ank=20230602:20230605014440

Årsredovisning

för

Gladan Holding II AB

559064-9918

Räkenskapsåret

2022–01–01 – 2022–12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Gladan Holding II AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-08 . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-05-26

Patrik Mellgren

ank=20230602:20230605014411

Årsredovisning

för

Gladan Holding II AB

559064-9918

Räkenskapsåret

2022–01–01 – 2022–12–31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Förändring i eget kapital	5
Noter	6-9

ank=20230605:01442

Styrelsen för Gladan Holding II AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022–01–01 – 2022–12–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget verksamhet består av att äga och förvalta aktier.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hanförliga till allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på marknaden.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-17	-92	-974	108	73 979
Balansomslutning	598	620	548	67 670	102 966
Soliditet (%)	73,5	73,7	77,9	1,0	98,4

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	356 704
årets förlust	-17 141
	339 563
disponeras så att	
i ny räkning överföres	339 563
	339 563

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Transaktion 09222115557491700683 Signerat PM, JR, MA, JV, JA, OJ

ank=20230605014432023060501443

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelses intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-17	-47
Summa rörelsens kostnader		**-17**	**-47**
Rörelseresultat		**-17**	**-47**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	-37
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	0	-8
Summa finansiella poster		**0**	**-45**
Resultat efter finansiella poster		**-17**	**-92**
Resultat före skatt		**-17**	**-92**
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		**-17**	**-92**

ank=20230602:20230605014444

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	113	113
		113	**113**
Summa anläggningstillgångar		**113**	**113**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		19	0
Summa kortfristiga fordringar		**19**	**0**
Kassa och bank		466	507
Summa omsättningstillgångar		**485**	**507**
SUMMA TILLGÅNGAR		**598**	**620**

ank=20230602:20230605014145

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		357	449
Årets resultat		-17	-92
Summa fritt eget kapital		340	357
Summa eget kapital		**440**	**457**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till koncernföretag		0	138
Summa långfristiga skulder		**0**	**138**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		138	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20	25
Summa kortfristiga skulder		**158**	**25**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**598**	**620**

ank=20230602:20230605014446

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**100**	**327**	**427**
Aktieägartillskott		122	122
Årets resultat		-92	-92
Utgående eget kapital 2021-12-31	**100**	**357**	**457**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**357**	**457**
Årets resultat		-17	-17
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**340**	**440**

ank=20230602-20230605013447

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Funktionell valuta samt redovisingsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingende avrundande heltal. Bolaget har under räkenskapsåret ej genomfört några transaktioner i utländsk valuta.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

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

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

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

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Fordringar

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

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

ank=20230602:20230605014448

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Ersättningar till anställda
Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

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

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

Nedskrivningsprövning av aktier och andelar:

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för sina andelar i dotterföretag.

ank=20230602:20230605014449

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nedskrivningar	0	-37
	0	**-37**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader från intressebolag	0	-3
Räntekostnader från koncernbolag	0	-4
Övriga räntekostnader		0
	0	**-7**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 128	1 078
Aktieägartillskott	0	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 128**	**1 128**
Ingående nedskrivningar	-1 015	-978
Årets nedskrivningar		-37
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 015**	**-1 015**
Utgående redovisat värde	**113**	**113**

ank=20230602:20230605014500

Not 5 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal A-Aktier	100 000	1
	100 000	

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	0	138
	0	**138**

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jens Rastad
Ordförande

Mats Alarik

Ove Jerselius

Patrik Mellgren

Johan Varland

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Johan Andersson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557491700683 Signerat PM, JR, MA, JV, JA, OJ

ank=20230602_20230605014451

Verifikat

Transaktion 09222115557491700683

Dokument

47 Gladan Holding II AB 220101-221231
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2023-04-27 12:16:14 CEST (+0200) av Nadir Mizi (NM)
Färdigställt 2023-05-02 17:45:53 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Patrik Mellgren (PM)
Identifierad med svenskt BankID som "Patrik Anders Mellgren"
Personnummer 197003136731
patrik.mellgren@klovern.se
+46728562200

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Patrik Anders Mellgren"
Signerade 2023-04-27 15:45:07 CEST (+0200)

Jens Rastad (JR)
Identifierad med svenskt BankID som "JENS RASTAD"
Personnummer 197710031498
jens@venandifast.se
+46707258359

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS RASTAD"
Signerade 2023-04-27 13:33:29 CEST (+0200)

Mats Alarik (MA)
Identifierad med svenskt BankID som "MATS ALARIK"
Personnummer 195706067633
mats.alarik@lindmarkers.se

BankID

Johan Varland (JV)
Identifierad med svenskt BankID som "Lars Johan Varland"
Personnummer 197011272510
varland.johan@gmail.com
+46707562978

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557491700683

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS ALARIK"
Signerade 2023-04-28 17:09:53 CEST (+0200)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Johan Varland"
Signerade 2023-04-27 15:45:13 CEST (+0200)

Johan Andersson (JA)
Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN ANDERSSON"
Personnummer 197811272710
johan.andersson@se.gt.com
+460856307288

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN ANDERSSON"
Signerade 2023-05-02 17:45:53 CEST (+0200)

Ove Jerselius (OJ)
Personnummer 194411220512
ove.jerselius@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE JERSELIUS"
Signerade 2023-04-29 00:19:56 CEST (+0200)

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

ank=20230602:20230605014533

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gladan Holding II AB

Org.nr. 559064 - 9918

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gladan Holding II AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gladan Holding II 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 Gladan Holding II AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste

ryDmI1VQ3-B1zrxJVmh

ank=20230602-20230605014541

också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Gladan Holding II AB för år 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 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 Gladan Holding II AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.
Grant Thornton Sweden AB

Johan Andersson
Auktoriserad revisor

ryDml1VQ3-B1zrxJVmh

ank=20230602:20230605031453

Document history

COMPLETED BY ALL:
02.05.2023 17:45

SENT BY OWNER:
Sergej Salnikov • 24.04.2023 12:55

DOCUMENT ID:
B1zrxJVmh

ENVELOPE ID:
ryDml1VQ3-B1zrxJVmh

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Gladan Holding II AB 2021-01-01–2021-12-31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN ANDERSSON	Signed	02.05.2023 17:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/11/27)
johan.andersson@se.gt.com	Authenticated	28.04.2023 08:51	Low	IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

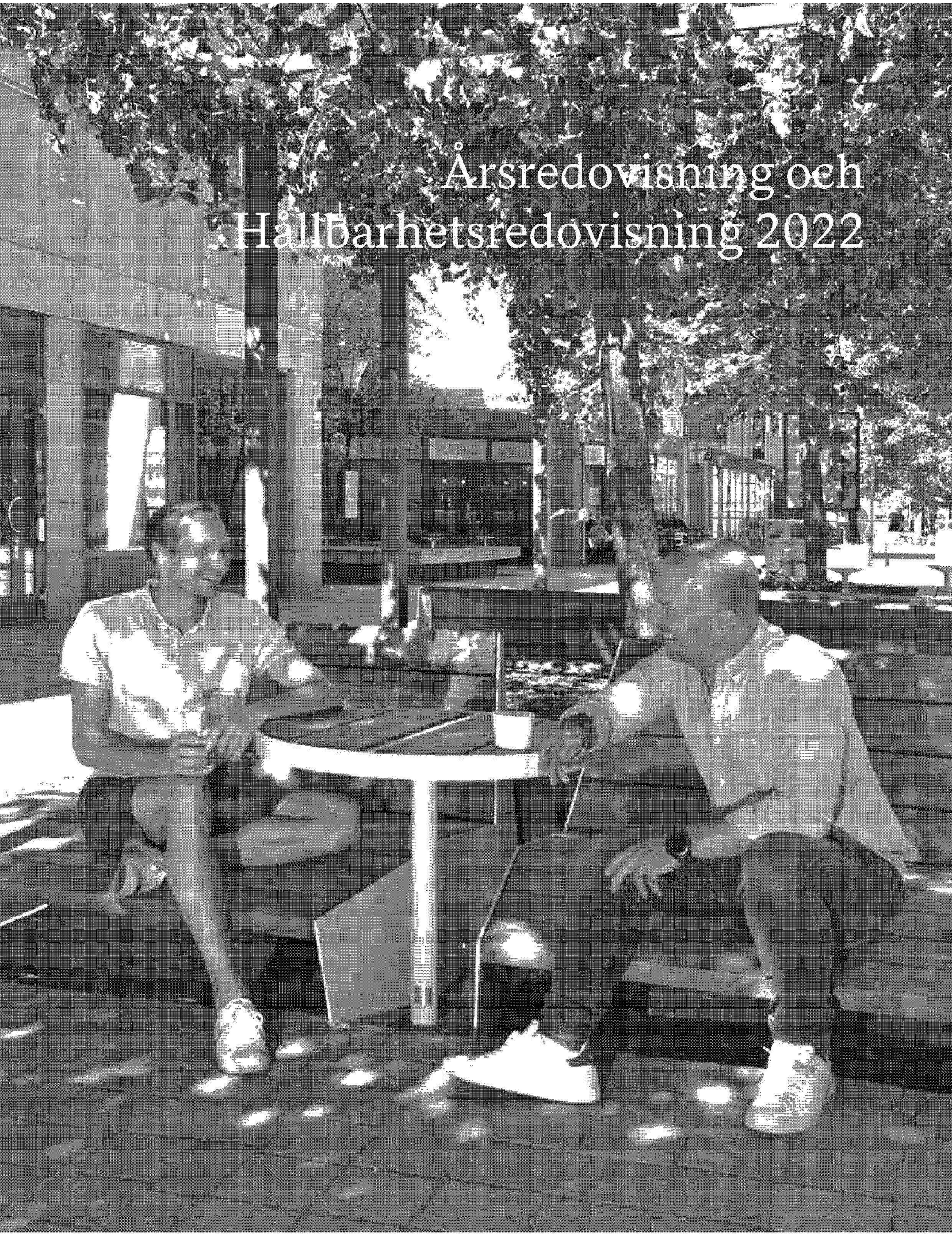
To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2022

corem

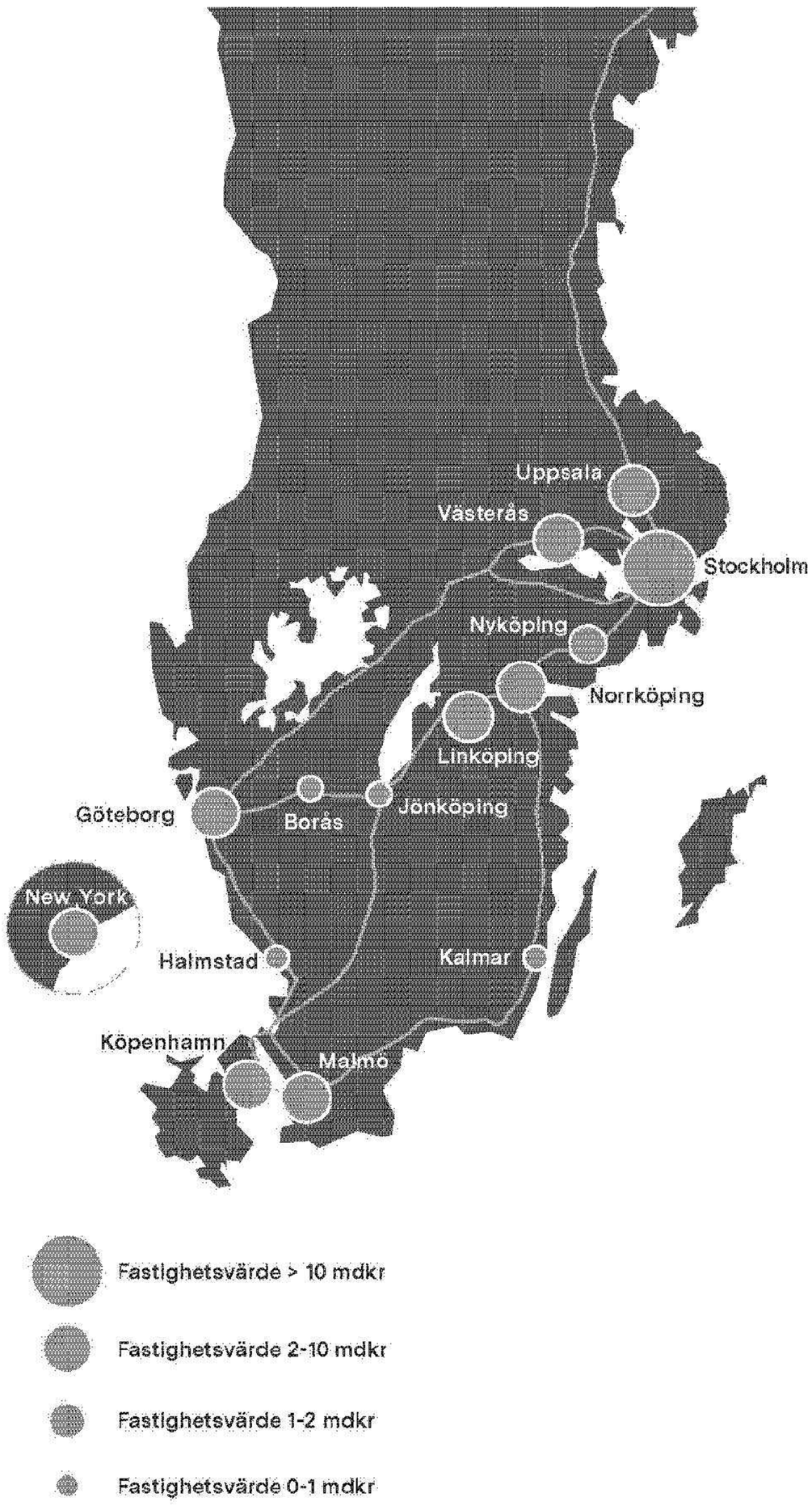
Årsredovisning och Hållbarhetsredovisning 2022



Innehåll

Corem Property Group	3
2022 i korthet	4
VD-ord	6
AFFÄRSMODELL, MÅL OCH STRATEGI	**9**
MARKNADER	**17**
Ekonomi och fastighetsmarknad	18
Corems städer	20
FASTIGHETSRÖRELSEN	**37**
Förvaltning	38
FirstOffice	45
Transaktioner	46
Projektutveckling	48
Fastighetsvärdering	56
HÅLLBARHET	**59**
Minskad klimatpåverkan	62
För en hållbar fastighetsbransch	68
Affärsmannaskap och engagemang	70
FINANS	**73**
Finansiering	74
Aktier	80
Risker och möjligheter	84
BOLAGSSTYRNING	**91**
Bolagsstyrningsrapport	92
Styrelse	102
Bolagsledning	103
FINANSIELLA RAPPORTER	**105**
Koncernens resultaträkning	106
Koncernens rapport över totalresultat	106
Koncernens balansräkning	107
Koncernens kassaflödesanalys	108
Rapport över förändring i koncernens eget kapital	109
Moderbolagets resultaträkning	110
Moderbolagets rapport över totalresultat	110
Moderbolagets balansräkning	111
Moderbolagets kassaflödesanalys	112
Förändring i eget kapital moderbolaget	113
Noter	114
Vinstdisposition och vinstutdelning	147
Revisionsberättelse	149
HÅLLBARHETSRAPPORT	**153**
Klimatrapport enligt TCFD	160
Hållbarhetsnoter inkl. GRI-index	162
Revisorns rapport Hållbarhet	176
FASTIGHETSFÖRTECKNING OCH ÖVERSIKT	**177**
Fastighetsförteckning	178
Historisk översikt och nyckeltal	204
Definitioner	206

Förvaltningsberättelsen består av sidorna 17–58, 73–104 samt sidan 147.
Corems hållbarhetsrapport utgörs av sidorna 10–15, 59–72, 89 samt 153–175.



1245 Broadway, New York.

Corem Property Group

Corem är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på storstadsområden och tillväxtorter.

Corem äger 458 förvaltningsfastigheter med 3 195 tkvm uthyrningsbar area och ett värde om 78 387 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.

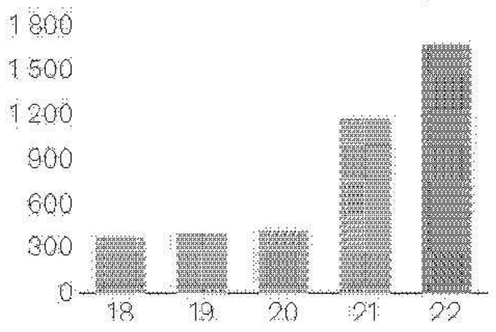
458
Förvaltnings-fastigheter, antal

78,4
Förvaltnings-fastigheternas värde, mdkr

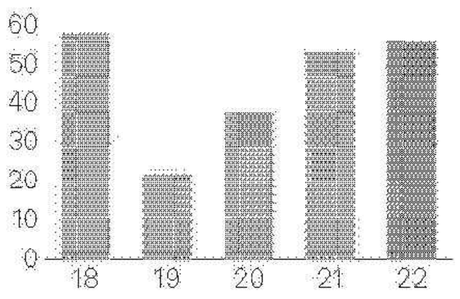
4,9
Hyresvärde, mdkr

57
Belåningsgrad, %

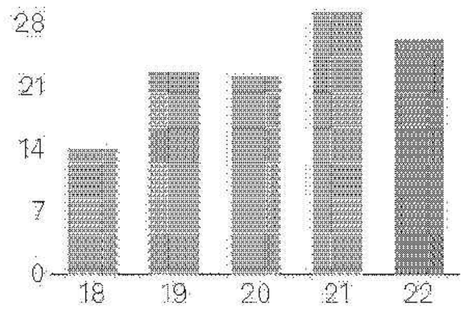
FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



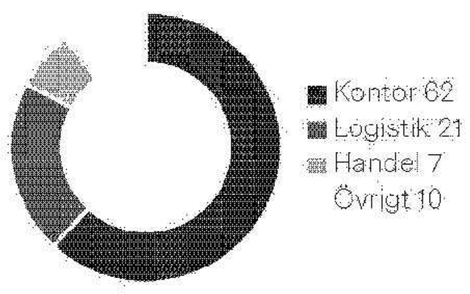
BELÅNINGSGRAD, %



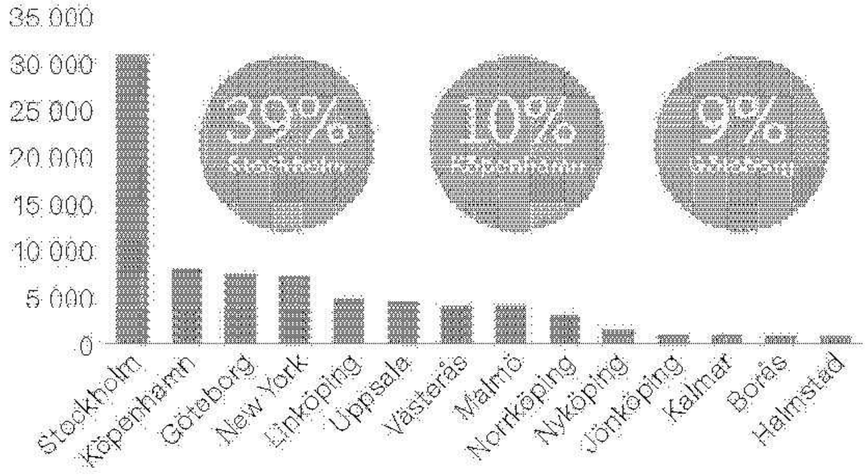
SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A/B, kr



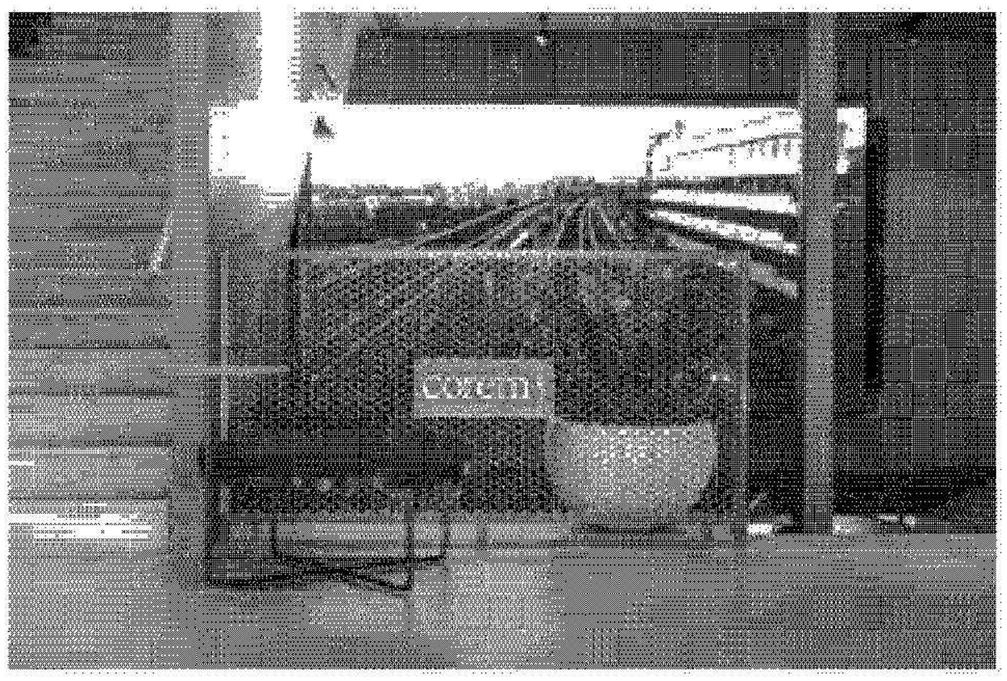
FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %



FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, mkr



2022 i korthet



Ett transaktionsintensivt år

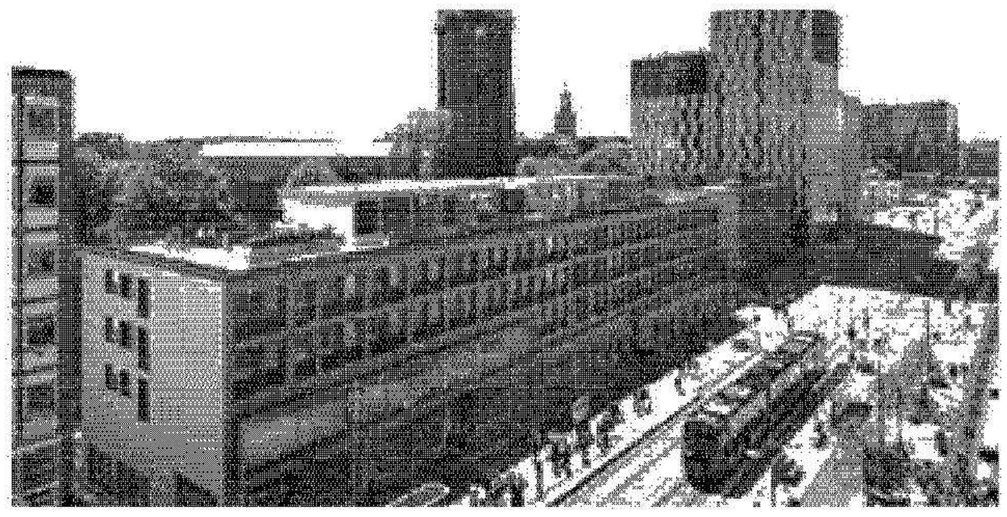
2022 var ett transaktionsintensivt år där affärerna till största del gällde avyttringar för att renodla beståndet och samtidigt stärka Corems långsiktiga finansiella kapacitet. Totalt frånträddes 59 fastigheter under året, varav 25 fastigheter till ett marknadsvärde om cirka 5,4 mkr till det nya, av Corem delägda, bostadsfastighetsbolaget Klövern. Under fjärde kvartalet avtalades om avyttring av ytterligare 51 fastigheter med underliggande fastighetsvärden om totalt 5 518 mkr, med frånträde under första halvåret 2023.

Läs mer om fastighetstransaktioner på sidorna 46–47.

Värdeskapande projektutveckling

Ökade kapitalkostnader under året medförde att Corem inom projektutveckling prioriterade slutförande av redan byggstartade projekt med kontrakterade hyresgäster. Exempel är interiöra hyresgästanpassningar av Corems nybyggnadsprojekt med hög miljöklassificering i New York, samt slutförande av renoveringen av den arkitekturhistoriskt värdefulla kontorsfastigheten Orgelpipan 4 i centrala Stockholm. Totalt investerades 2 903 mkr (1 771) under året i projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, vilket bidrog med värdeökningar på fastigheter om 162 mkr.

Läs mer om projektutveckling på sidorna 48–55.



Minskad energiförbrukning

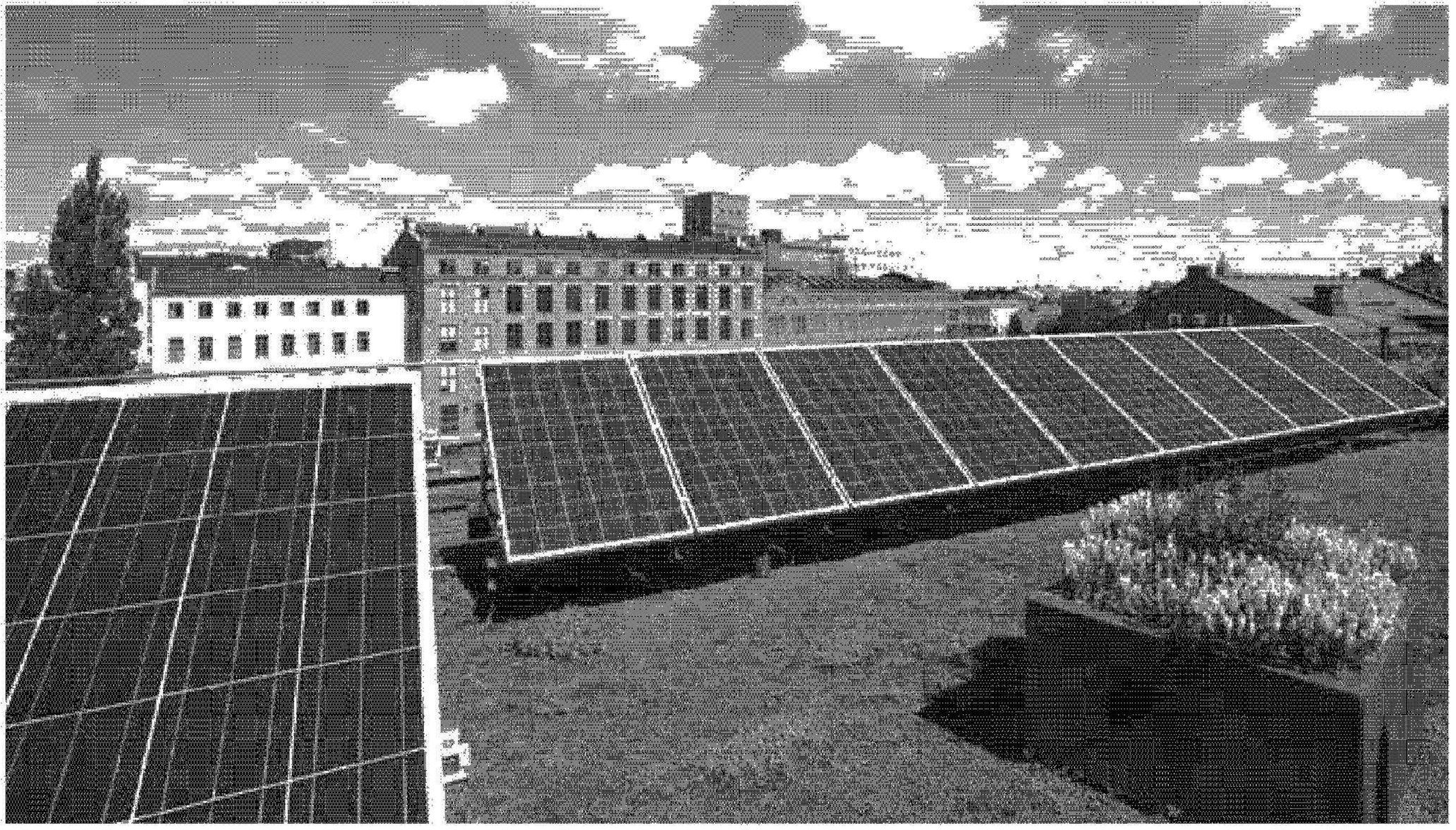
Under året lades stor vikt vid arbete med att minska energiförbrukningen. Genom målmedvetna insatser minskades energianvändningen från 86,5 kWh/kvm till 77,7 kWh/kvm från 2021 till 2022. Med det nådde Corem med marginal målet om en genomsnittlig energianvändning på 80 kWh/kvm. Corem bistod också genom utbildningar och informationsmaterial hyresgästerna med att minska deras energianvändning.

Läs mer om energiförbrukningen på sidorna 166–167.

Aktiv uthyrning

Efterfrågan på hyresmarknaden var fortsatt god under 2022. Under året tecknade och omförhandlade Corem totalt 1 528 hyresavtal motsvarande ett kontraktsvärde om 501 mkr, där 45 procent avsåg befintliga kunder och 55 procent avsåg nya kunder. Nya avtal tecknades i Sverige med bland annat Gate Group, en världsledare inom flygcatering, och med statliga Rymdstyrelsen. I Köpenhamn tecknades nya avtal med elektronikkoncernen Philips och med resekoncernen Tui, och i New York tecknades avtal med produktionsbolaget för film och TV, Wonder Views.

Läs mer om förvaltningen på sidorna 38–44.



Hållbar verksamhet

Corems hållbarhetsarbete intensifierades under 2022. Bland annat antogs en färdplan för ett klimatneutralt och klimatanpassat Corem som ett led i att nå målet om att verksamheten ska vara klimatneutral i hela värdekedjan till 2035. Mer hållbara metoder för hantering av byggavfall och för återbruk började implementeras i verksamheten under året samtidigt som Corem deltog aktivt i samarbeten med andra aktörer för en hållbar bygg- och fastighetsbransch. Corem är en av initiativtagarna till FIHL, Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled, vars syfte är att enas kring branschgemensamma metoder för uppföljning av hållbarhetsaspekter för leverantörer till fastighetssektorn. Tillsammans med fem andra fastighetsbolag lanserade Corem under 2022 även kampanjen Hus för Hus, vars syfte är att bidra till samhällets minskade energianvändning.

Läs mer om hållbarhetsarbetet på sidorna 10–15, 59–72, 89 samt 153–175.

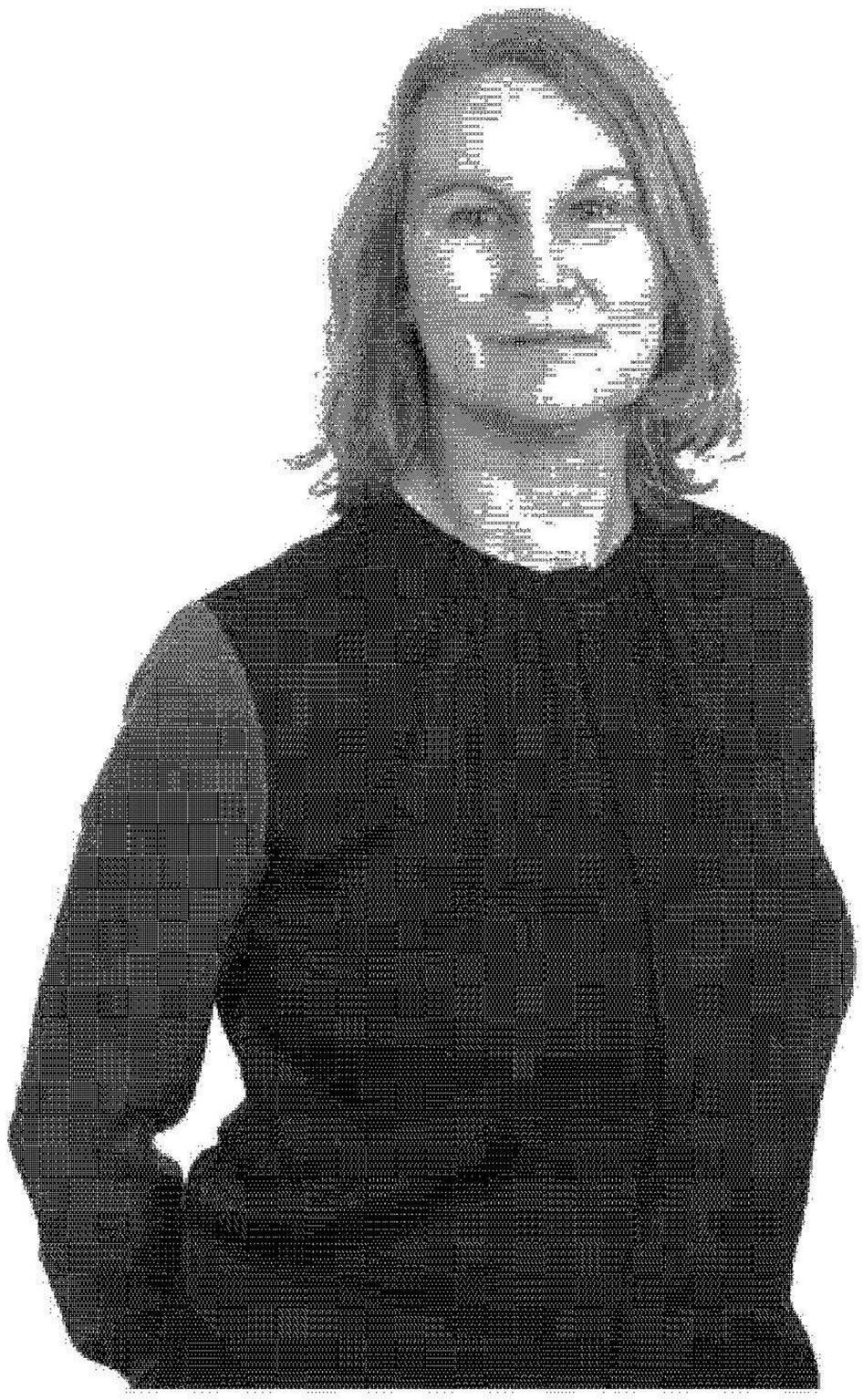
Finansiering

Året präglades av geopolitiska förändringar i omvärlden, hög inflation och snabbt stigande räntor, vilket medfört att fastighetssektorn befinner sig i en period med högre finansiella kostnader. Corems låneportfölj uppgick på balansdagen till 47 644 mkr och den genomsnittliga räntan var 3,6 procent. Under året låg fokus på att stärka balansräkningen och att i dialog med kreditgivare säkra en stabil, långsiktig finansiering och att begränsa ränterisken genom ränteswappar och räntetak.

Läs mer om finansiering på sidorna 73–79.

En fortsatt stabil kärnaffär och ett transaktionsintensivt år

Vår kärnaffär inom fastighetsförvaltning är fortsatt stabil och genererar fina resultat till verksamheten. Året präglades av den makroekonomiska utvecklingen och en volatil marknad för obligationer och certifikat. För Corem var det ett transaktionsintensivt år med bildandet av bostadsfastighetsbolaget Klövern och avtal om avyttring av en större fastighetsportfölj till Blackstone. Genom avyttringarna renodlar vi beståndet och stärker samtidigt balansräkningen för att säkra långsiktigt uthållig finansiering.



STABIL VERKSAMHET INOM FASTIGHETSFÖRVALTNING

Efterfrågan inom Corems huvudsegment, kontorslokaler och citynära logistik, är fortsatt god på de flesta marknader trots oro i omvärlden och på finansmarknaden. Vår nettouthyning uppgick för 2022 till -26 mkr, där en större uppsägning i Kista i slutet av året förklarar -43 mkr av den årliga nettouthyrningen. Sammantaget var aktiviteten i uthyrningsverksamheten hög. Totalt tecknade och omförhandlade vi 1 528 hyresavtal motsvarande ett kontraktsvärde om 501 mkr, där 55 procent avsåg nya kunder och resterande del avsåg uthyrning till befintliga kunder. Detta vittnar fortsatt om en välmående kärnaffär. Bland tecknade hyresavtal kan nämnas uthyrningen till produktionsbolaget Wonder-View Studios i New York om cirka 770 kvm, förlängning av hyresavtal med Bilia i Nacka om 11 000 kvm, uthyrning till Rymdstyrelsen i Solna om cirka 1 100 kvm och uthyrning till Länsstyrelsen i Örebro om cirka 3 900 kvm.

Vi ökade driftsöverskottet med 55 procent till 2 933 mkr samtidigt som förvaltningsresultatet förbättrades med 42 procent till 1 675 mkr.

ETT TRANSAKTIONSINTENSIVT ÅR

Trots utmanande tider ser vi att det finns en fortsatt fungerande transaktionsmarknad. Efter föregående års betydande tillväxt handlade våra transaktioner under 2022 till största del om avyttringar, något som vi kommunicerat kommer att fortsätta in i 2023. Under 2022 ingick vi avtal om avyttringar motsvarande 8 075 mdkr gällande totalt 94 fastigheter. En del av detta var årets största enskilda transaktion, som kommunicerades i mitten av december, då vi avyttrade en portfölj om totalt 47 fastigheter till Blackstone med frånträde under februari respektive april 2023.

Genom avyttringarna renodlar vi beståndet ytterligare och skapar med slutlikviden en stärkt balansräkning och större handlingsutrymme i tider av finansiell osäkerhet. Ett ytterligare led i detta var att vi i januari 2023 avyttrade vårt innehav i Castellum om totalt 8,7 miljoner aktier.

Under årets sista kvartal såg vi en negativ värdeutveckling på våra fastigheter på närmare 4 procent, något som avspeglar de nya omvärldsförhållanden vi verkar i, med högre räntor och hög inflation. De transaktioner som avtalades och genomfördes under året gjordes dock i regel nära bokförda värden vilket visar på en stabilitet i vår värderingsprocess.

HÖGRE RÄNTOR OCH EN VOLATIL KAPITALMARKNAD

Fastighetssektorn befinner sig i en period av allt högre finansiella kostnader till följd av de höjda räntorna. För att säkra en stabil, långsiktig finansiering och begränsa ränterisken arbetar vi med såväl ränteswappar som räntetak. Vi ökar gradvis vår andel bankfinansiering, vilket ger ökad stabilitet i tider av volatilitet i kapitalmarknaden. Ett obligationslån om 484 mkr som förföll i februari 2023 återbetalade vi på förfallodagen utan att refinansiera. Vi har under 2023 ytterligare obligationsförfall uppgående till 2 934 mkr.

Hög inflation och stigande energipriser skapar fortsatt osäkerhet. Inflationen påverkar oss på flera sätt. Det ger ökade kostnader i våra projekt och i den löpande fastighetsdriften, men har samtidigt en positiv effekt på hyresintäkterna då våra svenska hyresavtal typiskt sett är indexerade mot konsumentprisindex (KPI). Under 2022 gav detta en positiv effekt på våra hyresintäkter om cirka 90 mkr och under 2023 förväntas det ge en positiv effekt på våra hyresintäkter om cirka 300 mkr.

Under året ökade energikostnaderna i vårt svenska bestånd med cirka 18 mkr. Vi har alltid haft stort fokus på kostnadseffektivitet i alla delar av verksamheten och ser i och med de ökande energikostnaderna ett ökat intresse även från hyresgästerna för energibesparande investeringar och åtgärder. Vårt mål för 2022 var en energiförbrukning om max 80 kWh per kvm vilket vi nådde med god marginal när vi från 2021 till 2022 minskade från över 86 kWh till under 78 kWh.

VÄRDESKAPANDE PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling och investeringar i våra fastigheter syftar till ökat kassaflöde vilket också bidrar till värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet. Med högre byggpriser och ökad kapitalkostnad tas beslut om nya investeringar i en ny kontext där vi nu fokuserar på att färdigställa och avsluta pågående projekt samt att endast prioritera projektstarter av de allra mest lönsamma projekten.

I en av våra i det närmaste färdigställda projektfastigheter, Orgelpipan 4 på Klarabergsgatan i Stockholm, hade vi i februari 2023 glädjen att meddela en större uthyrning till Riksbanken. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och har renoverats varsamt för att bevara och återskapa tidstypiska arkitektoniska drag. Avtalet med Riksbanken löper över sex år, med förväntad inflyttning under senare delen av 2023. I gatuplanet planeras för restaurang och kafé vilket kommer att bidra ytterligare till den positiva utvecklingen i området.

Våra största pågående nybyggnationsprojekt är två högkvalitativa kontorsbyggnader med hög miljöklassificering i attraktiva lägen på Manhattan, 1245 Broadway och 28&7. De är nu exteriört färdigställda och interiöra hyresgästanpassningar pågår. Under fjärde kvartalet tecknades som nämnts hyresavtal med produktionsbolaget WonderView Studios avseende cirka 770 kvm i fastigheten 1245 Broadway. Under inledningen av 2023 tecknades också ett hyresavtal med marknadsföringsbyrån R/GA om cirka 1 600 kvm i fastigheten 28&7 med omedelbar inflyttning. Det totala årliga kontraktsvärdet för hittills tecknade hyresavtal i New York uppgår till cirka 115 mkr och den genomsnittliga hyran uppgår till drygt 11 000 kr per kvm med dagens växelkurs. Vi ser en fortsatt återhämtning efter pandemin för nya kontorsbyggnader i premiumsegmentet i New York och ser fram emot att teckna ytterligare hyresavtal under 2023.

HÅLLBAR FÖRVALTNING OCH UTVECKLING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

På Corem tar vi klimatförändringar och klimatpåverkan på största allvar, vilket avspeglas i vårt övergripande mål att verksamheten ska vara klimatneutral i hela värdekedjan år 2035. Under 2022 tog vi ett antal steg framåt i vårt hållbarhetsarbete. Bland annat genom att ta fram en färdplan mot ett klimatneutralt och klimatanpassat Corem, men även andra steg för klimatomställning, minskad energianvändning, ökat återbruk och en hållbar leverantörskedja. Mycket av det är inte nytt för oss – vi har länge arbetat hållbart med förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet, med energieffektivisering och driftoptimering, med målet att skapa förutsättningar för människor och företag att växa på ett hållbart sätt.

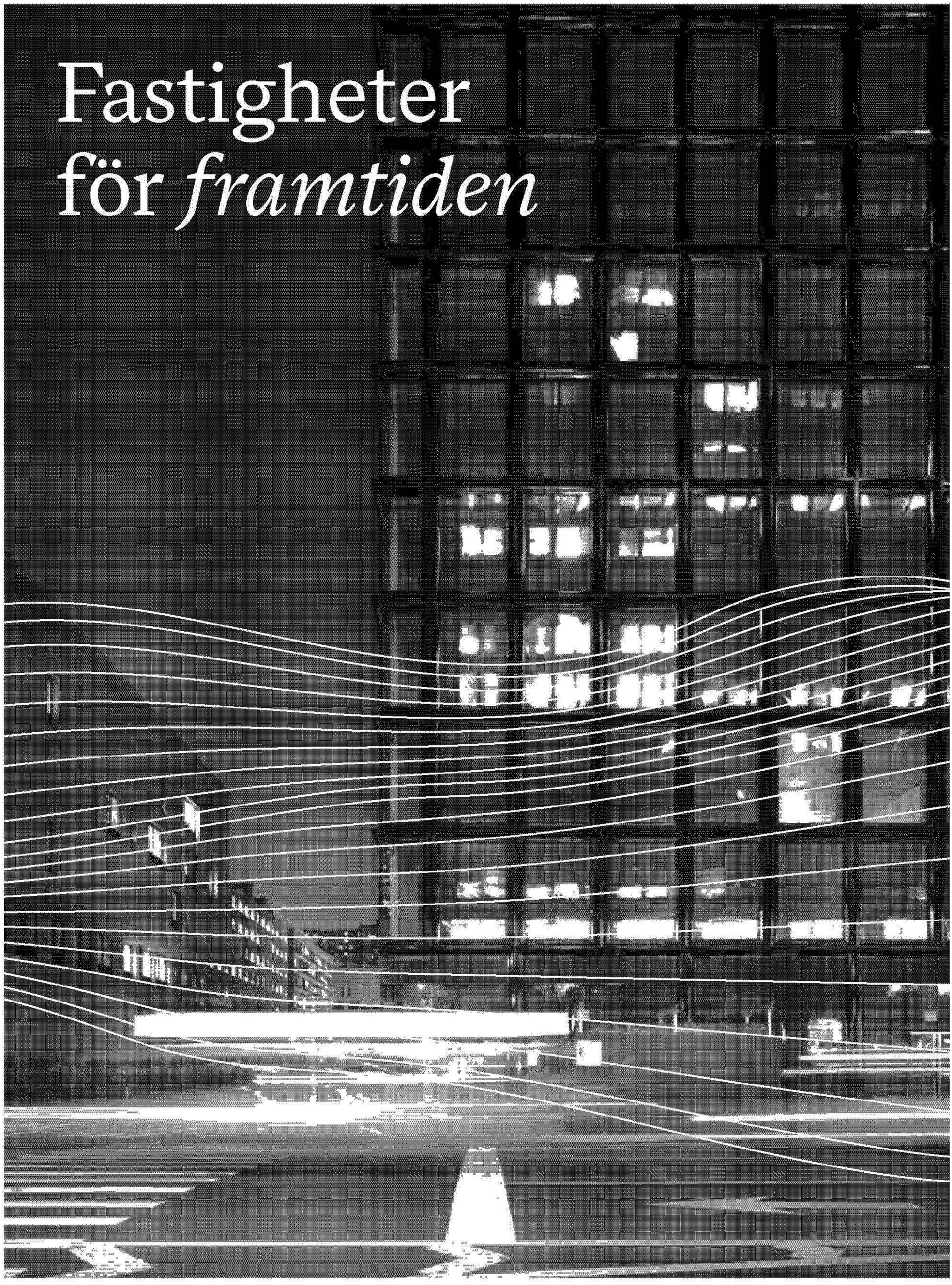
Sammanfattningsvis har vi lagt ett år till handlingarna präglat av snabb ränteuppgång, stigande priser och en finansmarknad i obalans. Men trots makroekonomiska utmaningar gläds jag åt ett bra förvaltningsresultat och en kärnaffär som bidrar med fina flöden till verksamheten.

Tillsammans fortsätter vi på Corem att utveckla och optimera verksamheten och fastighetsbeståndet med ett oförändrat fokus på lokal förvaltning nära kunden. Stort tack alla medarbetare för ytterligare ett år!

Stockholm 30 mars 2023

Eva Landén, VD

Fastigheter för *framtiden*



28&7, New York.

Affärsmodell, mål och strategi

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*

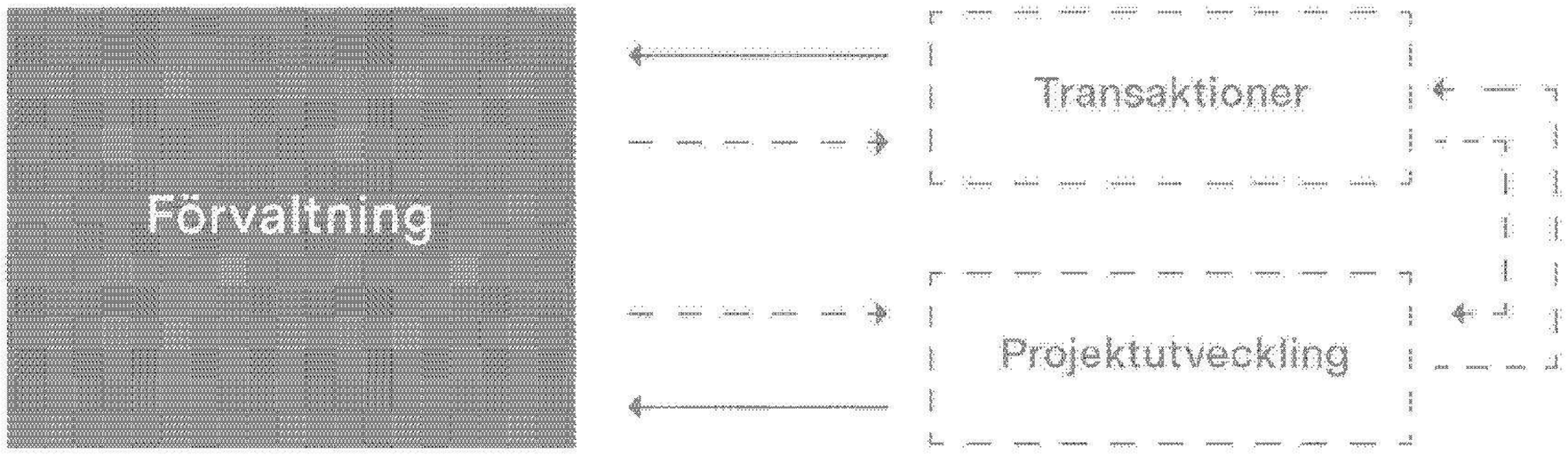
Visionen tar avstamp i kundernas utveckling, där deras lokaler är en framgångsfaktor.

AFFÄRSIDÉ:

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

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

En del av Corems fastighetsbestånd i Söderstaden, Stockholm.



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 bas 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 ökar att tillgodose kundernas behov.

Projekt- och fastighetsutveckling gör det möjligt att möta kunders skiftande lokalbehov samt anpassa och 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 genomför transaktioner, både köp och försäljningar, i syfte att förädla och anpassa fastighetsbeståndet efter marknadsläget. Geografiskt fokus är storstadsområden och tillväxtorter. Fastigheter som ligger utanför prioriterade geografiska områden och bedöms ha låg avkastningspotential eller tillhör ett icke-prioriterat fastighetssegment kan komma att avyttras.

Mål och utfall 2022

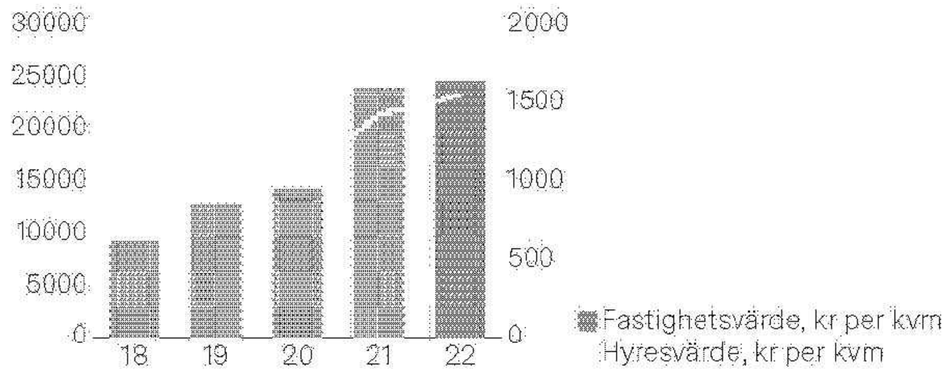
Mål sätts på kort och lång sikt med verksamhetens affärsmodell som utgångspunkt. Corems övergripande mål delas upp i fyra målområden, länkade till den långsiktiga strategin, där hållbarhet är integrerat i varje målområde.

FÖRÄDLING OCH UTVECKLING

Mål och utfall 2022

KONTINUERLIG VÄRDEÖKNING

Fastighetsbeståndet utvecklas genom effektiv förvaltning, förädling av fastigheterna i beståndet samt strategiska transaktioner. Värdeförändringen mäts genom att följa fastighetsvärde per kvm samt hyresvärde per kvm. Under perioden 2018–2022 har värdet per kvm varit stadigt positiv vilket tyder på en väl fungerande och värdeskapande kärnaffär. Femårsperioden summerade till 162 procents ökning av fastighetsvärde per kvm. Året visar en positiv utveckling om 3 procent per kvm avseende fastighetsvärde och 9 procent per kvm avseende hyresvärde, jämfört med 2021.



VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKT

Beståndet utvecklas också genom ny- och tillbyggnation, vilket drivs inom den egna projektverksamheten. Projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, bidrog med värdeökningar om 162 mkr (661) under 2022. På grund av rådande marknadsläge har aktiviteten i projektverksamheten reducerats till de allra mest lönsamma projekten, samt slutförande av pågående projekt, vilket kommer medföra en minskad projektaktivitet under 2023 och 2024.

162

Värdeökning genom projektutveckling inklusive utveckling av byggrätter, mkr

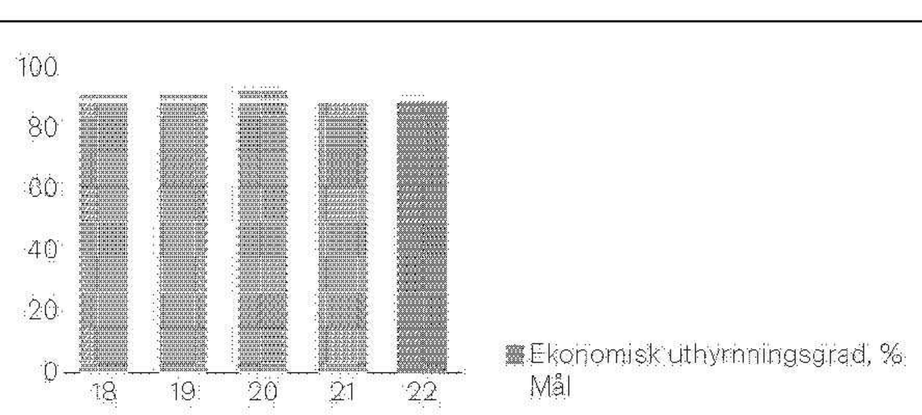
Solceller på taket på Kista Gate, Stockholm.

PROAKTIV OCH KUNDFOKUSERAD FÖRVALTNING

Mål och utfall 2022

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

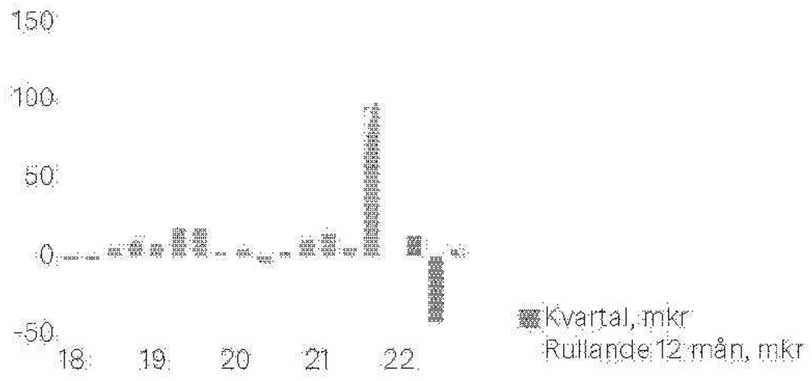
Den ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till minst 90 procent. Vid slutet av 2022 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89 procent.



NETTOUTHYRNING

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

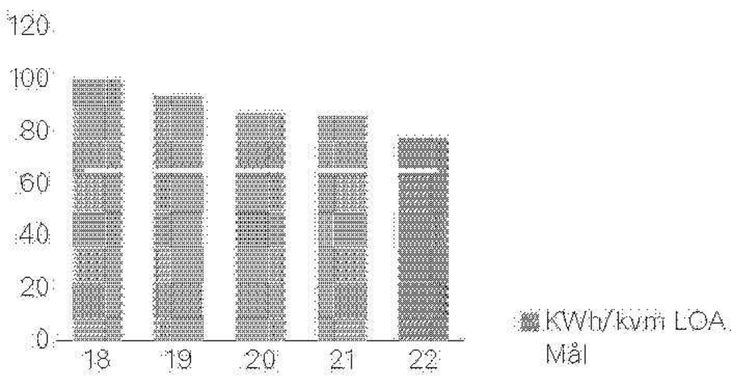
Nettouthyrningen uppgick till -26 mkr (129) under 2022.



ENERGIBESPARING

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

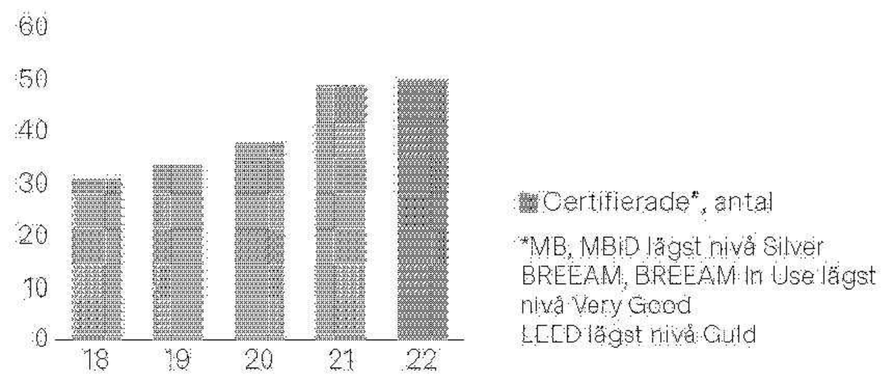
Energianvändningen under 2022 uppgick till 77,7 kWh/kvm, vilket kan jämföras med att den sammanvägda energianvändningen under 2021 uppgick till 86,5 kWh/kvm. Det motsvarar en minskad energianvändning om 10 procent. Sett över perioden 2018–2022 har en besparing om 22 procent uppnåtts.



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 2022 var 30 byggnader miljöcertifierade samt 20 certifierade enligt Green Building, vilket fokuserar på energieffektivitet. Tillsammans motsvarade Corems gröna tillgångar 29 procent av beståndets totala area och 28 procent av beståndets fastighetsvärde.



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

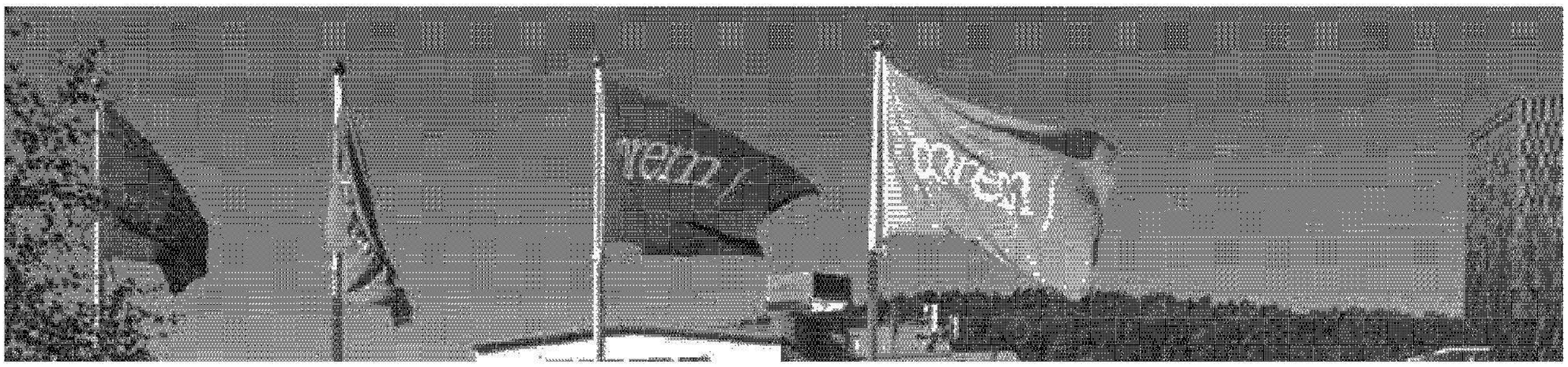
Mål och utfall 2022

ENGAGERADE MEDARBETARE

Kompetenta och engagerade medarbetare bidrar till att driva Corem framåt mot dess vision. Trivsel, en hälsosam arbetsmiljö samt lika rättigheter och möjligheter utgör grunden för vår verksamhet. Genom kontinuerlig kompetensutveckling anpassar vi oss till en föränderlig omvärld, skapar delaktighet och utvecklas framåt tillsammans. Tidigare har Nöjd-Medarbetar-index (NMI) årligen mätts, men Corem har nu gått över till att mäta Engagemangsindex (EI). Utfallet för Engagemangsindex för 2022 var 79, vilket ligger i nivå med benchmark som uppgick till 80.

79

Engagemangsindex mäts genom frågor kopplade till tydlighet och energi.

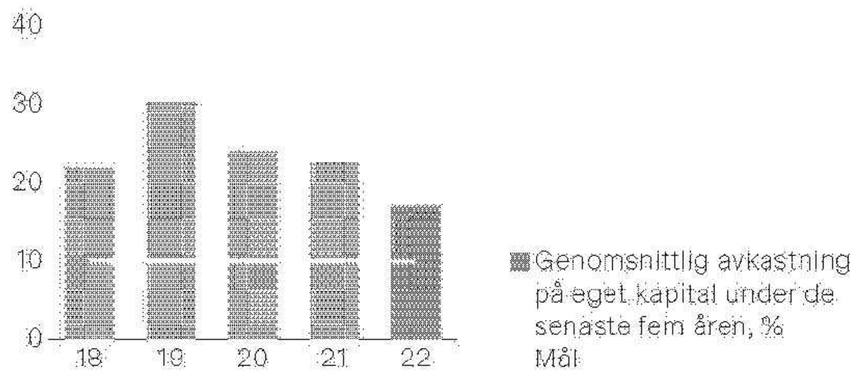


FINANSIELL STABILITET OCH STYRKA

Mål och Utfall 2022

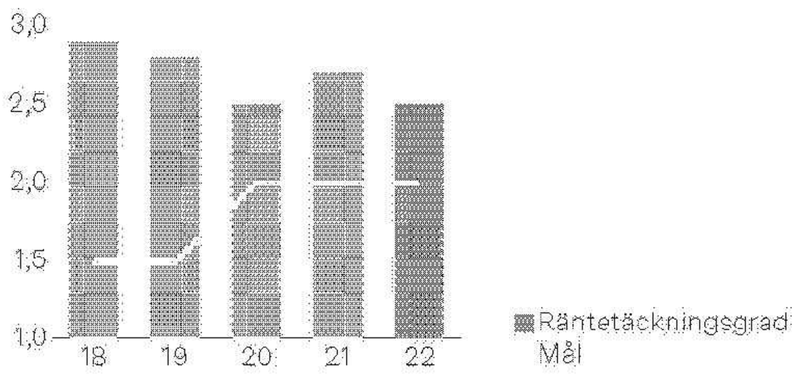
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Corem ska långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Genomsnittlig avkastning över de senaste fem åren har uppgått till 17 procent.



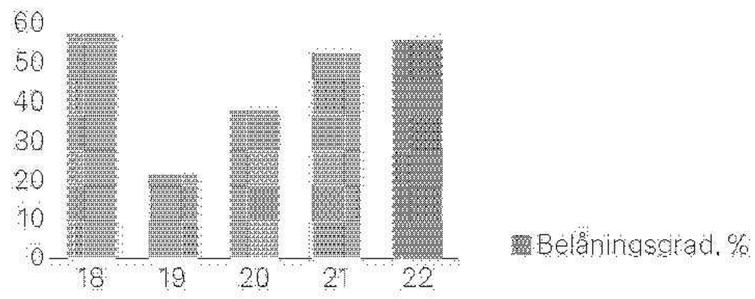
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntekostnader är Corems enskilt största kostnadspost. Det är viktigt att intjäningsförmågan täcker räntekostnadsnivån med god marginal. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0. Under 2022 uppgick räntetäckningsgraden till 2,5.



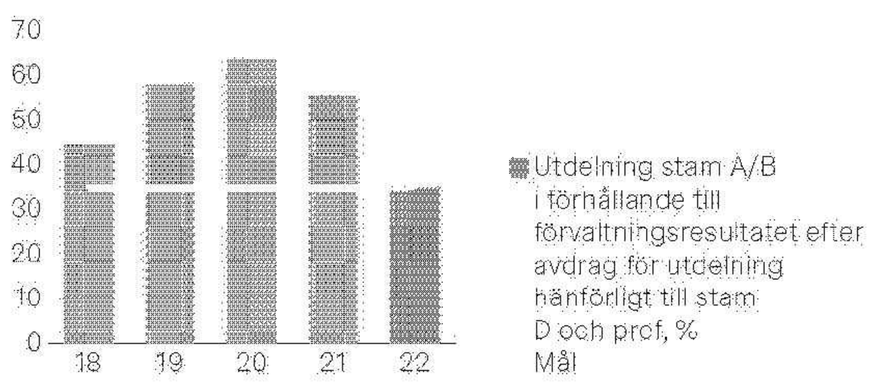
BELÅNINGSGRAD

Belåningsgraden ska uppgå till en nivå som möjliggör Investment Grade-rating från något av de tre stora ratinginstituten. Vid slutet av 2022 uppgick belåningsgraden till 57 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 2022 uppgår den föreslagna utdelningen till 0,40 kr per stamaktie A och B vilket motsvarar 34 procent (56) 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 2022 utgjordes 21 procent av skuldfinansieringen av grön finansiering.

21

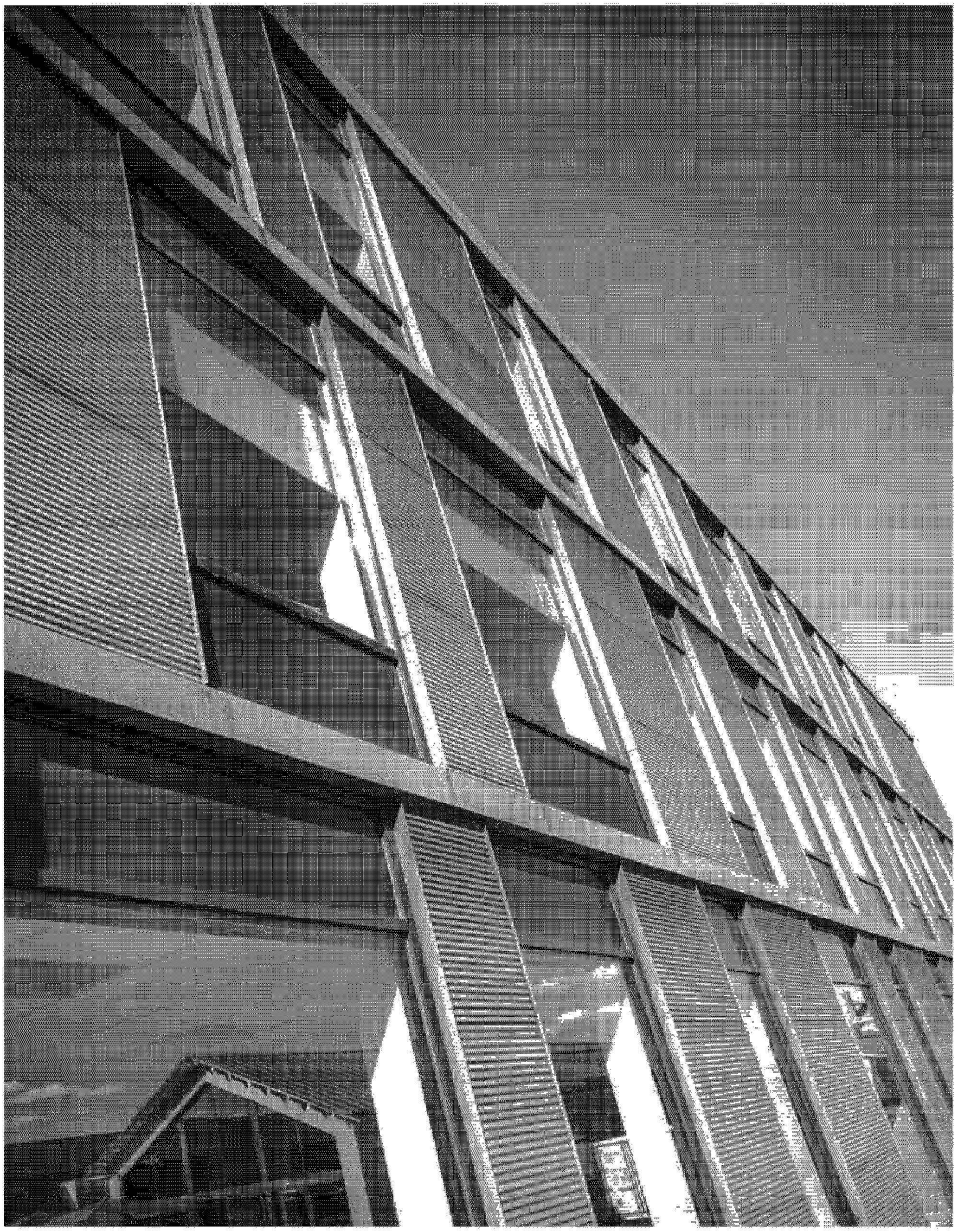
Andel grön skuldfinansiering, %

Långsiktiga mål

Corems långsiktiga mål sätts med verksamhetens affärsmodell och den långsiktiga strategiska inriktningen som utgångspunkt. Hållbarhet är integrerat i varje långsiktigt mål.

STRATEGISKT OMRÅDE	MÅL
Förädling och kontinuerlig utveckling Genom strategiska transaktioner och värdeskapande projekt- och stadsutveckling skapas en kontinuerlig och hållbar värdeökning. 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 kommersiella lokaler och ses som en värdefull och långsiktig affärspartner. Proaktiv och effektiv förvaltning i nära samarbete skapar nytta och långsiktiga värden för såväl Corem som för dess hyresgäster. Det säkerställs genom egen personal inom såväl förvaltning och drift som projektutveckling.	• 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 (EI), Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI) och Ledarskapsindex (LI) ska långsiktigt uppgå till lägst i nivå med benchmark.
Finansiell stabilitet och styrka Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch. För att vidareutveckla företaget krävs god tillgång till kapital vid rätt tid och till rätt kostnad. Corem ska ha långsiktiga, stabila finanser och ge god avkastning till aktieägarna.	• Corem ska långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. • Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0. • Belåningsgraden ska uppgå till en nivå som möjliggör Investment Grade-rating från något av de tre stora ratinginstituten. • Corem ska nå Investment Grade hos något av de tre stora ratinginstituten. • Utdelningen till ägare av stamaktier av serie A och B ska långsiktigt uppgå till minst 35 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier. • Gröna tillgångar ska utgöra minst hälften av fastighetsvärdet 2025.

Time Building i Kista, Stockholm.



Slakthusområdet i Göteborg, fastigheten Gamlestaden 39:13.

Marknader

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

I februari 2022 skakade Ryssland omvärlden genom att invadera Ukraina och kriget i Europa satte stor prägel på året. För Sveriges räkning steg priserna på råvaror, livsmedel och energi till höga nivåer, vilket ledde till höga inflationssiffror under året, som landade på cirka 7,7 procent på årsbasis. Sveriges Riksbank fick därför anledning att införa betydande penningpolitiska åtgärder och höjde styrräntan ett flertal gånger för att i slutet av 2022 landa på 2,5 procent. Inflationen toppade på 10,2 procent i december 2022.

Trots omständigheterna stod arbetsmarknaden stark mot årets motgångar. Varseltakten ökade däremot mot slutet av 2022, men på årsbasis landade arbetslösheten på 7,5 procent, en minskning med 1,3 procent jämfört med föregående år. Arbetslösheten förväntas dock att öka under 2023 i takt med att den ekonomiska aktiviteten minskar.

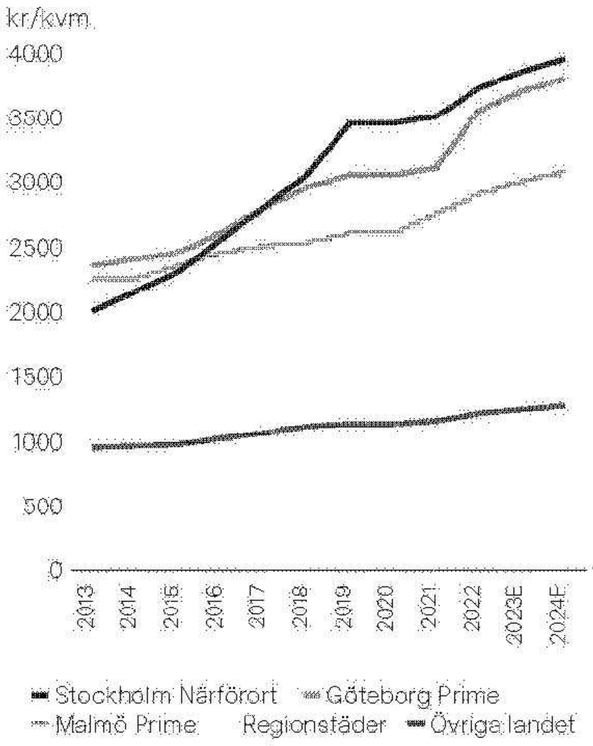
Det instabila världsläget och den ekonomiska osäkerheten gör det mycket svårt att förutspå framtiden, men en lågkonjunktur är inte osannolik.

FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

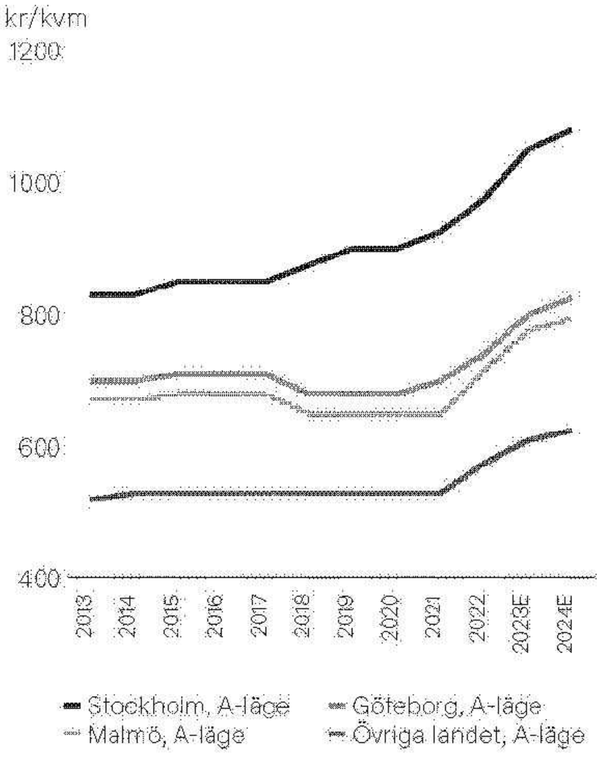
2022 kunde inte mäta sig med rekordåret 2021, men blev ändå ett historiskt starkt år. Makroläget samt den geopolitiska situationen ledde till avvaktande köpare och gapet mellan köpare och säljares förväntningar växte kraftigt under året. Flera segment, bland annat bostadssegmentet hade ett sämre år med färre affärer på något lägre prisnivåer. För hela året uppgick transaktionsvolymen till 220 mdkr, vilket var en kraftig nedgång från 400 mdkr 2021. Jämfört med det historiska snittet blev 2022 däremot ett starkt år, mycket tack vare det första halvåret. Antalet transaktioner blev 608, vilket är en hög siffra, endast år 2021 var bättre. Som många gånger tidigare ökade andelen utländska aktörer när flera lokala aktörer inte var lika köpstarka. De utländska köparna stod för 24 procent av köpen på transaktionsmarknaden, en ökning från 16 procent 2021.

Bostäder och kontor omsattes något mindre på transaktionsmarknaden under året och andelen på transaktionsmarknaden sjönk från 35 procent respektive 21 procent 2021 till 24 procent respektive 13 procent för 2022. Lager-, logistik- och industrisegmentet gick däremot bättre än tidigare år och ökade från 15 procent 2021 till 21 procent 2022. Bäst trend uppåt hade samhällsfastigheter som ökade från 12 procent 2021 till 21 procent 2022.

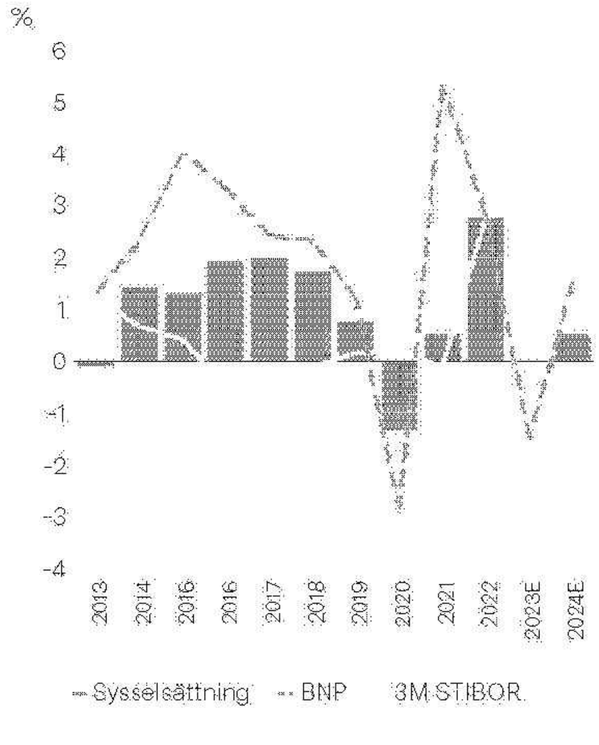
HYRESUTVECKLING, KONTOR



HYRESUTVECKLING, INDUSTRI/LOGISTIK



MAKROEKONOMI



Stockholm fortsatte vara den största marknaden med sina totalt 41 procent av transaktionsvolymen. Därefter kommer övriga större städer som står för 28 procent, följt av Göteborg på 9 procent. Malmö har halverat sin andel och uppgick under 2022 till cirka 5 procent av den totala transaktionsvolymen.

KONTOR

Sedan pandemin har kontorsmarknaden genomgått några mycket turbulenta år. Restriktionerna och rekommendationen att arbeta hemifrån var ett hårt slag mot kontoren och beläggningen sjönk till historiskt låga nivåer under vissa månader både 2020 och 2021. Mot slutet av 2021 och början av 2022 avskaffades dock restriktionerna och en stark återkomst till kontoren påbörjades.

Medan pandemin avtog och människor återvände till sina arbetsplatser drabbades kontorssegmentet, likt resterande segment, av det geopolitiska och makroekonomiska läget. Yielder i Stockholm CBD ökade med dryga 50 punkter från tidigare år och landade på 3,5 procent för 2022. Kring närförort var ökningen ungefär densamma.

Hyresnivåerna under 2021 ökade medan direktavkastningskraven sjönk, under 2022 fortsatte hyresnivåerna uppåt medan direktavkastningskraven i stället ökade. Även marknadshyrorna har sett en betydande ökning, där den i vissa områden har ökat i linje med indexeringen. Prognosen för 2023 är att både hyror och direktavkastningskrav kommer fortsätta uppåt.

LAGER-, LOGISTIK- & INDUSTRIFASTIGHETER

Lager-, logistik- och industrifastigheter har under de senaste åren gått mycket starkt där behovet av dessa fastigheter ökat, mycket på grund av den sedan länge ökande e-handeln. Med kreditstarka hyresgäster och långa avtal anses lager-, logistik- och industrifastigheter vara ett av de mer långsiktiga och säkra investeringsslagen på fastighetsmarknaden. Den rådande situationen har gett anledning till försiktighet inom vissa andra segment. Lager-, logistik- och industrisegmentet, som i tillägg till ovan dessutom ofta också är relativt högavkastande, drar således till sig investerare. I de mest attraktiva lägena har efterfrågan också ökat mycket i takt med e-handelns framgång, vilket också det pressat upp fastighetsvärdena.

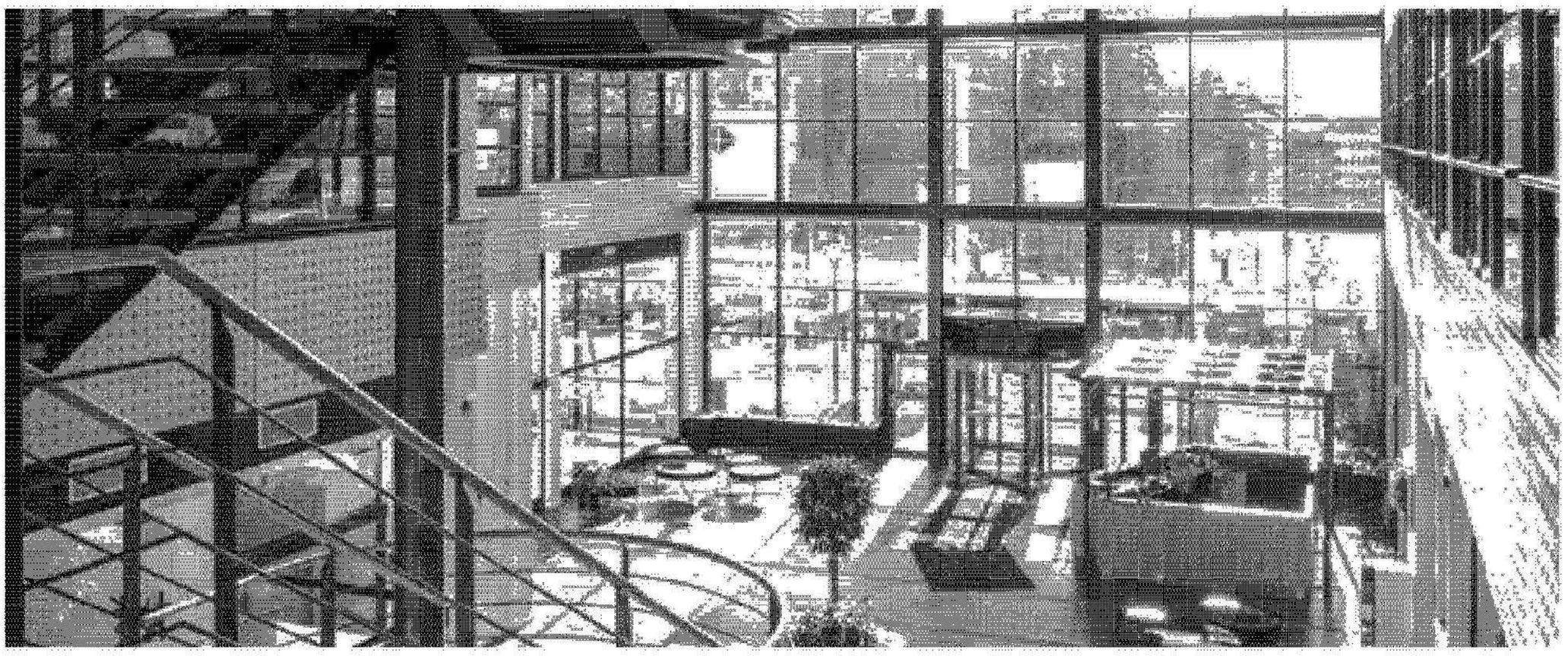
Utbudet av fastigheter inom segmentet har inte kunnat hålla samma växande takt som efterfrågan, och i förhållande till många andra länder i Europa anses de nordiska länderna ha ett lågt antal kvadratmeter lager-, logistik- och industriyta per capita. Under 2021 färdigställdes dock cirka 800 000 kvm nya logistikytor, och under 2022 blev ytterligare 1,5 miljoner kvm klara.

Lager-, logistik-, och industrisegmentet står inför en något osäker framtid då bland annat trycket på e-handel förväntas minska i takt med att köpkraften sjunker. Segmentet anses dock fortsatt utgöra ett attraktivt segment med goda investeringsmöjligheter.

BEFOLKNINGSSTATISTIK OCH ARBETSMARKNADSSIFFROR

Kommun	Folkmängd[1] 2022	Förändring folkmängd 1 år, %	Förändring folkmängd 10 år, %	Arbetstillfällen[2] 2021	Varav offentlig sektor[2], %	Förändring arbetstillfällen[2], 1 år, %	Arbetslöshet[3], 2021, %	Förändring arbetslöshet 1 år, %	Andel av Corems fastighetsvärde 2022-12-31[4], %
Borås	114 445	0,3	9,1	61 290	31	3,7	6,4	–1,2	1,0
Göteborg	596 841	1,6	13,4	372 252	24	4,0	7,4	–1,5	9,4
Halmstad	105 148	0,5	12,8	53 070	36	3,4	7,3	–1,0	1,0
Jönköping	145 114	1,0	12,0	79 429	31	2,7	5,1	–0,8	1,2
Kalmar	72 018	1,0	13,1	38 233	35	2,4	6,0	–1,2	1,2
Linköping	166 673	0,7	12,2	91 558	32	2,3	5,9	–0,6	5,4
Lund	128 384	0,8	13,7	75 792	41	2,0	6,1	–1,0	0,7
Malmö	357 377	1,6	16,1	198 812	27	4,2	12,5	–2,0	4,5
Norrköping	145 120	0,5	9,8	70 047	32	2,6	9,4	–1,3	3,8
Nyköping	58 021	0,7	10,8	24 749	37	0,9	7,9	–1,0	1,9
Solna	85 450	1,5	19,8	106 487	24	2,2	4,5	–1,5	3,4
Stockholm	984 748	0,6	11,7	713 275	15	4,0	6,4	–1,2	34,1
Täby	75 137	1,6	14,9	26 123	13	2,1	3,6	–0,5	1,8
Uppsala	242 140	1,9	19,5	114 647	39	2,8	6,5	–0,8	5,6
Västerås	158 653	1,1	12,9	77 877	26	3,3	8,6	–1,5	4,5
Totalt	3 435 269	1,0	13,4	2 103 641	30	2,8	–	–	79,5
SVERIGE	10 521 556	0,7	10,1	5 104 179	28,5	2,5	7,8	-1,1	80,8

Källa: SCB, Arbetsförmedlingen, Corem.
1) SCB: Avser december 2022.
2) SCB/RAMS 2021.
3) Avser genomsnitt 2022. Enligt Arbetsförmedlingen (öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i % av den registerbaserade arbetskraften 16 – 64 år).
4) I Göteborg inkluderas även Härryda, Mölndal, Partille I Stockholm inkluderas även Botkyrka, Danderyd, Haninge, Huddinge, Järfälla, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Sundbyberg, Tyresö, Upplands-Bro och Upplands Väsby.



Entrén i Kista Gate, Stockholm.

Stockholm

Stockholm är Corems största delmarknad med 1 137 tkvm uthyrningsbar yta. Fastigheterna ligger primärt i attraktiva kontors- och logistiklägen i närförorter.

I Kista i norra Stockholm fortsatte Corem utveckla fastigheten Kista Gate, där miljön förbättrades genom aktivitetsytor i gemensamma delar som reception och konferenslokaler. Nya hyresgäster flyttade in och den befintliga hyresgästen Samsung etablerade sig med utökad kontorsyta.

I fastigheten Time Building tillkom två nya hyresgäster under året – Qamcom som är verksamma med forskning, utveckling och konsultverksamhet för signalbehandling och telekommunikation, samt Gate Group, ett av världens största företag inom catering för flygindustrin.

Corem har 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. Corem har ett stort engagemang för trivsel och trygghet i den urbana miljön och har bland annat ombesörjt belysning och färgsättning, farthinder och konstverk.

En rad olika samarbeten initierades också med organisationer som nu har en plats i Kista, ett exempel är Changers Hub som underlättar för unga att bygga nätverk, inspireras och påverka sin framtid. Vidare har Corem skapat The Hub, som är en mötesplats vid Grönlandsparken. Tillsammans med Ericsson har Kista Innovation Park utvecklats. I projektet ingår också att skapa innehåll för kanaler som thekloud.se, Facebook, Instagram med flera, där allt från event och aktiviteter till stadsdelens utvecklingsprojekt speglas.

I Arlandastad tecknades ett 15-årigt avtal med Statens Försvarshistoriska Museer avseende nybyggnation och uthyrning om cirka 3 500 kvm med inflyttning första kvartalet 2023.

#3
Position i Stockholm*, kvm

#1
Position i Kista, kvm

+12%
Antal invånare, 10 år

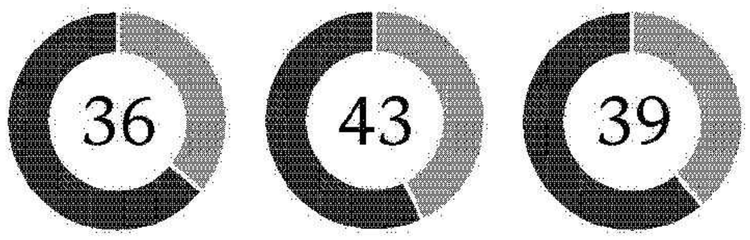
30 835
Fastighetsvärde, mkr

2 108
Hyresvärde, mkr

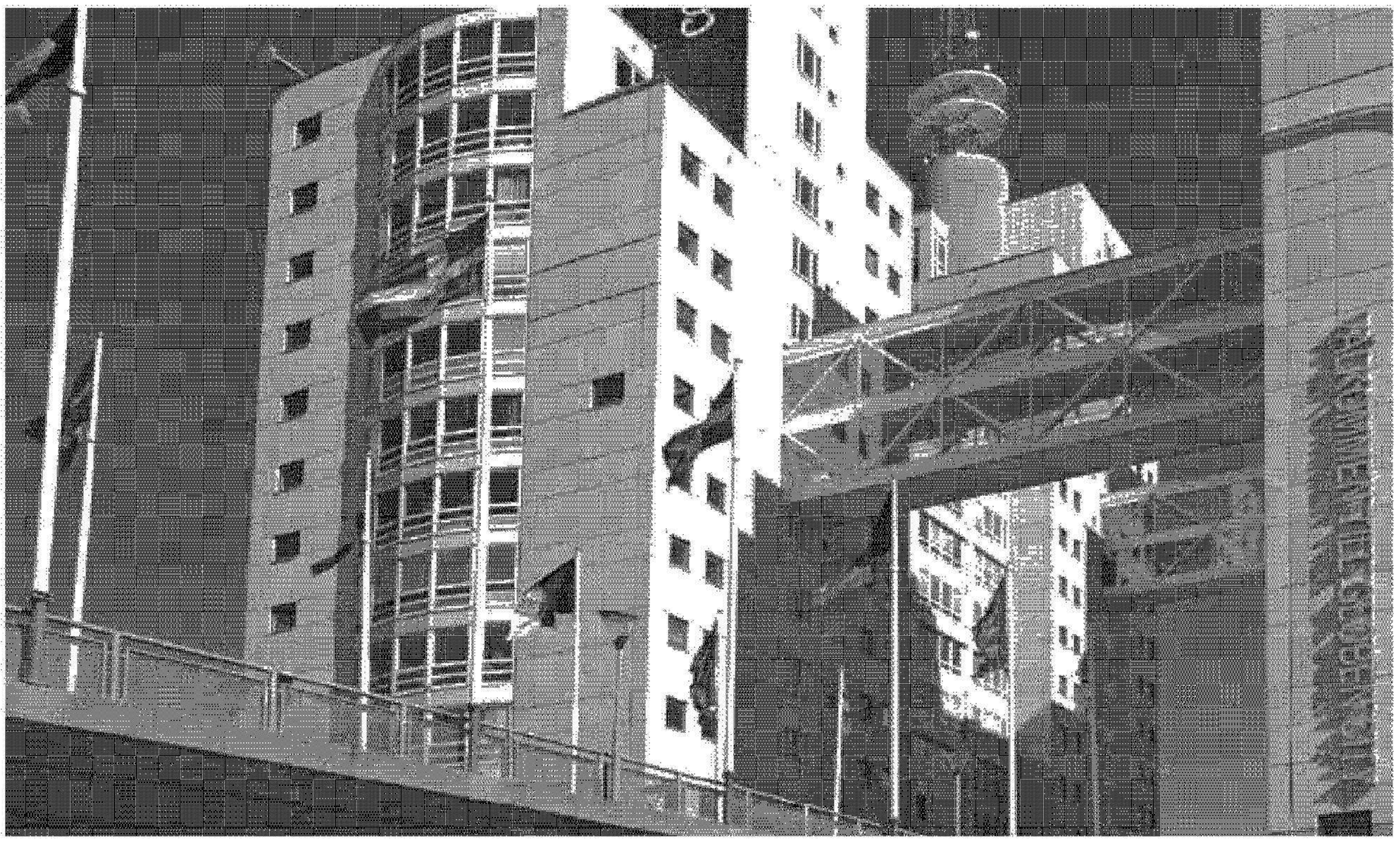
1 137
Uthyrningsbar yta, tkvm

89
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



*Rankingen avser Stockholms län.



En av Corems fastigheter på Arenavägen i Söderstaden, Stockholm.

I Solna har Corem fastigheterna Hilton och Solna Gate. Solna Gate fortsatte att utvecklas som en fullservicefastighet med restaurang och café samt ett hälsokoncept där Corems hyresgäster har tillgång till idrottshall och gym. Inom ramen för hållbarhetssatsningen har ett genomgripande energiprojekt drivits, vilket gav cirka 40 procents lägre energiförbrukning som resultat. Båda fastigheterna fick nya hyresgäster som bland annat Convatech, ett företag för sjukvårdsprodukter, Ensto som tillhandahåller lösningar för eldistribution, byggnadsföretaget Dryft, bemanningsföretaget Barona samt Rymdstyrelsen, en förvaltningsmyndighet under Utbildningsdepartementet med ansvar för statligt finansierad rymdverksamhet i Sverige.

I Bromma tecknades ett sjuårigt avtal med Cleanhouse Städmaterial & Hygien i Skandinavien om 6 700 kvm i fastigheten Induktorn 37.

Inom Globenområdet och Söderstaden arbetade Corem med flera detaljplaner. Planen med fastigheten Arenan 2, inklusive Globen Shopping, var ute på samråd och förväntas antas 2024. Området ska utvecklas, fastigheten byggas ut mot Arenavägen och byggas om till ett öppnare centrum som möter upp Slakthusområdet. En annan detaljplan gäller en framtida kontorsfastighet i Slakthusområdet som bidrar till att länka samman Globenområdet med det framtida Slakthusområdet.

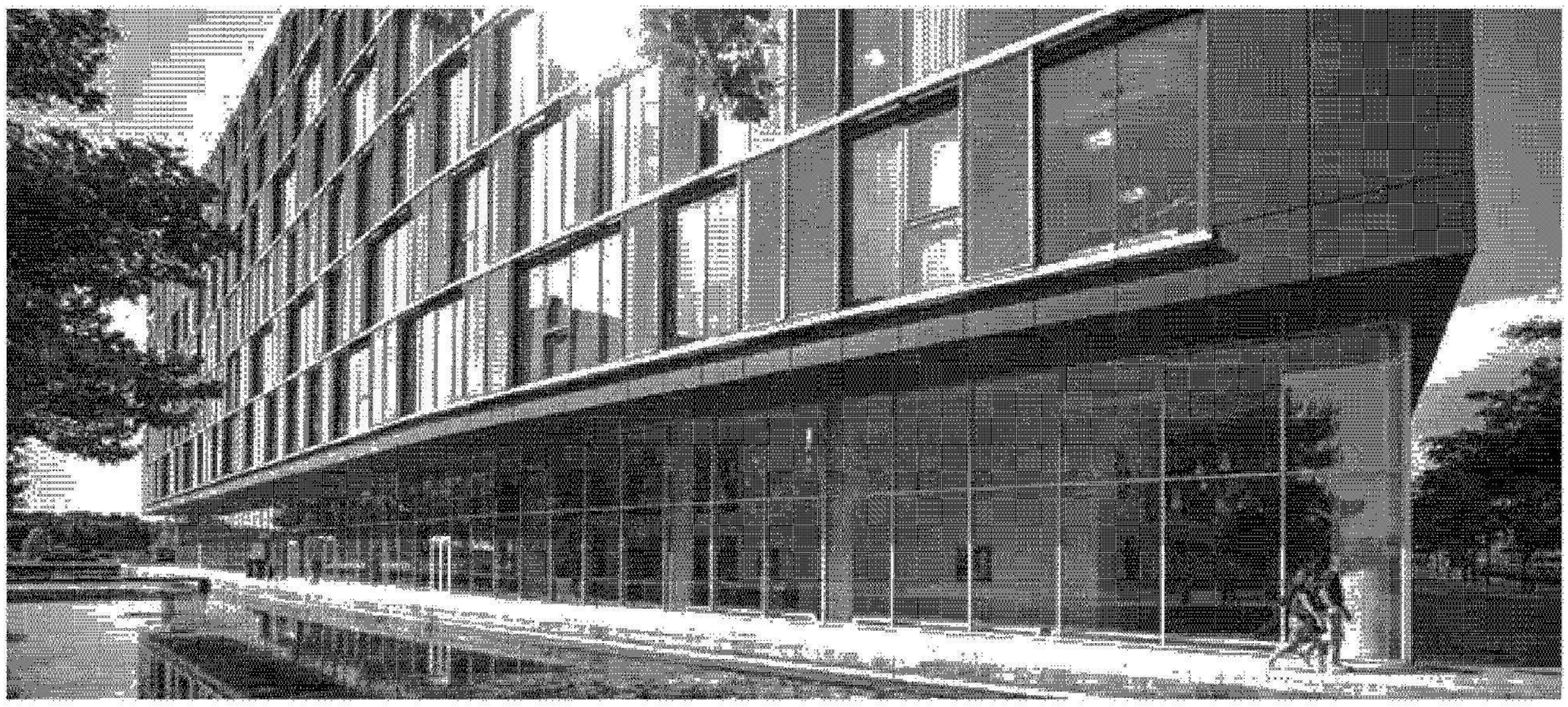
Förvaltningen fokuserade på energianvändningen och ett flertal energiprojekt med goda resultat genomfördes. I området tecknades under året avtal med Chas Academy, ett företag som arbetar med yrkesutbildningar inom IT, samt Finansförbundet.

I Huddinge pågår en större ombyggnation åt Evidensia Djursjukvård i fastigheten Rektangeln 3.

Hyresavtalet med Bilia, avseende 11 000 kvm i Nacka, förlängdes med 11 år från och med första kvartalet 2023.

För Gordon Delivery, som tillhandahåller branschledande lösningar inom logistik för kyld mat och läkemedel på den nordiska marknaden, färdigställer Corem ett nytt kyl- och fryslager om 2 500 kvm i Västberga industriområde. Inflyttning sker under andra kvartalet 2023.

MP Emballage, specialister på europapall, en återanvändbar lastpall av trä, är sedan tidigare hyresgäster hos Corem och i slutet av året mer än fördubblade de sin uthyrning genom merförhyrning av 2 100 kvm med tillhörande markarrende.



Kontorsfastigheten 383 Eksercerpladsen i centrala Köpenhamn.

Köpenhamn

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

Kontorshyresmarknaden i Köpenhamn var fortsatt stark under 2022. Stora kontorsutvecklingsprojekt pågår i Köpenhamn och många nya kontorsfastigheter är under uppförande eller planerade. Transaktionsnivån för kontorsfastigheter i Köpenhamn har dock sjunkit i takt med stigande räntor och en mer osäker framtid.

Corem fortsatte under 2022 att vidareutveckla sitt bestånd i Köpenhamn. Det bestod vid årsskiftet 2022–2023 av tio fastigheter om totalt cirka 158 tkvm uthyrningsbar yta. Corems fastigheter håller hög kvalitet och har bra lägen, varför efterfrågan är fortsatt god.

I det så kallade Codanhuset fortsatte arbetet med att omvandla fastigheten från en single tenant-fastighet till en multitenant-fastighet. Under 2022 avtalades om ytterligare uthyrningar och fastigheten är nu fullt uthyrd till attraktiva hyresgäster, bland andra de danska dotterbolagen inom Philips, världens största elektroniktillverkare, modekoncernen Dior respektive den tyska resekoncernen Tui.

Corem mottog under året uppsägningar från flera stora hyresgäster i fastigheten Fairway House och fokus under 2023 kommer därför ligga på att hyra ut lediga lokaler. En större renovering och anpassning av fastigheten har startat för att göra den till ett än mer attraktivt objekt.

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

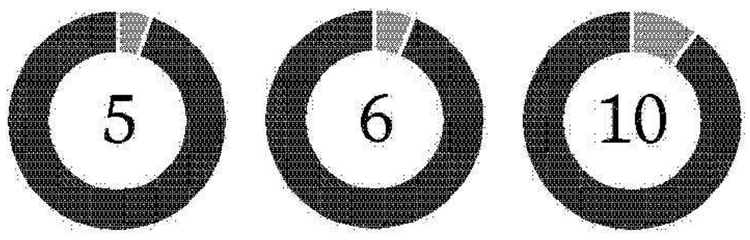
7 942
Fastighetsvärde, mkr

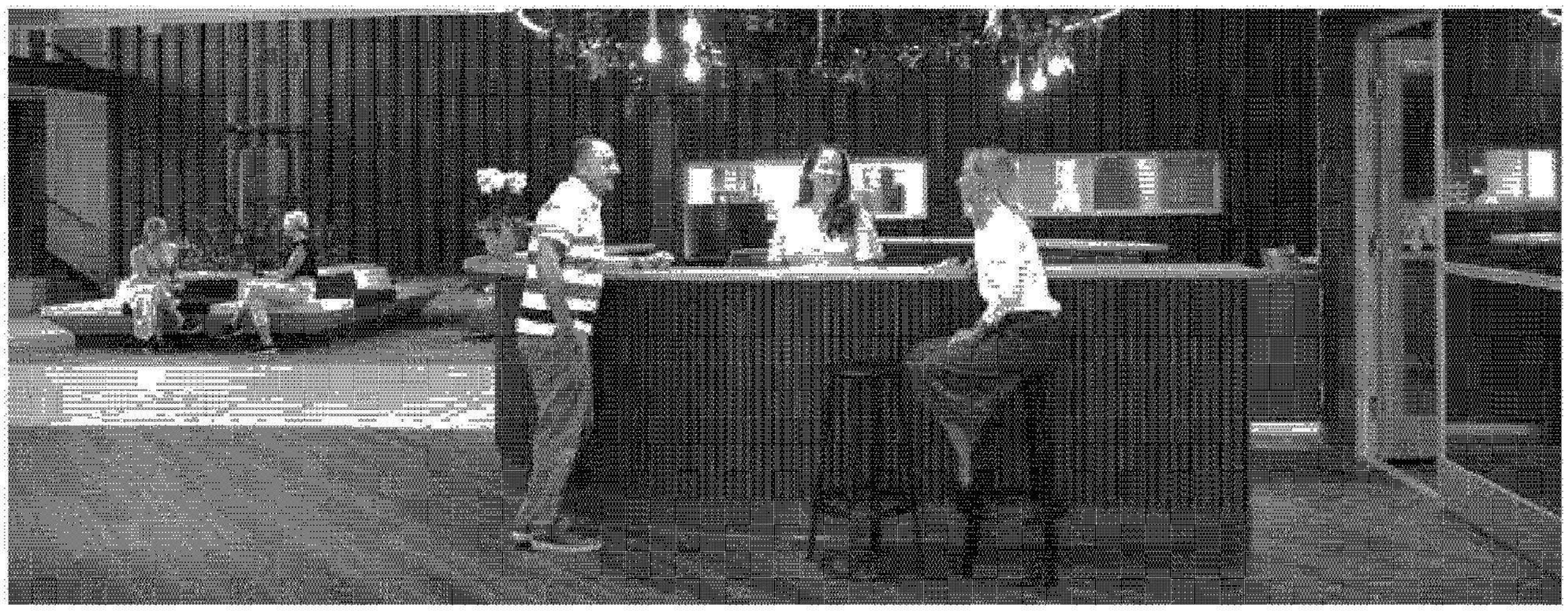
158
Uthyrningsbar yta, tkvm

301
Hyresvärde, mkr

95
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %





Interiör från fastigheten Mejramen 1 i Göteborg.

Göteborg

Corems bestånd i Göteborg utgörs av 422 tkvm uthyrningsbar yta fördelat på 61 fastigheter. Beståndet omfattar allt från moderna kontor i centrala Göteborg till kontor och logistikfastigheter i stadens utkant. Fastighetsutvecklingsprojekt bedrivs i bland annat Fiskhamnen, Slakthusområdet och Mölndal.

Huvudsakligt fokus för verksamheten i Göteborg under 2022 låg på uthyrning av vakanta lokaler och att tillgodose befintliga hyresgästers behov, då flertalet kunder valde att växa med Corem. Totalt tecknades nya avtal om drygt 12 000 kvm med både nya och befintliga hyresgäster. Omförhandling av befintliga hyresavtal utfördes löpande över hela året.

Beståndet i Göteborg har stor utvecklingspotential och under 2022 pågick ett intensivt arbete med utvecklingen av Fryshuset i Fiskhamnen. Den övergripande planen för området är att skapa en attraktiv besöksdestination med kultur, historia, fiskenäring, bostäder, handel, kontor samt mat och dryckesupplevelser.

Den under 2021 påbörjade nybyggnationen på fastigheten Mejramen 1 i Mölndal fortsatte med etapp två, vilken färdigställdes under första kvartalet 2022 och hyresgästerna WII Bolagen Sverige, Kollmorgen Automation och Invid Göteborg kunde flytta in. På fastigheten finns ytterligare utvecklingsbar byggrätt. Skissarbete och diskussioner har förts med flera intressenter för den tredje etappen.

Arbetet med att energioptimera fastigheterna i Göteborg fortsatte och under hösten förstärktes driftavdelningen med ytterligare kompetens inom energi och teknik. Som ett resultat minskade energianvändningen ytterligare.

Fastigheten Vallgraven 15:2, belägen inom Vallgraven i centrala Göteborg, blev efter genomfört projekt certifierad med BREEAM In-Use med betyget Very Good med god marginal.

Vidare renodlade Corem sin struktur i Göteborg genom avyttring av fastigheten Ölslanda 1:255 i Lerum.

#6
Position i Göteborg, kvm

+13%
Antal invånare, 10 år

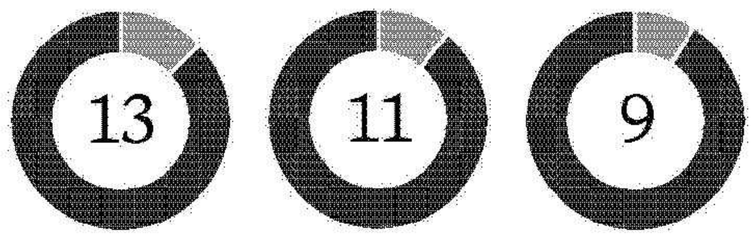
7 338
Fastighetsvärde, mkr

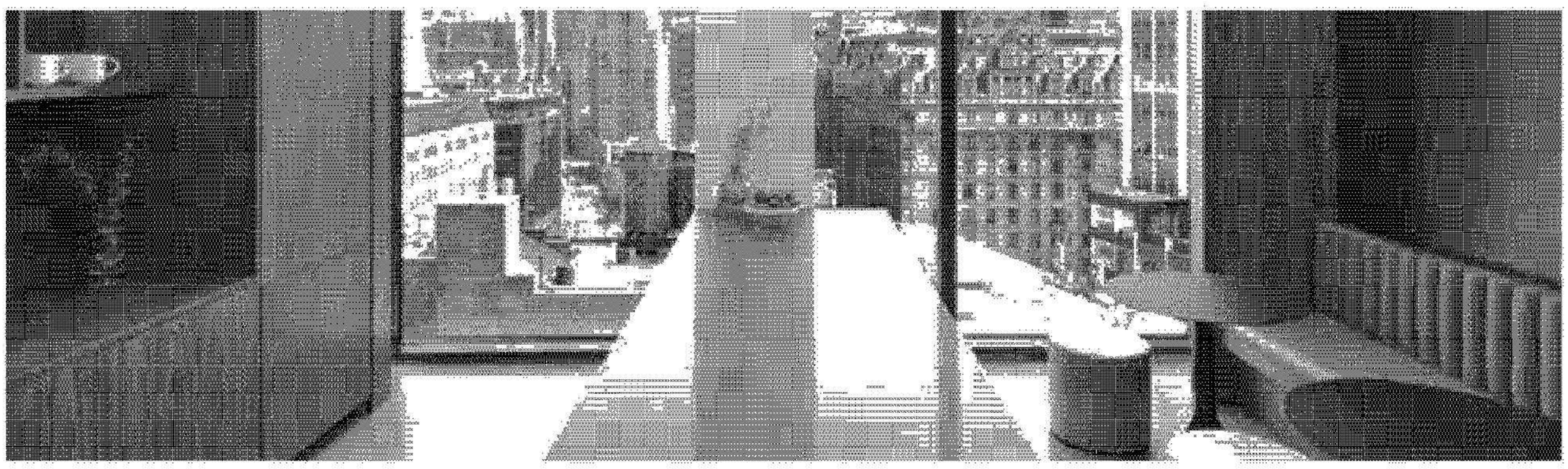
551
Hyresvärde, mkr

422
Uthyrningsbar yta, tkvm

89
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %





Interiör från 1245 Broadway, New York.

New York

Corems fastighetsportfölj i New York består av totalt fyra nyproduktionsprojekt på Manhattan. Två projekt närmar sig färdigställande med enbart återstående hyresgästanpassningar under 2023 och två projekt är ännu inte byggstartade.

Hyresmarknaden för moderna kontorsfastigheter i New York har återhämtat sig väl efter pandemin. Kontorsbeståndet på Manhattan generellt består till stor del av äldre kontorsbyggnader med låga takhöjder, omoderna ventilationssystem och tvåglasfönster. Det sker därför en successiv och tydlig förflyttning till moderna kontorsbyggnader med bättre inomhusklimat och modern prestanda.

Efterfrågan på nyproducerade lokaler på Manhattan har under året varit relativt stark och vissa områden saknar helt vakansgrad i det moderna kontorsbeståndet. Ett sådant område är Meatpacking District där ett av Corems ännu inte byggstartade projekt är beläget. Fastighetsmarknaden generellt i New York har under året varit något mer avvaktande med lägre transaktionsvolymer än normalt, bland annat drivet av det amerikanska ränteläget.

Corems projektportfölj i New York består av totalt fyra kontorsprojekt, två byggstartade och två icke byggstartade. De totalt fyra projektfastigheterna på Manhattan ligger alla i goda lägen och uthyrningsarbetet i de två pågående projekten framskrider väl. Corem utvecklar fastigheterna tillsammans med den lokala samarbetspartnern GDSNY.

Under 2022 fokuserade Corem på att färdigställa de två nyproduktionsprojekt som är under färdigställande. Projekt 1245 Broadway, vid 31st Street i Midtown, är exteriört färdigställt. Där har hyresgästanpassningar pågått under hela 2022 och kommer att fortsätta även under hela 2023. De första hyresgästerna flyttade in under sommaren 2022. Ekonomisk uthyrningsgrad avseende signerade hyresavtal uppgick per den 31 december 2022 till 44 procent. I lyresnivåer i fastigheten tecknas på nivåer motsvarande cirka 10 000–12 000 kr/kvm. Fastigheten kommer miljöcertifieras enligt Leed Gold.

Corems andra pågående projekt på Manhattan, 28&7, ligger vid korsningen 28th Street och 7th Avenue nära Penn Station och Madison Square Garden. I närbelägna fastigheter är till exempel Amazon och Facebook hyresgäster. Den nyproducerade byggnaden 28&7 består av tolv våningsplan varav tre var uthyrda per den 31 januari 2023. Även denna fastighet miljöcertifieras enligt Leed Gold och projektet väntas fortlöpa med hyresgästanpassningar under hela 2023.

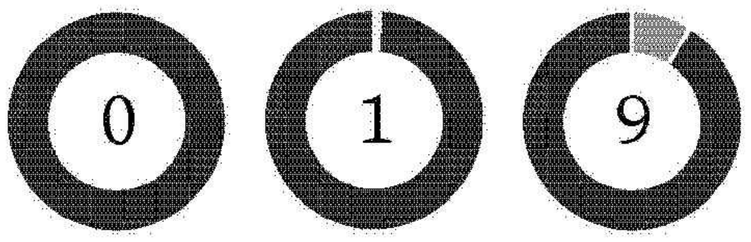
4
Antal fastigheter

7 087
Fastighetsvärde, mkr

2 797
Verkligt värde pågående projekt, mkr

26
Pågående projekt, tkvm

ANDEL AV COREM, %



Fastigheten Morellen 1, Linköping.

Linköping

Corem är den största fastighetsägaren i Linköping. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 272 tkvm och beståndet utgörs av såväl centrala kontor som lager och logistik i stadens ytterområden.

Bland större uthyrningar under året återfinns bland annat Origo Group Data Collection om cirka 790 kvm, Epishine om 1 200 kvm samt Samhall om 1 560 kvm.

Utöver nyuthyrning lades under året fokus på att tillgodose befintliga hyresgästers behov, vilka kan komma att förändras i samband med att hyresgäster behöver större respektive mindre ytor. I Mjärdevi uppförde Corem en anpassad lokal för utveckling av elektronik för personbilar för Nira Dynamics, samt ett cykelgarage åt Ericsson.

Under 2022 avyttrades fastigheterna Ackordet 10, Antennen 5–6, Antennen 9, Antennen 15–16, Antennen 23–23, samt Oboisten 2.

Arbetet med en detaljplan för en Multisporthall i Kallersta fortsatte, och målet är att ha en ny detaljplan på plats under 2023.

Årets arbete med att minska energiförbrukningen resulterade i en reduktion från 84 till 78 kWh/kvm. Därtill startade ett större solcellsprojekt på fastigheten Ganymeden 7, som kommer att stå klart under andra kvartalet 2023. Effekten av installationen kommer att uppgå till 260 kWh. Installationen kommer att innebära minskade effekttoppar i fastigheten och ligger i linje med affärsenhetens energimål.

#1
Position i Linköping, kvm

+12%
Antal invånare, 10 år

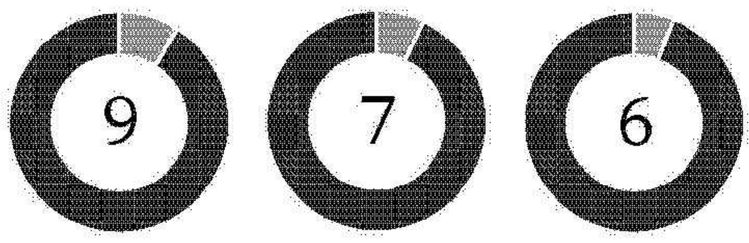
4 779
Fastighetsvärde, mkr

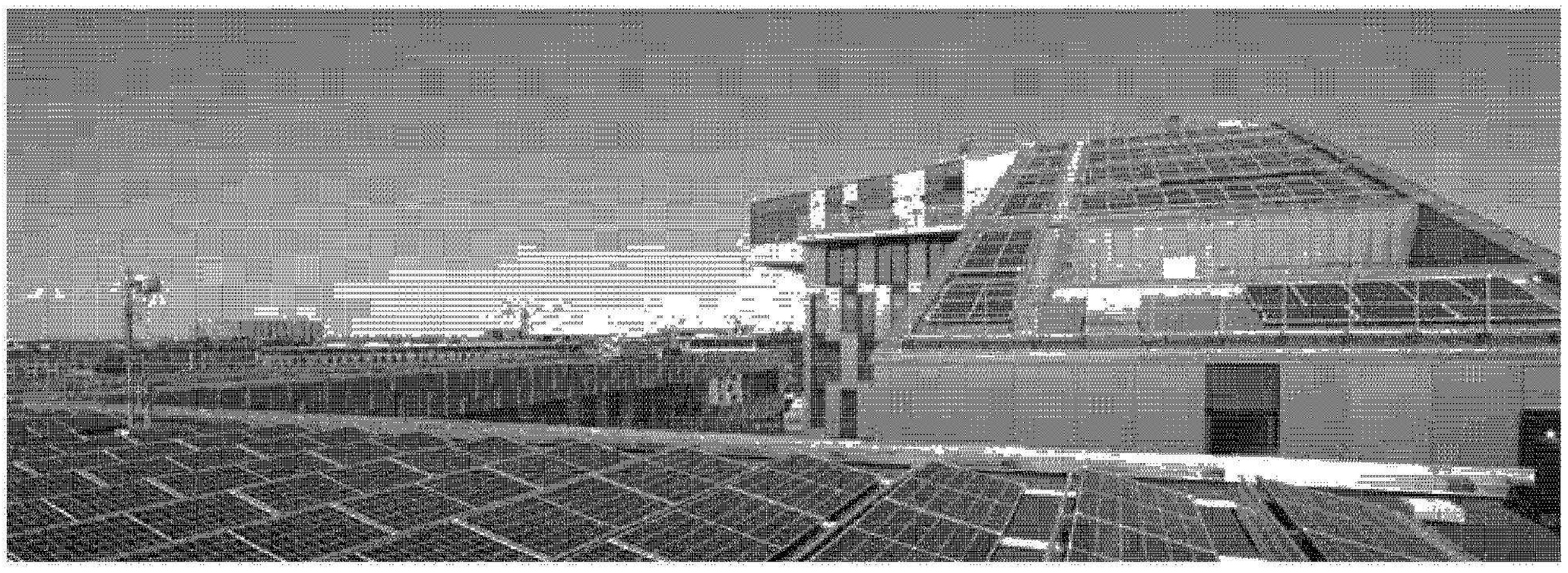
352
Hyresvärde, mkr

272
Uthyrningsbar yta, tkvm

92
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %





Solceller på Uppsala Gate.

Uppsala

Corems fastighetsbestånd i Uppsala är koncentrerat längs med Kungsgatan och kring Uppsala Business Park i Fyrislund. Fastigheterna utgörs främst av kontor, laboratoriemiljöer, hotell, restauranger och butiker.

Corem i Uppsala prioriterade under 2022 kundfokuserad förvaltning, aktivt uthyrningsarbete och strategisk energioptimering. Det resulterade i fler förlängningar med befintliga hyresgäster, nya förhyrningar och minskad energiförbrukning. Under året certifierades byggnaden Uppsala Gate som en miljöbyggnad Guld, en hög nivå som byggnader med uttalad miljöprofil kan tilldelas av Sweden Green Building Council.

Under året genomfördes samråd om en ny detaljplan för Uppsala Business Park. Planen kommer att möjliggöra utveckling av området till en levande stadsdel och innovationsmiljö i världsklass. Under året intensifierades kommunikationen om arbetet i regionala medier och fackpress samt lokalt i Uppsala. Strategiska planer för utvecklingen påbörjades och kunde delvis även genomföras. Fokus låg bland annat på samverkan, event och aktiviteter för hyresgäster som är verksamma i parken.

Bashuset för första byggetappen av Research Hub, ett modernt laboratorium för små och medelstora forskningsintensiva bolag, färdigställdes i början av 2023. Som ett kvitto på att projektet var framgångsrikt mottog Corem och NCC tillsammans utmärkelsen ”Utmärkt Projektkvalitet PQi 2022” för Research Hub, Labbhus 5B i Uppsala Business Park.

Stort intresse riktades mot konceptet Factory Hub som vänder sig till bolag med behov av större ytor för forskning och produktion. Under året öppnade en så kallad Cowork där konferensavdelningen och receptionen renoverades, bemannades och utrustades med modern teknik.

Som ett led i utvecklingen med breddning av målgrupper och branscher har ett tiotal partnerföretag knutits till Uppsala Business Park.

#5
Position i Uppsala, kvm

+19%
Antal invånare, 10 år

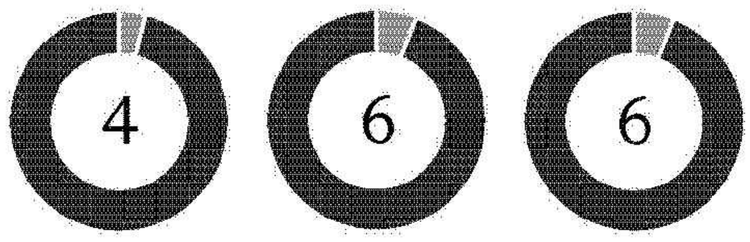
4 400
Fastighetsvärde, mkr

275
Hyresvärde, mkr

124
Uthyrningsbar yta, tkvm

91
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



KUNGSPORTEN, UPPSALA

Nominerade till Sveriges Snyggaste Kontor

Över 80 procent av det nya kontorets lösa inredning är återbruk från Corems tidigare kontor eller från andra fastigheter i Corems bestånd.

”Framtidens kontor kommer att vara en mötesplats för samarbete och kreativitet”

Veronica Mentzer, Affärsenhetschef

Corems affärsenhetskontor i Uppsala fick under året en ansiktslyftning genom ombyggnation. Man ville efter en tid av distansarbete skapa ett kontor för gemenskap, kulturbyggande, sociala möten och skapa en attraktiv och funktionell kontorsmiljö med hög andel återbruk.

Ombyggnaden resulterade i att kontoret blev nominerat till tävlingen Sveriges Snyggaste Kontor. Tävlingen arrangerades av Lokalnytt och avgjordes genom en öppen omröstning.

Fokus låg bland annat på att skapa en arbetsplats liknande hemmiljö med möjlighet till koncentration och avskildhet, men samtidigt främja såväl spontana som bokade möten – digitala och fysiska.

– Det var viktigt att alla miljöer som krävs för en produktiv arbetsdag skulle finnas nära till hands, berättar Veronica Mentzer, Affärsenhetschef på Corem i Uppsala.

Över 80 procent av det nya kontorets lösa inredning är återbruk från Corems tidigare kontor eller från andra fastigheter i Corems bestånd. Inredning har bevarats, omlackerats och omtapetserats. Pentry, vitvaror, kaffestation samt möbler i förråd återbrukas nu i det nya kontoret. Radiatorer återanvändes och fick specialsnickrade inklädnader, likaså textilmattorna i mötesrummen är spillbitar som man har tagit tillvara på.

För att skapa ett mjukare intryck adderades ny hängande textil som rumsavdelare, och så kallade mötesholkar ritades in för spontana möten och fokusområden.

En klimatberäkning visar att Corem minskade koldioxidavtrycket med cirka 84 procent genom återbruk av fastinredning och möbler. Om återbrukade produkter inte hade använts hade det totala koldioxidavtrycket varit 19,5 ton koldioxid. Genom återbruk sparades 16,4 ton koldioxidekvivalenter i detta projekt.

Entrén till S7 (fastigheten Sigurd 7), Västerås.

Västerås

Corem är den näst största fastighetsägaren i Västerås. Beståndet utgörs av centrala kontor samt handelsfastigheter som lager- och logistiklokaler i stadskärnans utkant.

För att utveckla de centrala delarna av Västerås tecknades under 2021 samverkansavtalet ”Vision City”, mellan Corem, Castellum, Kungsleden, Imperia Fastigheter och Västerås stad. Målet är att centrum ska göras mer attraktivt och inbjudande genom en väl avvägd blandning av handel, service, möten och upplevelser.

Kopplat till projektet fortsatte Corem sitt arbete under 2022 med omvandlingen av handelsfastigheten Gallerian i centrala Västerås genom att bland annat förse fastigheten med ny entré och ny fasad. Vid årets slut var projektet till hälften genomfört så att Region Västmanlands största vårdcentral kan flytta in enligt plan under andra kvartalet 2023. En liknande omarbetning påbörjades av gallerian Punkt, ett landmärke i centrala Västerås som kommer att bli handelsnavet för Corems cityfastigheter. Avtal tecknades med Coop om 1 790 kvm, Systembolaget om 959 kvm, respektive Apoteket om 215 kvm för inflyttning i de nya lokalerna i Punkt under 2023.

Ett avtal tecknades också med Axfood för livsmedelskedjan Willys räkning på 2 580 kvm i Erikslund, ett av Sveriges största handelsområden. Butiken öppnade under fjärde kvartalet 2022.

Efter ett långt samarbete med Academedia tecknade Corem ett avtal för gymnasiet NTI om 1 620 kvm i centrala Eskilstuna, med inflyttning under hösten 2023 i nya och moderna utbildningslokaler.

Mälarenergi Elnät tecknade avtal om såväl avtalsförlängning som utökad yta, från 1 488 kvm till totalt 2 491 kvm, i kvarteret Gustavsvik vid Mälaren med inflyttning under andra kvartalet 2023.

I linje med hållbarhetsarbetet startade Corem under året sitt historiskt största energiprojekt, som går ut på en uppskattad energieffektivisering om 63 procent av gallerian Punkt. Samtliga installationer byts ut till energieffektiva komponenter och kompletteras med koldioxid- och närvarogivare för behovsanpassad energianvändning. Utöver detta har de nya systemen projekterats med så hög energiåtervinning som möjligt. Ett ytterligare hållbarhets- och energiprojekt slutfördes under året i det anrika glashuset Livia 16, mer känt som ”VLT-huset”, med redaktion för Västmanlands Läns Tidningar.

#2
Position i Västerås, kvm

+13%
Antal invånare, 10 år

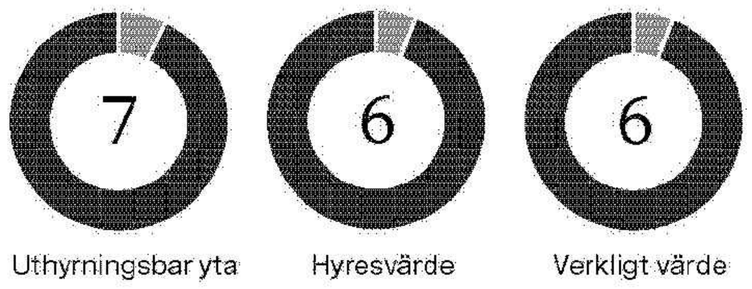
4 041
Fastighetsvärde, mkr

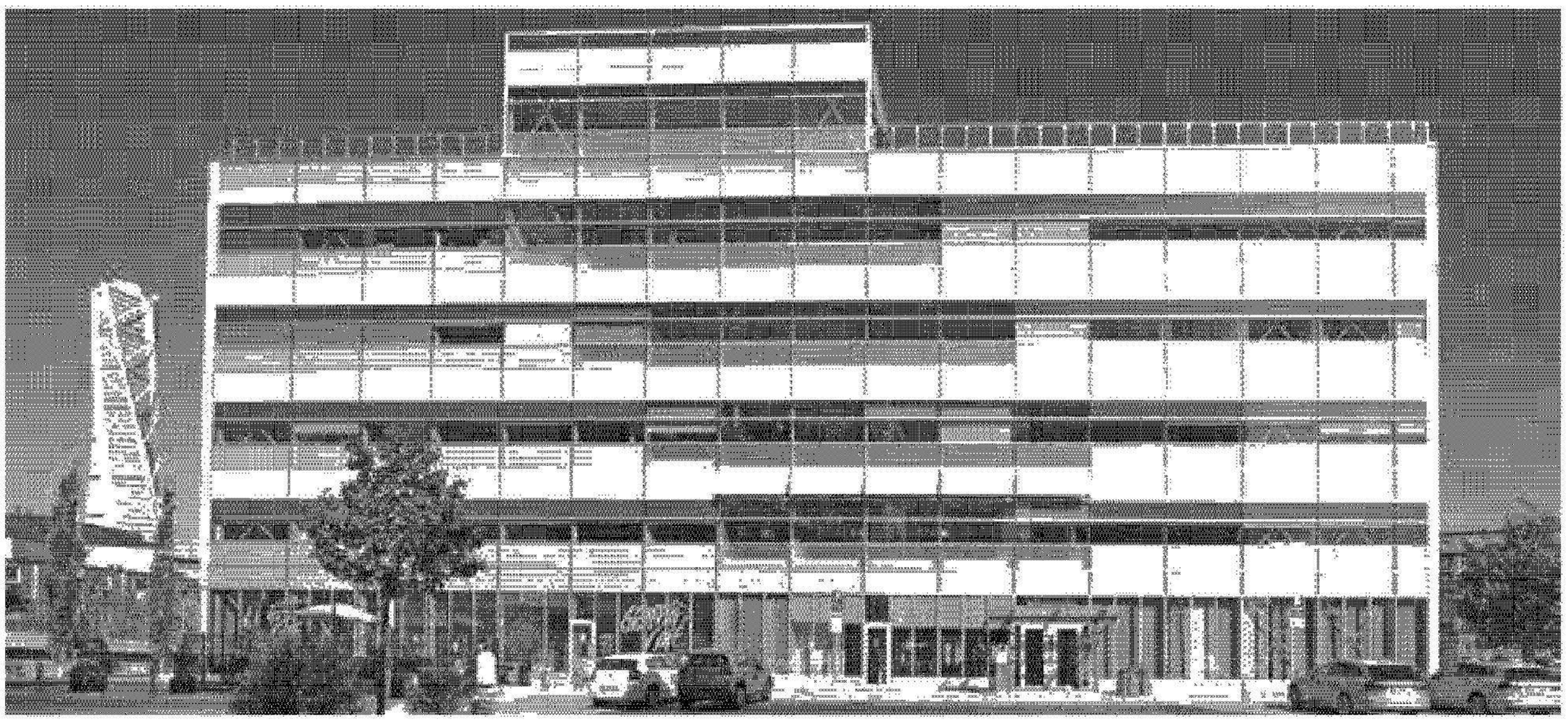
307
Hyresvärde, mkr

223
Uthyrningsbar yta, tkvm

83
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %





Fastigheten Stapelbädden 4 i Västra hamnen i Malmö, nära Turning Torso.

Malmö

Corems fastighetsbestånd i Malmö och Lund omfattar ett brett produktutbud med moderna kontor i centrala Malmö samt väl positionerade lager- och logistikfastigheter i Malmö och Lund.

Beståndet omfattar cirka 300 tkvm uthyrningsbar yta fördelat på logistiklokaler, kontorslokaler och handel.

I början av året flyttade FirstOffice in på 900 kvm kontor på Stapelbädden 2 i Västra hamnen och i april tillträddes Grävstekeln 1, en nyproducerad och fullt uthyrd kontorsbyggnad om cirka 1 900 kvm i ett samarbetsprojekt med bostadsutvecklaren och byggbolaget We Construction.

På Bulltofta industriområde i fastigheten Flygfyren 1 gjordes anpassningar till UBA Glas & Fasad. Lokalen på cirka 4 700 kvm, som hyser företagets produktion och kontor, tillträddes vid årsskiftet 2022–2023. SGS Analytics Sweden, ett världsledande företag för inspektion, verifiering, testning och certifiering, kom in som ny hyresgäst i en av byggnaderna på fastigheten Flygvärdinnan 4. Lokalerna på cirka 1 150 kvm har anpassats för deras laboratorieverksamhet.

Under 2021 pågick ett intensivt arbete med utveckling av Caroli köpcenter, och under 2022 kunde Corem öppna upp köpcentrets nya foodcourt, vilken uppskattas av stadens lunchbesökare.

Efterfrågan på små och medelstora logistiklokaler var fortsatt god under året. Nordens ledande skadeverkstadskedja Syd Werksta Sweden och Hemek Syd flyttade om till större lokaler inom Corems bestånd och Nordanå Transport samt Medtrust Sweden flyttade in som nya hyresgäster i Corems logistiklokaler.

#4
Position i Malmö, kvm

#9
Position i Lund, kvm

+16%
Antal invånare, 10 år

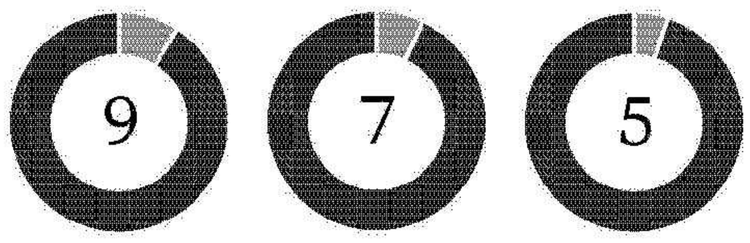
4 022
Fastighetsvärde, mkr

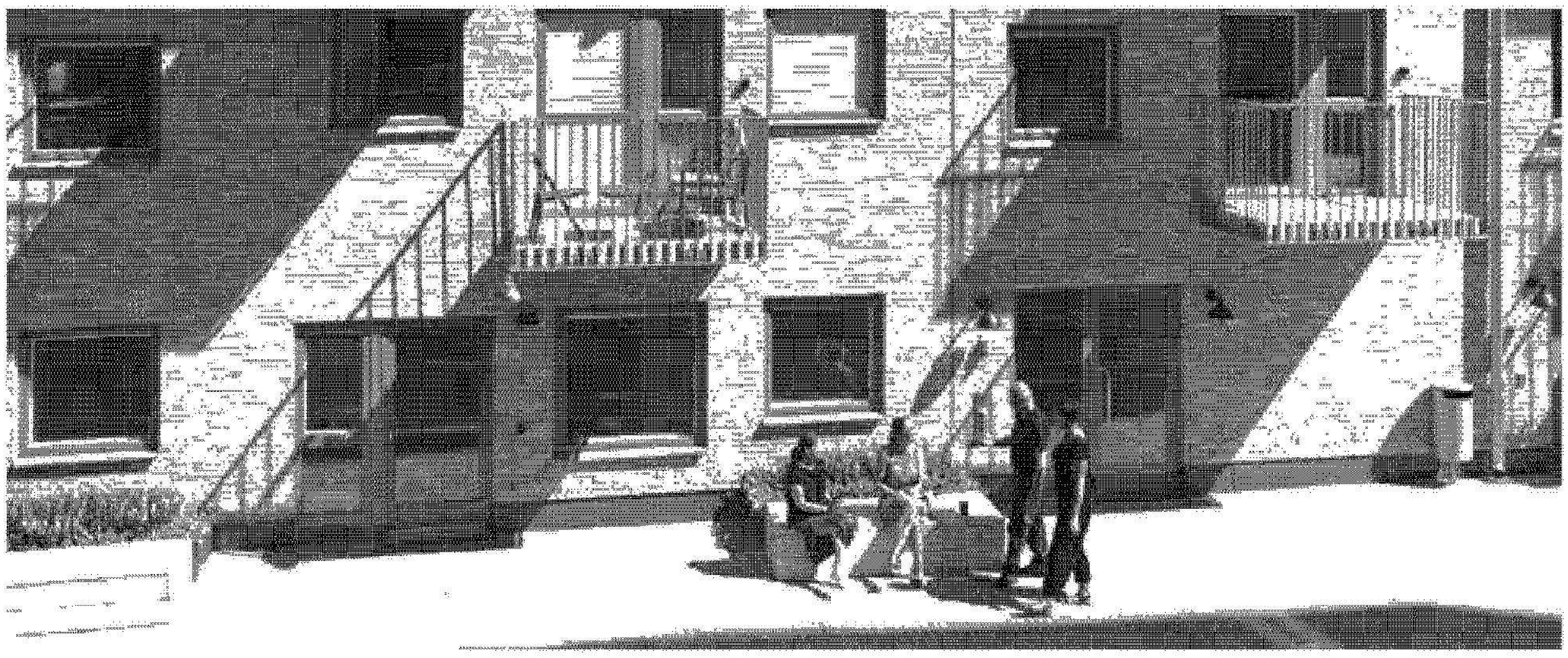
334
Hyresvärde, mkr

300
Uthyrningsbar yta, tkvm

87
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %





Kopparhusen i Norrköping.

Norrköping

Corem är den största kommersiella fastighetsägaren i Norrköping. Den största delmarknaden är kontor i det anrika och centralt belägna Industrilandskapet.

Corem är proaktiv som fastighetsägare i ett flertal av Norrköpings utvecklingsområden.

Uthyrningsarbetet under året gav goda resultat. Inför 2022 fanns flera tecknade hyresavtal för inflyttning under året. Nybyggnationen i fastigheten Stålet 3 färdigställdes före utsatt tid vilket innebar att installationsföretaget Bravida kunde flytta in tidigare än planerat.

Utöver en nybyggnation genomfördes även några större ombyggnationer. I fastigheten Platinan 1 byggdes lokaler om för Colorama och projektet avslutades under hösten.

Utvecklingen av fastigheten Kondensatorn 1 fortsatte, varvid ett par större ombyggnationer avslutades under året, där Every Padel och trampolinhallen Busfabriken kunde flytta in.

Industrilandskapet är ett centralt beläget område i Norrköping med äldre byggnation och historia. Under 1990-talet började området betraktas som ett industriellt kulturarv och de gamla industrierna ersattes av utbildningsverksamhet i regi av Linköpings universitet samt ett campus och ett konsert- och kongresscenter. Corem äger flera fastigheter i området, där Norrköpings kommun nyligen öppnat en ny gymnasieskola. I de för ett par år sedan färdigbyggda Kopparhusen har nu samtliga kontorslokaler hyrts ut.

Fastigheten Basfiolen 9 har med sitt fördelaktiga läge vid E4 och en area på cirka 1 200 kvm stått näst intill tom under några år. Uthyrningsarbetet har givit resultat och i början av 2023 är fastigheten helt uthyrd.

Utvecklingen av nya och kompletterande energikällor fortsatte under året och ytterligare en solcellsanläggning togs i bruk på en av byggnaderna i Industrilandskapet.

#1
Position i Norrköping, kvm

+10%
Antal invånare, 10 år

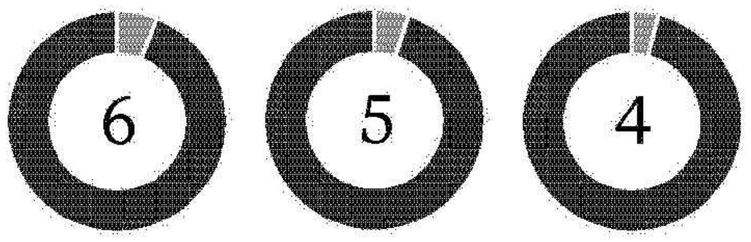
2 949
Fastighetsvärde, mkr

249
Hyresvärde, mkr

189
Uthyrningsbar yta, tkvm

90
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



Fastigheten Spånten 7 i Nyköping.

Nyköping

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

Kontorsmarknaden i Nyköping är god och marknaden efterfrågar nya kontor. Efterfrågan på kontorshotell var stor under året och vid utgången av 2022 var i stort sett samtliga Corems kontorshotell i Nyköping fullt uthyrda.

Under året tecknade Corem hyresavtal med bland annat Nyköpings kommun, SEB och företaget för affärssystem Care of CRM. En större utökning och ombyggnad av Praktikertjänsts vårdcentral i stadsdelen Spelhagen gjordes under året.

Inom den löpande förvaltningen låg fokus på energibesparing, uthyrning och att ta väl hand om befintliga hyresgäster. Inom ramen för hållbarhetsarbetet har Corem valt att avstå från gräsklippning för att i stället så ängsblommor på vissa fastigheter. Vidare anlades insektshotell, fågelholkar och en bikupa på en centralt belägen fastighet. Bikupan gav mycket honung och projektet uppmärksammades på ett positivt sätt. Projektet har utökats och fortsätter våren 2023.

Fastigheten Brädgården 3, som består av en stor parkeringsplats, avyttrades under slutet av 2022.

#1
Position i Nyköping, kvm

+11%
Antal invånare, 10 år

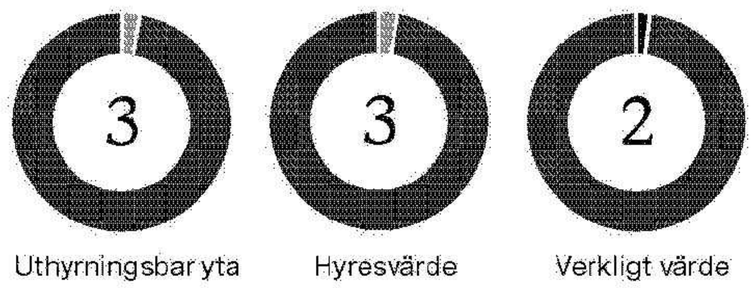
1 494
Fastighetsvärde, mkr

133
Hyresvärde, mkr

104
Uthyrningsbar yta, tkvm

91
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



Solceller på taket på fastigheten Flahult 21:36 i Jönköping.

Jönköping

Corems fastighetsbestånd i Jönköping är väl sammanhållet och består av 76 tkvm uthyrningsbar yta. Fastigheterna utgörs primärt av lager- och logistikytor.

Under 2022 uppförde Corem en ny byggnad om cirka 1 200 kvm i Jönköping till Bring Cargo International som förlängde och utökade sitt befintliga avtal med fem år. Byggnaden har utrustats med en solcellsanläggning på taket om cirka 400 kvm, som genererar motsvarande cirka 61 000 kWh/år.

I fastigheten Flahult 21:14 gjordes en uthyrning till Aprilice, en av Sveriges ledande solcellsgrossister och i fastigheten Öskaret 16 har self storage företaget Servistore tecknat ett avtal med Corem fram till år 2037.

Jönköpings invånarantal ökar och en ny utbyggnadsstrategi är under utveckling. Inför kommande år pekar prognoserna på ökad efterfrågan på lokaler, bland annat på grund av stadens logistiskt sett strategiska läge i Sverige.

Under året togs ytterligare ett steg i Corems renodling av fastighetsbeståndet genom avyttringen av tre fastigheter i Jönköping och tre i Växjö.

#5
Position i Jönköping, kvm

+12%
Antal invånare, 10 år

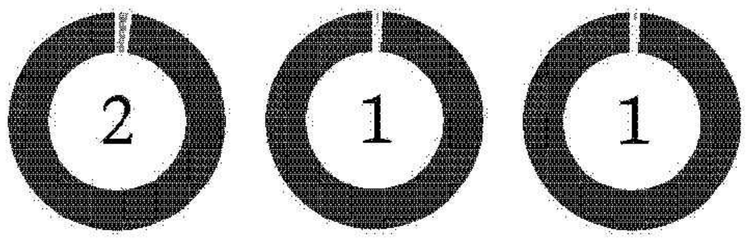
967
Fastighetsvärde, mkr

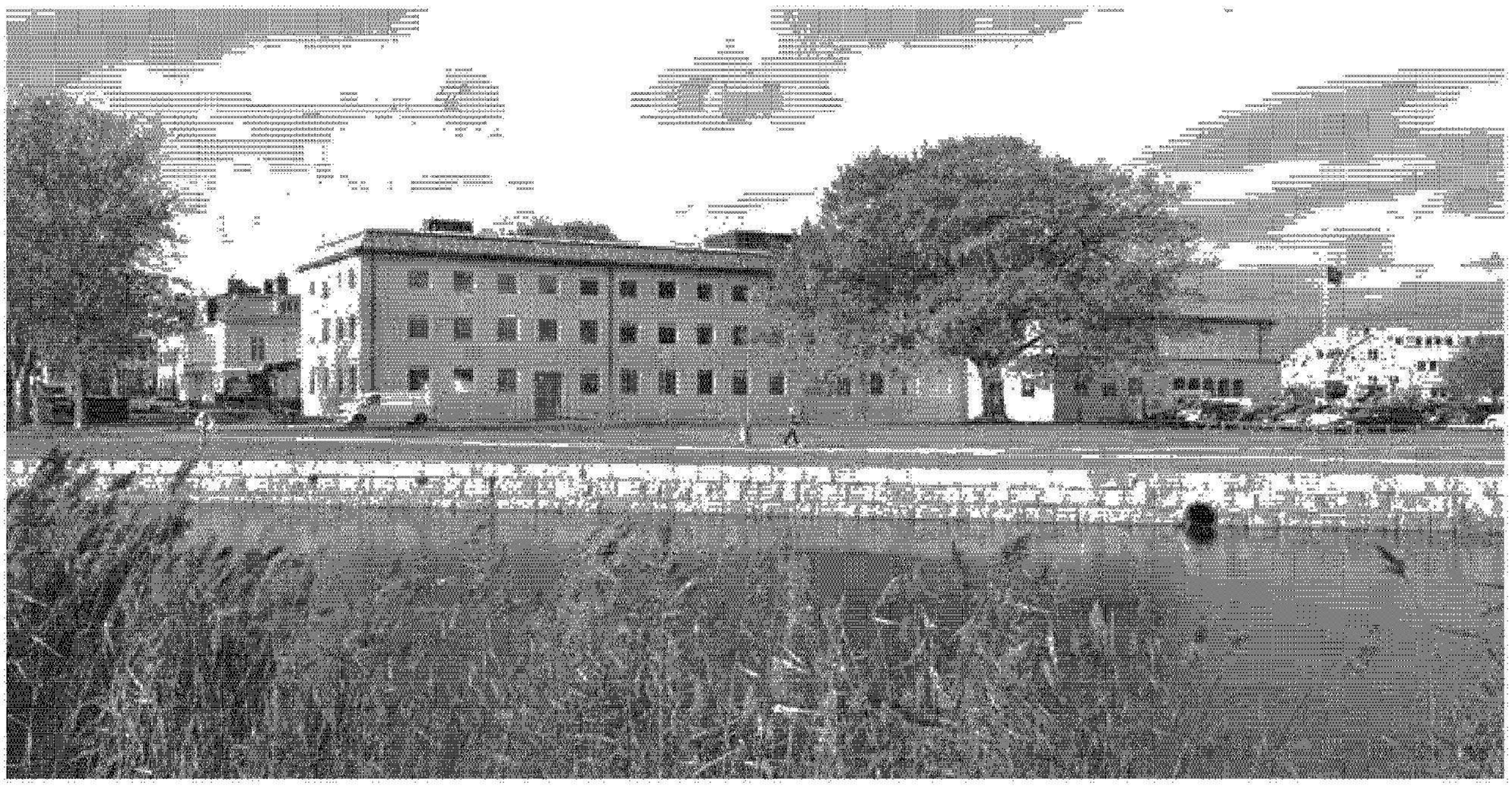
63
Hyresvärde, mkr

76
Uthyrningsbar yta, tkvm

97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %





Stadsbiblioteket i Kalmar.

Kalmar

Corem har kontors- och butiksfastigheter i centrala Kalmar samt kontors- och industrifastigheter i stadens utkant.

Corems fastighetsbestånd i affärsenhet Kalmar minskade under 2022. Fastigheterna Fläkten 11 och Fläkten 14 i Växjö, frånträddes under 2022 och fastigheten Åldermannen 25, mer känd som Gallerian Kvasten i centrala Kalmar, frånträdes under mars 2023.

Större uthyrningar i Kalmar gjordes under 2022 till Nytida Solängen på cirka 1 700 kvm samt Kalmar Kommun på cirka 900 kvm. Under året gjordes även ett flertal anpassningar till befintliga hyresgäster, där behoven och verksamheten förändrats eller där hyresgäster önskade utöka sina lokaler. Lokalerna har anpassats och optimerats för hyresgästernas olika typer av verksamheter.

Det gamla Posthuset i kulturkvarteren vid Sveaplan har förvandlats till ett modernt och ändamålsenligt stadsbibliotek. Fastigheten rustades upp av Corem för ett par år sedan och är nu en mötesplats med mycket aktivitet.

#3
Position i Kalmar, kvm

+13%
Antal invånare, 10 år

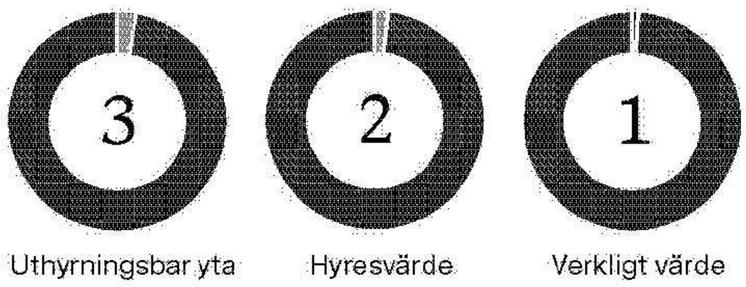
937
Fastighetsvärde, mkr

82
Uthyrningsbar yta, tkvm

85
Hyresvärde, mkr

81
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



Pro Stop, Borås.

Borås

Corems fastighet i Borås har ett utmärkt logistikläge vid Riksväg 40 med närhet till Göteborg, Jönköping och Landvetter flygplats. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick per den 31 december 2022 till 45 tkvm.

I Borås är Corem etablerat med sitt koncept Pro Stop, ett handelsområde för yrkesbutiker. Området öppnade 2018 med Hornbach och Bevego som första hyresgäster. Därefter har området utvecklats etappvis i takt med att Granngården, Würth, Comfortbutiken Högbergs Rör och serviceanläggningen Mjuk Biltvätt flyttat in. Anläggningen har fått utmärkelsen Green Building.

Under 2022 uppförde Corem en snabbgrossbutik om cirka 2 500 kvm för Dagab/Axfood, som flyttade in under första kvartalet 2023.

På fastigheten finns även en tidigare Ericssonfabrik, vilken har byggts om från singel tenant- till multi tenant-fastighet. I lär är sedan tidigare Ericsson, Ica och Volvo Cars hyresgäster. Under 2022 tecknades avtal om 2 700 kvm med Hydac och den befintliga hyresgästen Volvo Cars valde att utöka sin förhyrning med ytterligare 3 600 kvm.

Corems fastighet i Borås är belägen vid Riksväg 40, fem minuter med bil från centrala Borås och alldeles intill industriområdet Ramnaslätt. Här finns cirka 20 000 kvm handelsplats och ytterligare yta är under projektering.

Borås har ett utmärkt 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.

#7
Position i Borås, kvm

+9%
Antal invånare, 10 år

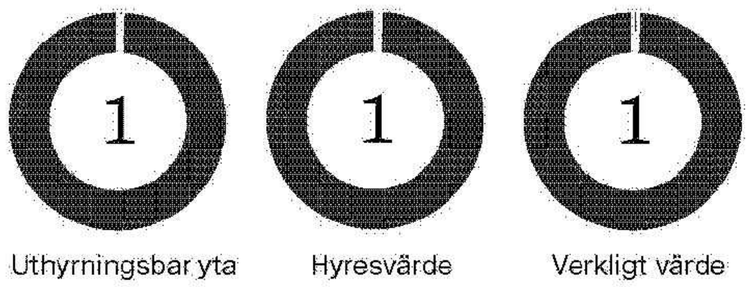
805
Fastighetsvärde, mkr

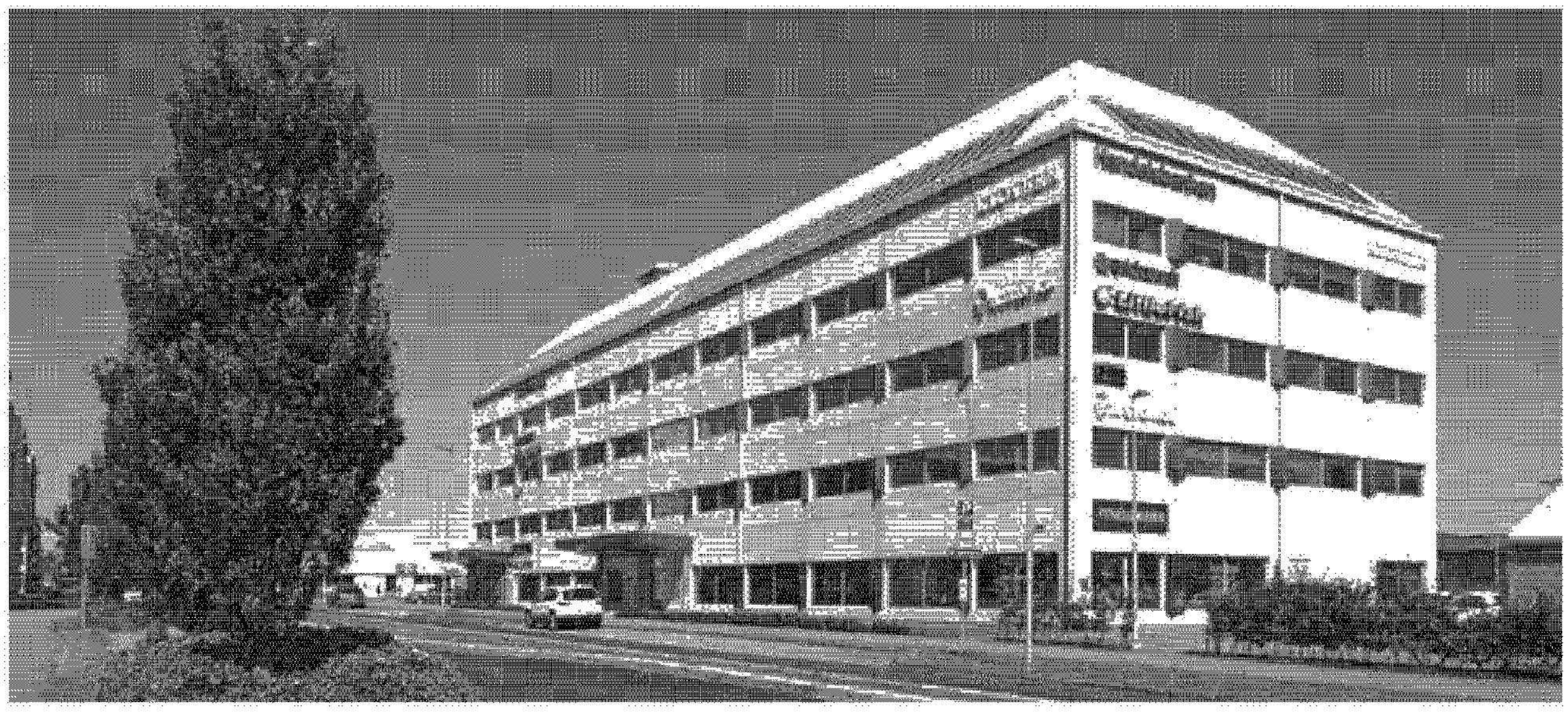
46
Hyresvärde, mkr

45
Uthyrningsbar yta, tkvm

98
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %





Halmstad Gate, som bland annat inrymmer FirstOffice Järnvägen.

Halmstad

Corems bestånd i Halmstad utgörs främst av kontor och lagerlokaler i området kring centralstationen och handelsområdet Flygstaden.

Beståndet i Halmstad utökades under 2022 med en nyproducerad byggnad om 3 000 kvm uppförd åt Försäkringskassan och FirstOffice.

På samma fastighet har Corem för den befintliga hyresgästen HMS Networks uppfört ett nytt höglager, vilket beräknas tas i bruk sommaren 2023.

Båda byggnaderna ligger intill Lokstallarna, ett område i expansionsfas med kontor, handel och hantverk och med närhet till såväl Halmstads stadskärna som resecentrum.

Det anrika området har många kulturfastigheter med järnvägshistoria och är under pietetsfull omvandling. För framtiden planeras även bostäder på området.

Affärsenheten arbetar mycket med energieffektivisering och fokus under året låg på att driftoptimera kontorsbyggnader, vilket minskade energiförbrukningen markant i dessa byggnader. Bäst resultat uppnåddes för fastigheten Slåttern 2, där den totala energiförbrukningen minskade med 40 procent.

#5
Position i Halmstad, kvm

+13%
Antal invånare, 10 år

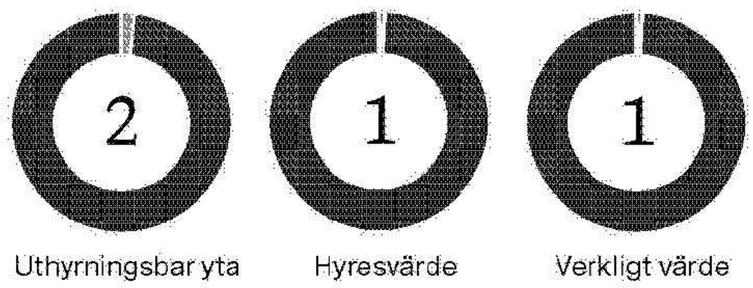
790
Fastighetsvärde, mkr

63
Hyresvärde, mkr

58
Uthyrningsbar yta, tkvm

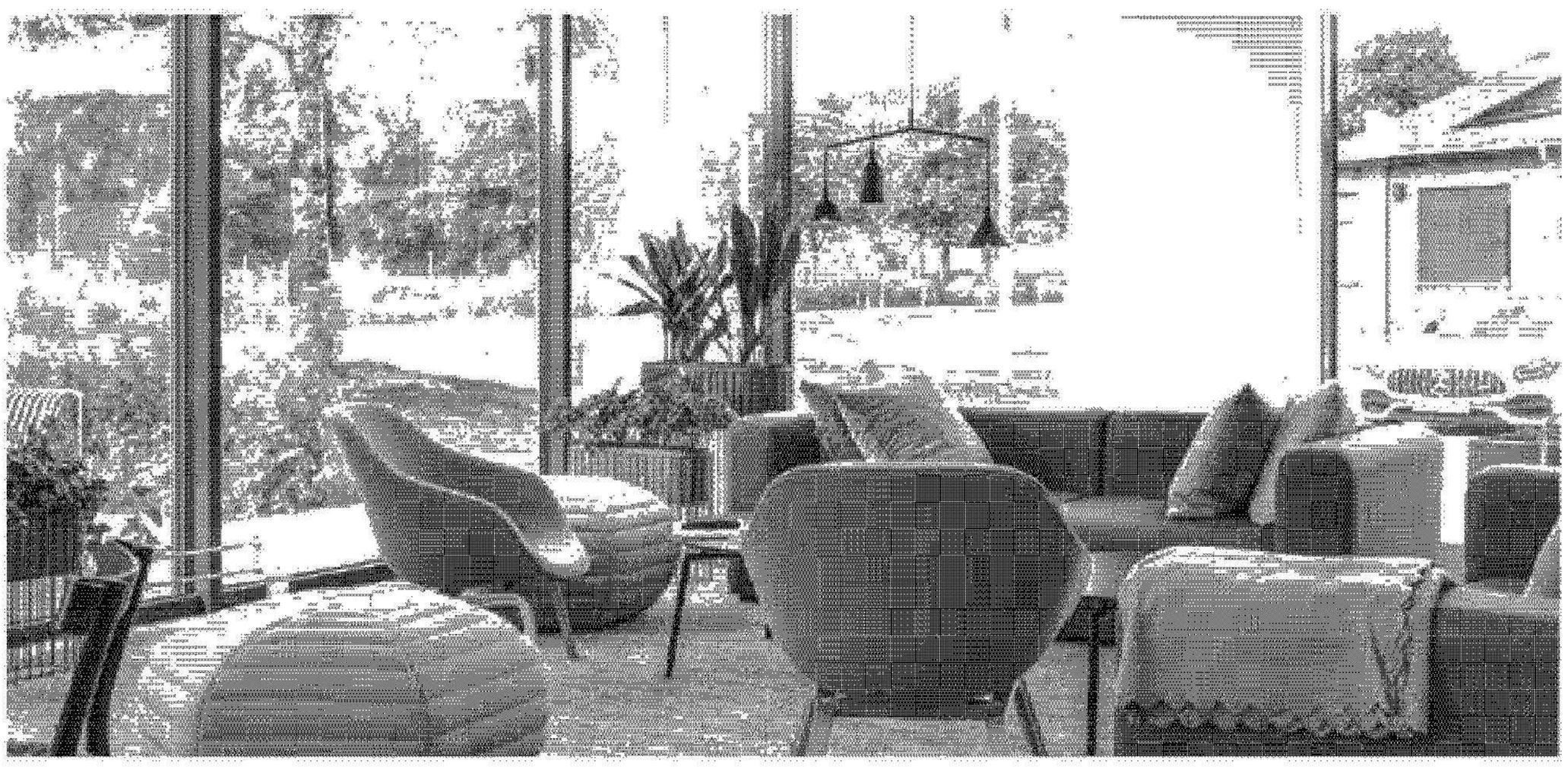
93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %

ANDEL AV COREM, %



DEL AV HALMSTAD 2:28, HALMSTAD

Gammalt möter *nytt* i Lokstallsområdet



FirstOffice Lokstallarna, Halmstad.

Under 2022 färdigställde Corem en fem våningar hög kontorsbyggnad i Halmstad. Försäkringskassan hyr 2 335 kvm av den totalt 2 800 kvm uthyrningsbara ytan. FirstOffice, Corems eget koncept för kontorshotell, huserar på bottenplanet med sina ljusa och moderna kontorslokaler, trevliga gemensamhetsutrymmen och fullt utrustade mötesrum.

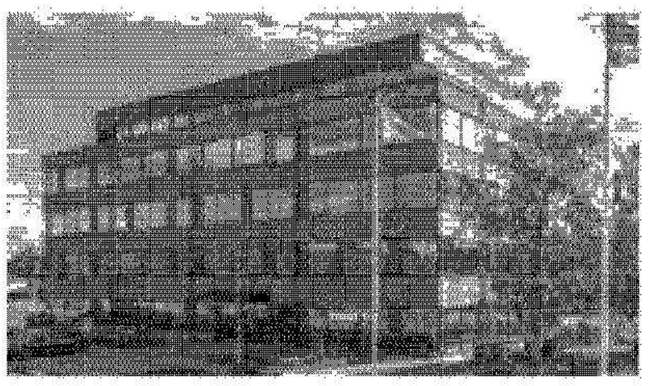
Byggnaden ligger intill området Lokstallarna i Halmstad, nära både Halmstads stadskärna och resecentrum med bra pendlingsmöjligheter. Lokstallsområdet har anor från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet vilket ger området mycket karaktär och industrikänsla med sina tegel- och kulturfastigheter. Många byggnader är q-märkta och kommer inte att rivas, men däremot utvecklas. Området användes tidigare av SJ, men har under de senaste 20 åren transformerats till ett företagskluster med många olika branscher representade, samt en restaurang.

– Området har under åren genomgått en stor förändring och det är med glädje vi fortsätter att leda utvecklingen av Lokstallarna, säger Ervin Mezei, Kommersiell fastighetsförvaltare på Corem.

Corem har i nära samarbete med NCC tagit fram förslaget på nybyggnationen.

– Projektet har gått enligt plan, och hållbarhet går som en röd tråd genom hela processen. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, som ställer höga krav på till exempel låg energianvändning, bra inomhusmiljö och sunda material, berättar Karin Falck, Projektledare på Corem.

Corems eget förvaltningskontor sitter också i huset, vilket ger närhet och service till hyresgästerna.



”Tillsammans har vi lyckats möta upp hyresgästens behov av ändamålsenliga lokaler”

Karin Falck, Projektledare

Fastighetsrörelsen

Förvaltning

Under 2022 uppgick nettouthyrningen till -26 mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden inom förvaltningsbeståndet uppgick till 89 procent vid slutet av året. Under året ökade driftöverskottet med 55 procent.

Fastigheter

FASTIGHETSBESTÅND

Corem hade vid utgången av 2022 totalt 458 förvaltningsfastigheter (518) och en omsättningsfastighet. De 458 förvaltningsfastigheterna är belägna i 33 svenska kommuner (36) samt i Köpenhamn och New York. Förvaltningsfastigheternas totala värde uppgick till 78 387 mkr (83 084) och den uthyrningsbara ytan var 3 195 tkvm (3 479), varav förvaltning 2 985 tkvm och förädling 210 tkvm. Hyresvärdet uppgick till 4 940 mkr (4 957).

Förändringen av förvaltningsfastigheternas värde under 2022 berodde på förvärv om 80 mkr (292), försäljningar om -2 329 mkr (-296), investeringar om 2 903 mkr (1 771), orealiserade värdeförändringar om -2 565 mkr (3 421) och valutakursomräkning om 1 588 mkr (407). Värdeförändringarna förklaras främst av höjda avkastningskrav, nyuthyrningar och omförhandlingar. I genomsnitt har Corems fastigheter, per den 31 december 2022, värderats till ett direktavkastningskrav om 5,2 procent (5,1).

JÄMFÖRBART BESTÅND[1]

	2022-12-31	2021-12-31	Förändring
Uthyrningsbar yta, kvm	891	888	0,3%
Uthyrd yta, tkvm	809	806	0,3%
Verkligt värde, mkr	13 760	14 198	–3,1%
Avkastningskrav, %	5,3	5,1	0,2 %-enheter
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	1,0 %-enheter
Ytmässig uthyrningsgrad, %	91	91	0,0%-enheter
Intäkter, kr/kvm	994	937	6,1%

mkr	2022	2021	
Intäkter	804	756	6,5%
Fastighetskostnader	–176	–166	6,4%
Driftöverskott	628	590	6,5%

1) Avser fastigheter som ägts under hela 2021 och 2022, engångsposter har exkluderats.

INTÄKTER OCH GENOMSNITTLIG HYRA

Intäkterna uppgick till 4 491 mkr (2 805) under 2022. Intäktsökningen är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av Corem Kelly, som konsolideras från den 15 juni 2021. I jämförbart bestånd, det vill säga fastigheter som ägts under hela 2021 och 2022, ökade intäkterna med 7 procent till 804 mkr (756).

Den genomsnittliga hyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktsvärde och uthyrd yta och uppgick till 1 604 kr per kvm (1 475) 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 2022 till 10,9 procent och påverkar därmed kontraktsvärdet positivt 2023.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 558 mkr (911). Kostnadsökningen är liksom intäktsökningen huvudsakligen hänförlig till förvärvet av Corem Kelly. Fastighetskostnaderna påverkades även av höga energipriser. För jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 6 procent och uppgick till 176 mkr (166).

Corems reserverade och konstaterade kundförluster uppgick till 1 mkr (6), motsvarande 0 procent (0) av intäkterna.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

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

Region Stockholm består av affärsenheterna Stockholm Norra, Stockholm Södra, Västerås och Uppsala.

Region Stockholm Logistik består av affärsenheterna Stockholm Syd Logistik, Stockholm Mitt Logistik och Stockholm Norr Logistik.

Region Väst består av affärsenheterna Göteborg, Malmö, Halmstad, Göteborg Logistik och Malmö Logistik.

Region Öst består av affärsenheterna Nyköping, Norrköping, Linköping, Kalmar och Jönköping.

Verksamheten i Utlandet är indelad i Köpenhamn och New York.

Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

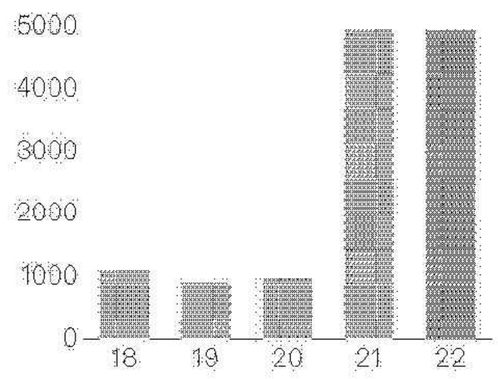
	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Region Stockholm	1 774	927	–735	–390	1 039	537	59	58	967	433
Region Stockholm Logistik	611	570	–183	–167	428	402	70	71	352	196
Region Öst	896	534	–302	–159	594	376	66	70	477	241
Region Väst	855	611	–288	–188	567	423	66	69	394	306
Utland - Köpenhamn	298	163	–24	–6	274	158	92	96	23	96
Utland - New York	57	–	–26	–1	31	–1	54	–	690	499
TOTALT	4 491	2 805	–1 558	–911	2 933	1 894	65	68	2 903	1 771
Förvaltningsbestånd	4 264	2 620	1 420	823	2 844	1 797	67	69	1 587	1 075
Förädlingsbestånd	227	185	–138	–88	89	97	39	53	1 316	696
TOTALT	4 491	2 805	–1 558	–911	2 933	1 894	65	68	2 903	1 771

NYCKELTAL PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

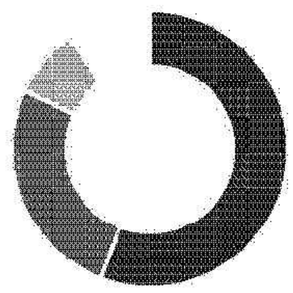
	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec
Region Stockholm	111	127	30 686	34 821	2 062	2 106	86	85	1 021	1 128
Region Stockholm Logistik	90	95	8 591	9 052	628	616	96	95	462	476
Region Öst	118	140	11 931	12 653	929	944	91	90	767	863
Region Väst	125	141	12 150	13 173	948	1 010	89	89	780	851
Utland – Köpenhamn	10	10	7 942	7 361	301	280	95	97	158	161
Utland – New York[1]	4	5	7 087	6 024	72	–	100	–	7	–
Totalt	458	518	78 387	83 084	4 940	4 957	89	89	3 195	3 479
Förvaltningsbestånd	419	448	66 732	68 854	4 595	4 657	91	90	2 985	3 194
Förädlingsbestånd	39	70	11 655	14 230	345	300	70	73	210	284
Totalt	458	518	78 387	83 084	4 940	4 957	89	89	3 195	3 479

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

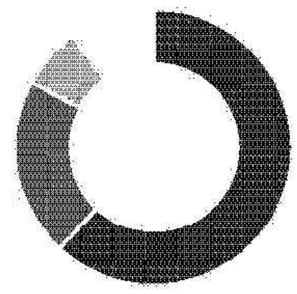
HYRESVÄRDE, mkr



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP, %



FASTIGHETSVÄRDE PER FASTIGHETSTYP, %

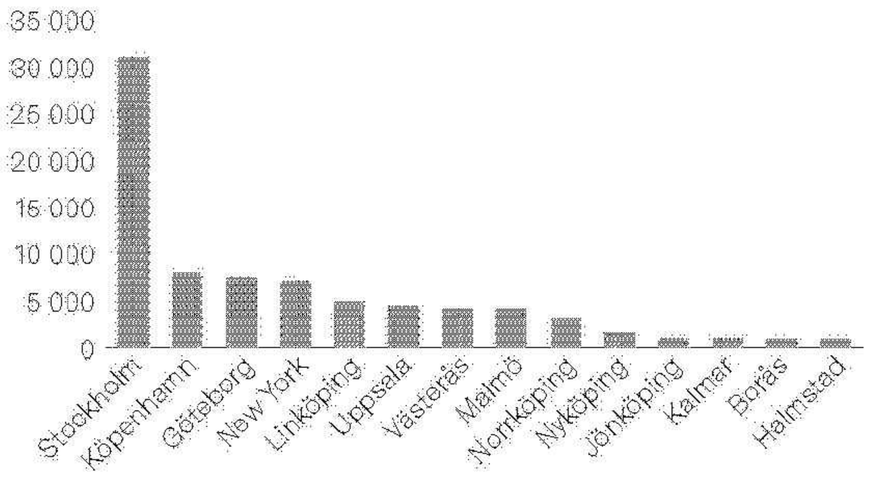


FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, YTA OCH GENOMSNITTLIG HYRA PER LOKALTYP

	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	1 048	2 088	1 008	1 083	225	1 476	385	1 724	2 665	1 604

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

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, mkr

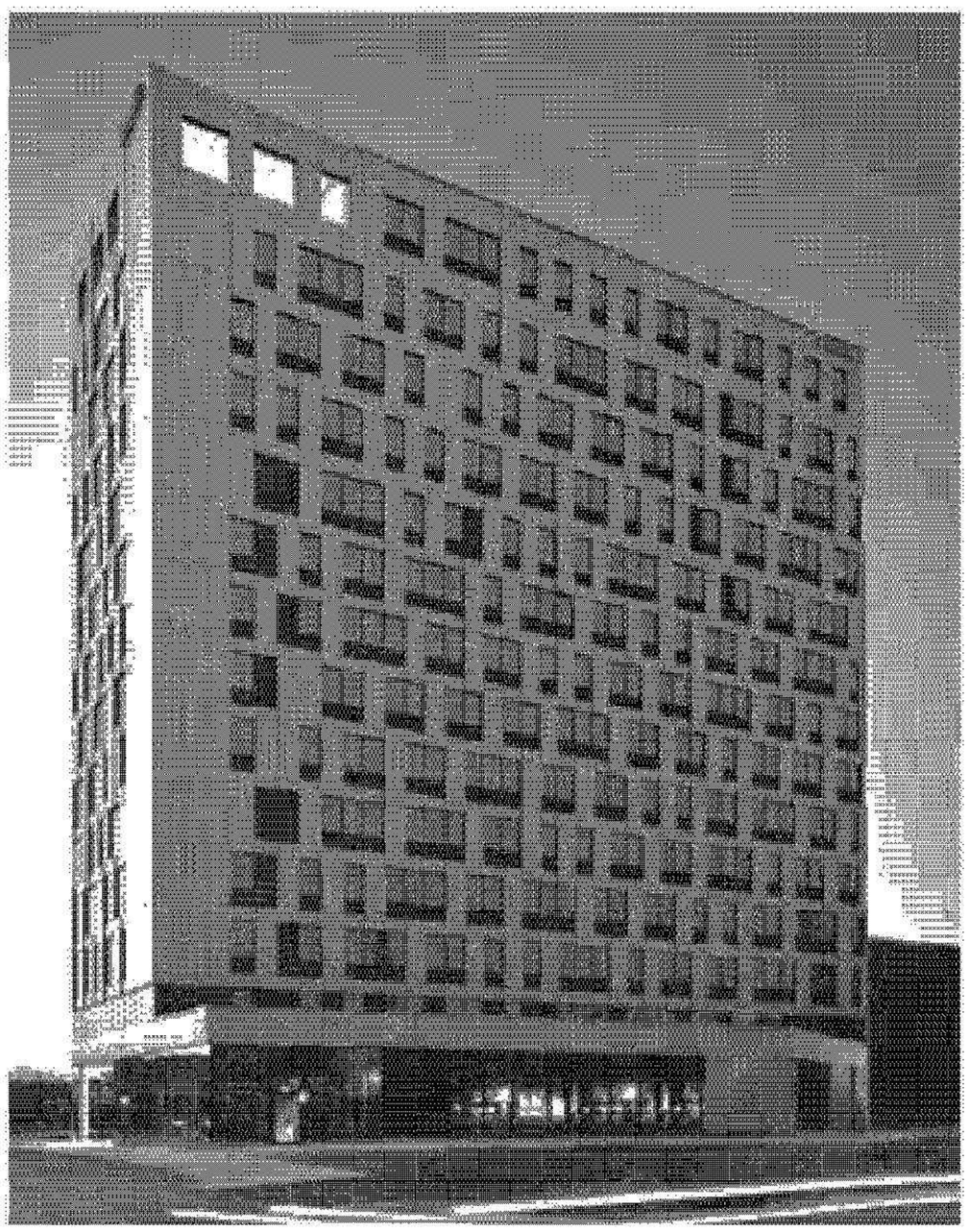


UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden, kontraktsvärdet i förhållande till hyresvärdet, uppgick till 89 procent (89) vid utgången av 2022. För förvaltningsbeståndet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent och för förädlingsbeståndet till 70 procent. Uthyrningsgrad mätt som yta uppgick totalt till 83 procent (83). För förvaltningsbeståndet uppgick den ytmässiga uthyrningsgraden till 86 procent och motsvarande siffra för förädlingsbeståndet uppgick till 43 procent.

ÖREBRO ENTRÉ, ETAPP 1

Nyinflyttad hyresgäst i *färdigställt* projekt



”Vi välkomnar Scandic Hotels som nya hyresgäster!”

Mirjam Gustafsson, Projektledare

Under 2022 invigde Scandic Hotels ett nybyggt hotell med namnet Örebro Central. Hotellet har 9 våningar, en yta om 5 800 kvm och inrymmer 160 rum. Resterande yta av byggnadens totalt 8 600 kvm utgörs av kontor. Hyresavtalet med Scandic Hotels är tecknat på 20 år.

Detta är den första etappen av Corems projekt Örebro Entré. Under 2020 togs det första spadtaget till det som nu är stadens nya landmärke. Byggnaden består av totalt 14 våningar med en fin takterrass högst upp, där man har milsvidd utsikt över staden i alla väderstreck. Örebro Entré är beläget bredvid Örebro Centralstation och resecentrum, vid den norra infarten till Örebro centrum. Här växer en ny stadsdel fram.

Hotellet har en personlig prägel och lobbyn är utformad som ett vardagsrum med gröna växter, mjuka fåtöljer och bekväma stolar, passande både arbete och fritid. Här kan man koppla av med en bit mat eller koppla upp sig mot ett digitalt möte. Nytänkande designlösningar och hållbara material som trä, läder och sten syns bland interiören, dessa beständiga naturmaterial knyter även an till Örebros stolta hantverkstradition. PEAB har varit totalentreprenör och den moderna byggnaden är ritad av Archus Arkitekter.

– Samarbetet mellan Corem, Scandic Hotels och övriga samarbetspartners har fungerat väldigt bra genom hela processen, berättar Mirjam Gustafsson, projektledare på Corem. Vi har stor samsyn kring hållbarhet och kvalitet.

Örebro Entré certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

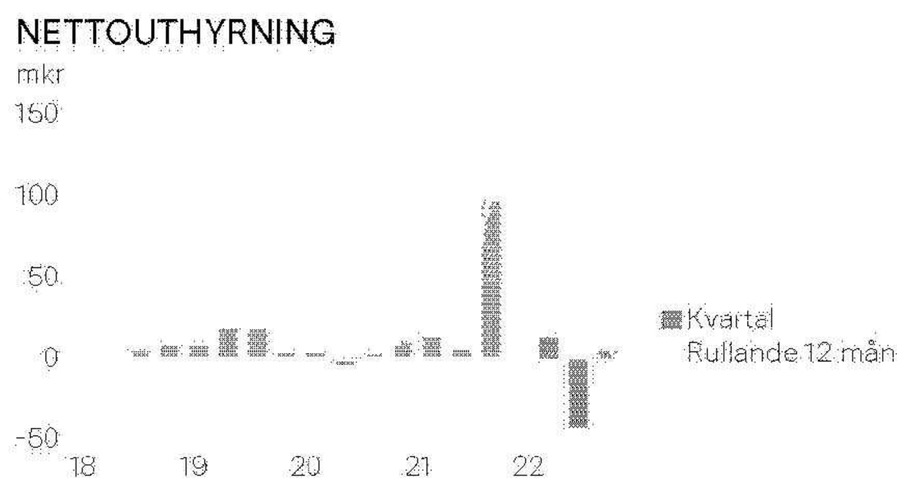
Den andra etappen avser planerad om- och påbyggnad av en före detta postterminal som kommer att inrymma cirka 10 200 kvm, främst kontorsytor. Här har Trafikverket tecknat ett 6-årigt avtal om cirka 2 600 kvm där inflyttning är planerad till fjärde kvartalet 2023. Länsstyrelsen har tecknat ett 6-årigt avtal om cirka 3 900 kvm, inflyttning är planerad till andra kvartalet 2024.

Fastigheten Mejramen 1, Mölndal.

Hyresgäster

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen uppgick under året till totalt -26 mkr (129). Totalt sett summerade uthyrningar och omförhandlingar till 501 mkr, där 55 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 12-årigt avtal med WonderView Studios i New York och ett 6-årigt avtal med Länsstyrelsen i Örebro.



COREMS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Ericsson	283	6,4	2,9	29	146
Tele2 Sverige	75	1,7	5,3	32	26
Kammeradvokaten	60	1,4	8,2	1	22
Silex Microsystems	57	1,3	9,0	1	10
A24 Films LLC	53	1,2	15,9	1	5
Aimo Park Sweden	51	1,2	1,9	12	0
WSP Sverige	49	1,1	2,5	10	18
Copenhagen Business School	39	0,9	5,9	1	19
Arbetsförmedlingen	39	0,9	1,5	21	15
PostNord Sverige	36	0,8	4,5	12	28
TOTALT	742	16,8	5,1	120	289

Medarbetare på Corem, här i fastigheten Mejramen 1 i Mölndal.

KONTRAKTSVÄRDE

Corem strävar efter att begränsa omsättningen av hyresgäster då det innebär lägre intäktsbortfall på grund av färre vakansperioder samt lägre kostnader för hyresgästanpassningar. Genom strukturerade kundmöten med hyresgästerna kan förändrade behov förutses i tid.

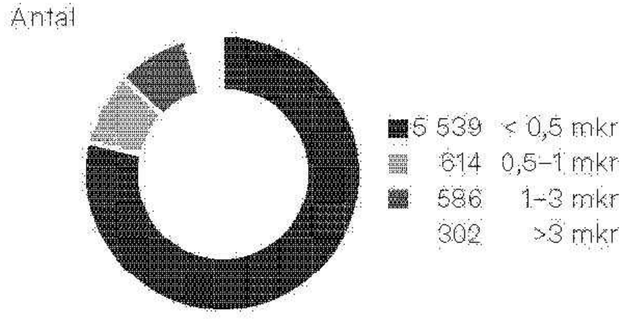
Totalt hade Corem cirka 7 000 hyreskontrakt (7 600) med cirka 4 000 hyresgäster (4 300) vid utgången av året. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 3,9 år (3,7). Totalt uppgick kontraktsvärdet till 4 417 mkr (4 403). En stor del av kontraktsvärdet i Sverige är indexerat mot oktober månads konsumentprisindex (KPI), som uppgick till 10,9 procent i oktober 2022.

De 10 största kundernas andel av Corems kontraktsvärde uppgick vid årsskiftet till 17 procent och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 5,1 år.

NKI – NÖJD-KUND-INDEX

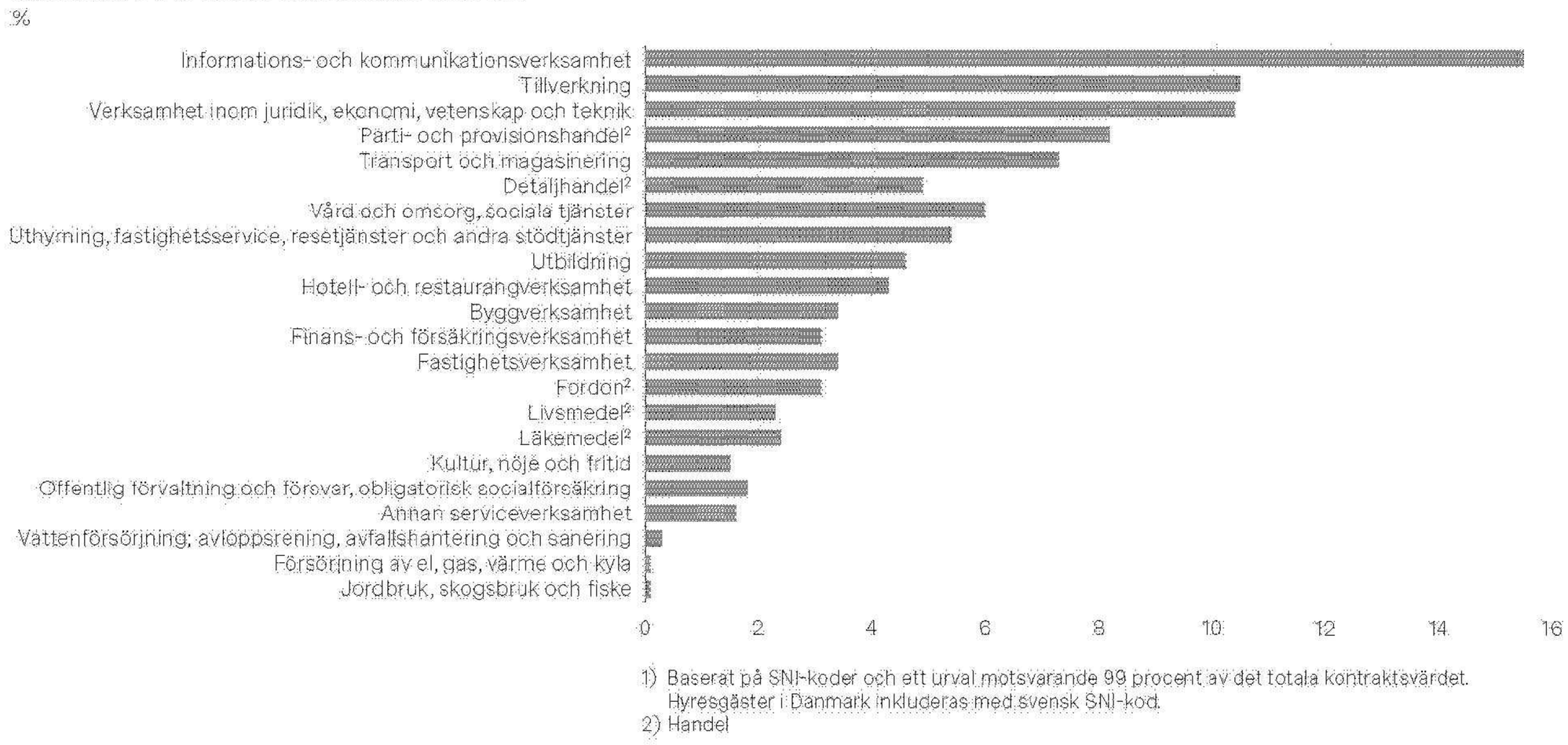
Den senaste NKI-mätningen gjordes under hösten 2021, då mätningen genomförs vartannat år, och gav ett utfall på 71 (68) på en skala från 0 till 100. Det är ett bra resultat även om det är en bit upp till Corems målsättning om minst 75. Service och bemötande, Kundvård samt hantering av Service/felanmälan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

VÄRDEINDELADE HYRESKONTRAKT



Time Buliding i Kista ligger i nära anslutning till Kistamässan, Victoria Tower och nyutvecklade Arne Beurlings Torg.

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

FirstOffice

FirstOffice är Corems koncept för kontorshotell. Via FirstOffice erbjuder Corem sina kunder flexibla kontorslösningar med korta uppsägningstider, en konkurrensfördel då kunder snabbt kan anpassa sig till nya förutsättningar som kräver större eller mindre kontorsyta utan att behöva lämna hyresrelationen med Corem. Fördelen för Corem är att det ger ytterligare möjligheter till långvariga kundrelationer.

FirstOffice Åby Arena, Göteborg.

FLEXIBLA KONTORSLÖSNINGAR FÖR MINDRE FÖRETAG

Corems verksamhet inom kontorshotell bedrivs under varumärket FirstOffice. Det består av 57 kontorshotell i tio städer i Sverige. FirstOffice erbjuder flexibla kontorslösningar med tillhörande service, smart teknik samt professionella och fullt utrustade kontor och mötesrum, och hanterar allt som rör kontoret och ger företag möjligheten att verka i en välfungerande och inspirerande miljö.

Med FirstOffice kontorslösningar och korta uppsägningstider skapas de bästa förutsättningarna för att kunderna ska kunna växa eller skala ner och att agera agilt och snabbt vid förändringar. Kontorshotellen är främst belägna i utkanten av city, där människor bor och verkar, men på flera orter erbjuds även kontorshotell i citykärnan. FirstOffice erbjuder privata kontorsrum, coworking samt BigOffice – nyckelfärdiga kontor för det större företaget som önskar flexibilitet.

ÖKAD EFTERFRÅGAN OCH EXPANSION

Under året öppnades sex nya moderna anläggningar i Malmö, Uppsala, Halmstad och Norrköping. Alla hyresgäster har som en extra service access till övriga 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 i Halmstad som var fullbelagd redan vid öppning. Detsamma gäller Globen i Stockholm, Sävedalen i Göteborg samt Västra hamnen i Malmö som öppnade vid årsskiftet och snabbt fylldes på med nya hyresgäster under året.

Antalet förfrågningar på flexibla kontor fortsatte att öka under 2022. Som ett resultat ökade nettouthyrningen under året. Fler företag, som tidigare suttit i traditionella kontorslokaler, söker sig till kontorshotell som kan erbjuda en mer flexibel lösning. Satsningen på BigOffice har visat sig vara framgångsrik. Ökat antal förfrågningar beror delvis på att pandemin påverkat marknadens efterfrågan på flexibla kontor, men även ett fokuserat uthyrningsarbete med höjda hyresnivåer och effektiv marknadsföring har bidragit positivt till resultatet.

KUNDUPPLEVELSER

Under året genomförde FirstOffice en kundundersökning med mätning av Nöjd-kund-index. Utfallet blev ett NKI på 75 på en skala från 0 till 100. Ansvariga sitemanagers för kontorshotellen fick ett mycket bra betyg på 85. FirstOffice fortsätter att ha en tät och regelbunden dialog med hyresgästerna och arbetar ständigt med att utveckla både kundupplevelsen och affären.

Transaktioner

Efter föregående års betydande tillväxt handlade Corems transaktioner under 2022 om avyttringar i syfte att renodla beståndet och stärka balansräkningen. Under året frånträdde Corem totalt 59 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 310 tkvm. Det inkluderar försäljning av 25 fastigheter till det nybildade delägda Klövern.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

2022 var ett transaktionsintensivt år. Efter det förvärvsintensiva 2021, då beståndet ökade från 167 till 518 förvaltningsfastigheter, låg fokus under 2022 på avyttringar för att renodla portföljen och samtidigt stärka Corems långsiktiga finansiella kapacitet.

Totalt frånträddes 59 fastigheter under året varav 25 fastigheter frånträddes till det nya, av Corem delägda, bostadsfastighetsbolaget Klövern. Under fjärde kvartalet avtalades om avyttring av ytterligare 51 fastigheter, med frånträde under första halvåret 2023.

En fastighet förvärvades under året.

Årets avyttringar

Fastighetsbeståndet renodlades under 2022 både avseende lokalslag och geografi.

Under första kvartalet frånträddes elva fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 977 mkr, huvudsakligen handelsfastigheter i Borås, Norrköping och Västerås.

Under andra kvartalet frånträdde Corem 25 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 5,4 mdkr till det nybildade Klövern. Under samma kvartal frånträddes även tre fastigheter i Malmö, Västerås och Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 189 mkr.

Under tredje kvartalet frånträddes sex fastigheter i Växjö och Jönköping till ett underliggande fastighetsvärde om 615 mkr.

Under fjärde kvartalet frånträddes sju fastigheter i Borås, Lerum och Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde om 200 mkr. I november frånträddes en fastighet i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 125 mkr.

I november tecknades avtal om försäljning av en fastighet i Malmö till ett underliggande fastighetsvärde om 135 mkr med frånträde i december.

I december tecknades avtal om försäljning av fyra fastigheter i Malmö, Burlöv, Nyköping och Kalmar till ett underliggande fastighetsvärde om 125 mkr med frånträde i december, respektive första kvartalet 2023.

I december tecknades även avtal om försäljning av tre fastigheter i Partille och Norrköping till ett underliggande fastighetsvärde om 116 mkr med frånträde i december, respektive första kvartalet 2023.

Avtal om avyttringar med frånträde under 2023

I december tecknades avtal om försäljning av en portfölj om 47 fastigheter i Göteborg, Jönköping, Malmö, Stockholm och Västerås med ett underliggande fastighetsvärde om 5 350 mkr. Genom den avyttringen koncentreras Corems fastighetsbestånd i högre grad till kontorsfastigheter. Portföljen frånträds i två etapper, den första avseende sju fastigheter i februari 2023 och den andra avseende 40 fastigheter i mitten av april 2023.

Under december tecknades även avtal om försäljning av fyra fastigheter i Nyköping för ett underliggande fastighetsvärde om 168 mkr, med frånträde under det första kvartalet 2023.

KLÖVERN – ETT INTRESSEBOLAG

Corem bildade under 2022, tillsammans med ALM Equity, bostadsutvecklingsbolaget Klövern som ska utveckla yteffektiva och klimatsmarta hyresbostäder för egen förvaltning.

Klövern tillträdde vid bildandet en fastighetsportfölj med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 10 mdkr, varav cirka 5,4 mdkr förvärvades från Corem. Ytterligare en ägare, Broskeppet Bostad, har sedan dess tillkommit i bolaget.

Framgent, när detaljplan för bostäder erhålls, kommer Corem även att frånträda bostadsbyggrätter i bland annat Stockholm och Uppsala till Klövern.

Per den 31 december 2022 uppgår Corems ägande i bolaget till 49 procent. Innehavet redovisas som andelar i intresseföretag.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER, TILLTRÄDE/FRÅNTRÄDE 2022

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Förvärv	Avyttring
Q1	Del av Fyrislund 6:6	Uppsala	Uppsala	Mark	–	0
Q1	Termiten 1	Borås	Borås	Handel	–	14 676
Q1	Järnet 5	Norrköping	Norrköping	Handel	–	14 975
Q1	Köpmannen 5	Västerås	Västerås	Handel	–	16 742
Q1	Bromsen 3 & 4 och Spindlarna 13 & 14	Borås	Borås	Handel	–	22 732
Q1	Nickeln 2	Hallstahammar	Hallstahammar	Industri	–	1 761
Q1	Brandnävan 1 & 2, Svedjenävan 4	Malmö	Malmö	Kontor, industri och mark	–	3 094
Q2	Grävstekeln 2	Malmö	Malmö	Kontor	1 925	–
Q2	Löplinan 7	Malmö	Malmö	Kontor, lager	–	2 489
Q2	Mörtö 6	Stockholm	Stockholm	Kontor, lager	–	2 596
Q2	Inge 10	Västerås	Västerås	Bostäder, handel, hotell	–	5 855
Q2	Isafjord 1	Kista	Stockholm	Utbildning/vård/övrigt	–	0
Q2	Skäftå 1	Kista	Stockholm	Utbildning/vård/övrigt	–	0
Q2	Startboxen 3	Stockholm	Solna	Kontor	–	19 033
Q2	Regattan 46	Västerås	Västerås	Lager/logistik	–	10 865
Q2	Kryssen 3, 4	Västerås	Västerås	Lager/logistik	–	18 510
Q2	Verkstaden 11	Västerås	Västerås	Lager/logistik	–	20 659
Q2	Spelhagen 1:7	Nyköping	Nyköping	Lager/logistik	–	6 003
Q2	Antennen 5–6	Linköping	Linköping	Lager/logistik	–	2 076
Q2	Antennen 9	Linköping	Linköping	Lager/logistik	–	5 260
Q2	Antennen 15–16, 23–24	Linköping	Linköping	Kontor	–	11 501
Q2	Oboisten 2	Linköping	Linköping	Lager/logistik	–	9 634
Q2	Ackordet 10	Linköping	Linköping	Handel	–	4 372
Q2	Sicklaön 13:138	Stockholm	Nacka	Utbildning/vård/övrigt	–	0
Q2	Sicklaön 369:33	Stockholm	Nacka	Kontor	–	6 655
Q2	Sicklaön 369:39	Stockholm	Nacka	Utbildning/vård/övrigt	–	0
Q2	Orminge 1:59	Stockholm	Nacka	Utbildning/vård/övrigt	–	1 026
Q2	Marievik 22	Stockholm	Stockholm	Kontor	–	4 447
Q2	Marievik 29	Stockholm	Stockholm	Utbildning/vård/övrigt	–	0
Q2	Bävern 2	Stockholm	Tyresö	Utbildning/vård/övrigt	–	0
Q2	Slaktaren 12	Stockholm	Sundbyberg	Utbildning/vård/övrigt	–	2 690
Q3	Fläkten 11	Växjö	Växjö	Kontor	–	8 200
Q3	Fläkten 14	Växjö	Växjö	Lager/logistik	–	5 300
Q3	Fabriken 1	Växjö	Växjö	Utbildning	–	7 521
Q3	Ulvö 8	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	–	5 985
Q3	Hedenstorp 1:99	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	–	4 033
Q3	Hedenstorp 2:41	Jönköping	Jönköping	Lager/logistik	–	10 583
Q4	Fjädern 3	Borås	Borås	Lager/logistik	–	914
Q4	Fjädern 4	Borås	Borås	Lager/logistik	–	5 569
Q4	Pantängen 19	Borås	Borås	Handel	–	1 763
Q4	Rotorn 1	Borås	Borås	Lager/logistik	–	9 766
Q4	Öslanda 1:255	Göteborg	Lerum	Övrigt	–	4 801
Q4	Arendal 5:1	Göteborg	Göteborg	Kontor	–	2 344
Q4	Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Göteborg	Lager/logistik	–	2 738
Q4	Konsumenten 3	Stockholm	Stockholm	Lager/logistik	–	10 158
Q4	Kajan 37	Malmö	Malmö	Lager/logistik	–	14 506
Q4	Brädgården 3	Nyköping	Nyköping	Tomt	–	0
Q4	Sufflören 4	Malmö	Malmö	Kontor	–	5 313
Q4	Sunnanå 12:26	Burlöv	Burlöv	Tomt	–	0
Q4	Partille 4:2	Göteborg	Partille	Tomt	–	0
Q4	Partille 4:25	Göteborg	Partille	Handel	–	2 843
TOTAL KVM					1 925	309 988

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. Beslut om nya investeringar tas nu i en kontext med högre byggpriser och där kapitalkostnaden för genomförandet ökat varför aktiviteten i projektverksamheten reduceras till de allra mest lönsamma projekten.

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. Totalt investerades 2 903 mkr (1 771). Den sammanlagda beräknade investeringen för de 510 projekt som pågick vid årets utgång uppgick till 6 877 mkr (6 367), med en kvarvarande investering om 1 544 mkr (2 430). Vid utgången av 2022 pågick totalt tolv projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Corems affärsområde för projektutveckling driver utvecklingen av både kommersiella fastigheter och bostäder.

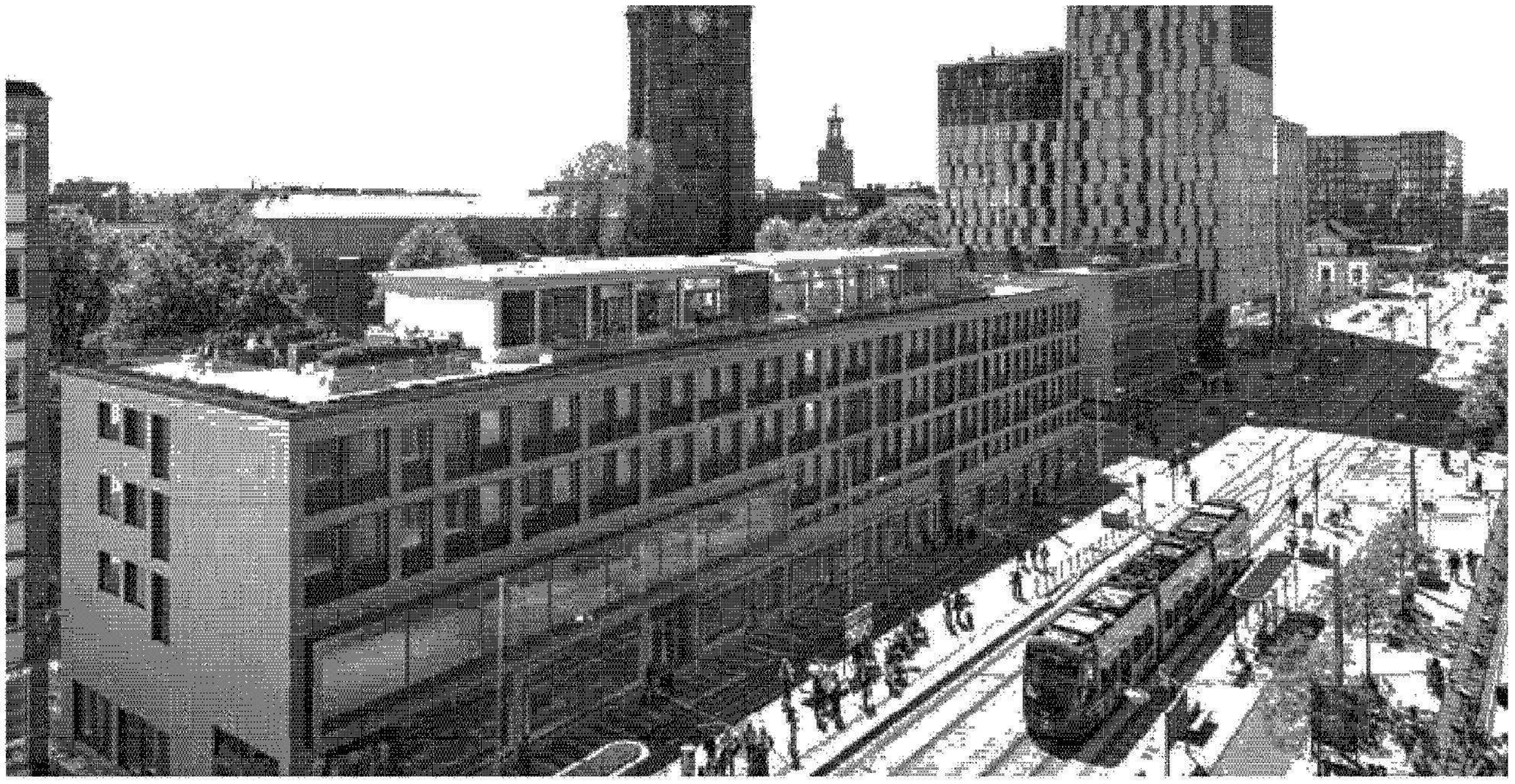
Projektutveckling är en viktig del i Corems affärsmodell och affärsområdet har en central position i bolagets roll som långsiktig stadsutvecklare. Totalt bidrog Corems projektutveckling, inklusive utveckling av byggrätter, med värdeökningar på fastigheter om 162 mkr under 2022.

COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT (ENDAST BYGGSTARTADE) 31 DECEMBER 2022

Stad	Fastighet	Beskrivning	Uthyrd yta, kvm	Projekt yta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York[1]	1245 Broadway	Nybyggnation kontorslokaler	8 005	17 115	1 676	441	211	23Q4
New York[1,2]	28&7	Nybyggnation kontorslokaler	2 200	9 095	892	145	100	23Q4
Stockholm[2]	Orgelpipan 4	Ombyggnation kontorslokaler	3 518	4 244	337	101	34	23Q4
Örebro	Olaus Petri 3:234	Om- och påbyggnation för Trafikverket och Länsstyrelsen. Etapp 2	6 508	10 200	187	113	17	24Q2
Uppsala	Fyrislund 6:6	Nybyggnation kontor och laboratorium	0	3 097	158	45	11	23Q3
Västerås	Loke 24	Ombyggnation fastighet, och hyresgästanpassning för vårdcentral	4 419	6 799	157	40	11	23Q3
Stockholm	Nattskiftet 12&14	Nybyggnation garage samt ombyggnation kontorslokaler	7 425	8 168	151	36	6	23Q4
Stockholm	Sicklaön 356:1	Ombyggnation för Bilia	10 942	10 942	148	92	11	24Q1
Västerås	Mats 5	Ombyggnation av fastighet	3 529	3 985	131	74	8	23Q3
Norrköping	Stålet 3	Nybyggnation för Bravida	3 295	3 295	84	3	5	23Q1
Västerås	Gustavsvik	Ombyggnation kontor/gym. Uppdatering av teknik i fastigheten.	5 358	5 358	70	15	7	23Q2
Borås	Skruven 3	Nybyggnation för Dagab samt logistiklokaler	2 531	3 936	68	13	5	23Q1
TOTALT			57 730	86 234	4 059	1 117	426	

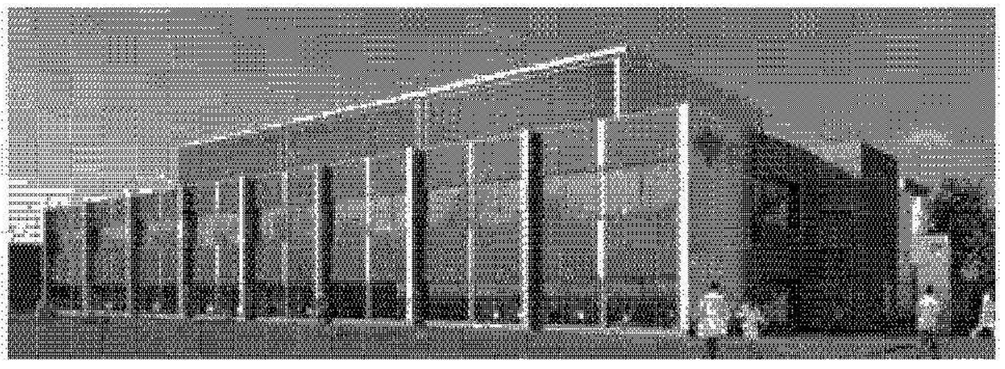
1) Beräknad och återstående investering avseende projekt i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 31 dec 2022.
2) Inkluderar hyresavtal som tecknats efter periodens utgång t o m 21 februari 2023.

Pågående kommersiella projekt, Sverige



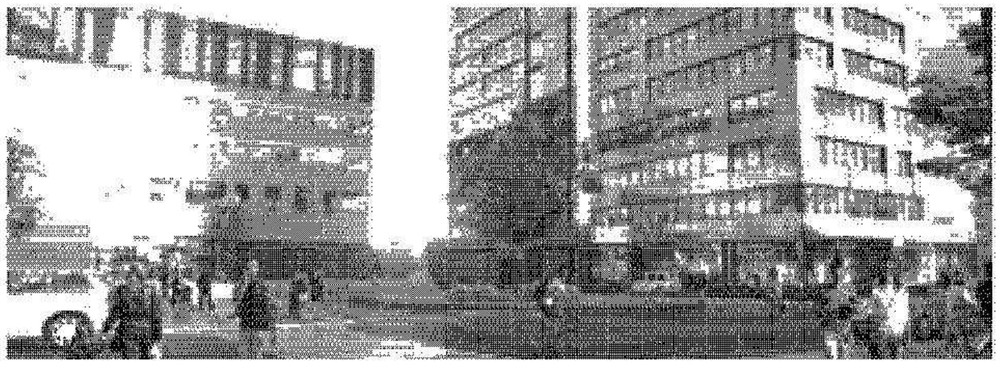
Stockholm, Klarabergsgatan
Orgelpipan 4 är belägen på Klarabergsgatan mellan Stockholms central och Sergels torg.

Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och dess exteriör har renoverats varsamt för att bibehålla tidstypiska arkitektoniska drag och material. Befintliga trapphus har bevarats och lokalerna om totalt cirka 4 200 kvm samt tekniska installationer har moderniserats. Projektet beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2023 och byggnaden miljöcertifieras enligt BREEAM, nivå Very Good.



Uppsala, Research Hub, Uppsala Business Park
I Uppsala Business Park uppfördes ett nytt avancerat labbhus i världsklass. Som en del av konceptet har lokalerna i byggnaden hög grad av flexibilitet och vänder sig till små och medelstora forskningsbolag med lokalbehov om allt från enskilda rum till lokaler upp till 3 000 kvm.

Byggnationen sektioneras efter hyresgästens lokalbehov och beräknas vara färdigställd i slutet av 2023. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



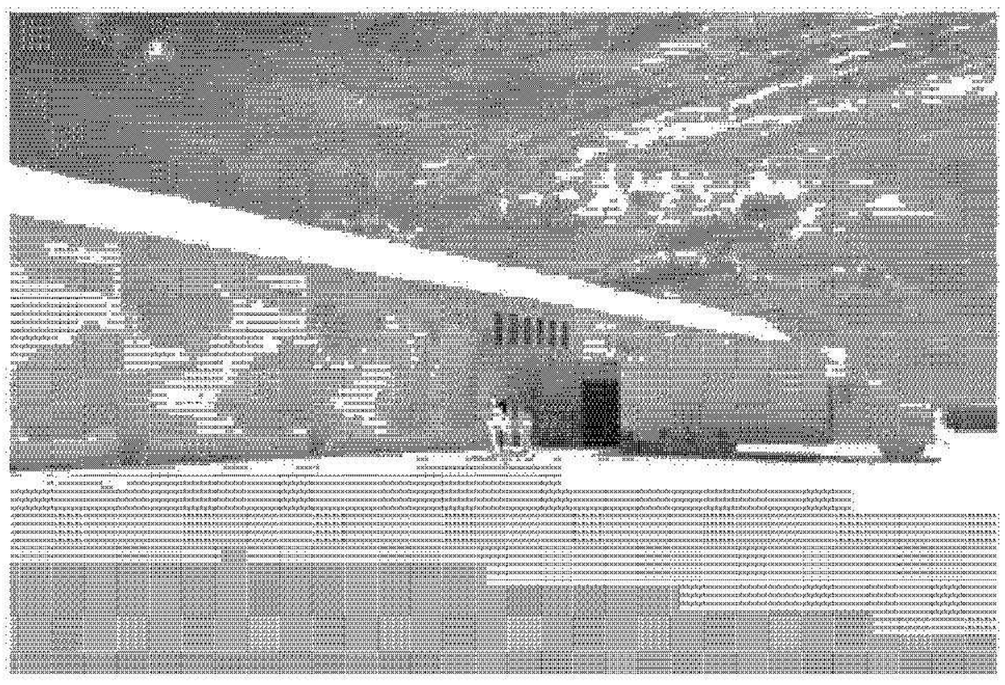
Örebro, Örebro Entré
Vid norra infarten till Örebro centrum och med absolut närhet till Centralstationen uppför Corem stadsutvecklingsprojektet Örebro Entré om totalt cirka 19 000 kvm. Första etappen av projektet, en nyproduktion om 14 våningar, är färdigställd och under 2022 öppnade Scandic Hotels ett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

Den andra etappen är en om- och påbyggnad av en före detta postterminal, som kommer att inrymma cirka 10 300 kvm kontor och övriga lokaler. Trafikverket har tecknat ett 6-årigt hyresavtal om 2 625 kvm med planerat tillträde under fjärde kvartalet 2023. Länsstyrelsen har tecknat ett 6-årigt avtal om 3 900 kvm med planerat tillträde under andra kvartalet 2024.

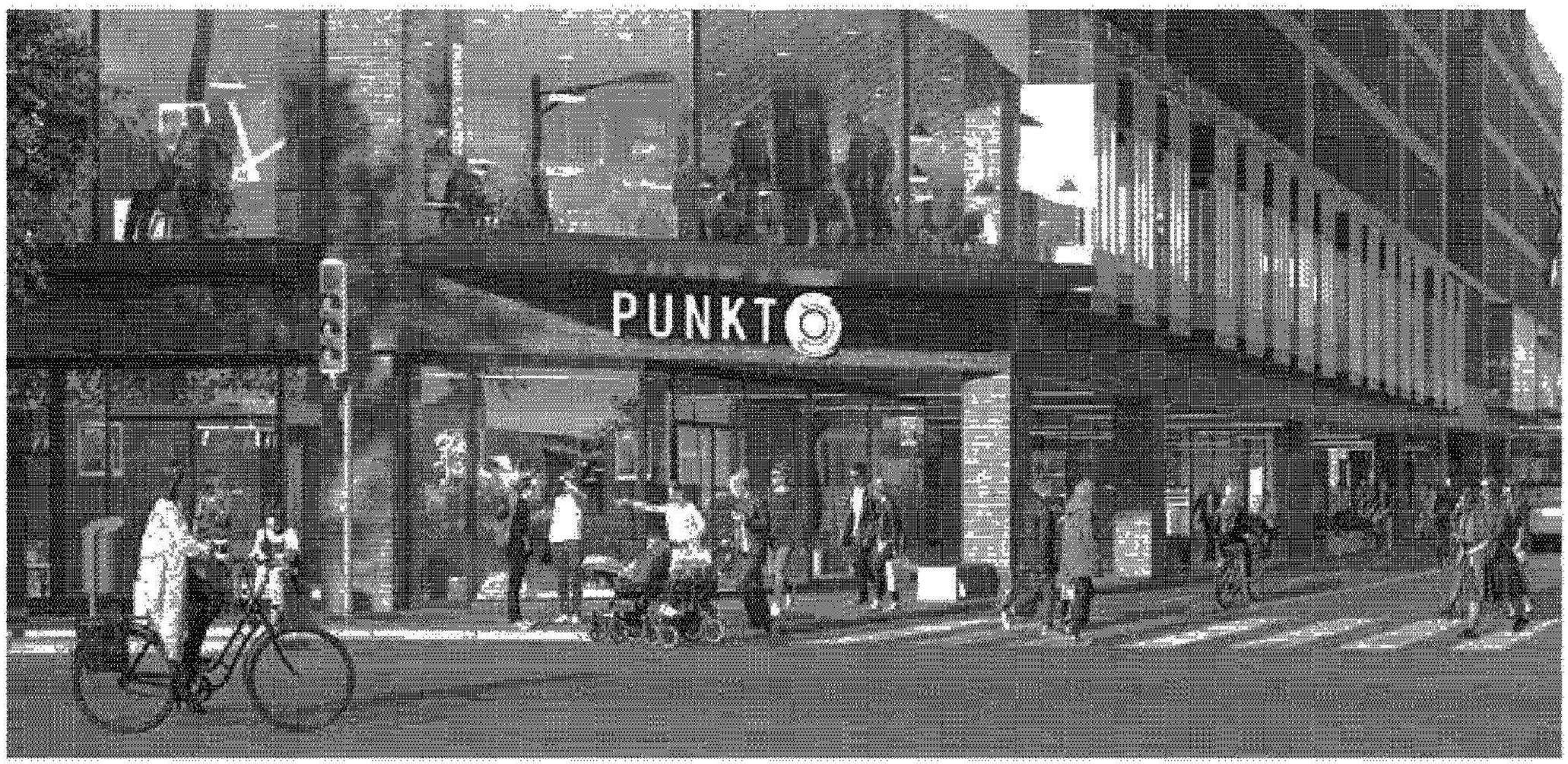
Byggnaderna certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Pågående kommersiella projekt, Sverige

Norrköping, Stålet 3
I handelsområdet Ingelsta i utkanten av Norrköping har Corem uppfört en helt ny byggnad för hyresgästen Bravida. Byggnaden är i tre plan med kontor, lager och kallager. Fastigheten förses med bergvärme och hyresgästen kompletterar med en solcellsanläggning. Total uthyrningsbar yta uppgår till cirka 3 300 kvm, hyresgästen har tecknat ett 10-årigt avtal och tillträdde lokalerna under första kvartalet 2023.



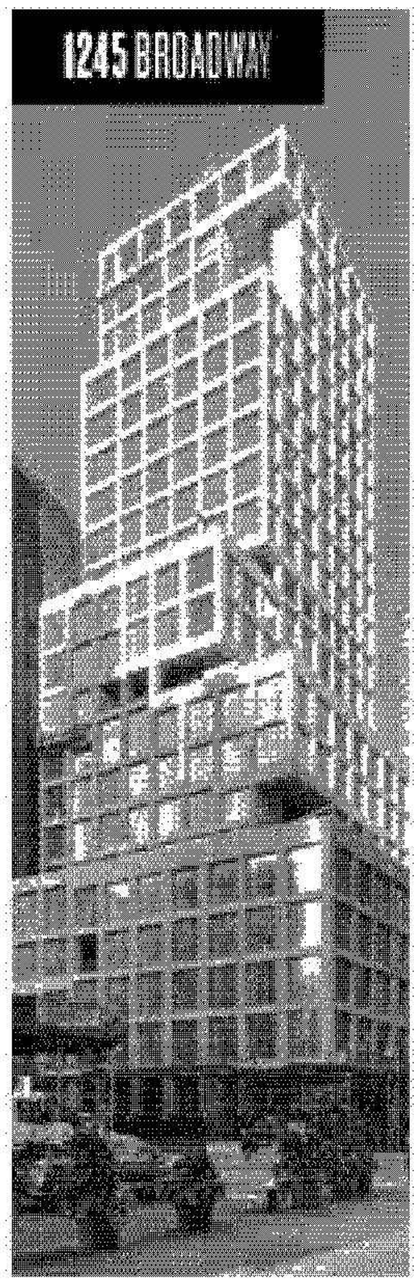
Stockholm, Märsta 21:46–48
I Arlandastad har en ny lagerbyggnad uppförts om cirka 3 600 kvm som hyrs av Statens Försvarshistoriska Museer, en statlig myndighet vars uppgift är att främja kunskapen om det svenska försvaret och dess roll i samhällsutvecklingen genom tiderna. Hyresgästen har tecknat ett 15-årigt avtal och flyttade in under första kvartalet 2023. Byggnaden certifieras enligt Green Building.



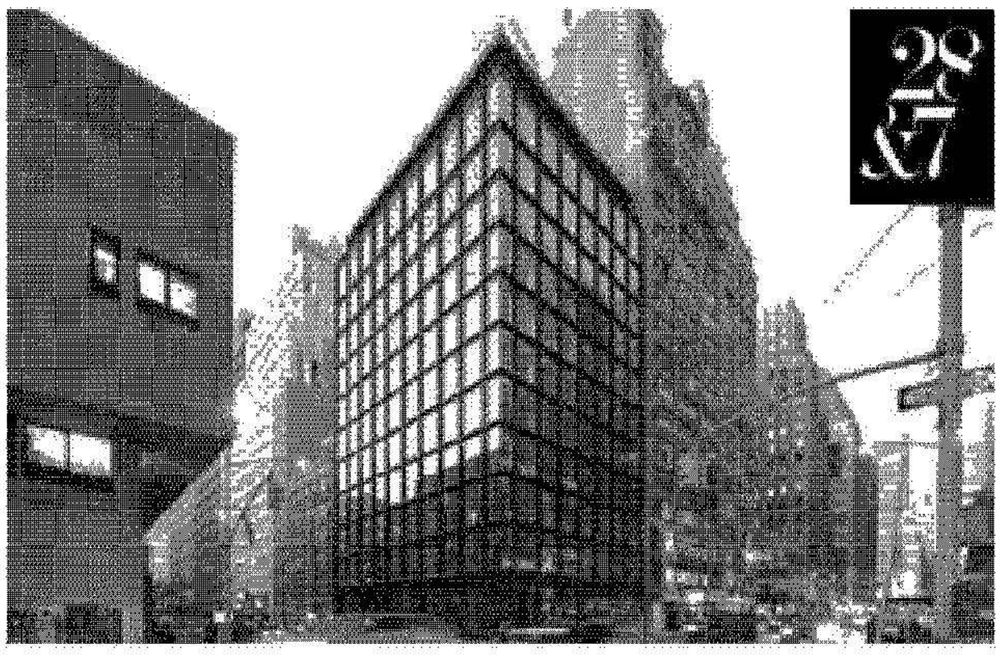
Västerås, gallerian Punkt
I fastigheten Mats 5, mer känd som gallerian Punkt, pågår Corems hittills största energiprojekt. Gallerian är ett klassiskt landmärke i centrala Västerås. Samtliga installationer kommer att bytas ut till smarta och energieffektiva komponenter. Efter ombyggnationen uppskattas energibesparingen uppgå till 63 procent.

Fasaden upp mot tågstationen görs om och interiört sker uppgradering av nya rulltrappor bland många andra investeringar. Hyresgästanpassningar pågår för bland annat Coop, Systembolaget, Hemtex och Apoteket vilka har tecknat hyresavtal med inflyttning under 2023.

Kommersiella projekt, New York

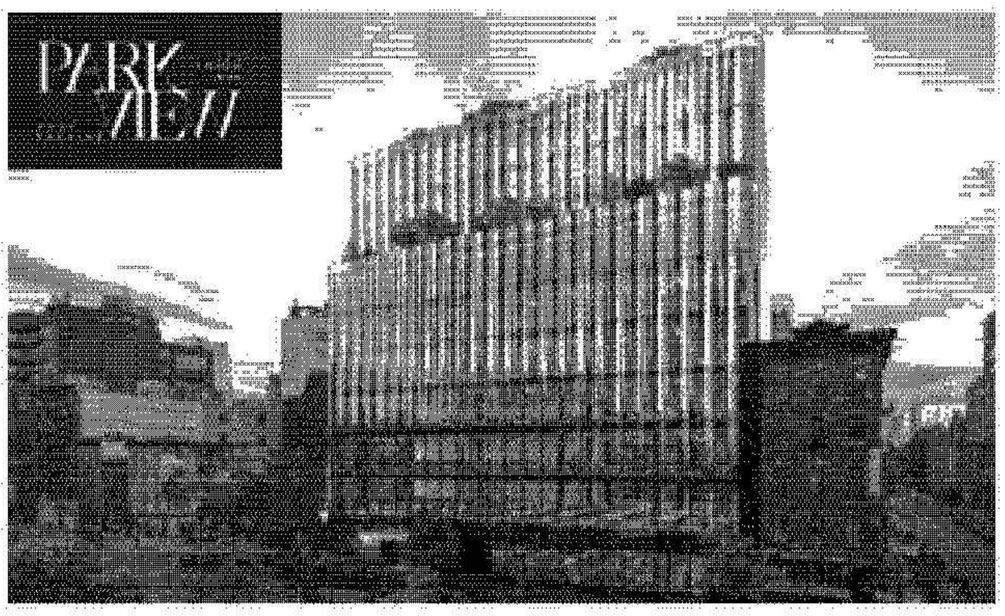


New York, 1245 Broadway
1245 Broadway är Corems största pågående projekt och är beläget längs Broadway i höjd med 31st Street. Projektet görs i samarbete med den lokalt baserade fastighetsutvecklaren GDSNY. Byggnationen avser en 23 våningar hög kontorsbyggnad med höga fönsterpartier från golv till tak och med en uthyrningsbar yta om cirka 16 700 kvm. Användningen av naturligt ljus, modern inredning samt minimalistiska former skapar en tydlig känsla av nordisk design. Byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt LEED Gold. Byggnaden är färdigställd exteriört och hyresgästanpassningar pågår. Hittills har fem hyresavtal avseende nio våningsplan tecknats. Den första inflyttningen skedde under sommaren 2022. Ekonomisk uthyrningsgrad avseende signerade hyresavtal uppgick per den 31 december 2022 till 44 procent.

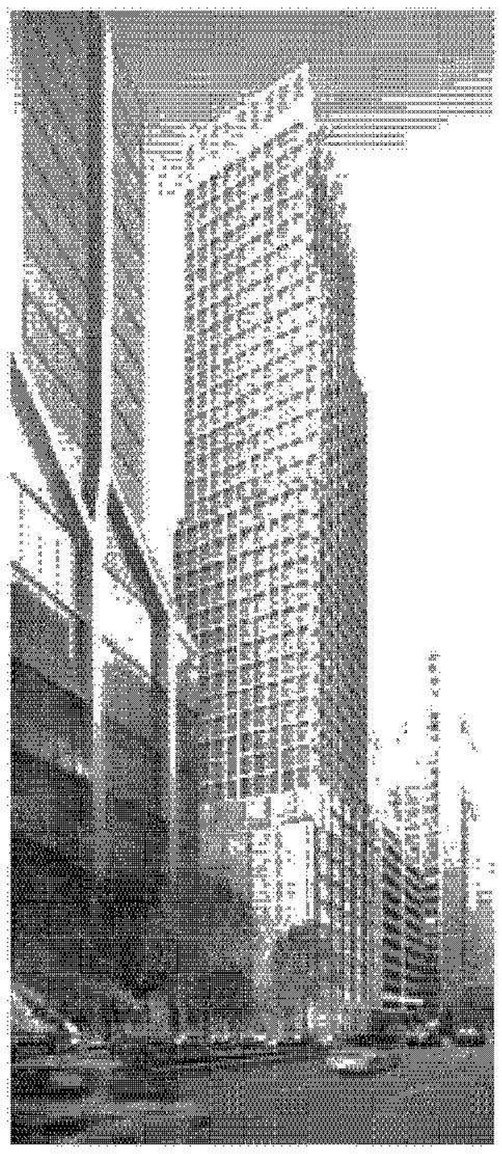


New York, 28&7
28&7 är Corems näst största pågående projekt och avser en 12 våningar hög kontorsbyggnad med adressen 322–326 7th Avenue, vilket ligger i höjd med 28th Street på Manhattan.

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 och hyresgästanpassningar pågår interiört. Uthyrningsarbetet pågår och det första tecknade hyreskontraktet avser cirka 600 kvm uthyrningsbar yta på det översta våningsplanet.

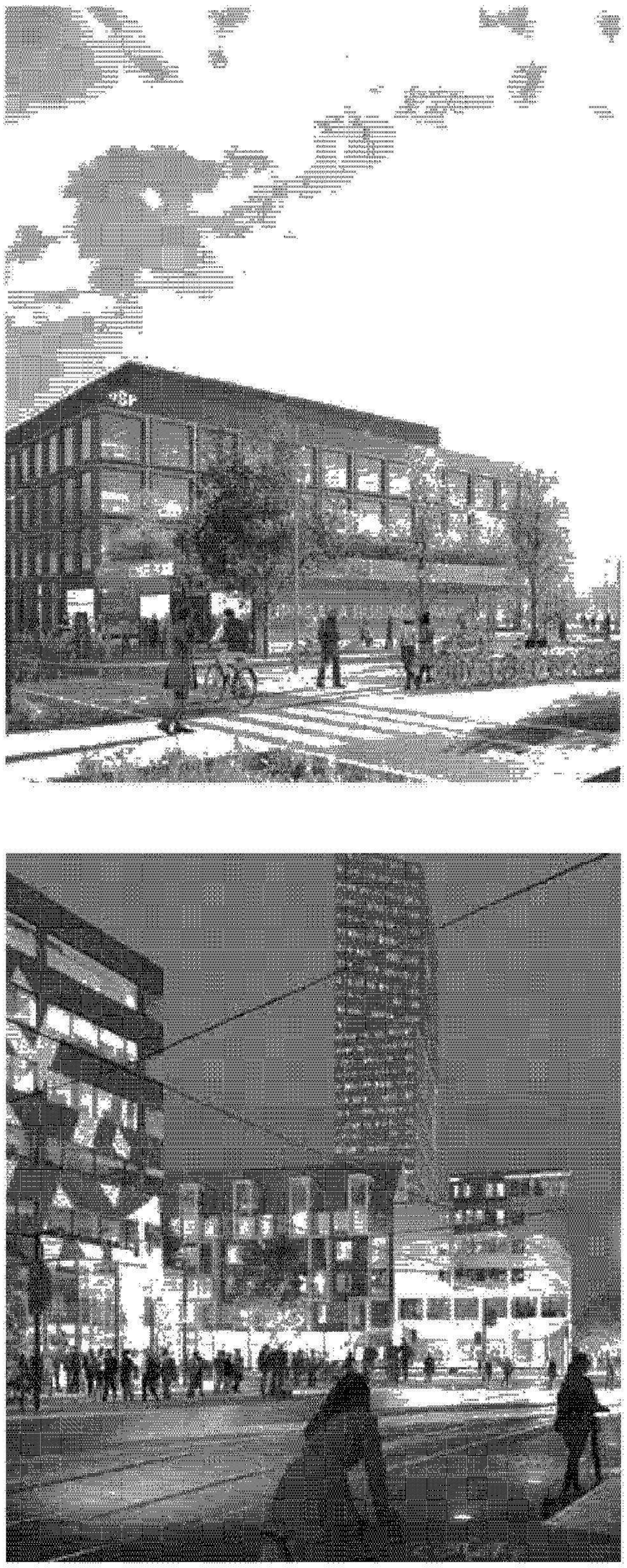


New York, ParkView (118 10th Avenue)
I Meatpacking-området på Manhattan ligger det planerade projektet ParkView. Projektet är beläget mellan 17th Street och 18th Street, nära The High Line. I området finns en lång rad techföretag såsom Google, Apple och Samsung representerade och hyresnivåerna är bland 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. Corem avvaktar med byggstart.



New York, 417 Park Avenue
Corems fastighet på Park Avenue utgör bolagets fjärde projekt på Manhattan, fastigheten är belägen på adressen på 417 Park Avenue. Den totala byggrätten uppgår till cirka 35 000 kvm. Den framtida utvecklingen av en modern kontorsbyggnad på platsen utvärderas och projektering pågår.

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 är verksamma 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 nationellt som 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 och 1 500 studenter.

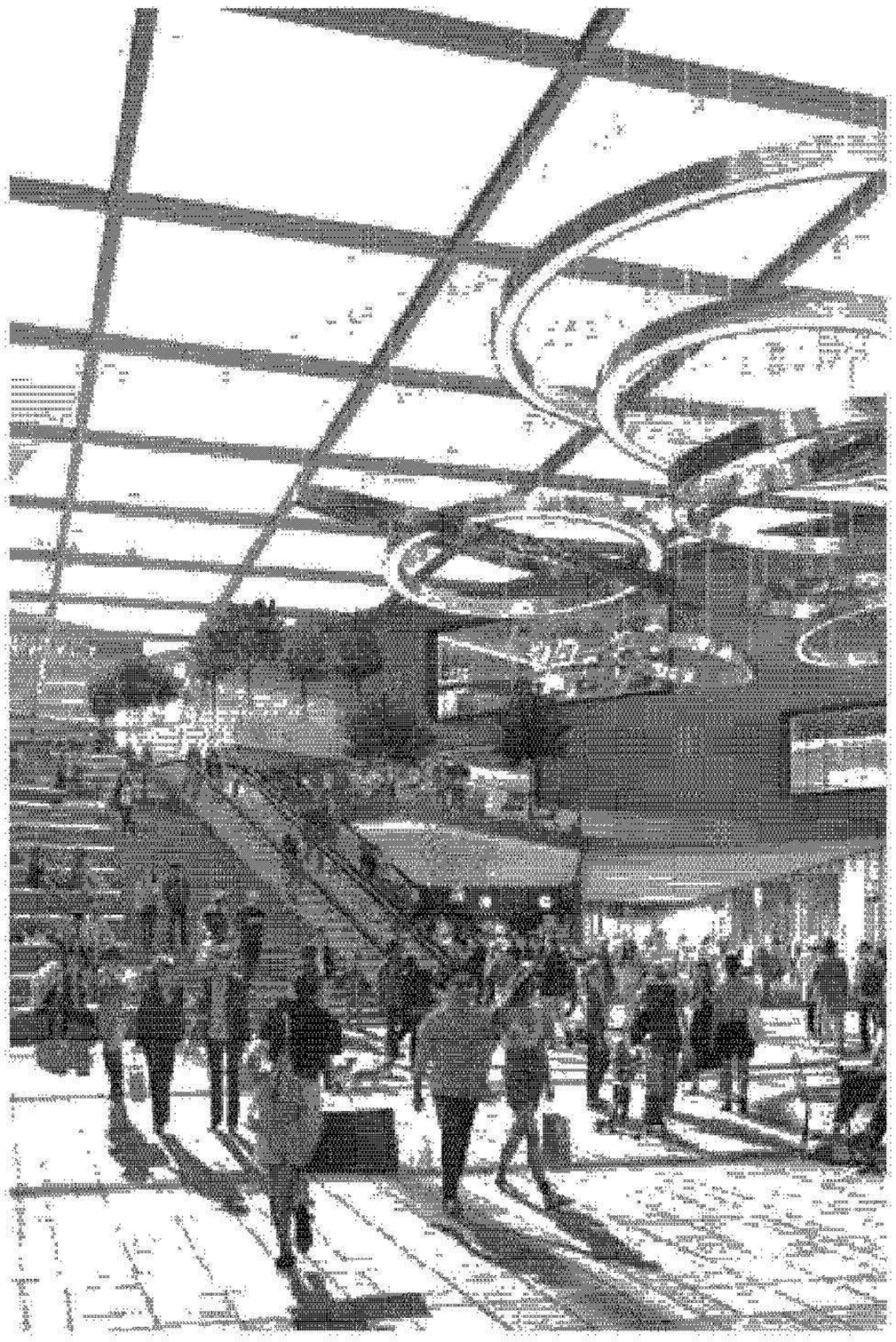
En nyproduktion står klar i form av Research Hub, ett nytt avancerat labbhus i världsklass. Konceptet har stor flexibilitet, både avseende storlek och funktion och kan snabbt anpassas för specifika behov där hyresgäster kan växa och fokusera på sin kärnverksamhet.

Fler unika koncept som ska möta 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

Corem har tillsammans med flera andra kommersiella fastighetsbolag i Kista skapat det gemensamma aktiebolaget Kista Limitless.

Bolagets mål är att skapa förutsättningar för en positiv förändring av Kista. I tät dialog med Stockholms Stad, Region Stockholm, KTH, Stockholms Universitet, Ericsson, Kista Science City med flera har man tagit fram en handlingsplan för en gemensam vision. Planen sträcker sig fram till 2036 och innebär ett tillskott på cirka 8 000 nya bostäder, 8 000 nya arbetstillfällen, ett rikare utbud i husens bottenvåningar, samt en upprustad infrastruktur. Syftet är att Kista ska bli en levande blandstad. En plats där människor lever, arbetar och njuter av såväl stadspuls som grönområden. De gemensamma initiativen kommuniceras via konceptet The Kloud, www.thekloud.se. Kistas stadsutvecklingsprojekt är ett av Nordens största och under de kommande åren blir det än mer tydligt att en levande och trygg blandstad är på framväxt.



Söderstaden

Söderstaden är ett av Stockholm Stads största och mest intressanta utvecklingsområden där syftet är att skapa södra Stockholms starkaste arbetsplatshub och en integrerad, tillgänglig och urban stadsdel som pulserar av liv och rörelse. En stadsdel med internationell dragningskraft och unika kvaliteter som erbjuder företag, boende och besökare en dynamisk mix av upplevelser av högsta klass. En attraktiv destination med fokus på mat, kultur, nöjen och idrott. Områdets stora möjligheter innebär en potential att inte bara förbli en stadsdel, utan att utgöra Stockholms södra hjärta.

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. Stadsdelen kommer att vara den barriärbrytande länken mellan Södermalm, Hammarby Sjöstad, Johanneshov och Årsta.

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, ett torgstråk längs Arenatorget och en ny T-baneuppgång som ytterligare förbättrar tillgängligheten till Söderstaden. I Slakthusområdet driver Corem detaljplaner för utveckling av bostäder och kontor. Totalt beräknas cirka 11 000 kvm eller cirka 120 bostäder kunna uppföras på platsen när detaljplanen vinner laga kraft.

Västerås

Corem bedriver stadsutveckling inom områdena City och Mälarporten med en vision om en modern innerstad i rörelse. Planerna omfattar nya flöden och stråk samt kommersiella lokaler, bostäder, handel och nya servicefunktioner. Corem är genom utveckling av de tre citygalleriorna Punkt, Gallerian och Centra samt stationsnära Mälarporten starkt förankrad kring det nav som stadskärnan 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. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft under 2023.

Fastigheter och byggrätter på Kopparlunden och Öster Mälarstrand, både planlagda och bedömda, utgör del i transaktionen avseende bildandet av bostadsbolaget Klövern.

BYGGRÄTTER

Utvecklingsmöjligheter på egen mark, i form av byggrätter inom befintligt fastighetsbestånd, har ökat över tid. Genom ett aktivt detaljplanearbete utvecklar Corem kontinuerligt 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 cirka 10 större detaljplaneärenden inom beståndet. Detta arbete sker i nära samarbete med kommunerna.

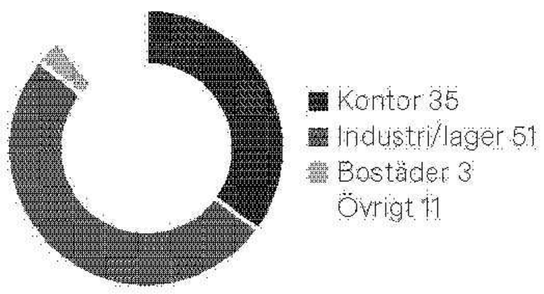
Detaljplanelagda och bedömda byggrätter, både avseende kommersiellt och bostäder, uppgick per den 31 december 2022 till totalt 1 427 tkvm BTA. Av dessa var 389 tkvm BTA detaljplanelagda byggrätter.

BOSTADSPROJEKT

Även efter avyttring av fastigheter till Klövern (se sid 46 under Transaktioner), ett intresseföretag till Corem inriktat på hyresbostäder för egen förvaltning, kan Corem komma att bedriva enstaka egna projekt inom bostadsutveckling. Detta kommer i så fall dock att ske i begränsad omfattning och främst kopplat till stadsutvecklingsprojekt, t ex i Västerås och Söderstaden, där bostäder utgör en del av stadsbyggandet.

Vid årsskiftet hade Corem ett pågående bostadsprojekt, K1 Nacka Strand, omfattande 60 lägenheter. Projektet är uppdelat i säljetapper, 49 av de 54 lägenheter som erbjudits marknaden är sålda. Kvarvarande 6 av de 60 lägenheterna i den sista etappen har inte säljstartats ännu. Inflyttning beräknas ske under det fjärde kvartalet 2023.

DETALJPLANELAGDA BYGGRÄTTER KVM, %



BYGGRÄTTER 31 DECEMBER 2022

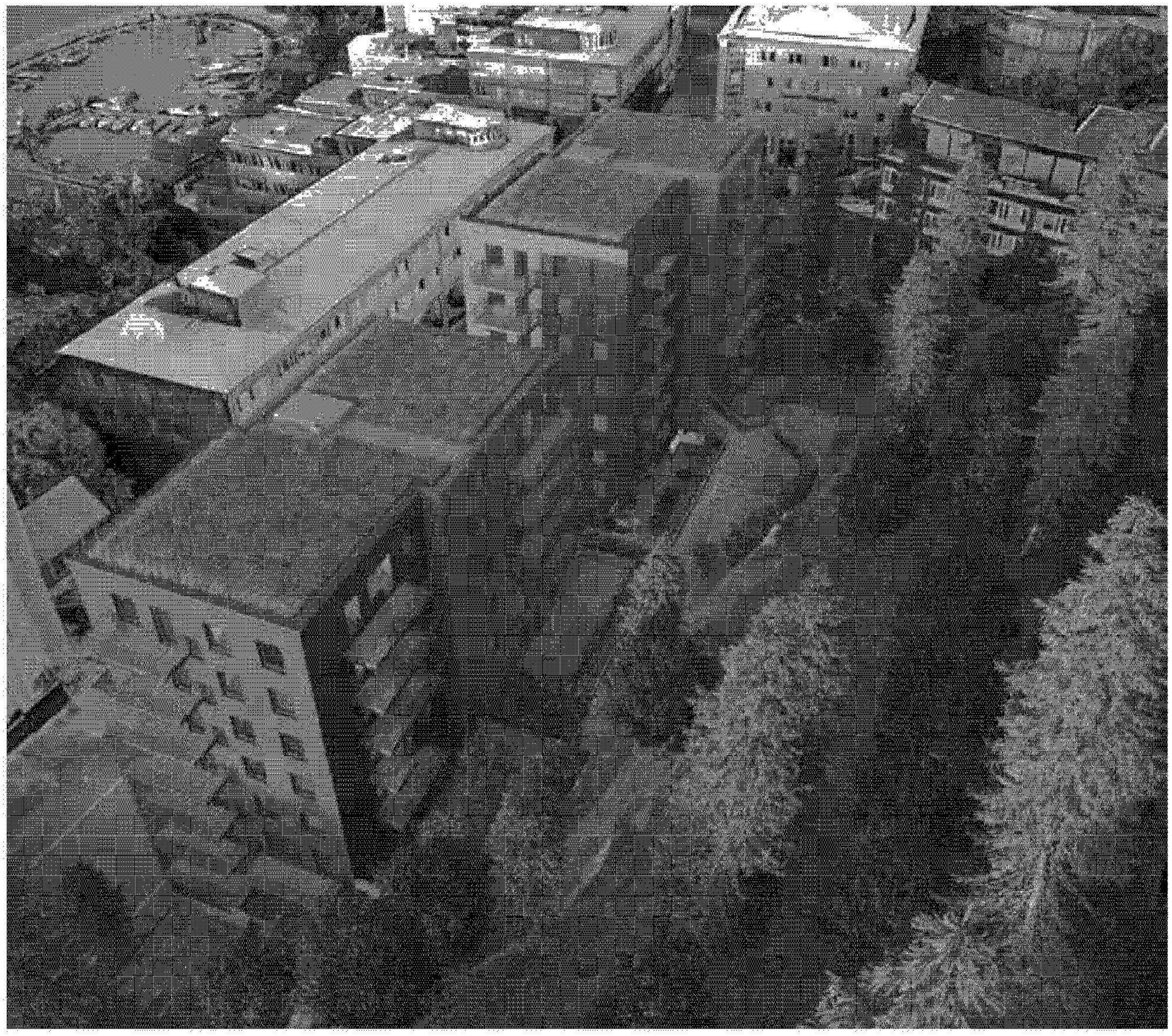
	Total byggrätt, tkvm BTA[1]	Detaljplanelagd byggrätt, tkvm BTA[1]	Bedömd byggrätt, tkvm BTA[1]	Varav bostäder av total byggrätt, tkvm BTA[1]	Verkligt värde, total byggrätt, mkr	Verkligt värde, total byggrätt, kr/BTA[1]
Stockholm Norra	194	89	105	91	213	1 101
Stockholm Södra	42	15	27	0	106	2 547
Uppsala	454	43	411	40	545	1 200
Västerås	154	11	143	69	238	1 552
Region Stockholm	843	157	686	200	1 103	1 308
Linköping	167	58	109	37	62	369
Norrköping	49	27	22	0	25	507
Nyköping	51	29	22	42	34	654
Kalmar	31	0	31	20	0	0
Jönköping/Borås	4	4	0	0	10	2 612
Region Öst	301	117	184	99	130	432
Göteborg	99	27	73	5	95	958
Malmö	7	1	1	0	4	507
Halmstad	12	12	0	0	0	0
Malmö Logistik	4	4	0	0	4	1 000
Göteborg Logistik	36	11	25	25	21	578
Region Väst	158	57	101	30	123	779
Sthlm Norr Logistik	51	51	0	0	90	1 778
Sthlm Mitt Logistik	17	2	15	15	26	1 497
Sthlm Syd Logistik	56	6	51	30	57	1 013
Sthlm Logistik	124	58	66	45	173	1 393
TOTALT	1 427	389	1 037	373	1 530	1 072

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

Pågående bostadsprojekt

COREMS PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT 31 DECEMBER 2022

Stad, plats	Projektnamn	Antal bostäder	Sålda bostäder	Andel sålda, %	BTA, kvm	BOA, kvm	Säljstart, år	Färdigställande, år
Stockholm, Nacka	Nacka Strand, K1	60	49	82	5 000	3 700	2021	2023
TOTALT		60	49	82	5 000	3 700		



K1 Nacka Strand, Stockholm

Under senare delen av 2020 startade Corem byggnation av bostäder i Nacka Strand. Nacka kommun växer och i Nacka Strand finns ett bra utbud av service, arbetsplatser och restauranger i direkt anslutning till hav och natur. De redan goda kommunikationerna kommer att förstärkas genom den planerade förlängningen av tunnelbanan till Nacka.

Fastighetsvärdering

Per den 31 december 2022 uppgick marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter till 78 387 mkr. Under året uppgick värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna till -2 934 mkr.

Per den 31 december 2022 uppgick det totala marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter till 78 387 mkr (83 084). Värdeförändringar för Corems förvaltningsfastigheter uppgick under året till -2 934 mkr (3 432), där orealiserade värdeförändringar uppgick till -2 565 mkr och realiserade värdeförändringar uppgick till -369 mkr. De orealiserade värdeförändringarna förklaras främst av förändrade avkastningskrav, nyuthyrningar och omförhandlingar. Det genomsnittliga avkastningskravet vid årsskiftet uppgick till 5,2 procent (5,1).

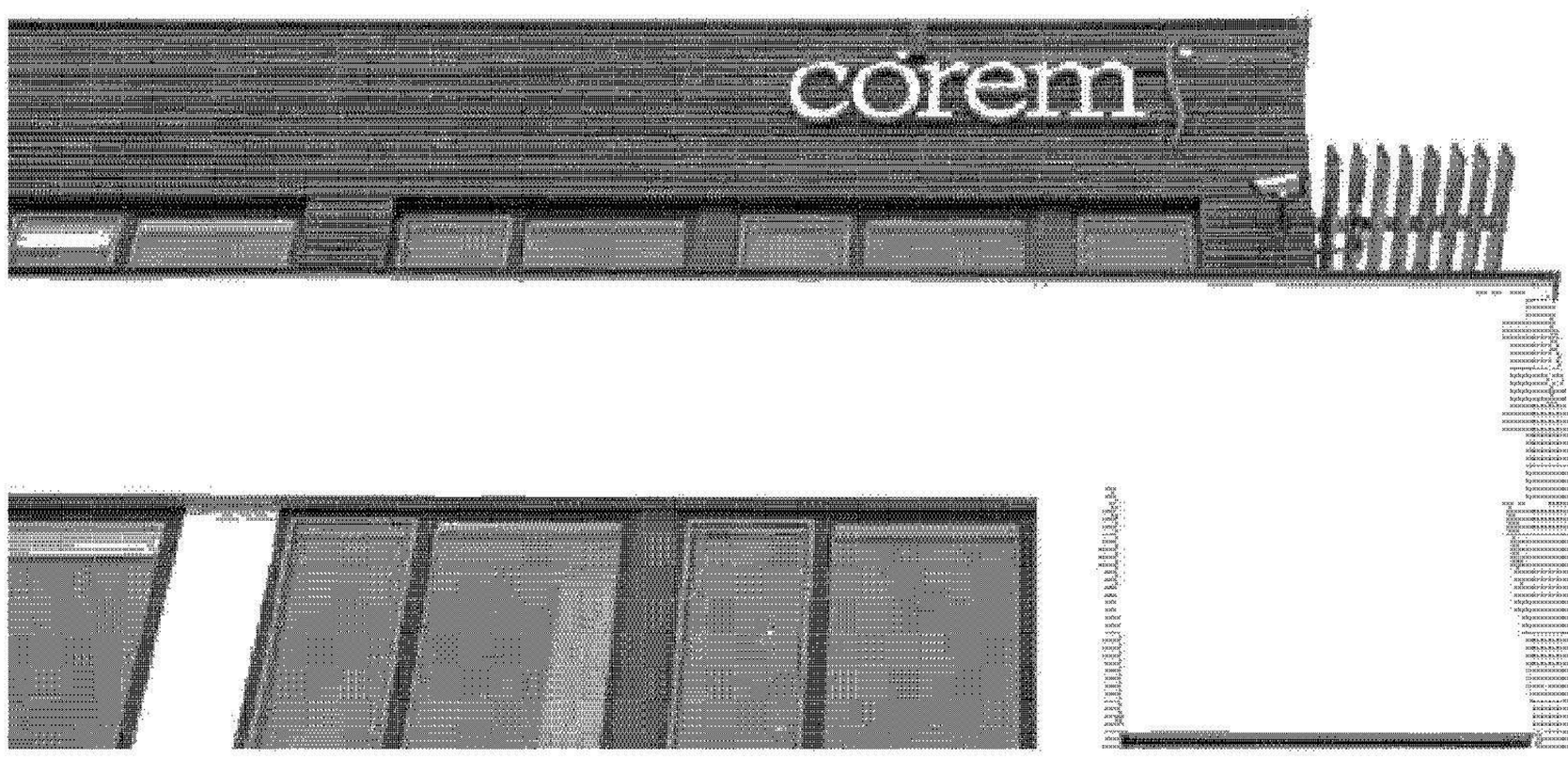
FASTIGHETS- OCH TRANSAKTIONSMARKNADEN I SVERIGE

2022 kunde inte mäta sig med rekordåret 2021, men blev ändå ett historiskt starkt år. För hela året uppgick transaktionsvolymen till 220 mdkr, vilket var en kraftig nedgång från nästan 400 miljarder kronor 2021. För kontor sjönk andelen av den totala transaktionsvolymen från 21 procent 2021 till 13 procent 2022. Kontor i och nära industri- och kommersiella områden drabbades mindre av pandemin än det traditionella stadskontoret. Under 2021 ökade hyresnivåern medan direktavkastningskraven sjönk, under 2022 fortsatte hyresnivåerna uppåt medan direktavkastningskraven i stället ökade. Prognosen för 2023 är att både hyror och direktavkastningskrav kommer fortsätta uppåt.

Lager-, logistik- och industrifastigheter har under de senaste åren gått fortsatt starkt. Trots det rådande geopolitiska och makroekonomiska läget presterade segmentet väl under 2022, där de första tre kvartalen stod för en historiskt stark transaktionsvolym på cirka 36 mdkr. Segmentet stod för 21 procent av den totala transaktionsvolymen under helåret, en ökning från 15 procent 2021.

VÄRDERING FASTIGHETER

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent externt. Varje fastighet i beståndet



Fastigheten Malten 1 i Sundbyberg, Stockholm..

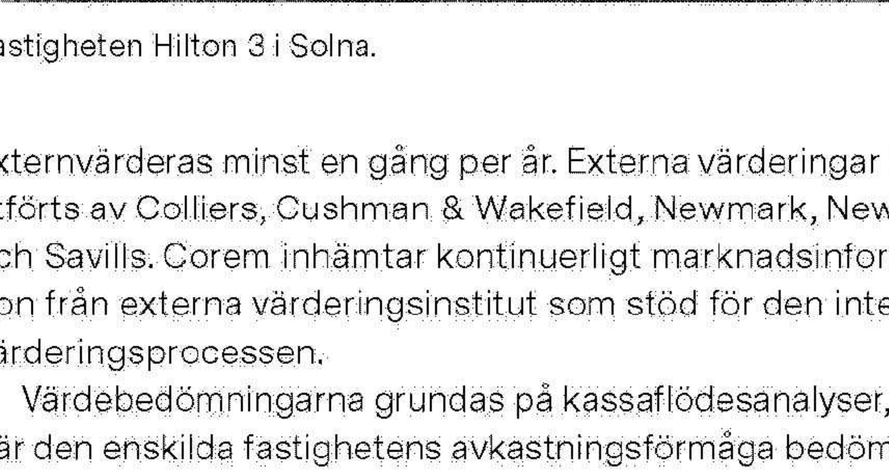
Fastigheten Hilton 3 i Solna.

externvärderas minst en gång per år. Externa värderingar har utförts av Colliers, Cushman & Wakefield, Newmark, Newsec och Savills. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen.

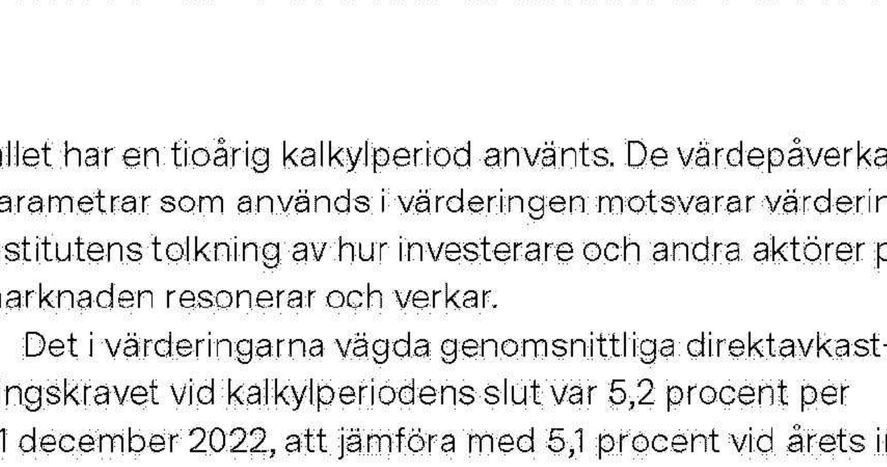
Värdebedömningarna grundas på kassaflödesanalyser, där den enskilda fastighetens avkastningsförmåga bedöms. Metoden innebär att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts. De värdepåverkande parametrar som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

Det i värderingarna vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut var 5,2 procent per 31 december 2022, att jämföra med 5,1 procent vid årets ingång. För ytterligare beskrivning av värdering och värderingsmetod, se not 11.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER:
VERKLIGT VÄRDE OCH YTA



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE
OCH HYRESVÄRDE PER KVM



SAMMANFATTNING

Värdetidpunkt	31 december 2022
Verkligt värde	78 387 mkr
Kalkylperiod	Normalt 10 år
Direktavkastningskrav	Mellan 3,2 – 10 procent
Kalkyl/diskonteringsränta	Mellan 5,3 – 12,7 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5 till 10 procent
Inflationsantagande 2023 (2024)	4 procent (2 procent)

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE, MKR

Koncernen	2022	2021
Totalt årets början	83 084	14 002
Rörelseförvärv, Klövern (namnändrat till Corem Kelly)	–	61 557
Förvärv	80	292
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 903	1 771
Avyttringar	–2 329	–296
Avyttring till Intressebolag Klövern AB	–4 374	–
Omklassificeringar, Omsättningsfastigheter	–	1 930
Värdeförändringar, orealiserade	–2 565	3 421
Valutakursomräkning	1 588	407
TOTALT	78 387	83 084

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/–	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr	Resultateffekt fastighetsvärderingar, %
Direktavkastningskrav	0,5 procentenheter	–6 800/+8 262	–8,7/+10,5
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/–3 101	+/–4,0
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+ 1 551	–/+2,0
Vakansgrad	1,0 procentenheter	–/+ 959	–/+1,2

FASTIGHETSINNEHAV OCH VÄRDERING VERKLIGT VÄRDE

Segment	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr[1)]	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Direktavkastningskrav, snitt %
Region Stockholm	30 686	111	2 062	86	1 021	5,4–11,2	3,2–9,0	5,1
Region Stockholm Logistik	8 591	90	628	96	462	6,3 8,8	4,0 6,6	5,2
Region Öst	11 931	118	929	91	767	5,7–10,0	3,5–7,8	5,8
Region Väst	12 150	125	948	89	780	6,2–12,7	3,7–10,0	5,7
Utland – Köpenhamn	7 942	10	301	95	158	5,3–8,5	3,3–6,5	3,9
Utland – New York[1)]	7 087	4	72	100	7	6,3–6,8	4,8–5,3	4,9
Totalt	78 387	458	4 940	89	3 195	5,3–12,7	3,2–10,0	5,2
varav								
Förvaltningsbestånd	66 732	419	4 595	91	2 985	5,3–10,0	3,3–7,8	5,2
Förädlingsbestånd	11 655	39	345	70	210	5,4–12,7	3,2–10,0	5
TOTALT	78 387	458	4 940	89	3 195	5,3–12,7	3,2–10,0	5,2

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

Hållbarhet

Framåt tillsammans för en hållbar framtid

Hållbarhet handlar om att ha ett långsiktigt synsätt i verksamhetens alla delar. Det innebär att kombinera en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande, miljöhänsyn och klimatomställning.

Corems vision är att förvalta och utveckla fastigheter för framtiden. Det innebär att skapa attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle. För Corem handlar det lika mycket om att finnas nära kunderna, att med engagemang och affärsmässighet bidra till deras verksamheter och att verka för en hållbar bygg- och fastighetsbransch, som att bidra till avstannande klimatförändringar. Det gör Corem genom ett kontinuerligt arbete med de områden där möjligheterna att påverka är störst.

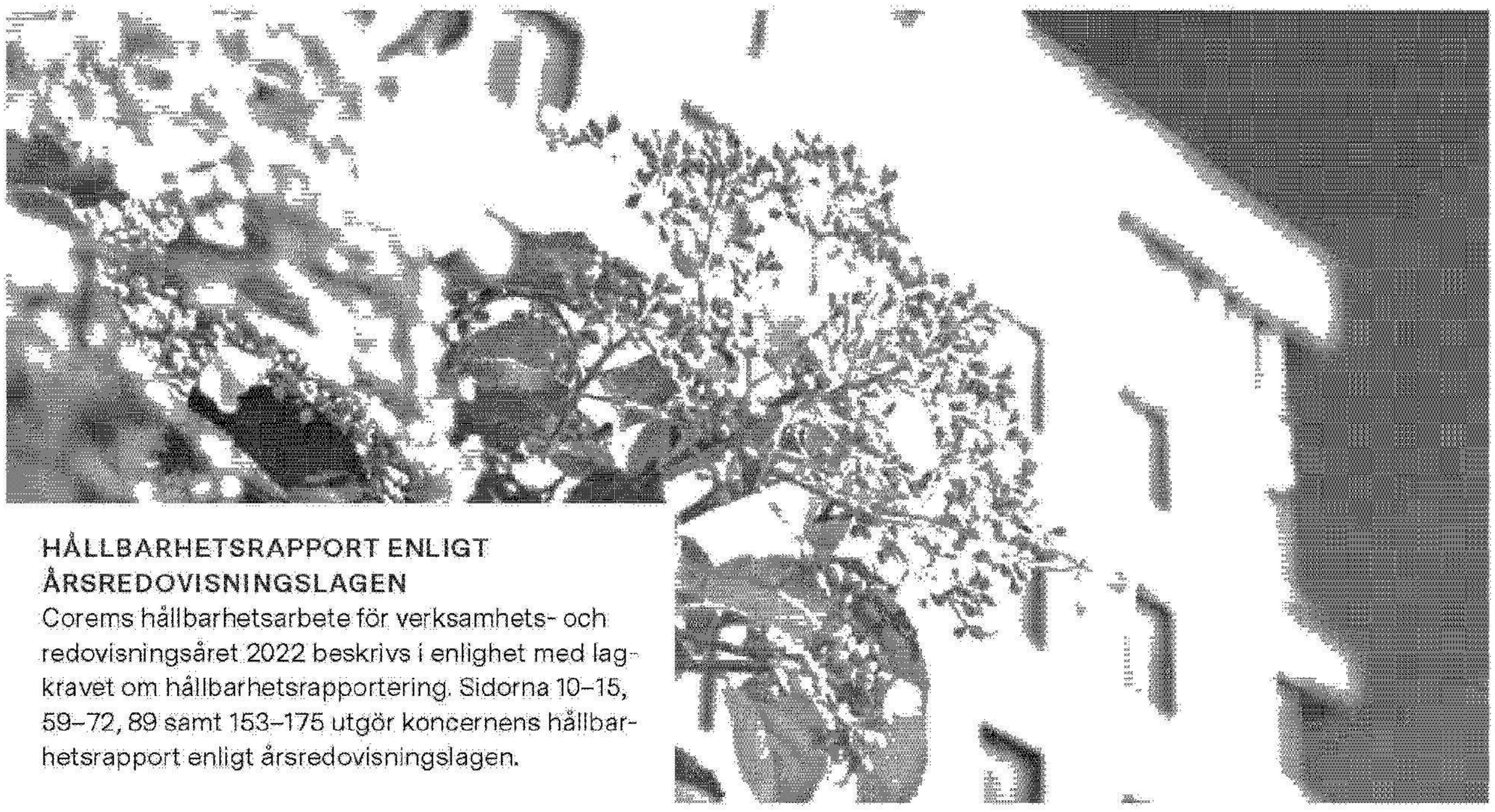
Under 2022 tog Corem nästa steg för klimatomställning, minskad energianvändning och ökat återbruk samt en hållbar leverantörskedja. Genom ett hållbart fokus i förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet skapas förutsättningar för människor och företag att växa på ett hållbart sätt.

HÅLLBARHET – EN INTEGRERAD DEL AV AFFÄREN

Trots att 2022 var ett år som till stor del präglades av en orolig omvärld, tog utvecklingen inom hållbarhetsområdet stora kliv framåt.

EU:s ramverk för hållbara finanser driver utvecklingen i en snabb takt mot ett mer hållbart näringsliv. Den gröna taxonomin och de ökande kraven kring hållbarhetsrapportering gör klimatomställning och socialt ansvarstagande till ett allt mer affärskritiskt inslag i verksamheten.

Corem ser positivt på de nya kraven som lägger grunden för en ökad transparens och jämförbarhet inom hållbarhetsområdet, vilket i sin tur höjer den allmänna kunskapsnivån och skapar incitament för en fortsatt positiv utveckling för Corem och för branschen i stort.



HÅLLBARHETSRAPPORT ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

Corems hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2022 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 10–15, 59–72, 89 samt 153–175 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Hållbara händelser 2022

Corem ska bidra till en hållbar utveckling där det finns störst möjligheter att påverka. Framsteg görs i samarbete med kunder och samarbetspartners.

ETT KLIMATNEUTRALT OCH KLIMATANPASSAT COREM

Corems långsiktiga hållbarhetsmål är att vara klimatneutralt i hela värdekedjan år 2035. Under 2022 togs nya kliv och en färdplan för att nå målet om ett klimatneutralt och klimatanpassat Corem antogs.

CIRKULARITET OCH ÅTERBRUK INTEGRERAS I AFFÄREN

Corem har länge arbetat för att cirkulära arbetsmetoder ska bli ett självklart inslag i bygg- och fastighetbranschen. Genom medverkan i IVL Svenska Miljöinstitutets nätverk CCBuild och dess referensprojekt driver Corem utvecklingen framåt för att inspirera fler att bidra till en cirkulär ekonomi. Inom ramen för detta definierade Corem under året en egen återbruksmetodik. Återbruk har förekommit tidigare i enstaka pilotprojekt och kunde därmed implementeras i allt större omfattning i den ordinarie verksamheten.

EN EXTRA VÄXEL FÖR ENERGIBESPARING

Energifrågan har alltid varit central för Corems förvaltning. Till följd av ökade energikostnader aktualiserades frågan ytterligare under året. Målmedvetet arbete med energioptimering minskade affärsenheternas energianvändning betydligt.

#HUS FÖR HUS

För att bidra till minskad energianvändning och ökad energimedvetenhet i samhället lanserade Corem under hösten 2022 kampanjen #HusförHus tillsammans med fem andra fastighetsbolag. Kampanjens syfte var att sprida kunskap och inspirera fler aktörer till att agera i stort och smått för att spara energi.

FIHL

GEMENSAMT INITIATIV FÖR HÅLLBARA LEVERANTÖRSLED

Corem är en av initiativtagarna till FIHL, Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled, som stod klart för lansering under 2022.

Samarbetet initierades 2020 i syfte att utveckla en samordnad leverantörsuppföljning med gemensamma metoder för en effektiv uppföljning av hållbarhetsaspekter i fastighetssektorns leverantörsled.

FOKUS BIOLOGISK MÅNGFALD

Under 2022 genomfördes flera pilotprojekt med fokus på biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Projekten har legat till grund för nya arbetssätt som möjliggör ett ökat fokus på biologisk mångfald i förvaltningen.

”Corem vill inspirera fler till att ta nästa steg i sitt hållbarhetsarbete. Genom att samverka flyttar vi tillsammans fram branschens positioner”

Teresa Mattisson,
Hållbarhetschef och ordförande i FIHL

Vägen till ett klimatneutralt och klimatanpassat Corem

Corem arbetar aktivt med att minimera bolagets klimatpåverkan och att hantera risker och möjligheter kopplade till ett förändrat klimat.

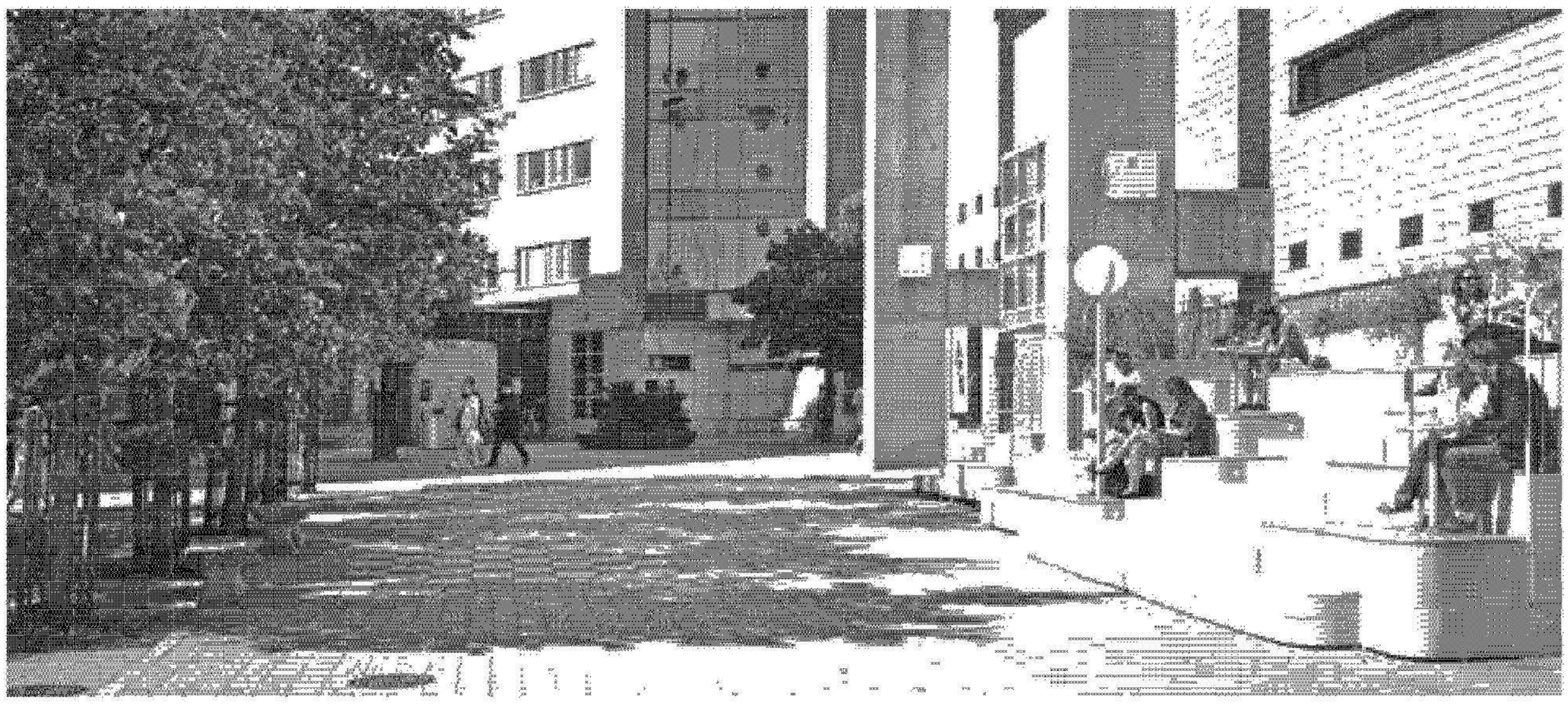
Corem tar ansvar för verksamhetens klimatpåverkan och bidrar på olika sätt till Paris-överenskommelsens mål om högst 1,5 graders global temperaturökning. Därav är Corems långsiktiga hållbarhetsmål att vara klimatneutralt i hela värdekedjan år 2035. Det är ett ambitiöst mål som förutsätter ett strategiskt arbetssätt som behöver genomsyra verksamhetens alla delar. En förutsättning för att bedriva ett systematiskt arbete är den färdplan mot ett klimatneutralt och klimatanpassat Corem som utarbetades och antogs under 2022.

I samband med framtagandet av färdplanen togs beslut om delmål i linje med det långsiktiga målet om klimatneutralitet. Översiktligt ska Corems fastighetsförvaltning, med avseende på fastighetsenergi, bilar och köldmedia, vara klimatneutral år 2025 och till 2030 ska Corems totala utsläpp ha halverats i jämförelse med basåret 2021.

KLIMATNEUTRALT MÅL

Färdplanen för att göra Corem klimatneutralt och klimatanpassat bygger på mål, strategier och aktiviteter som en integrerad del av Corems affärsplan och kärnverksamhet. Många delar består av ett aktivt arbete för en minskad klimatpåverkan som bedrivits under många år.

En del av detta är Corems kontinuerliga arbete för ökad energieffektivitet och övergången till en helt fossilfri verksamhet. Utöver energiarbetet är övergången till en klimatneutral projektverksamhet en avgörande del av arbetet då bygg- och projektverksamheten för Corem, och för branschen som helhet, utgör en stor del av det totala klimatavtrycket. Corems mål är att till år 2025 minska klimatutsläppen från byggnation med 20 procent jämfört med basåret 2021. För att nå dit tog Corem under året flera steg framåt vad gäller återbruk och cirkulära materialflöden. Detta i kombination med innovation och krav på minskad klimatpåverkan i leverantörsledet utgör centrala delar för att nå det långsiktiga målet om klimatneutralitet.



Ekosystemtjänster handlar både om klimatanpassning och om att skapa attraktiva utemiljöer och närområden.

NÅGRA ORD OM COREMS KLIMATNEUTRALA RESA

Anna Lidhagen-Ohlsén

FASTIGHETSCHEF

Hej Anna, Corem har tagit fram en färdplan för ett klimatneutralt och klimatanpassat Corem. Varför är det här så viktigt?

Har man inte hållbarhet som en integrerad del av sina strategier så har man inte heller den långsiktighet som behövs för att fortsätta vara en relevant aktör på marknaden idag.

Ur ett finansperspektiv är det absolut nödvändigt att ta ansvar för och minimera sin klimatpåverkan, men även säkerställa att verksamheten anpassas utifrån ett förändrat klimat. Oavsett om det handlar om fysiska risker, som extremväder, eller förändringar i lagstiftning som klimatomställningen för med sig.

Att göra Corem klimatneutralt kommer vara en resa som vi och branschen med oss behöver göra. Bygg- och fastighetssektorn står för en så stor del av klimatpåverkan att vi har en reell möjlighet att göra skillnad. Den resan ska Corem vara en del av och jag är mycket stolt över det engagemang som våra medarbetare visar.

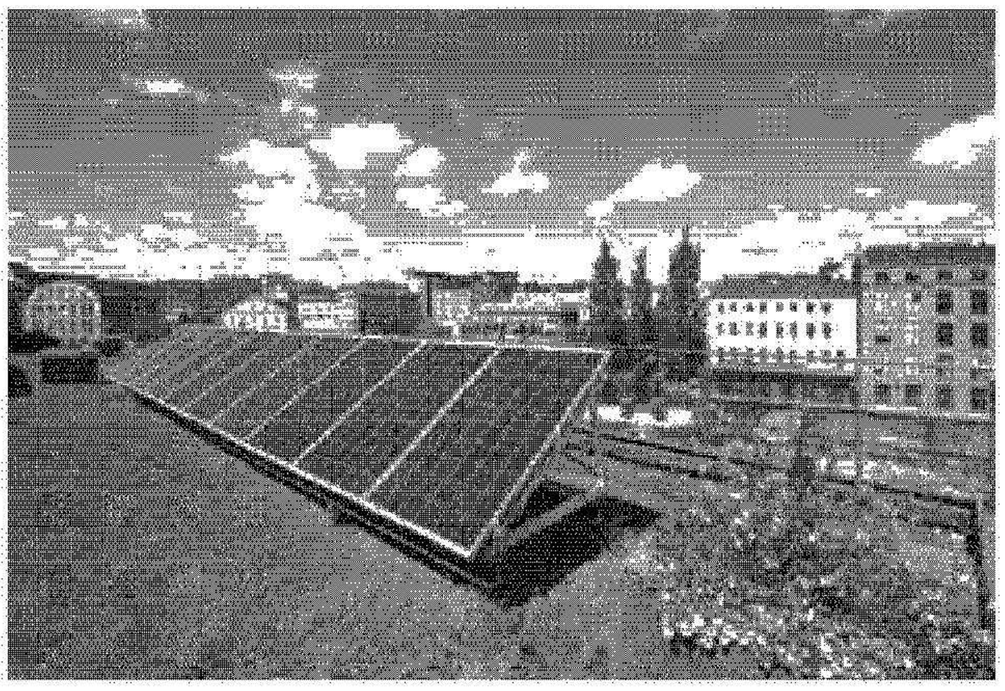
”Hela branschen behöver göra en resa.”

COREM OCH KUNDER TILLSAMMANS

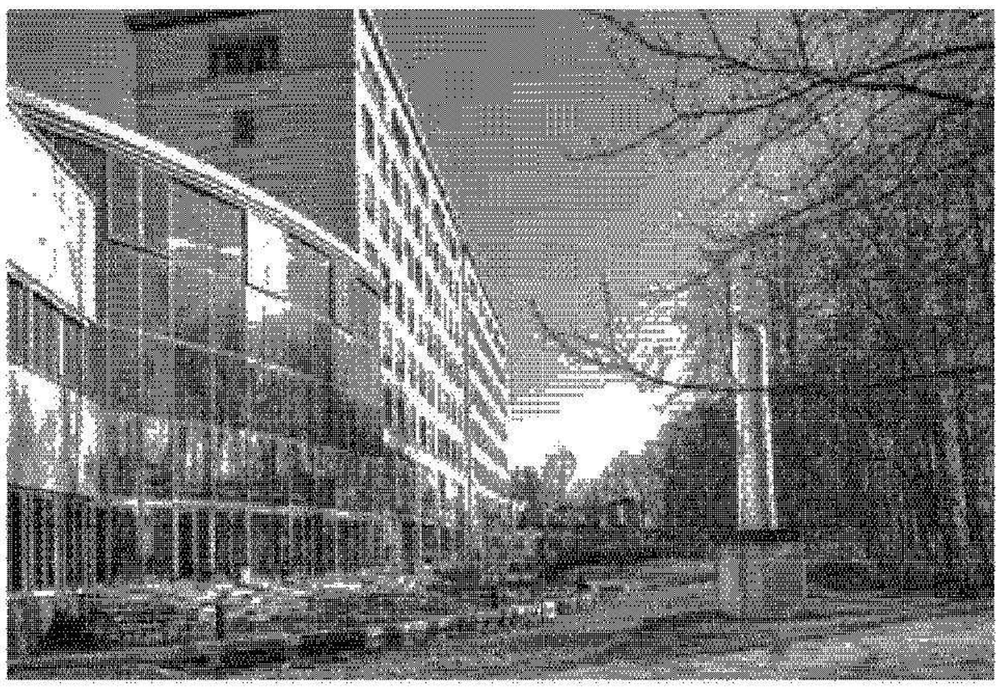
En proaktiv inställning, långsiktigt arbete och nära kontakt med kunder är grundläggande element i Corems strategi för att kunna möta förändrade behov och utvecklas tillsammans med kunderna. Att erbjuda hållbara och energieffektiva lokaler är givet, samtidigt som det är av stor vikt för Corems arbete för klimatneutralitet. Ingående delar är att miljöcertifiera byggnader och att underlätta hyresgästers omställning genom hållbara tjänster, som till exempel gröna hyresavtal, möjlighet till klimatsmart resande och avfallshantering.

BIOLOGISK MÅNGFALD OCH EKOSYSTEMTJÄNSTER

En ytterligare del av arbetet för ett klimatneutralt och klimatanpassat Corem är att främja biologisk mångfald och ekosystemtjänster i anslutning till fastigheterna. Det bidrar till att skapa attraktiva närmiljöer för Corems hyresgäster och andra som vistas i och omkring fastigheterna. För att främja biologisk mångfald har Corem tagit fram en guide för ekosystemtjänster i förvaltning och vid miljöcertifiering. Guiden är baserad på arbetet i de referensprojekt som genomfördes under året.



Sedumtak och solceller i Norrköping.



Referensprojekt i Solna Gate med fokus på biologisk mångfald.

Ett hållbart kontor med fokus på återbruk

Corem fortsätter att driva utvecklingen framåt genom fokus på cirkularitet i projekt och förvaltning. Återbruk tar nu steget från att vara referensprojekt till att integreras i Corems verksamhet.

En viktig del i arbetet för att minska Corems och branschens klimatpåverkan är att ställa om till mer resurseffektiva och cirkulära materialflöden. Det involverar att använda och renovera existerande byggnader på ett effektivare sätt, att ta tillvara material och att hantera avfall på ett sätt som möjliggör återbruk och materialåtervinning, samt att i större utsträckning använda återbrukat, återvunnet och klimatsmarta material vid om- och nybyggnation.

ÅTERBRUK I COREM

Redan 2019 initierade Corem ett återbruksprojekt i Kista Gate där företagets egna och största kontor renoverades med 100 procent återbruk som utgångspunkt. Projektet blev ett betydelsefullt referensprojekt som genom Corems medverkan i CCBuild, Centrum för Cirkulärt Byggande, ett branschöverskridande nätverk med digital marknadsplats, har fått stor spridning och inspirerat många till ökat återbruk.

Återbruksmetodiken som utvecklades inom projektet har därefter integrerats och utvecklats internt. Bland annat har Corems egna kontor i allt större utsträckning anpassats utifrån dess riktlinjer. Under 2022 renoverades Corems kontor i Uppsala med en klimatbesparing om 16,4 ton koldioxidekvivalenter genom att över 80 procent av den lösa inredningen samt pentryn och vitvaror återbrukades. Nästa projekt att anpassas helt enligt återbruksmetodiken är Corems nya kontor i Globen i Stockholm. Det som startade som ett projekt för återbruk har därmed utvecklats till ett nav och kunskapscenter för erfarenhetsutbyte, möten och en kreativ miljö.

NÅGRA ORD OM COREMS ÅTERBRUK I LINKÖPING

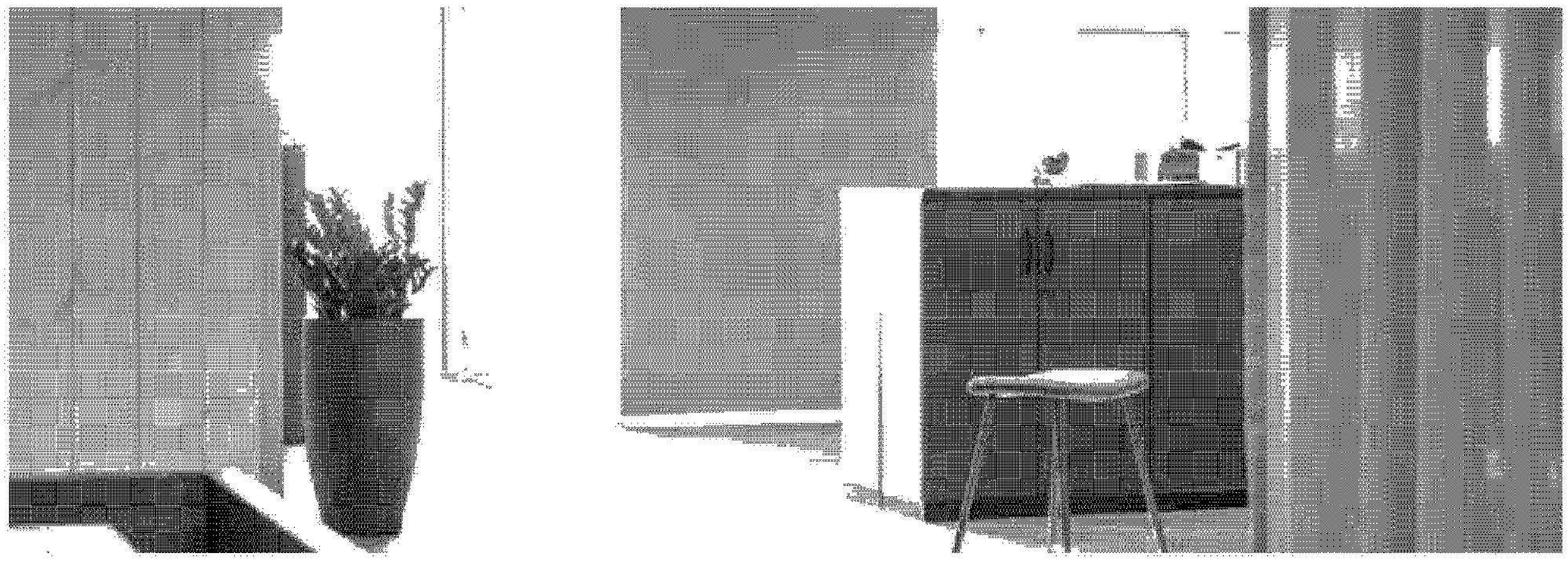
Dan Werner

DRIFTCHEF, LINKÖPING

Hej Dan, du har varit med och utvecklat Corems första återbruks-hub. Vad är dina erfarenheter så här långt?

Det är tydligt att återbruk väcker intresse och uppskattning hos kunder och andra aktörer i närområdet, men även hos medarbetare. Det är motiverande och lärorikt att delta i utvecklingen av något som viktigt för hela branschens fortsatta utveckling.
Det är också väldigt kul att utforska vad vi kan lyckas med när vi jobbar tillsammans för att uppnå både affärsnytta och klimatnytta. Vi ser till exempel stora möjligheter att spara både tid och pengar när vi kan återbruka saker på plats så att vi undviker både leveranstid och kostnader för en ny produkt.

”Det är uppskattat och väcker nyfikenhet”



Vid renoveringen av Corems kontor i Uppsala återbrukades över 80 procent av den lösa inredningen samt pentryn och vitvaror.

KLIMATSMART HYRESGÄSTANPASSNING

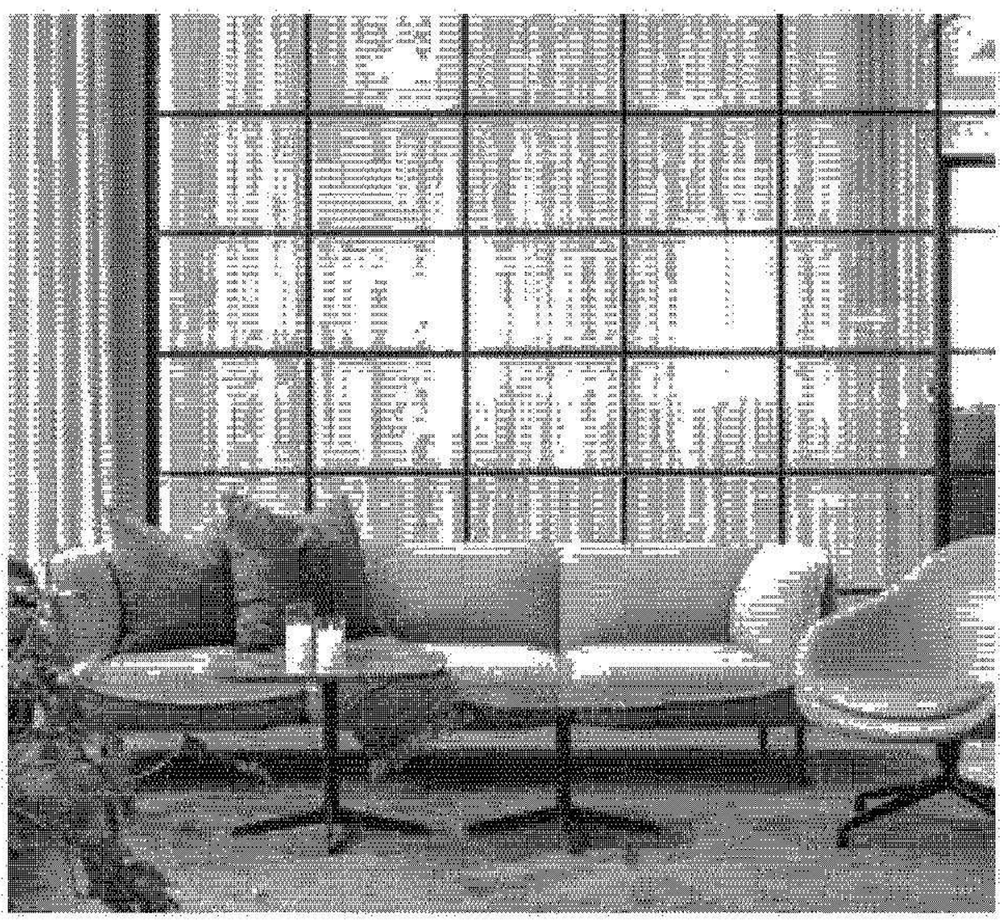
Många kunder vill precis som Corem bidra till en hållbar utveckling. För Corem är det viktigt att stödja hyresgästernas ambitioner att utveckla sina verksamheter. Eftersom renoveringar och lokalanpassningar står för en stor del av ett kontors klimatpåverkan är det primärt att kunna erbjuda klimatsmarta kontorsmiljöer. Det innebär att ta tillvara det bästa i varje lokal och att tillämpa Corems återbruksmetoder i så stor utsträckning som möjligt.

Under 2022 gjordes flera hyresgästanpassningar med fokus på återbruk där både Corem och kunderna blev mycket nöjda över resultatet. Under 2023 är målet att ytterligare tio hyresgästanpassningar ska genomföras utifrån Corems återbruksmetodik och att 100 procent av Corems vakanta lokaler ska återbruksinventeras.

LOKALA ÅTERBRUKSINITIATIV

Att återbruka är inte något nytt. Det är trots det en stor omställning för branschen att skala upp cirkulära materialflöden från enstaka pilotprojekt till att utgöra en del av den ordinarie verksamheten. Samarbete mellan olika lokala aktörer spelar många gånger en viktig roll.

Flera av Corems affärsenheter arbetar med egna lokala återbrukshubar eller samarbetar med lokala återbruksaktörer. Corems första hub bildades i Linköping där initiativet möjliggjort ett ökat återbruk i både förvaltning och vid hyresgästanpassningar. CCBuild används idag på flera av Corems enheter för att strukturera arbetet med återbruk. Ett företagsövergripande projekt pågår för att driva det strategiska arbetet framåt.



Återbrukskontoret i Kista Gate består av 90 procent återbrukat material.

Corems första återbrukshub i Linköping.

Tillsammans för minskad energianvändning

Energifrågan har länge varit en central del av Corems långsiktiga förvaltning och hållbarhetsarbete. Corem stod därmed väl rustat inför den energisituation som präglade 2022 och kunde ta nya steg mot långsiktiga mål.

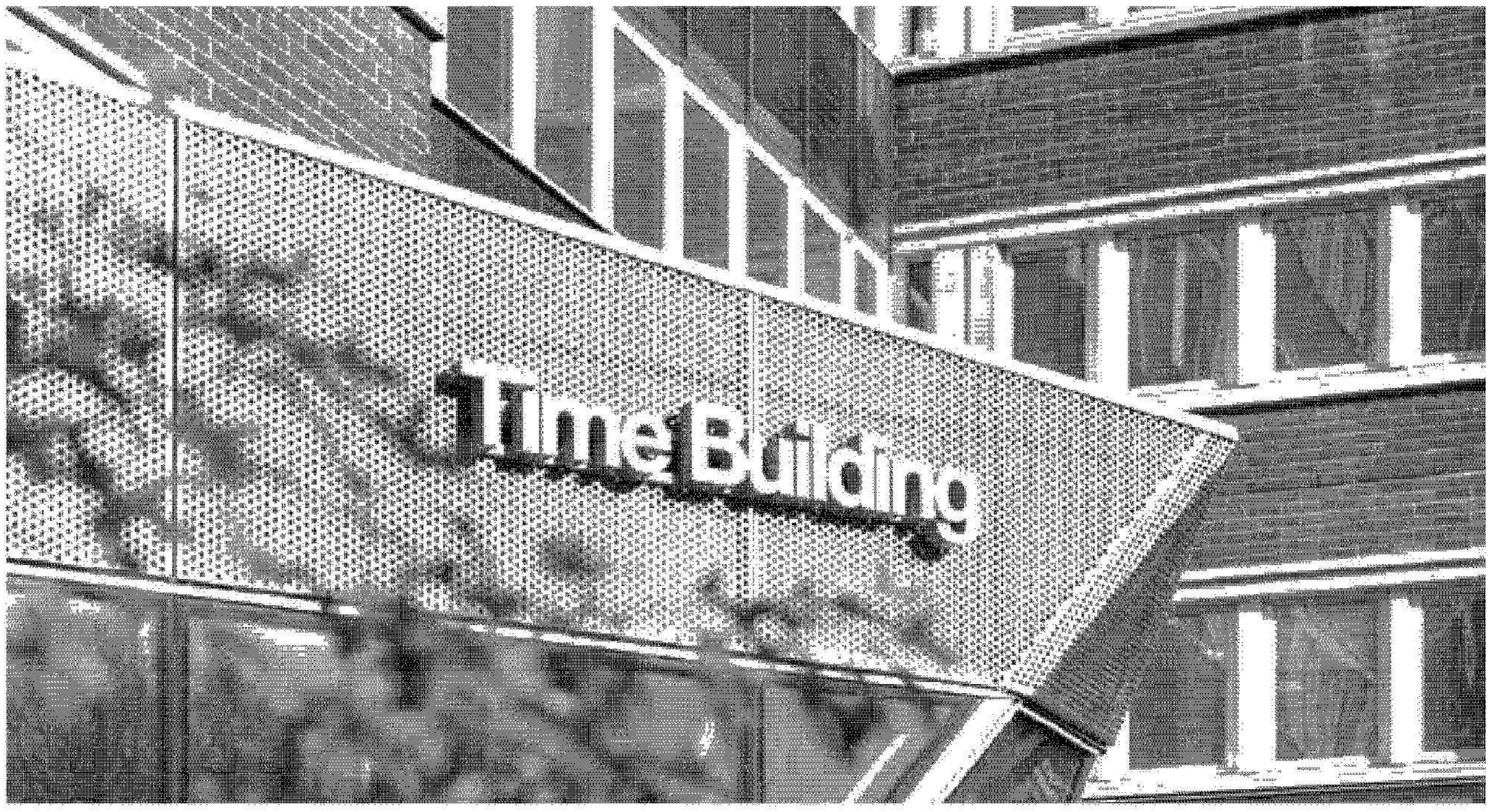
För Corem har energifrågan alltid stått högt upp på agendan. Det har gjort att Corems energiprestanda under flera år varit bland de bästa i branschen. Arbete med energieffektivisering och omställning till en fossilfri verksamhet är grundläggande för Corems klimatneutrala resa. Det är också viktigt för att kunna erbjuda hyresgäster moderna, attraktiva och klimatsmarta lokaler.

Corems energianvändning per kvadratmeter har minskat med strax över 20 procent de senaste fem åren, från 99,9 kWh/kvm 2018 till 77,7 kWh/kvm 2022. Det långsiktiga målet är att den genomsnittliga energianvändningen ska vara högst 65 kWh/kvm år 2030. All energi som används i Corems verksamhet ska då även vara helt fossilfri.

EN EXTRA VÄXEL FÖR ENERGIBESPARING

Energipriserna ökade kraftigt under 2022. Corem agerade tidigt för att minska energikonsumtionen och erbjöd även sina hyresgäster stöd i deras arbete att spara energi.

För att minska de negativa konsekvenserna av de höga energipriserna initierade Corem kampanjen #HusförHus tillsammans med fem andra fastighetsbolag under hösten 2022. Kampanjens syfte var att få fler aktörer att agera för minskad energianvändning genom att den sprider tips och kunskap och befrämjar samverkan mellan kunder, partners och branschkollegor.



Fastigheten Borgafjord 4, Stockholm, är miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use nivå Very Good 2022.

NÅGRA ORD OM COREMS ENERGIARBETE

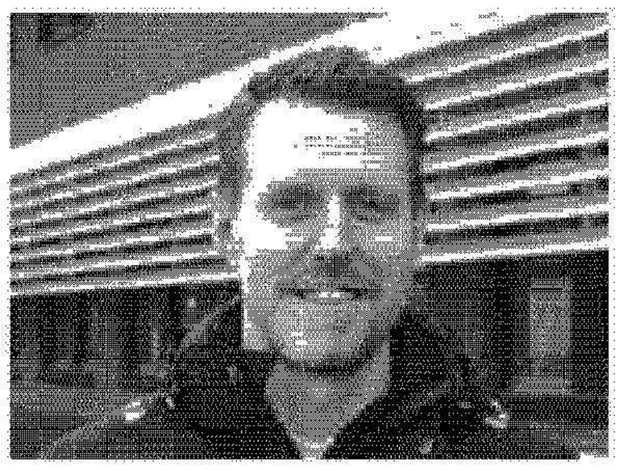
Klas Ekelöw & Gustav Botvid

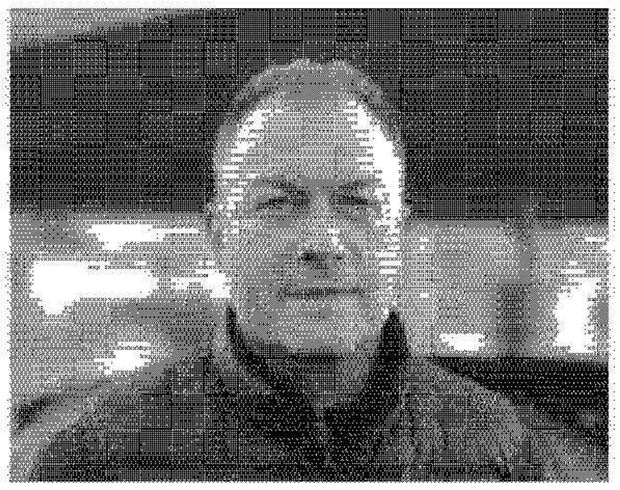
TEKNISK SPECIALIST
REGION ÖST

FASTIGHETSINGENJÖR
MALMÖ

”Att sprida kunskap gynnar alla”

Hej Klas och Gustav, ni har hållit energiworkshops med både medarbetare och hyresgäster. Hur kommer det sig?





Klas: Vi arbetar mycket aktivt med energifrågan utifrån den bestämda övertygelsen att vi når bättre resultat om alla är med på tåget. När det kommer till energioptimering blir det ännu viktigare i och med att det är ett ständigt pågående arbete. Interna utbildningar och workshops har varit en del av vår energistrategi eftersom det gynnar alla när kunskapen sprids. De höga energipriserna har sedan gjort att ännu fler har fått upp ögonen för vikten av att spara el. Därför har vi på flera håll också genomfört uppskattade frukostseminarier för våra hyresgäster på temat energi.

Gustav: Det finns en stor potential i att lära från varandra och sprida goda exempel. Det är så vi får maximal utväxling på all den kompetens vi har inom Corem. Om vi optimerar driften så långt det går vet vi dessutom att vi får ut maximalt av de investeringar vi gör i våra energiprojekt.

Något som känts extra bra under året har varit det aktiva samarbete vi haft mellan alla avdelningar och med våra hyresgäster vilket också har givit resultat. Det finns en större medvetenhet kring energifrågan idag vilket jag tror är positivt för utvecklingen på sikt.

SAMARBETE OCH KOMPETENSUTVECKLING

Grunden i Corems effektiviseringsarbete är medarbetarnas kunskap och engagemang. Under 2022 överträffades målet om en genomsnittlig energianvändning på 80 kWh/kvm. Resultatet på 77,7 kWh/kvm visar på vikten av ett långsiktigt arbete med kontinuerliga investeringar för ökad energieffektivitet och driftoptimering.

Corems modell med en central teknikorganisation och lokal driftpersonal skapar förutsättningar för ett strategiarbete samtidigt som det ger effektivitet i den dagliga driften. Under 2022 lades stort fokus på kompetensutveckling och att säkerställa kunskap, resurser och gemensamma arbetssätt inom hela företaget.

INNOVATION OCH FÖRNYBAR ENERGI

För att nå Corems långsiktiga energimål krävs utöver kontinuerlig driftoptimering även satsningar på innovativ teknik. Ett exempel är fortsatt användning och utveckling av AI-teknik som används i flera av Corems fastigheter redan idag.

Under 2022 driftsattes fyra solcellsanläggningar vilket ledde till att Corems solelsproduktion ökade med mer än 60 procent till 2 036 MWh. Investeringar i nya solcellsanläggningar kommer fortsatt vara en viktig del i Corems ambition att bidra till klimatomställningen. För mer information om Corems energiarbete, mål och styrning se hållbarhetsnot 4 sidan 161.

77,7
Energianvändning genomsnitt, kWh/kvm

2 036
Producerad solel, MWh

#HUS FÖR HUS

För en hållbar fastighetsbransch

I en föränderlig omvärld står Corem stabilt genom affärsmässighet, transparens och goda samarbeten. Tillsammans med kunder och affärspartners bidrar Corem till en positiv utveckling och verkar för en hållbar bygg- och fastighetsbransch.

Sedan Corem bildades har ett långsiktigt synsätt varit en självklar grund för verksamheten. Det innebär att alla delar av verksamheten ska skapa värden, inte bara för i dag utan över lång tid. En hållbarhetsstrategi som är integrerad i alla delar av verksamheten bidrar till affären och säkerställer samtidigt att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt och långsiktigt sätt.

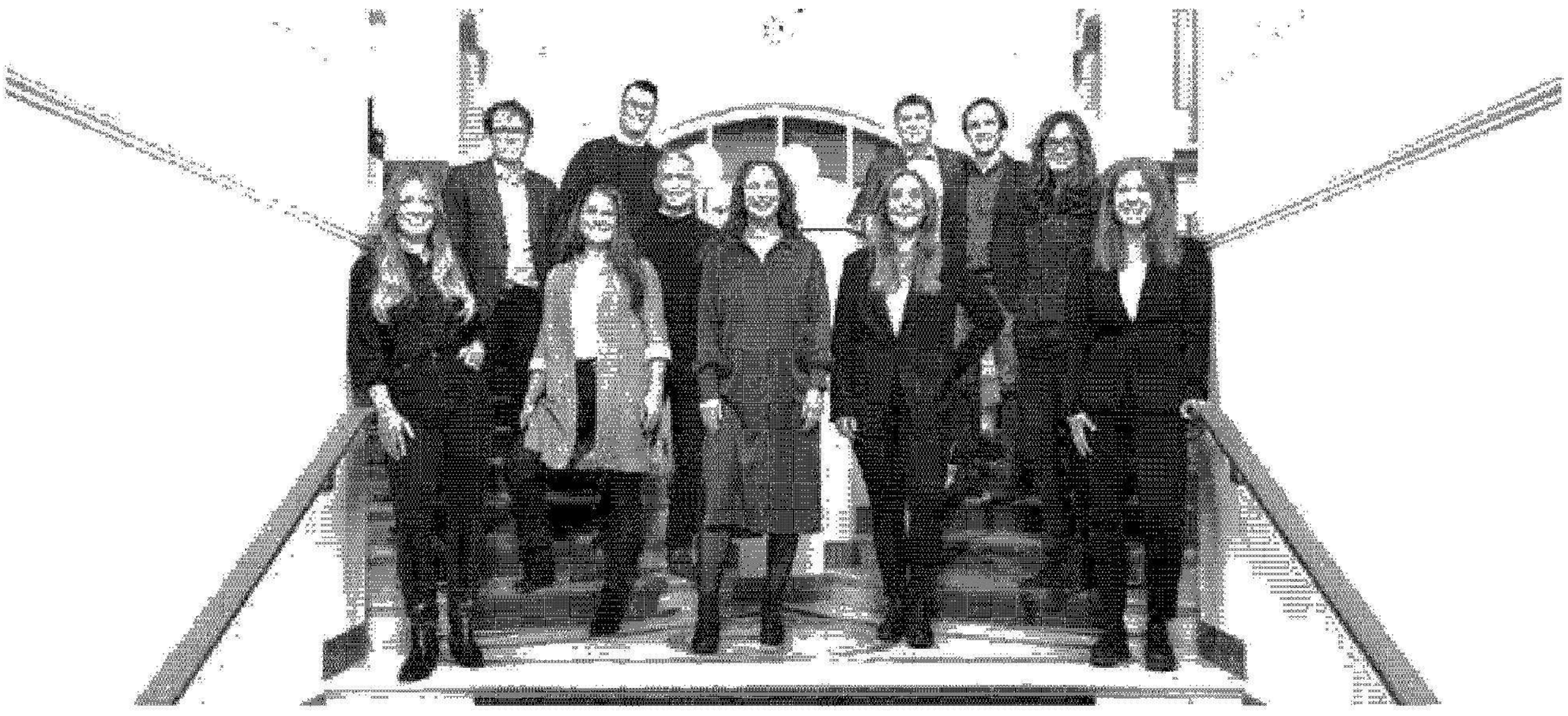
För Corem innebär det att kombinera en ekonomiskt hållbar affärsverksamhet med hög affärsetik, socialt ansvarstagande och miljöhänsyn. I takt med implementeringen av EU:s gröna taxonomi och CSRD blir detta även alltmer avgörande för att framtidssäkra Corems affärsverksamhet.

Under 2022 förtydligade Corem sina rutiner, respektive hur arbetet framöver ska bedrivas beträffande hållbarhet i leverantörskedjan i enlighet med EU:s nya direktiv Corporate Sustainability Due Diligence. Att arbeta med policyer, krav och kvalitetsrutiner är en förutsättning för att nå långsiktiga hållbarhetsmål och är ett av Corems största bidrag för en hållbar bygg- och fastighetsbransch.

ANTIKORRUPTION OCH AFFÄRSETIK

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

Grunden för arbetet för god affärsetik och mot korruption är Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod. Den sammanfattar hur verksamheten ska bedrivas och hur medarbetare ska agera avseende bland annat affärsetik, arbetsmiljö och miljömässig och social hänsyn. Som komplement till uppförandekoden finns affärsetiska riktlinjer och krav att alla medarbetare ska genomgå utbildning i affärsetik.



Representanter från de initiativtagande bolagen bakom FIHL - Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled.

NÅGRA ORD OM HÅLLBARA LEVERANTÖRSLED

Teresa Mattisson

HÅLLBARHETSCHEF

”Samarbete är en framgångsfaktor”

Hej Teresa, du har varit med och utformat FIHL, Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled. Vad är bakgrunden till detta och vad händer nu?

Bakgrunden till initiativet är att vi är många företag som delar ett långsiktigt mål om noll-tolerans mot fusk, brott eller överträdelser vad gäller arbetsvillkor och miljö i vår bransch. Vi insåg att vi hade mycket att vinna på att gå samman och ta fram ett enat tillvägagångssätt för en effektiv leverantörsuppföljning.

Initiativets syfte är att förflytta branschen i rätt riktning. Samarbete blir då en framgångsfaktor – mellan oss som fastighetsbolag, men också med våra leverantörer. Det handlar om att utbilda, ställa samordnade krav och att flytta fram positionerna tillsammans.

Nu blir det möjligt för fler företag att ansluta sig till FIHL, vilket vi som ett av de initiativtagande företagen förstås uppmuntrar. Vi är övertygade om att hållbara leverantörer i branschen gynnar alla inblandade aktörer.

FASTIGHETSBRANSCHENS INITIATIV FÖR HÅLLBARA LEVERANTÖRSLED

För Corem och andra fastighetsbolag ligger många hållbarhetsrelaterade risker utanför den egna kärnverksamheten. Att ta ett socialt och miljömässigt ansvar i affärsrelationen med leverantörer blir därför allt viktigare för att säkerställa en hållbar verksamhet.

Corem har tillsammans med fem andra större fastighetsbolag utvecklat en samordnad leverantörsuppföljning, Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled, FIHL, som stod klar för lansering under 2022. Initiativet bygger på ett enat tillvägagångssätt för en effektiv uppföljning av hållbarhetsaspekter för leverantörer till fastighetssektorn. Samarbetet ska stärka branschens hållbarhetsfokus och skapa synergier mellan olika aktörers hållbarhetsarbete. Via initiativet kan fler företag samverka, vilket underlättar för de beställande bolagen men även för leverantörer då kravställningen från fastighetsbolagen likriktas. För mer information om Corems arbete, mål och styrning för en hållbar leverantörskedja se hållbarhetsnot 3 på sidan 158.

FIHL

Affärsmannaskap och engagemang

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

Corem vill tillsammans med sina medarbetare skapa en positiv företagskultur att känna stolthet över. Det stärker Corems verksamhet och varumärke. Medarbetarnas kunskap, ansvarskännande och engagemang bidrar till ett starkare Corem.

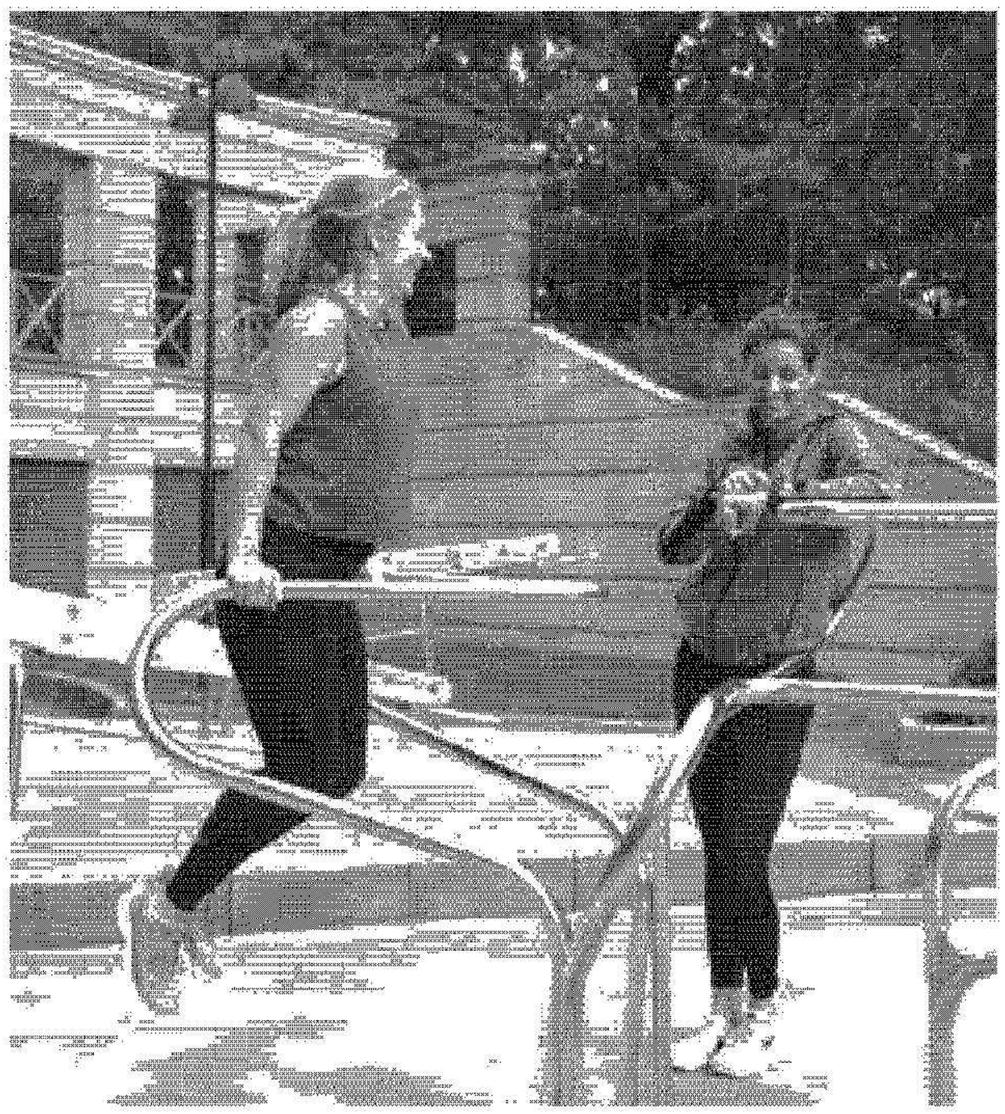
ENGAGERADE MEDARBETARE

För Corem är det självklart att kontinuerligt säkra en sund och säker arbetsmiljö, där alla medarbetare ges möjlighet att verka i en hälsosam vardag.

En god arbetsmiljö skapar förutsättningar för givande och effektiva samarbeten, ökat engagemang och ambassadörskap. För att kunna mäta och följa upp faktorer i arbetsmiljön och tidigt upptäcka brister som kan leda till ohälsa har Corem i sin medarbetarundersökning ett index för organisatorisk och social arbetsmiljö. Undersökningen som genomfördes under hösten 2022 visar att Corem ligger strax över extern benchmark vid jämförelsen med över 250 andra organisationer/bolag. För mer information om Corems arbetsmiljöarbete, se hållbarhetsnot 7 på sidan 168.

En del av Corems arbete för friska och engagerade medarbetare är att skapa goda förutsättningar i vardagen. Utöver friskvårdbidrag och fri friskvårdstimme under arbetstid i perioder, stöttar Corem ofta externa aktiviteter för ökad hälsa. Under 2022 deltog Corem i loppet Spring för Livet där hälsa och engagemang inom branschen möter insamling av pengar till förmån för UNICEF:s arbete i Malawi.

Medarbetarengagemang bidrar till ett starkare Corem.



Corem skapar förutsättningar för hälsa och välmående i vardagen.

Under 2022 erbjöds medarbetarna inom verksamheten för förvaltning och uthyrning att delta i ett utvecklingsprogram i affärsmannaskap och ledarskap.

NÖJDA KUNDER OCH AFFÄRSMANNASKAP

Corem vill skapa attraktiva och hållbara miljöer för framtidens företag, individer och samhälle. Det görs bland annat genom att finnas nära kunden i det dagliga arbetet. Medarbetares proaktiva engagemang, affärsmannaskap och nära kontakt med kunder skapar förutsättningar att möta förändrade behov.

Corem arbetar kontinuerligt för att kunna erbjuda en förbättrad kundupplevelse. Under 2022 lades extra stort fokus på detta då ett 70-tal av Corems medarbetare inom förvaltning och uthyrning fick möjlighet att genomgå ett utvecklingsprogram över tolv månader inom områdena affärsmannaskap och ledarskap. Syftet med programmet var att etablera enhetliga och proaktiva arbetssätt och bidra till ökad kundnöjdhet. I förlängningen att skapa ett än starkare Corem.

NÅGRA ORD OM COREMS AFFÄRSMANNASKAPSSATSNING

Tariq Boholm

AFFÄRSENHETSCHEF, VÄSTERÅS

Hej Tariq, du deltog under året i Corems affärmannaskapssatsning. Vad tar du med dig?

För oss på Corem är det viktigt att alltid finnas nära våra kunder. Vi vill vara en möjliggörare och skapa förutsättningar för människor och företag att växa på ett hållbart sätt. Därför utmanar vi alltid oss själva till att bli ännu bättre. Årets satsning på affärsmannaskap är ett gott exempel på det.

Utöver kompetensutveckling har satsningen genererat många positiva effekter internt, vilket ger ringar på vattnet även externt. Att träffas och gemensamt utvecklas i våra yrkesroller stärker våra interna kontaktvägar. Man lär sig mycket av varandra, vilket i sin tur skapar ett starkare Corem.

”Vi ska finnas nära våra kunder”

Corems återbrukskontor i Kista Gate har varit ett uppskattat referensprojekt internt och externt. Nästa steg för Corem och branschen är att gå från pilotprojekt till att etablera nya cirkulära metoder i de ordinarie verksamheterna.

Finans

Finansiering

Året kännetecknades av geopolitiska förändringar i omvärlden, hög inflation och snabbt stigande räntor. Corem ser regelbundet över och anpassar kapital- och ränteförfallostruktur till rådande marknadsläge samt för en kontinuerlig och nära dialog med kreditgivare. Siktet är fortsatt inställt på att komplettera den befintliga investment grade-ratingen från Scope med ytterligare en rating från ett av de tre stora ratinginstituten. Corems låneportfölj uppgick på balansdagen till 47 644 mkr och den genomsnittliga räntan var 3,6 procent.

Riksbanken ändrade styrräntan vid flera tillfällen under 2022, från 0 procent vid årets början till 2,50 procent vid årets slut. Osäkert ekonomiskt konjunkturläge och skiftande inflationsförväntningar över tid gör den framtida ränteutvecklingen svårbedömd.

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]	29 028	–	–	–	–
2023	105	19 107	16 880	2 934	2 227
2024	5 630	11 491	11 491	5 784	–
2025	4 490	10 667	10 167	2 700	500
2026	–	1 570	1 420		150
2027	–	341	341		–
Senare	8 390	7 344	7 344		–
TOTALT	47 644	50 521	47 644	11 418	2 877

1) Av här redovisad rörlig volym täcks 9 679 mkr av räntetak.

KREDITRATING

Corem erhöll i juli 2021 en investment grade-rating, BBB- med stabila utsikter från Scope Ratings, vilket har varit positivt ur finansieringssynpunkt. Ratingen bekräftades under juni 2022. Siktet är fortsatt inställt på att komplettera den befintliga investment grade-ratingen från Scope med ytterligare en rating från ett av de tre stora ratinginstituten.

KAPITALANSKAFFNING

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

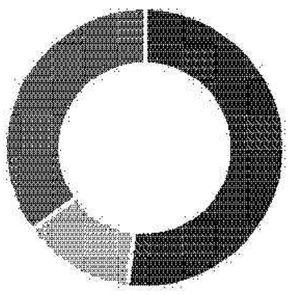
Fördelningen mellan de två delarna beror på olika faktorer så som kostnaden för de olika finansieringsformerna, fastighetsportföljens inriktning samt aktieägarnas och kreditgivarnas riskaversion. För ett företag av Corems karaktär är det egna kapitalet normalt sett den dyraste finansieringsformen.

Corems tillgångar uppgick vid årsskiftet till 90 862 mkr (92 236), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 78 387 mkr (83 084) eller 86 procent (90).

Eget kapital

Den 31 december 2022 uppgick Corems eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, till 31 268 mkr (33 342).

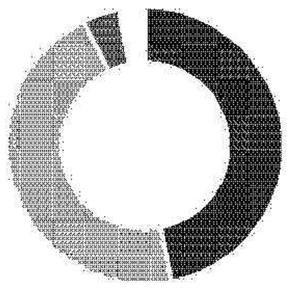
KAPITALANSKAFFNING
mkr



- Räntebärande skulder 47 644[1]
- Övriga skulder 12 078
- Eget kapital (hänförligt till moderbolagets aktieägare) 31 268
- Eget kapital (hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande) 43

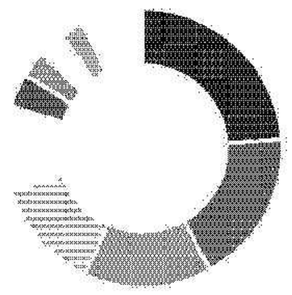
1) Periodiserade låneomkostnader uppgår till 171 mkr, vilket innebär att räntebärande skulder i balansräkningen uppgår till 47 473 mkr.

LÅNEUTRYMME
mkr



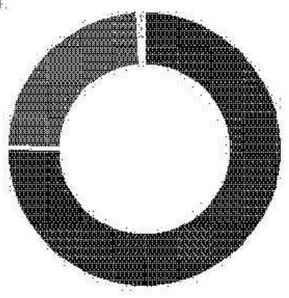
- Rörliga lån som omfattas av räntetak 9 679
- Rörliga lån utan räntetak eller ränteswappar 19 349
- Rörliga lån som omfattas av ränteswappar samt fasträntelån 18 616
- Lyftningsbara outnyttjade kreditor 1 616
- Outnyttjade krediter övrigt 1 242

LÅNGIVARE
%



- Obligationer 24
- Swedbank 18
- Nykredit 15
- Nordea 13
- Private Placement 5
- Danske Bank 5
- Realkredit Danmark 4
- SBAB 3
- Brunswick 3
- SEB 3
- Övrigt 7

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER
mkr



- Bankkrediter 35 876
- Icke-säkerställda obligationer 11 418
- Certifikat 350

Soliditeten var 34 procent (36). 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 39 procent (43).

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 17 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 Corems aktier finns på sidorna 80–83.

Skulder

Vid årsskiftet uppgick de totala skulderna i balansräkningen till 59 551 mkr (58 298). Räntebärande skulder utgjorde 47 644 mkr. Periodiserade låneomkostnader uppgick till 171 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgick till 47 473 mkr (46 564).

Av de räntebärande skulderna var 87 procent i svenska kronor, 8 procent i danska kronor (DKK) och 5 procent i US-dollar (USD). Räntebärande nettoskuld, räntebärande skuld med avdrag för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 45 439 mkr (43 818). 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 52 procent (51) 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 57 procent (53). Belåningsgrad fastigheter, dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång, uppgick till 45 procent (38). 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 59 procent (72) av de räntebärande skulderna, 17 790 mkr (8 890), mot fast ränta med lång löptid. Vanliga fasträntelån uppgår till 2 procent (2), eller 825 mkr (1 011). Rörliga lån utgör 61 procent (79), eller 29 028 mkr (36 837), av dessa omfattas 9 679 mkr (23 539) av räntetak.

Under året har lån upptagits med 14 077 mkr och amorterats med -13 825 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 12 078 mkr (11 734) och utgjorde 13 procent (13) av Corems totala finansiering.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 7 562 mkr (8 127) 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 40 681 mkr (45 825) vid årsskiftet.

FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr	
Räntebärande skulder 31 december 2021	46 738
Refinansiering lån i bank och kreditinstitut	2 136
Nyupptagna lån i bank och kreditinstitut	14 077
Certifikat (netto)	–1 972
Obligationslån (netto)	–140
Amorteringar	–13 825
Valutakursförändringar	630
Räntebärande skulder 31 december 2022	47 644
Periodiserade upplåningskostnader	–171
Redovisade räntebärande skulder 31 december 2022	47 473

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Räntebärande skulder	47 473	46 564
Justering periodiserade låneomkostnader	171	174
Räntebärande tillgångar	–122	–86
Aktieinnehav	–1 104	–2 263
Likvida medel	–979	–571
Räntebärande nettoskuld	45 439	43 818

BANKER

Vid årsskiftet uppgick krediter i bank till 33 371 mkr, motsvarande 70 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 2 877 mkr (4 719), varav 1 616 mkr (4 477) var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Outnyttjat låneutrymme är fördelat mellan fem olika kreditgivare och förfaller till omförhandling 2023–2026.

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 Corem Kelly AB, har även det omdömet Medium Green från Cicero. Utestående obligationer emitterade i linje med de två ramverken uppgick vid årsskiftet till 9 184 mkr.

Under 2022 emitterades fastighetsobligationer till ett värde av cirka 55 miljarder kronor på den svenska marknaden. Majoriteten av den emitterade obligationsvolymen från fastighetsbolagen under 2022 utgjordes av icke-säkerställda obligationer. Säkerställda obligationer emitterades till ett belopp om endast 1,7 miljarder kronor.

Totalt emitterade Corem obligationer till ett värde av 2 350 mkr under 2022. Emissionerna genomfördes i samarbete med Nordea och Swedbank.

Via dotterbolaget Corem Kelly AB upprättades 2020 ett icke-säkerställt Medium Term Note-program (MTN) med en ram uppgående till 10 miljarder kronor, inom vilken 5 550 mkr har emitterats. Utöver obligationer emitterade i MTN-programmet fanns utestående icke-säkerställda obligationer om ytterligare 5 868 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 2022 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.

Certifikat

Corem etablerade under 2021 ett program för företagscertifikat med ett rambelopp om 5 000 mkr. På balansdagen var utestående volym 350 mkr. Programmet ersatte Corem Kellys certifikatprogram. Arrangör av Corems företagscertifikatprogrammet är Swedbank och emissionsinstitut är Swedbank, Danske Bank och Nordea.

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

Institutionell finansiering
Nordiska institutionella investerare har via icke noterade säkerställda obligationer möjliggjort bilateral finansiering om 240 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 2022 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. Om inte hybridobligationen löses in i juni 2023 infaller en step-up där marginalen höjs till 8 procent.

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 2022 uppfyllde Corem bankernas krav och bedömer att så kommer att vara fallet även under 2023.

Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 38 188 mkr (38 946) 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 80 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 3,6 procent (2,4). Exkluderas effekten för derivat i form av ränteswappar och räntetak samt kostnader för kreditfaciliter och checkkrediter, uppgick Corems genomsnittliga upplåningsränta till 4,4 procent (2,1).

OBLIGATIONSÖVERSIKT*

Typ	Emissionstidpunkt	Förfall	Utestående volym, mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %
Icke-säkerställd	Feb 2020	Feb 2023	484	2,50
Icke-säkerställd	Jun 2019	Jun 2023	700	4,25
Icke-säkerställd MTN 203	Mar 2021	Sep 2023	850	2,40
Grön Icke-säkerställd	Maj 2021	Nov 2023	900	2,50
Grön Icke-säkerställd MTN 201	Okt 2020	Apr 2024	2 000	3,25
Grön Icke-säkerställd	Okt 2020	Apr 2024	1 434	3,50
Grön Icke-säkerställd	Jan 2022	Okt 2024	2 350	2,75
Grön Icke-säkerställd MTN 202	Feb 2021	Feb 2025	2 500	3,25
Icke-säkerställd MTN 204	Mar 2021	Sep 2025	200	3,50

*Avser obligationer emitterade av Corem Property Group och Corem Kelly (namnändrat från Klövern under 2022).

Lagerfastigheten Måseskär 5, Malmö.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet med beaktande av räntederivaten var 1,9 år (2,6). Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,3 år (3,8). Merparten av avtalsvolymens förfall finns i nordiska banker med vilka Corem har långsiktiga relationer.

DERIVAT

Corem använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivaten omfattade totalt 27 469 mkr (32 429) vid årets utgång, vilket motsvarade 58 procent (69) av de räntebärande skulderna. Tillsammans med fasträntelån på 825 mkr innebär det att andelen räntesäkrad kreditvolym uppgick till 59 procent. Corem använder normalt en kombination av två typer av derivat; ränteswappar och räntetak.

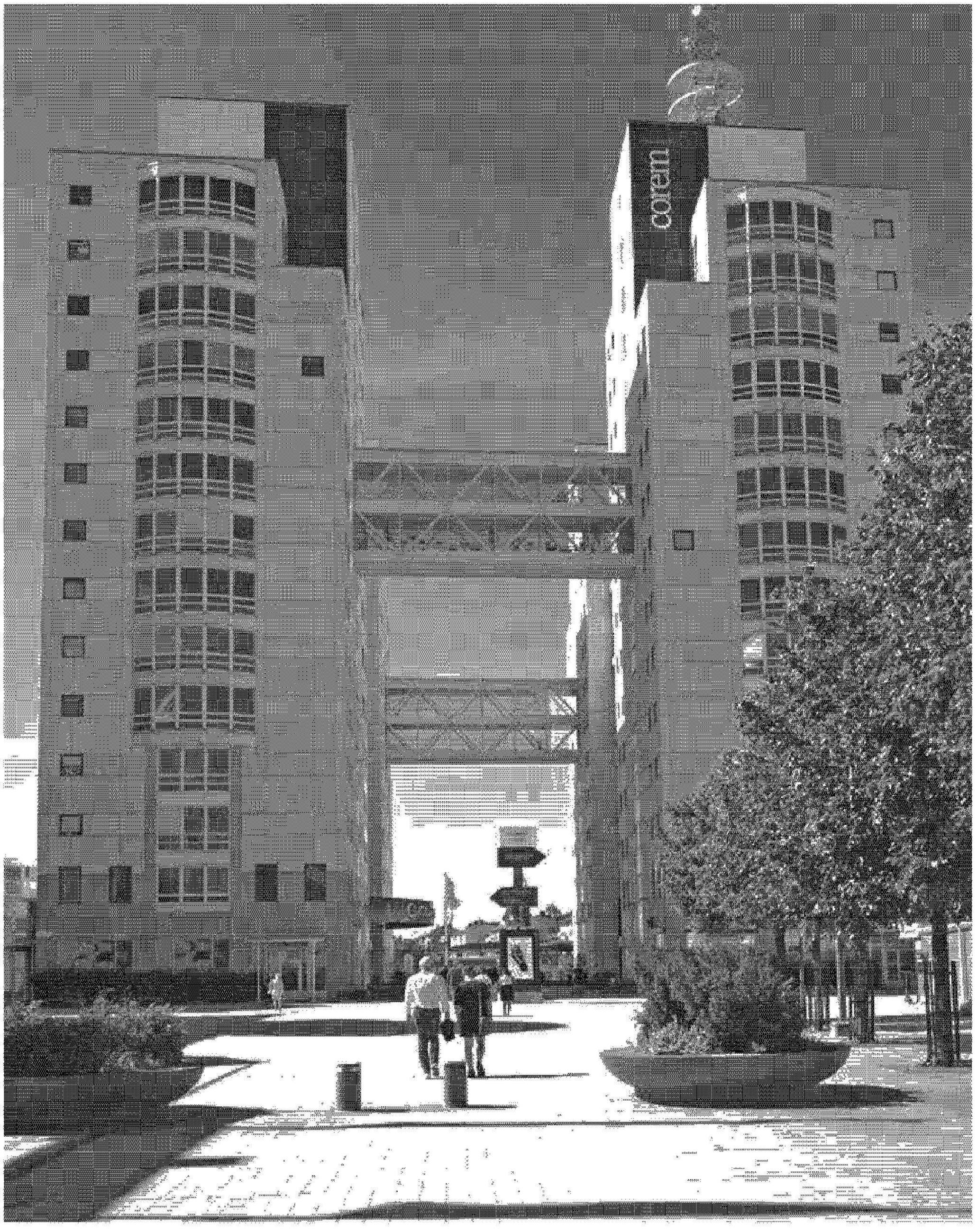
Ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra. Corem har i samtliga sina swapavtal valt att byta rörlig ränta mot fast ränta. För swapparna erhålls rörlig Stiborränta, företrädesvis med tre månaders löptid, och betalas fast ränta som varierar mellan -0,4–3,7 procent beroende på löptid. Vid 2022 års slut uppgick ränteswapparnas volym till 17 790 mkr (8 890). Ingen premie betalas för ränteswapparna. Motparter för swapparna är Danske Bank, Nordea och Swedbank.

Innehavet av räntetak uppgick vid årsskiftet till 9 679 mkr (23 539). 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 2022 uppgick värdeförändringen för derivat till 1 375 mkr (256), varav realiserat 0 mkr (0). Värdet för derivaten uppgick vid årets slut till 1 290 mkr (-86).

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



Corems fastigheter på Arenavägen i Globenområdet, Söderstaden, i Stockholm.

Aktier

Corem är noterat på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap. Den 31 december 2022 uppgick det totala marknadsvärdet på Corems stamaktier och preferensaktier till 13 481 mkr. Antalet aktieägare uppgick till 47 935.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

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

Den 31 december 2022 uppgick det totala antalet registrerade aktier till 1 137 283 281, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 023 591 380 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan en stamaktie av serie B, en stamaktie av serie D och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2022 till 2,3 mdkr. Det totala börsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 13,5 mdkr.

OMVANDLING AV STAMAKTIER AV SERIE A

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 2022 begärde aktieägare omvandling av totalt 111 812 stamaktier av serie A, vilka under mars 2022 omvandlades till stamaktier av serie B. Ingen begäran gällande omvandling av aktier inkom under augusti 2022.

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 2022, 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 3,8 procent för stamaktier av serie A och 4,8 procent för stamaktier av serie B. Direktavkastningen för stamaktier av serie D uppgår till 11,7 procent och 9,5 procent för preferensaktier, baserat på stängningskurser den 31 december 2022.

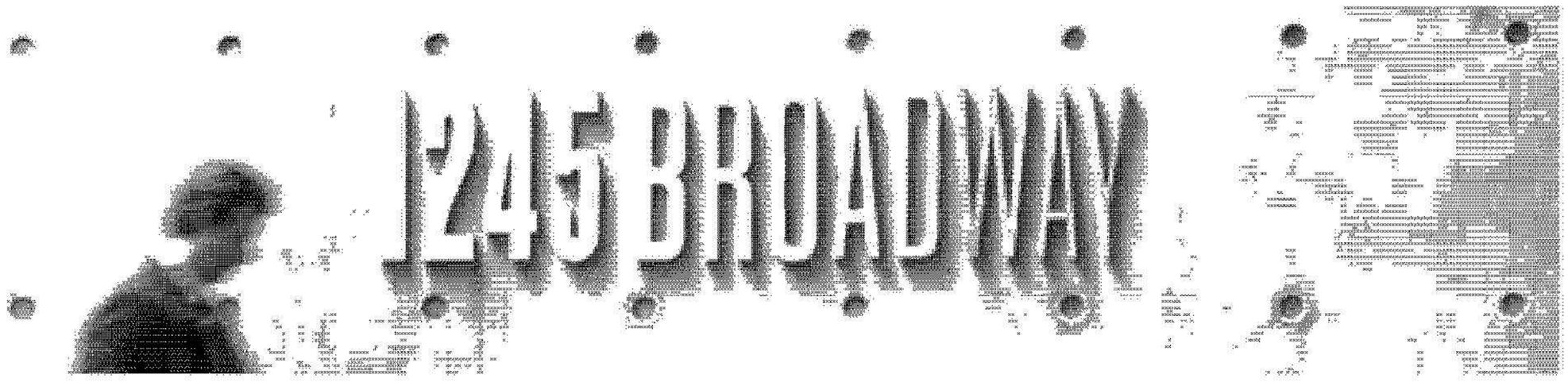
AKTIEÄGARE

Den 31 december 2022 uppgick antalet aktieägare i Corem till 47 935 (46 706). De 15 största ägarna representerade tillsammans 73 procent av det totala antalet registrerade aktier, samtidigt som utländska ägare utgjorde 25 procent.

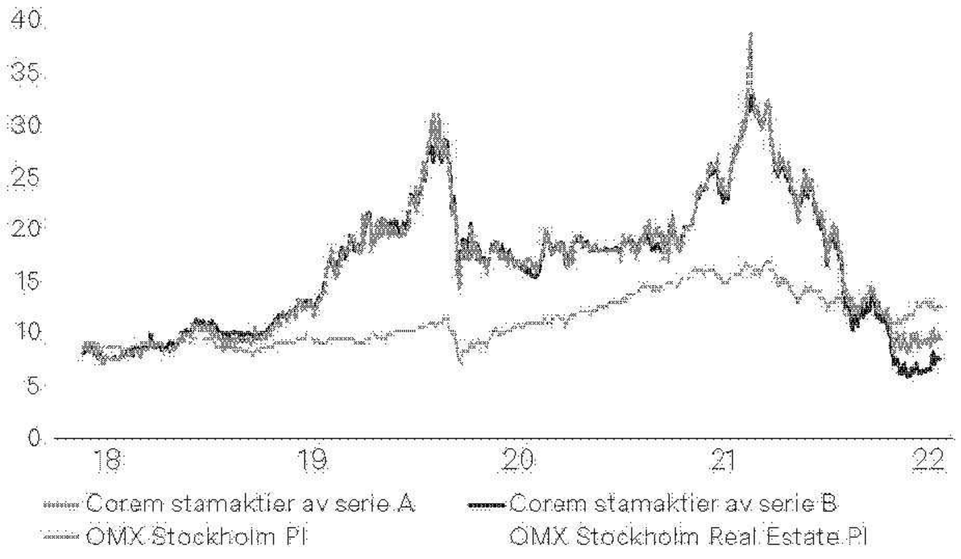
ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

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.

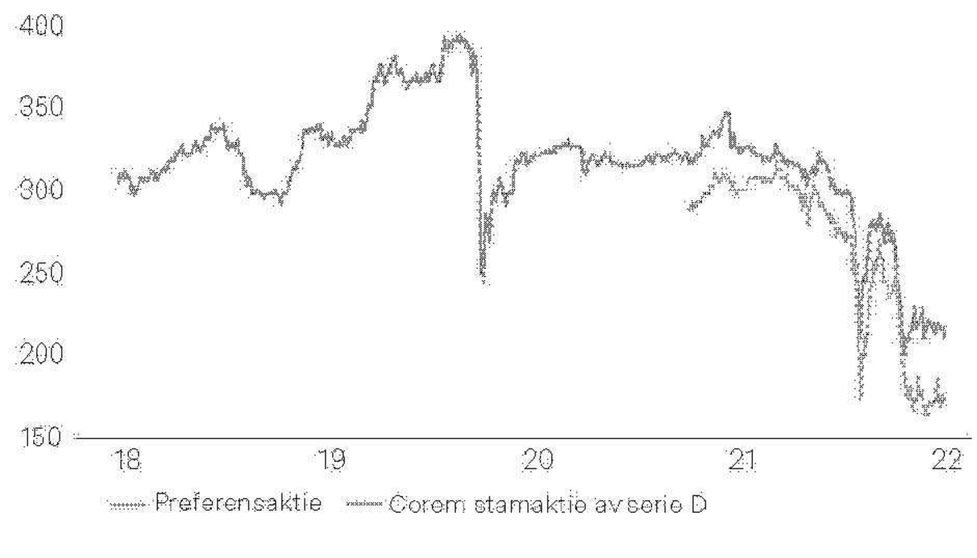
Under 2022 återköpte Corem 6 060 450 stamaktier av serie B och 42 000 stamaktier av serie D. Den 31 december 2022 uppgick innehavet av egna aktier till 2 913 825 stamaktier av serie A, 35 691 000 stamaktier av serie B samt 42 000 stamaktier av serie D, motsvarande 3,40 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stam aktie av serie A, 19,06 kr per stamaktie av serie B och 297,85 kr per stamaktie av serie D.



STAMAKTIER AV SERIE A OCH SERIE B



STAMAKTIER AV SERIE D OCH PREFERENSAKTIER



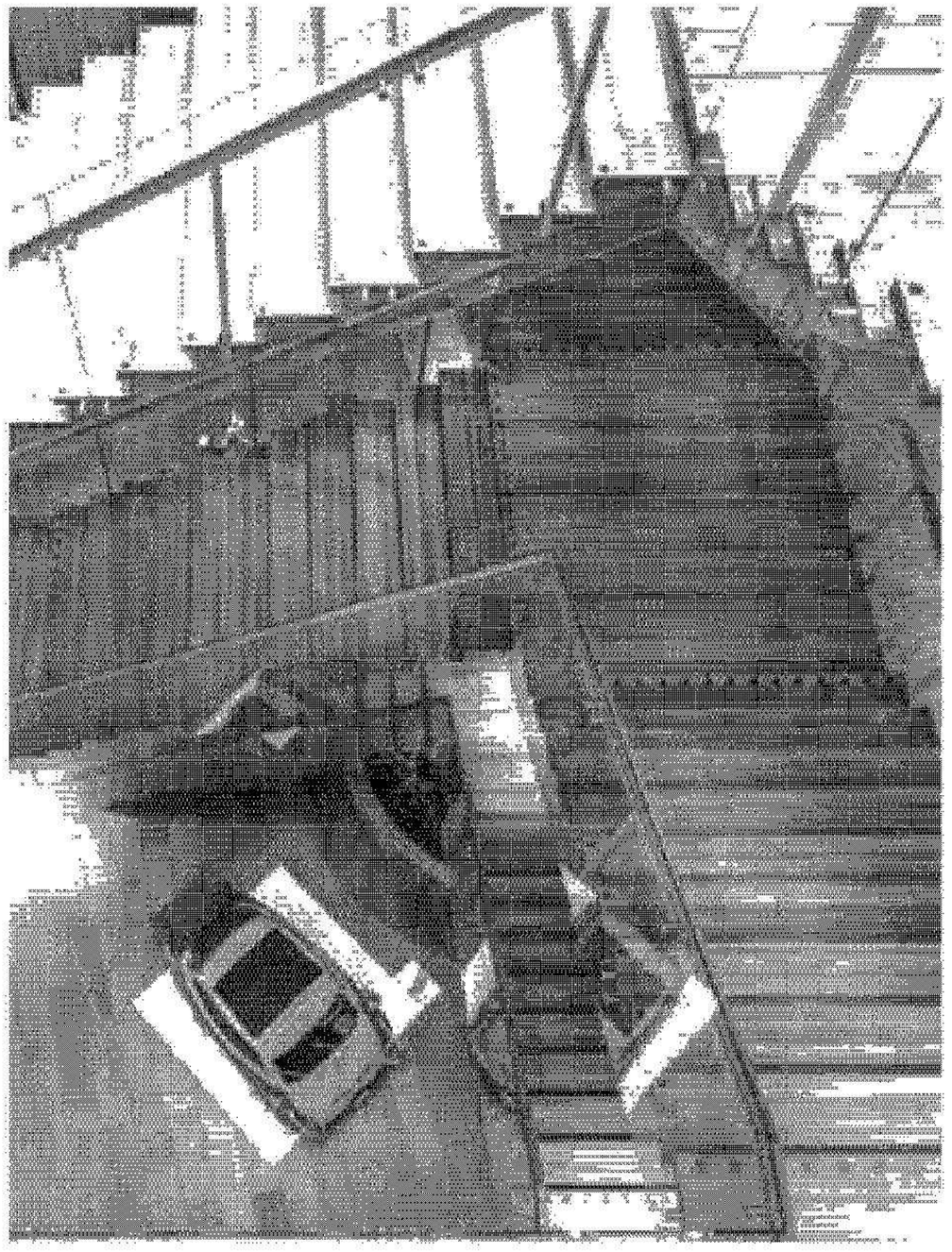
NYCKELTAL, AKTIE

	2022	2021	2020	2019	2018
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	1,10	1,16	1,01	0,90	0,84
Resultat per stamaktie A och B, kr	–2,25	5,52	–0,52	8,35	3,05
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	26,42	29,60	22,22	22,74	14,27
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	22,17	23,94	18,56	19,95	12,07
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	–	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	251,67	251,67	251,67
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	10,45	32,60	18,80	27,00	10,00
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	8,39	32,65	18,80	27,00	10,70
Börskurs stamaktie D vid periodens utgång, kr	170,60	316,00	–	–	–
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	211,50	324,00	320,00	392,00	294,00
Börsvärde, mdkr	13,5	42,9	8,2	11,6	5,1
Antal registrerade stamaktier A och B vid periodens utgång, tusental	1 117 322	1 117 322	375 739	375 739	375 739
Antal utestående stamaktier A och B vid periodens utgång, tusental	1 078 717	1 084 778	343 195	364 270	364 270
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	1 081 271	740 815	343 429	364 270	364 728
Antal registrerade stamaktier D vid periodens utgång, tusental	7 546	7 546	–	–	–
Antal utestående stamaktier D vid periodens utgång, tusental	7 504	7 546	–	–	–
Genomsnittligt antal utestående stamaktier D, tusental	7 512	4 046	–	–	–
Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, tusental	12 415	12 415	3 600	3 600	3 600
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, tusental	12 415	12 415	3 600	3 600	3 600
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	12 415	8 306	3 600	3 600	3 600
Utdelning per stamaktie A och B, kr	0,40[1]	0,40	0,65	0,60	0,45
Utdelning per stamaktie D, kr	20,00[1]	20,00	20,00	–	–
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00[1]	20,00	20,00	20,00	20,00
Utdelning stamaktier A och B i förhållande till förvaltningsresultat efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier, %	34[1]	56	64	58	45
Direktavkastning stamaktie A, %	3,8[1]	1,2	3,5	2,2	4,5
Direktavkastning stamaktie B, %	4,8[1]	1,2	3,5	2,2	4,2
Direktavkastning stamaktie D, %	11,7[1]	6,3	–	–	–
Direktavkastning preferensaktie, %	9,5[1]	6,2	6,3	5,1	6,8

1) Föreslagen utdelning.

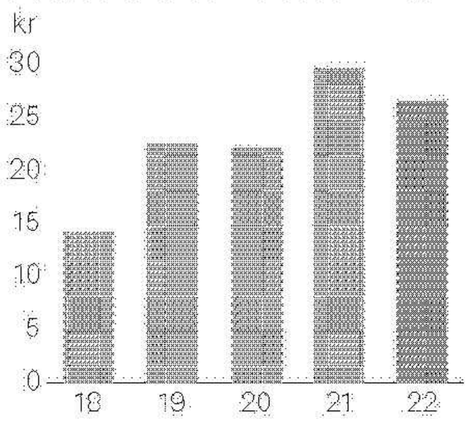
AKTIEFAKTA 31 DECEMBER 2022

Börsvärde	13,5 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	47 935
Stamaktier serie A	
Antal aktier	93 730 797
Stängningskurs	10,45 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktier serie B	
Antal aktier	1 023 591 380
Stängningskurs	8,39 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktier serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	170,6 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktier	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	211,5 kr
ISIN	SE0010714311

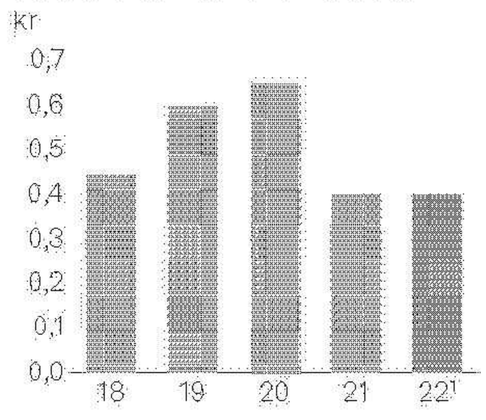


Fastigheten Malten 1 i Sollentuna, Stockholm.

SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE A OCH B

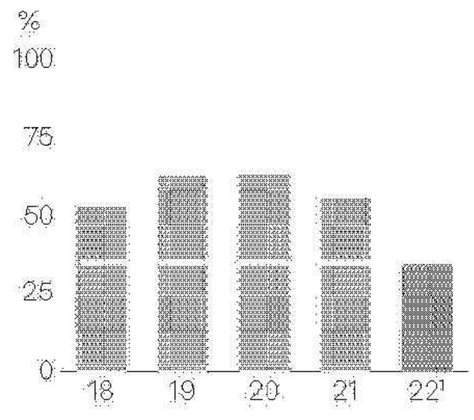


UTDELNING PER STAMAKTIE A OCH B



1) Föreslagen utdelning.

UTDELNING STAM A/B



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

Mål

1) Baserad på föreslagen utdelning.

COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2022

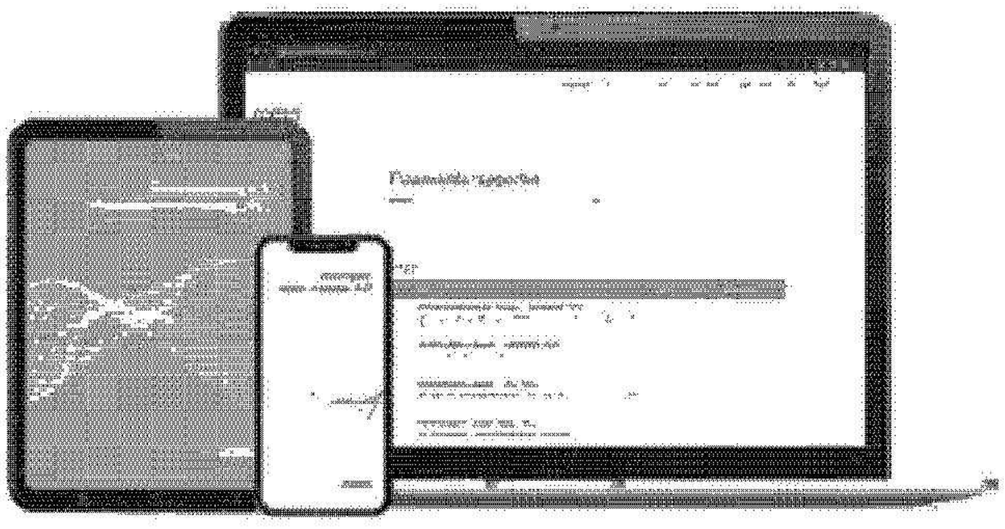
Aktieägare	Stamaktier av serie A, tusental	Stamaktier av serie B, tusental	Stamaktier av serie D, tusental	Preferensaktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %[1]
Rutger Arnhult via bolag	35 709	381 359	3 242	–	36,96	38,71
Gårdarike	39 490	106 463	57	26	12,84	26,17
Handelsbanken fonder	–	57 688	70	–	5,08	3,01
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	47 801	21	–	4,20	2,50
State Street Bank & Trust Co	–	47 646	21	67	4,20	2,49
JP Morgan Chase Bank N.A.	–	26 452	–	237	2,35	1,39
Swedbank Robur fonder	1 593	9 750	–	–	1,00	1,34
CBNY Norges Bank	153	19 197	84	101	1,72	1,09
Prior & Nilsson	–	15 283	–	–	1,34	0,80
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	7 500	–	–	0,73	0,78
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	223	10 386	319	827	1,03	0,72
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	627	6 858	–	0	0,66	0,68
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	5 091	–	–	0,48	0,48
Övriga aktieägare	10 191	240 714	3 613	11 157	23,36	18,65
TOTALT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER, TUSENTAL	90 817	987 900	7 504	12 415	96,60	100,00
Återköpta aktier[1]	2 914	35 691	42	–	3,40	
TOTALT ANTAL AKTIER, TUSENTAL	93 731	1 023 591	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) Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

INVESTOR RELATIONS

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

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



Risker och möjligheter

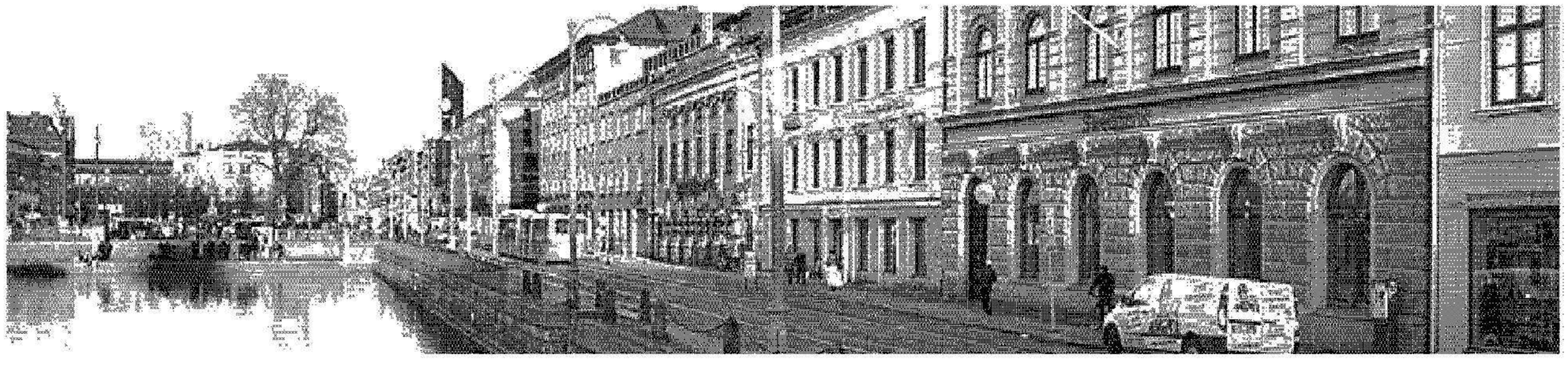
Corems övergripande mål är att över tid ge en hög och stabil avkastning på eget kapital och långsiktigt skapa aktieägarvärde. All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, risker vilka kan påverka såväl verksamhet, finansiell ställning som resultat. En god hantering kan samtidigt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

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

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

MARKNADSRISKER

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



Fastigheten inom Vallgraven 15:2 i Göteborg.

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. Extern värdering av samtliga fastigheter görs årligen – med normalt 20–30 procent av fastigheterna per kvartal. För intern värderng har bolaget värderingskompetens i form av auktoriserad värderare. Genom att vara aktiv på transaktionsmarknaden har Corem god lokalkännedom och kunskap om marknaden på de orter där Corem verkar. Detta kompletteras med kontinuerliga analyser av portföljens sammansättning med avseende på fastighetstyp och geografi. Projekt för driftsförbättring och förädling bedrivs kontinuerligt.

KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN PÅ VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER

		Driftöverskott		
		–5%	+/–0	+ 5%
Direktavkastningskrav %	+0,5	–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	–7 839	–3 919	0	3 919	7 839
Soliditet, %	30	32	34	36	38
Belåningsgrad, %	63	60	57	54	52

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.	En diversifierad kontraktsbas, med många hyresgäster vilka inom flertalet olika branscher, liksom 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 att möta förändrade förutsättningar hos kunder.
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER, TEKNISK STANDARD PÅ FASTIGHETER	■	Större kostnadsposter inom fastighetsförvaltning utgörs av taxebundna avgifter för framför allt el, vatten och värme samt kostnader för fastighetsskatt och löpande fastighetsskötsel. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal kan de påverka Corems resultat negativt. Även avvikelser i vädret mot vad som kan anses normalt kan påverka utfallet. Fastigheter är förknippade med tekniska risker såsom risk för konstruktionsfel, skador eller föroreningar, vilka kan medföra ökade kostnader och därmed påverka bolagets resultat negativt.	Corem har genom egen och aktiv förvaltning god kunskap om fastigheterna. Ett strukturerat underhållsarbete inom förvaltningen syftar till att bibehålla och förbättra fastigheternas skick, samt minska risken för plötsliga eller omfattande reparationsbehov. Stort fokus läggs på energibesparingsåtgärder för att ha god kontroll på och minimera taxebundna kostnader samt som en del i hållbarhetsarbetet. Corems centrala teknikfunktion agerar stöd till förvaltningen både avseende behov av utredningar, optimerings- och energibesparingsfrågor och kan genom central upphandling även bidra till att minimera kostnader för taxebundet. Samtliga Corems fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

AFFÄRSRISKER, forts.

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
PROJEKT		Utvecklings- och nybyggnationsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser, och riskerna ökar i takt med projektens komplexitet. Det gäller såväl projektgenomförande som leverantörsrisker (inklusive inflation och förseningar), arbetsplatsolyckor och risken för att uthyrning av lokaler inte går som planerat.	Riskhanteringen sker bland annat genom att Corem har en egen projektorganisation med hög kompetens och upparbetad erfarenhet. Det kombineras med en systematisk projektstyrning och uppföljning. På den amerikanska marknaden säkerställs riskhanteringen genom extern projektledning av Corems samarbetspartner. Därutöver finns tydliga interna regelverk och processer för kvalitetssäkring, en väl genomarbetad uppförandekod för leverantörer samt ett systematiskt arbetsmiljöarbete, vilka syftar till att minimera risk i genomförande, leverantörsrisk och risk för arbetsplatsolyckor. För att minimera ekonomisk risk startas större ombyggnadsprojekt normalt först då det finns en hyresgäst.
TRANSAKTION	▒	Fastighetstransaktioner är en viktig del i Corems affärsmodell och verksamhet, både avseende förvärv och avyttringar. Vid förvärv finns risk att den tekniska standarden är sämre än bedömt, att dolda miljörisker finns eller att fastigheternas uthyrningsgrad ej utvecklas enligt gjord bedömning. Vid bolagsförvärv finns även risk för juridiska åtaganden inom det förvärvade bolaget samt en skattemässig risk.	God kontakt med marknaden och hög marknadskännedom prioriteras för att ge goda förvärvs- och avyttringsmöjligheter. Risker vid transaktioner hanteras genom att ha bred och specialiserad kunskap inom fastighetsverksamhet och att vid varje förvärv genomföra sedvanlig ekonomisk och teknisk due diligence.

FINANSIELLA RISKER

Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
FINANSIERING, REFINANSIERING OCH LIKVIDITET	▓	Med finansieringsrisk avses risk för att möjlighet till nödvändig upplåning ej finns tillgänglig, eller att den endast kan genomföras 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. I det fall Corem inte kan förlänga eller ta upp nya lån, eller om villkoren är oförmånliga, begränsas möjligheterna såväl att kunna fullfölja befintliga åtaganden som att genomföra framåtsyftande affärer.	Corem har en finanspolicy beslutad av styrelsen med mål för bland annat kapitalbindning och låneförfall. Genom att vara aktiv på kreditmarknaden, ha flera kapitalkällor och flera kreditgivare minskas risken att inte ha tillgång till nödvändig finansiering. Med en ökad volatilitet på obligationsmarknaden, minskas framåt den exponeringen. Tillgång till outnyttjade kreditramar innebär att risken begränsas risken ytterligare. Likviditetsprognoser på kort och lång sikt upprättas löpande och avrapporteras i styrelsen. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital och arbeta framåtriktat.
RÄNTOR	▓	Räntekostnader är Corems största kostnadspost och därför väsentlig för bolagets resultat och kassaflöde. Förutsättningarna på räntemarknaden, och i sin tur ränteläget, kan snabbt förändras vilket påverkar Corems finansieringskostnad. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, liksom oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.	Corem har en finanspolicy med mål för ränteriskhantering som beslutas av styrelsen. För att undvika kraftigt stigande räntor i befintliga låneavtal hanteras risken genom balanserad räntebindning och med derivat. För att minska ränterisk i nyupplåning har bolaget flera olika kapitalkällor och med flera olika motparter. Bolaget arbetar aktivt med att minska finansieringskostnader och sänka risken avseende stigande räntekostnader.
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.

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 covenanter eller om det bestämmande inflytandet över bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar.	Corem har en finanspolicy som reglerar finansiell risk. Covenanter följs upp kvartalsvis för att säkerställa att inga av dem bryts eller närmar sig brytpunkter. Corem bedömer att de covenanter bolaget har är enligt marknadspraxis.

OPERATIVA RISKER

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

OPERATIVA RISKER, forts.

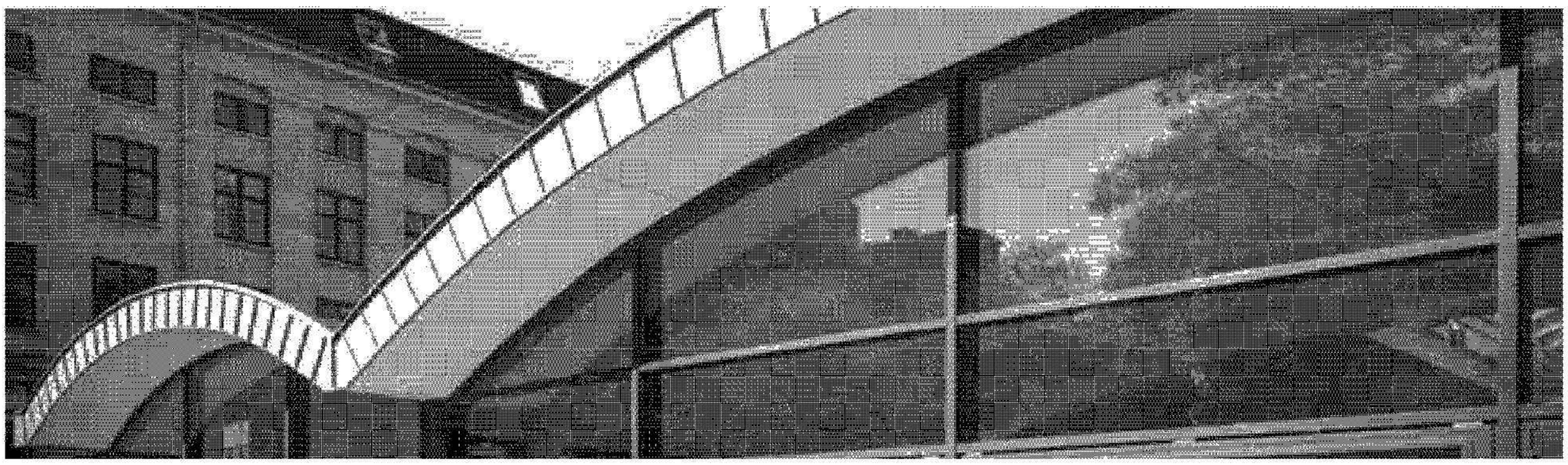
Riskområde	S | K	Beskrivning	Hantering
AFFÄRSETIK, ANSEENDE OCH VARUMÄRKE		Förekomst av osunda affärsmetoder eller aktiviteter som strider mot Corems värderingar riskerar att allvarligt skada Corems anseende och varumärken. Risken finns i alla delar av verksamheten och är till stor del kopplade till 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.	Corems uppförandekod för leverantörer bifogas i leverantörsavtal, i syfte att tillse att leverantörerna arbetar på ett sätt som är i linje med Corems.
IT OCH INFORMATIONSSÄKERHET		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.

KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN PÅ RESULTAT FÖRE SKATT

	Förändring +/–	Årlig resultateffekt, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/–49
Hyresintäkter [1)]	1 procent	+/–44
Corems genomsnittliga ränta	1 procentenhet	–/+476

1) Baseras på kontraktsvärde.

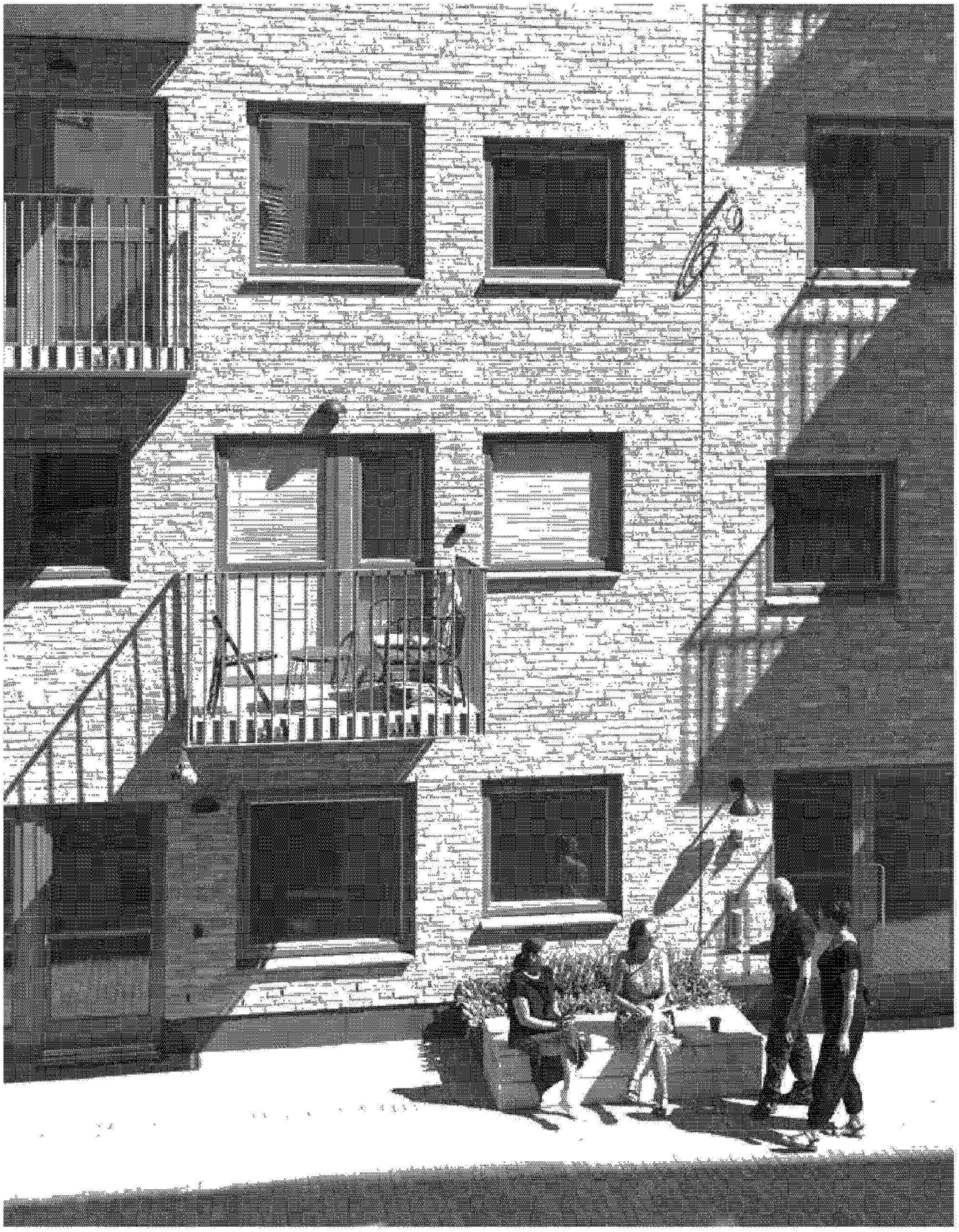
Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens resultaträkning 2022 och balansräkning per 31 december 2022. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens resultat före skatt efter fullt genomslag av var och en av variablerna i tabellen nedan. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.



Copenhagen Business School i Köpenhamn.

HÅLLBARHETSRISKER

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

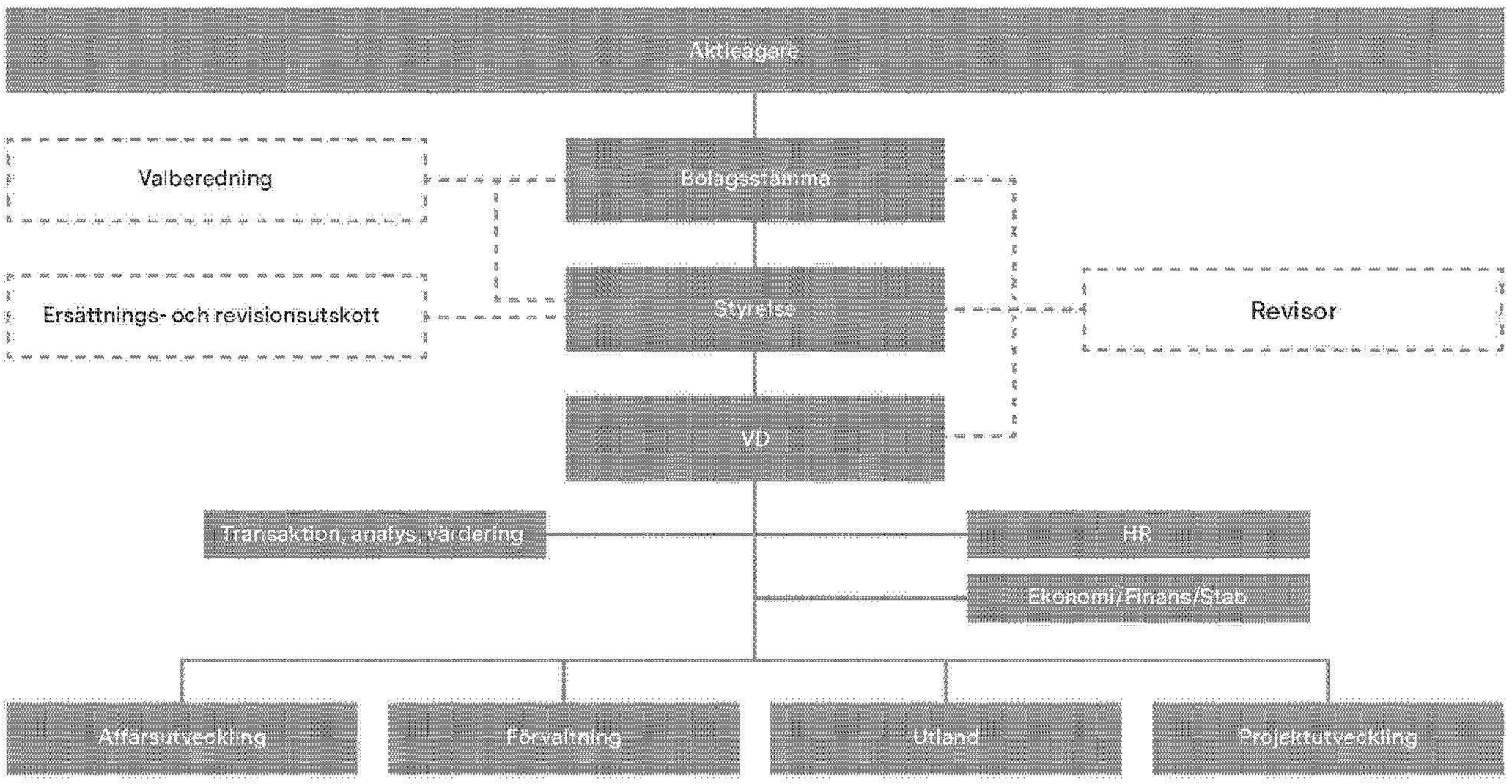


Kopparhusen i Norrköping.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport

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



Bolagsstyrningsrapporten lämnas som en särskild rapport i 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.

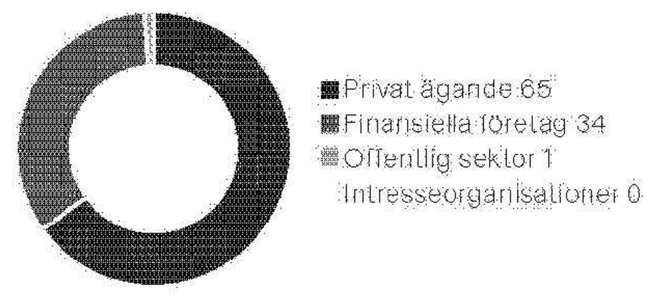
Koden, som förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning, www.bolagsstyrning.se, bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Corem har under 2022 följt Koden och anser att inga avvikelser finns att rapportera.

AKTIEÄGARE OCH AKTIER

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

Corems kontor i Göteborg, tidigare nominerat till tävlingen Sveriges Snyggaste Kontor.

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 47 935 aktieägare (46 706). De fyra största ägarna var Rutger Arnhult via bolag med 36,96 procent (33,38) av kapitalet och 38,71 procent (36,03) av de utestående rösterna, Gårdarike AB med 12,84 procent (13,87) av kapitalet och 26,17 procent (26,68) av de utestående rösterna, Handelsbanken fonder med 5,08 procent (6,79) av kapitalet och 3,01 procent (4,02) av de utestående rösterna och Länsförsäkringar fondförvaltning med 4,20 procent (6,10) av kapialet och 2,50 procent (3,61) av de utestående rösterna.

AKTIER

Under februari och augusti månad varje år har ägare till stamaktier av serie A rätt att begära att aktien omvandlas till stamaktie av serie B. Under februari 2022 begärde aktieägare omvandling av totalt 111 812 stamaktier av serie A, vilka under mars 2022 omvandlades till stamaktier av serie B. Ingen begäran gällande omvandling av aktier inkom under augusti 2022.

Den 31 december 2022 uppgick det totala antalet aktier i Corem totalt till 1 137 283 281 aktier, varav 93 730 797 stamaktier av serie A, 1 023 591 380 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Kvotvärdet är 2,00 kr för samtliga aktier. Stängningskursen var per balansdagen 10,45 kr (32,60) per stamaktie av serie A, 8,39 kr (32,65) per stamaktie av serie B, 170,60 kr (316,00) per stamaktie av serie D och 211,50 kr (324,00) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 13,5 mdkr (42,9).

Corem återköpte under året 6 060 450 stamaktier av serie B och 42 000 stamaktier av serie D. Per 31 december 2022 innehar Corem totalt 2 913 825 stamaktier av serie A, 35 691 000 stamaktier av serie B samt 42 000 återköpta stamaktier av serie D. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stam aktie av serie A, 19,06 kr per stamaktie av serie B och 297,85 kr per stamaktie av serie D.

Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget. För ytterligare information om aktieslag, aktieägare och aktieutveckling över tid se sidorna 80–83 samt Corems webbplats, www.corem.se.

Interiör från Kista Gate, Stockholm.

BOLAGSSTÄMMA

Årsstämma

Corems ordinarie årsstämma 2022 ägde rum den 27 april 2022 i Stockholm. I enlighet med tillfälliga lagregler på grund av rådande pandemi genomfördes stämman genom en kombination av poströstning och fysiskt deltagande. Deltagarna representerade 68,6 procent (85,6) av de utestående rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn.
Vid stämman omvaldes styrelseordförande Patrik Essehorn samt styrelseledamöterna Christina Tillman, Fredrik Rapp, Katarina Klingspor och Magnus Uggla, samt nyval av Christian Roos. Bolagets revisor Ernst & Young AB omvaldes, med Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor.

Beslut på årsstämma

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

- Utdelning av 0,40 kr per stamaktie av serie A respektive serie B, samt utdelning om 20,00 kr per stamaktie av serie D och 20,00 kr per preferensaktie.
- Antalet styrelseledamöter ska uppgå till 6 ledamöter.
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Fastställande av ersättningsrapport.
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier.
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta bolagets egna aktier.
- Beslut om ändring av bolagsordningen.

VALBEREDNING

Årsstämman 2022 beslutade att valberedningen ska utökas med en ledamot till att bestå av fem ledamöter, varav en ledamot ska vara styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande ska kontakta de fyra till röstetalet största aktieägarna i bolaget per den sista dagen för handel i augusti månad, året före årsstämman. I det fall en tillfrågad aktieägare ej önskar utse en ledamot till valberedningen ska den nästföljande största aktieägaren tillfrågas till dess att valberedningen består av fyra ledamöter. Valberedningen ska inom sig utse ordförande, som inte får vara ledamot av bolagets styrelse.

Valberedningens uppgifter

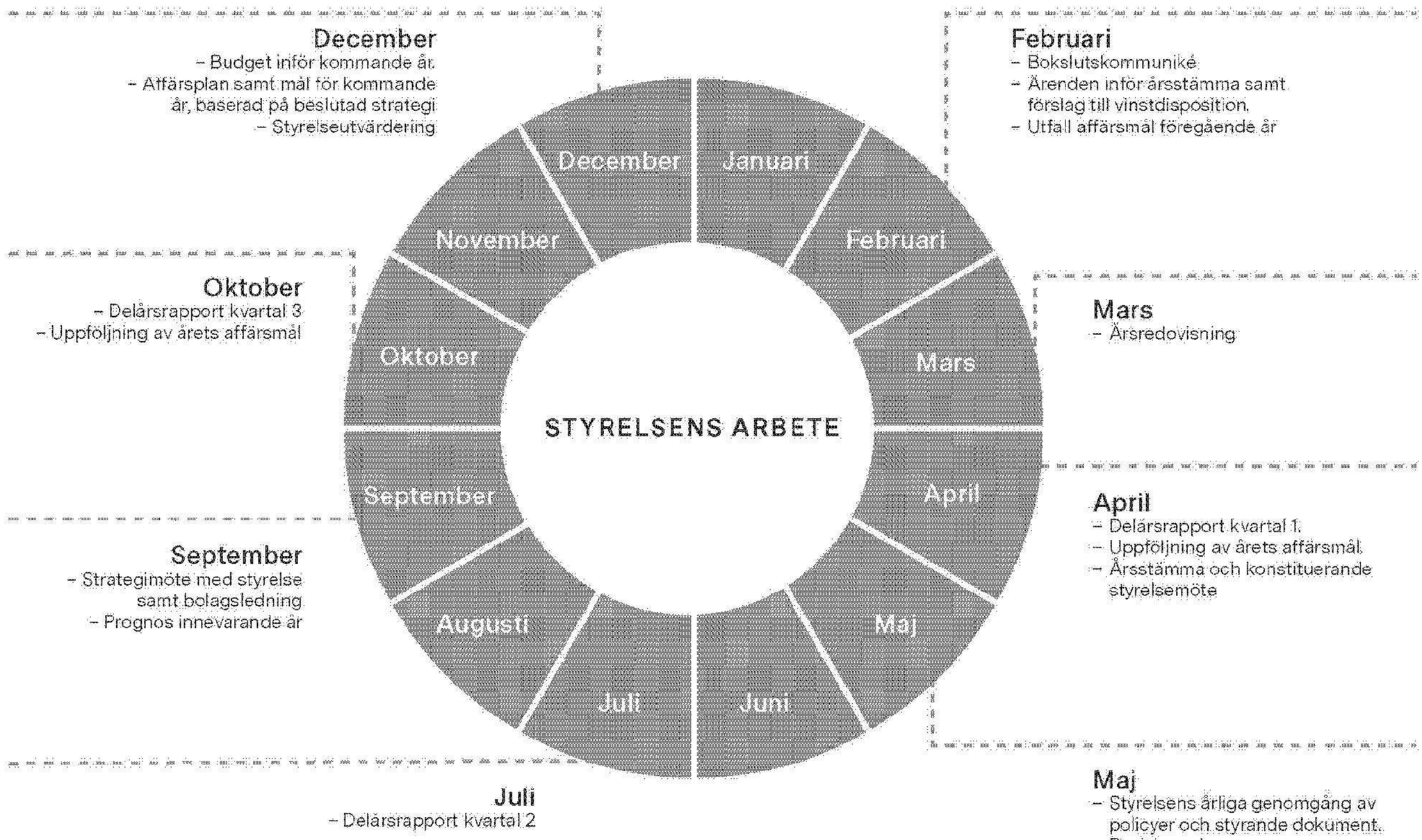
Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

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

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



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

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 2023

Valberedningen inför årsstämma 2023 består av Rutger Arnhult (utsedd av M2 Asset Management-koncernen), Lars Höckenström (Gårdarike), Frank Larsson (Handelsbanken Fonder AB), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar fondförvaltning AB) samt styrelsens ordförande Patrik Essehorn.

Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Corems valberedning. Valberedningens sammansättning offentliggjordes på Corems webbplats den 20 oktober 2022.

Valberedningen representerar 70,4 procent av utestående röster per den 31 december 2022. Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter. Rutger Arnhult är valberedningens ordförande.

Valberedningens arbete har bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen samt analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som föreligger för att säkerställa ett effektivt styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. Inför årsstämman 2023 har valberedningen haft fyra 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 2022 var två styrelseledamöter kvinnor och fyra män. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Koden har iakttagits. Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

REVISORER

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och 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 2022 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 2022 och 2023 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

För information om ersättning till revisorer, se not 5.

STYRELSE

Styrelsens sammansättning

Corems styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2022. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har följande sammansättning: Patrik Essehorn (ordförande), Katarina Klingspor, Fredrik Rapp, Christian Roos, Christina Tillman och Magnus Uggla. Övrig information om styrelsens ledamöter finns på sidan 102.

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 2022 till 15 044 891 aktier, varav 1 332 940 stamaktier av serie A, 13 630 348 stamaktier av serie B, 81 303 stamaktier av serie D samt 300 preferensaktier. Innehaven motsvarar 1,32 procent (1,35) av kapitalet och 1,37 procent (1,30) av rösterna, beräknat på totalt antal aktier.

Styrelsens arbete

Styrelsen utses av bolagsstämman och förvaltar Corem för ägarnas räkning genom att fastställa affärsplan, mål och strategi, utvärdera den operativa ledningen samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma bolagets ekonomiska situation samt att bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Corems hållbarhetsmål är integrerade med övriga affärs- och verksamhetsmål vilket innebär att de utgör del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys och strategi. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska även utse 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.

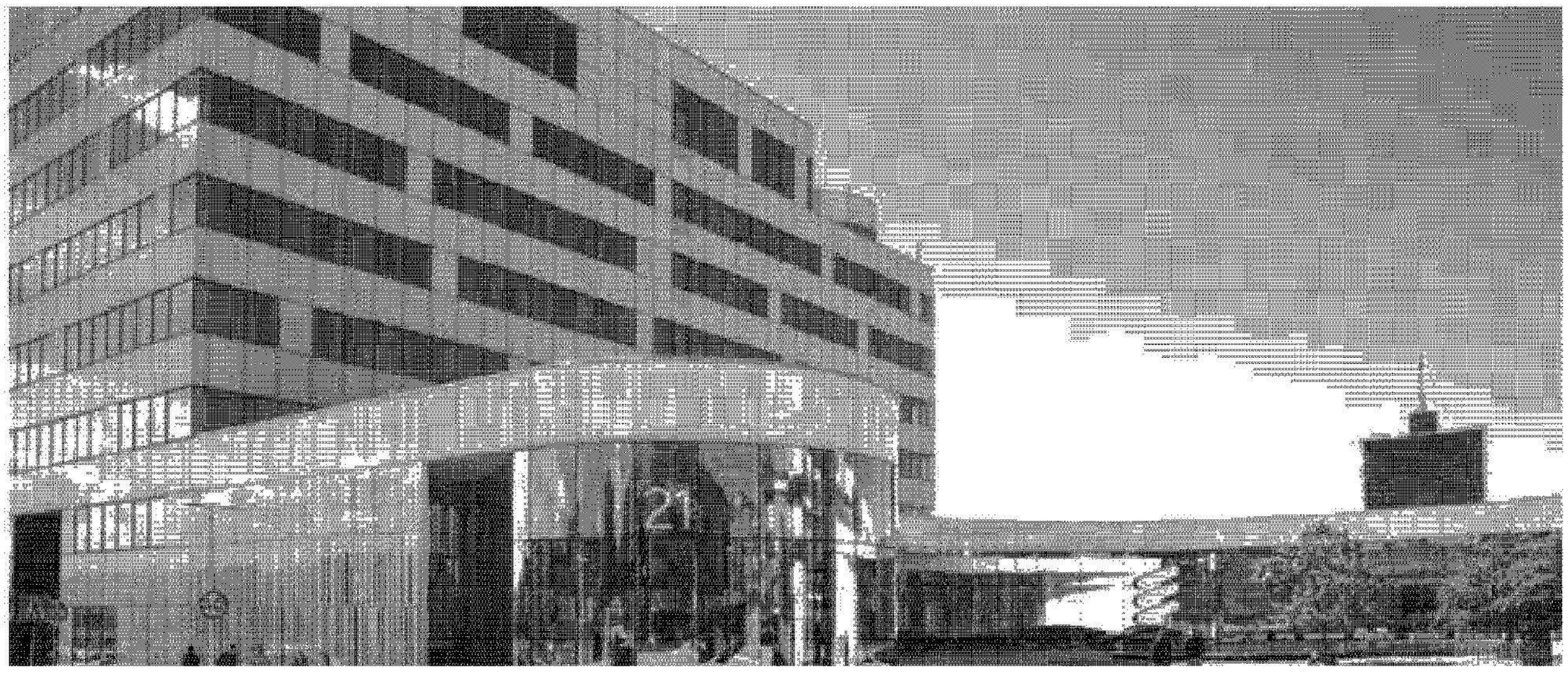
Ersättningsutskott och revisionsutskott

Enligt beslut fattat av Corems styrelse utför styrelsen själv de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättnings-

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Totalt antal möten	Närvaro
Patrik Essehorn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Nej	38	38
Katarina Klingspor	2020	Ledamot	1963	Svensk	Ja	Ja	38	37
Fredrik Rapp	2018	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	38	38
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Nej	38	37
Magnus Uggla	2020	Ledamot	1952	Svensk	Ja	Ja	38	37
Christian Roos[1)]	2022	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	27	26
Revisorer								3

1) Ledamot sedan 27 april 2022.



Fastigheten Isafjord 4 i Kista, här har Ericsson sitt huvudkontor.

utskott respektive ett revisionsutskott. En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att genomföra analyser av för Corem viktiga redovisningsfrågor, kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering samt även arbetet med att följa upp resultatet av de externa revisorernas granskning. Styrelsen träffar fortlöpande bolagets revisor för att informeras om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på bolagets risker. Styrelsen fastställer riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisor. Styrelsen utvärderar revisionsinsatsen och informerar bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen.

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

Styrelsens 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 38 tillfällen (41), varav 1 var konstituerande (1). Vid varje styrelsemöte behandlas marknadsläget, fastighetstransaktioner och större investeringar, strategiska initiativ, ekonomisk uppföljning och det finansiella läget. Vidare ges rapport av större händelser och frågor i förvaltnings- och projektverksamheten, uthyrningsläge samt läget på kredit- och finansmarknaden. Frågor avseende arbetsmiljö och eventuella incidenter samt avvikelser mot satta policyer behandlas löpande. Uppföljning mot satta affärsmål görs kvartalsvis. Vid varje styrelsemöte hålls en session utan företagsledningens närvaro.

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

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

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen. Utfallet 2022 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, bokslutsrapport och årsredovisning. De finansiella mål som styrelsen fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budget och kvartalsrapporter.

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

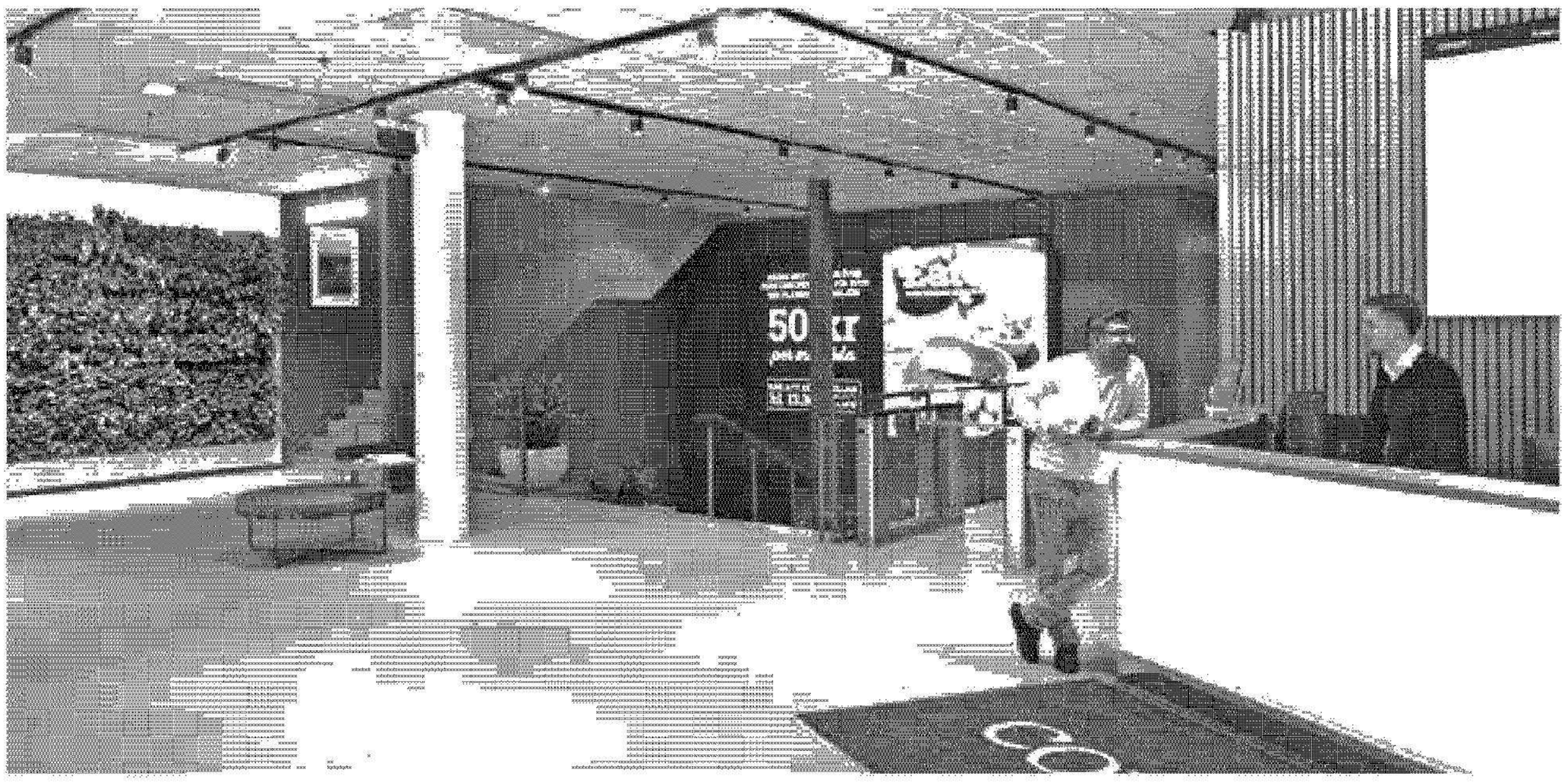
BOLAGSLEDNING
VD, tillika koncernchef, leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, gällande regler för aktiemarknadsbolag inklusive Koden, bolagsordningen samt inom de ramar styrelsen lagt fast bland annat i instruktion för VD.

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

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen. Koncernledningen bestod per den 31 december 2022 av sex anställda personer inklusive VD:

- VD, Eva Landén
- Affärsutvecklingschef, Håkan Engstam
- CFO, Anna-Karin Hag
- Tf Finanschef, Anders Karlsson
- Transaktionschef, Peeter Kinnunen
- Fastighetschef, Anna Lidhagen Ohlsén

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 inkluderar specialister från olika delar i bolaget, som exempelvis investeringskommitté och hållbarhetsråd. Ytterligare information om bolagsledningen finns på sidan 103.



Kista Gate är en fullservicefastighet med restaurang, reception, konferensytor, café och gym.

KONCERNEN

Organisation

Corem hade per den 31 december 2022 totalt 333 anställda inom koncernen. Av de anställda var 46 procent kvinnor.

Legal struktur

Koncernen bestod per den 31 december 2022 av 403 aktie-, kommandit- och handelsbolag (431), 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 2022 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 2022 uppgick arvodet till 550 000 kr (320 000) till styrelsens ordförande och 300 000 kr (180 000) till de övriga ledamöterna. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller förmåner efter det att uppdraget har avslutats. Konsultarvoden till styrelseledamöter har ej utgått. Corem har under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

Ersättning till verkställande direktör

Under 2022 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 övriga 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 dessa ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader, för en ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader och för en 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 2022.

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 2022 uppgick till 0 tkr (7 360).

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 verk-

samhet, tillförlitlig rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar uppnås.

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

Kontrollmiljö

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

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

Policydokument

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

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

Riskbedömning

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

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 personuppgiftsbehandling	Beskriver hur personuppgifter hanteras och lagras i enlighet med gällande lagar och regelverk. Information finns även tillgänglig på Corems webbplats, www.corem.se. Grundregel inom Corem är att endast spara sådana personuppgifter som är väsentliga för att uppfylla verksamhetens åtaganden eller uppfylla andra lagkrav.
Informationspolicy	Innehåller riktlinjer och kommunikationsvägar avseende såväl extern som intern kommunikation. Policyn säkerställer att snabb, korrekt och relevant information om bolaget tillhandahålls bolagets intressenter. Transparens och tillförlitlighet ska prägla Corems informationsgivning.
Insiderpolicy	Regler rörande sekretess och handel med värdepapper för personer med insiderinformation. Policyn säkerställer korrekt och etisk hantering gentemot aktie- och kapitalmarknaden.
Hållbarhetspolicy och uppförandekod	Beskriver hur verksamheten ska bedrivas med avseende på social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet liksom jämställdhet och antikorruption. Hållbarhetspolicyn innefattar personalpolicy, miljöpolicy samt etiska regler. Verksamheten ska präglas av ansvarsfullhet, god etik och hög professionalism i alla samarbeten. Diskriminering eller kränkande särbehandling får ej förekomma, och Corem ska vara en sund, säker och attraktiv arbetsplats. Corem ska vidare ha ett aktivt miljöarbete som minimerar negativ miljöpåverkan från verksamheten.
IT-Policy	Klargör och fastställer företagets grundläggande principer för införande och användande av IT-relaterade system, tjänster och processer.

information om Corems riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risker och möjligheter på sidorna 84–89. Klimatrelaterade risker beskrivs även i TCFD-rapporten på sidorna 160–161.

Corem har i enlighet med sin investeringsstrategi för avsikt att långsiktigt fortsätta sin utveckling 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 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 bokslutsrapport och årsredovisning för hela verksamhetsår. Corem använder webbplatsen www.corem.se för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs löpande genom pressmeddelanden. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en informationspolicy vilken beskriver hur såväl extern som intern informationsgivning ska ske.

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

Kontrollaktiviteter

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

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och leder till ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. De omfattar till exempel kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper. Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå.

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

Behov av internrevision

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

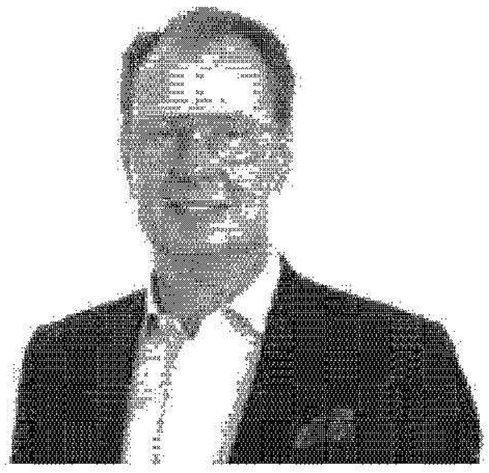
Corem har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi- och hyresadministration samt extern och intern information utgår från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balansräkningar görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av ansvariga för Corems regioner,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

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

Visselblåsarfunktion

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

Styrelse



PATRIK ESSEHORN

Ledamot sedan 2008 och *ordförande* sedan 2010.

Född 1967.

Utbildning: Jur kand.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Klövern AB. Delägare, styrelseledamot och verkställande direktör för Walthon Advokater AB. Styrelseledamot i Patrik Essehorn Advokat AB. VD och styrelseledamot i EssehornNorrman Advokat AB.

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

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

KATARINA KLINGSPOR

Ledamot sedan 2020.

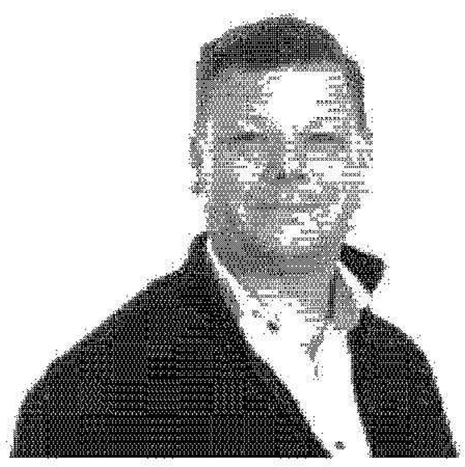
Född 1963.

Utbildning: MBA samt ekonomi- och juridikstudier.

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

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

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



FREDRIK RAPP

Ledamot sedan 2018.

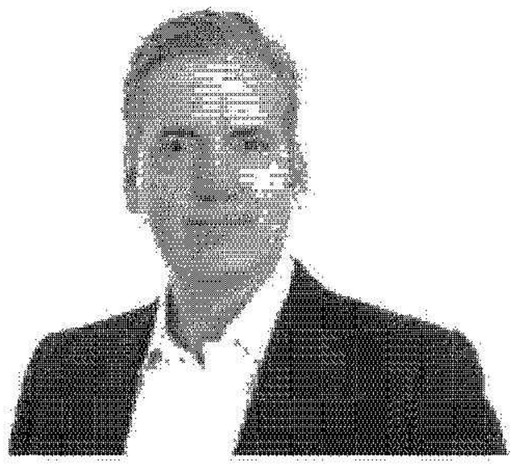
Född 1972.

Utbildning: Civilekonom.

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



CHRISTIAN ROOS

Styrelseledamot sedan 2022.

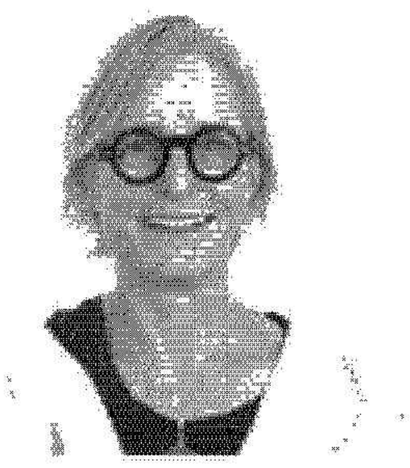
Född 1972.

Utbildning: Magisterexamen ekonomi.

Övriga styrelseuppdrag:
Brompton Point Partner AB.

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

Aktieinnehav i Corem:*
Inget innehav.



CHRISTINA TILLMAN

Ledamot sedan 2010.

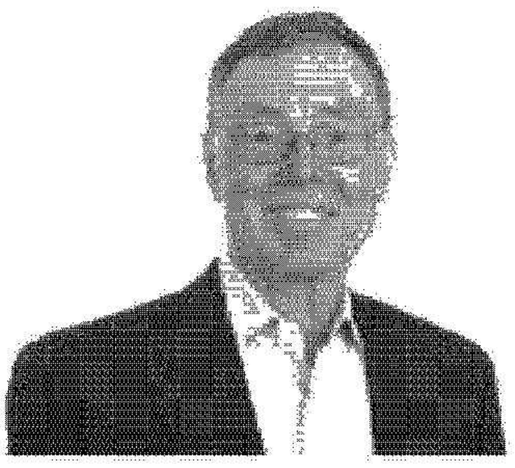
Född 1968.

Utbildning: Civilekonom.

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

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

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 571 441, stamaktie B: 5 781 858, stamaktie D: 81 303, 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: 200 000.

*Aktieinnehav per 2022-12-31.

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:
Styrelseordförande i Specialfastigheter Sverige AB (publ). Styrelseledamot i Klövern AB.

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

HÅKAN ENGSTAM

Affärsutvecklingschef

Född 1963.

Anställd sedan 2022.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare anställning:
VD på Tilia Fastigheter AB 2019–2022, Transaktionschef och Vice VD på Corem 2007–2019, Projektledare på Lundberg & Partners (idag Pangea) 2001–2007, Analytiker och fondförvaltare på Swedbank Robur Kapitalförvaltning 1998–2001, WASA Kapitalförvaltning 1991–1998.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Corem:*
Stamaktie A: 9 272, stamaktie B: 79 327, preferensaktie: 650.

ANNA-KARIN HAG

CFO

Född 1973.

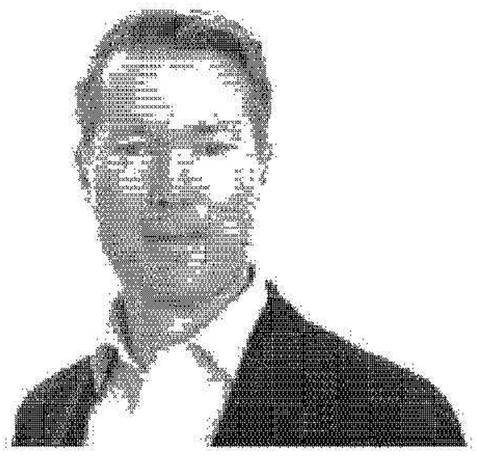
Anställd sedan 2018.

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: 8 300, stamaktie D: 200.



ANDERS KARLSSON

Tf Finanschef

Född 1978.

Anställd sedan 2021.

Utbildning: Universitetsstudier industriell ekonomi.

Tidigare anställning:
Finansansvarig på Corem 2022, Bitr. Finanschef på Klövern AB 2020–2021, Finanscontroller på Klövern AB 2006-2020.

Styrelseuppdrag: Inga externa.

Aktieinnehav i Corem:*
Inget innehav.

PEETER KINNUNEN

Transaktionschef

Född 1973.

Anställd sedan 2021.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare anställning:
Transaktionschef på Klövern AB 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.

*Aktieinnehav per 2022-12-31.

1245 Broadway, New York.

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2022	2021
Intäkter	2, 3	4 491	2 805
Fastighetskostnader	3, 4, 6	–1 558	–911
Driftsöverskott		**2 933**	**1 894**
Central administration	4, 5, 6	–187	–116
Förvärvskostnader	6	–	–21
Finansnetto	7	–1 071	–579
Förvaltningsresultat		**1 675**	**1 178**
Intäkter bostadsutveckling		–	107
Kostnader bostadsutveckling	4,5	–	–133
Finansnetto bostadsutveckling		–	–10
Resultat bostadsutveckling		**–**	**–36**
Resultatandelar i intresseföretag	12	–862	3
Värdeförändringar fastigheter	11	–2 934	3 432
Värdeförändringar finansiella tillgångar	13	–1 105	870
Värdeförändringar derivat	8	1 375	256
Nedskrivning goodwill	10	–635	–21
Resultat före skatt		**–2 486**	**5 682**
Skatt	9	548	–1 187
ÅRETS RESULTAT		**–1 938**	**4 495**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		–1 948	4 408
Innehav utan bestämmande inflytande		10	87
		–1 938	**4 495**

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2022	2021
Årets resultat		**–1 938**	**4 495**
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		942	295
Övrigt totalresultat efter skatt		**942**	**295**
ÅRETS TOTALRESULTAT		**–996**	**4 790**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		–1 016	4 699
Innehav utan bestämmande inflytande		20	91
		–996	**4 790**
Data per aktie (före och efter utspädning)			
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, st		1 081 271 443	740 815 337
Resultat per stamaktie A och B före och efter utspädning, kr [1)]	21	–2,25	5,52
Utdelning per stamaktie A och B, för 2022 föreslagen utdelning och för 2021 beslutad utdelning, kr		0,40	0,40
Utdelning per stamaktie D och preferensaktie, för 2022 föreslagen utdelning och för 2021 beslutad utdelning, kr		20,00	20,00

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

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	10	2 374	3 059
Förvaltningsfastigheter	11	78 387	83 084
Nyttjanderättstillgångar	26	1 623	1 000
Maskiner och inventarier	14	82	68
Andelar i intresseföretag	12	3 415	472
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	13,22	5	2 193
Derivat	22,23	1 312	251
Övriga anläggningstillgångar	15	150	155
Summa anläggningstillgångar		**87 348**	**90 282**
Omsättningstillgångar			
Omsättningsfastigheter	16	206	63
Kortfristiga placeringar	13	1 099	–
Kundfordringar	17,22	103	66
Övriga fordringar	18,22	513	697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19,22	614	557
Likvida medel	22	979	571
Summa omsättningstillgångar		**3 514**	**1 954**
SUMMA TILLGÅNGAR		**90 862**	**92 236**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	2 275	2 275
Övrigt tillskjutet kapital		20 616	20 616
Omräkningsreserver mm		1 226	284
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		7 151	10 167
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**31 268**	**33 342**
Innehav utan bestämmande inflytande		**43**	**596**
Summa eget kapital		**31 311**	**33 938**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,23	32 745	32 016
Leasingskulder	26	1 623	1 000
Uppskjuten skatteskuld	9	/ 562	8 12 /
Derivat	22,23	22	337
Övriga skulder	22	43	67
Summa långfristiga skulder		**41 995**	**41 547**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,23	14 728	14 548
Leverantörsskulder	22	328	425
Aktuella skatteskulder	22	6	14
Övriga skulder	22,24	1 041	304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22,25	1 453	1 460
Summa kortfristiga skulder		**17 556**	**16 751**
Summa skulder		**59 551**	**58 298**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**90 862**	**92 236**

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

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		2 933	1 894
Central administration inkl förvärvskostnader		–187	–137
Resultat bostadsutveckling		–	–36
Avskrivningar mm		26	0
Erhållen ränta, utdelningar mm		59	110
Erlagd ränta mm		–1 057	–638
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal		–63	–41
Betald inkomstskatt		–13	–3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	31	**1 698**	**1 149**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av omsättningsfastigheter		–143	–189
Förändring av kortfristiga fordringar		138	–16
Förändring av kortfristiga skulder		539	246
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 232**	**1 190**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		–2 903	–1 771
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–80	292
Avyttring av förvaltningsfastigheter		2 273	263
Förvärvade likvida medel, rörelseförvärv	33	–	870
Förvärv av långfristiga aktieinnehav		–	–249
Avyttring av aktieinnehav		22	–
Erhållna likvida medel, delavyttring koncernbolag		8	–
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande		–575	–
Förändring övriga anläggningstillgångar		–39	225
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–1 294**	**–954**
Finansieringsverksamheten	32		
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		–627	–468
Hybridobligation, ränta		–87	–39
Återköp egna aktier		–121	–
Emissionskostnader		–	–23
Upptagna lån		14 077	6 834
Amorterade lån		–13 825	–5 987
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		**–583**	**317**
Årets kassaflöde		**355**	**553**
Likvida medel vid årets början		571	15
Kursdifferens i likvida medel		53	3
Likvida medel vid årets slut		**979**	**571**

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 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**
Ingående eget kapital 1 januari 2022	**2 275**	**20 616**	**284**	**10 167**	**33 342**	**596**	**33 938**
Totalresultat januari–december 2022	–	–	942	–1 958	–1 016	20	–996
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**942**	**–1 958**	**–1 016**	**20**	**–996**
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–16	–16	–573	–589
Hybridobligation	–	–	–	–87	–87	–	–87
Återköp av egna aktier	–	–	–	–121	–121	–	–121
Utdelning till stamaktieägare, stam A och stam B, 0,40 kr per aktie	–	–	–	–432	–432	–	–432
Utdelning till stamaktieägare, stam D, 20,00 kr per aktie	–	–	–	–150	–150	–	–150
Utdelning till preferensaktieägare, 20,00 kr per aktie	–	–	–	–252	–252	–	–252
Summa transaktioner med bolagets ägare	**–**	**–**	**–**	**–1 058**	**–1 058**	**–573**	**–1 631**
Utgående eget kapital 31 december 2022	**2 275**	**20 616**	**1 226**	**7 151**	**31 268**	**43**	**31 311**

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	559	98
Kostnad sålda tjänster		–372	–61
Bruttoresultat		**187**	**37**
Central administration	4,5,6	–187	–43
Rörelseresultat		**0**	**–6**
Resultat från andelar i koncernföretag	29	781	810
Resultat från andelar i kortfristiga placeringar	7	–426	106
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	200	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	–466	–109
Resultat efter finansiella poster		**89**	**870**
Koncernbidrag, erhållna		117	–
Resultat före skatt		**206**	**870**
Skatt	9	–6	–9
ÅRETS RESULTAT		200	861

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2022	2021
Årets resultat		200	861
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		200	861

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	4	4	3
Summa immateriella anläggningstillgångar		**4**	3
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	14	8	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**8**	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	22 686	22 188
Övriga finansiella anläggningstillgångar	13	–	1 706
Fordringar på koncernföretag	30	7 554	3 906
Uppskjuten skattefordran	9	–	6
Summa finansiella anläggningstillgångar		**30 240**	27 806
Summa anläggningstillgångar		**30 252**	27 809
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga placeringar	13	1 190	–
Övriga fordringar	18	5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	42	4
Summa kortfristiga fordringar		**1 237**	9
Kassa och bank		54	28
Summa omsättningstillgångar		**1 291**	37
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 543**	27 846
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	2 275	2 275
Summa bundet eget kapital		**2 275**	2 275
Fritt eget kapital			
Överkursfond		20 624	20 624
Balanserat resultat		–134	–43
Årets resultat		200	861
Summa fritt eget kapital		**20 690**	21 442
Summa eget kapital		**22 965**	23 717
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	4 070	2 951
Summa långfristiga skulder		**4 070**	2 951
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	3 911	931
Leverantörsskulder		21	4
Övriga skulder	24	453	205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	123	38
Summa kortfristiga skulder		**4 508**	1 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 543**	27 846

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 27.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	31	206	870
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde	31	703	17
Betald skatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		909	887
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		–35	–5
Förändring av rörelseskulder		94	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten		968	892
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		–6	0
Investeringar i dotterföretag		–505	–147
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		–	–249
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–511	–396
Finansieringsverksamheten	32		
Förändring lån koncernföretag		–3 648	–799
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		–615	–454
Återköp av egna aktier		–121	
Kortfristiga placeringar		22	–
Emissionskostnader		–	–23
Upptagna lån		4 397	843
Amorterade lån		–467	–56
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–431	–489
Årets kassaflöde		26	7
Likvida medel vid årets början		28	21
Likvida medel vid årets slut		54	28

Förändring i eget kapital moderbolaget

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2021	**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**
Återköp av egna aktier	–	–	–121	–121
Utdelning till stamaktieägare A och B	–	–	–432	–432
Utdelning till stamaktieägare D	–	–	–150	–150
Utdelning till preferensaktieägare	–	–	–248	–248
Årets resultat	–	–	200	200
Utgående eget kapital 31 december 2022	**2 275**	**20 624**	**66**	**22 965**

Noter

Belopp i mkr om inte annat anges.

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-0440, 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 2022 består av moderbolaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 30 mars 2023. Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 28 april 2023.

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 2022

Under 2022 har IASB godkänt flera så kallade Agendabeslut från IFRS IC. Ett agendabeslut avser förtydligande om att tillgodohavanden som är spärrade på bankkonto, på grund av att avtal ingåtts med tredje part om att inte använda insatta medel annat än för visst ändamål, anses utgöra likvida medel. Vid räkenskapsårets utgång har 668 mkr klassificerats som likvida medel enligt agendabeslutet. För övriga agendabeslut från IFRS IC gör Corem bedömningen att dessa inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

Ändring i IAS 1 Upplysning om väsentliga redovisningsprinciper kommer att vara tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 och senare. Dessa kommer att få effekt i form av minskade upplysningskrav. Corem har ännu inte sett över effekterna av ändringen i IAS 1 om de kommer att få någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

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

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. Tillgångar och skulder är värderade till historiska anskaffningsvärden, med undantag för värdering av förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar värderade till verkligt värde och 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

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

NOT 1 **FORTS.**

uppskjuten skatt hänförligt till de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde.

De flesta förvärv klassificeras som tillgångsförvärv. Undantag är förvärvet av Corem Kelly AB (namnändrat från Klövern AB) år 2021, se nedan under rörelseförvärv.

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 Corem Kelly AB (namnändrat från 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.

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. 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 förluster som beror på nedskrivning av en överlåten tillgång.

Innehavet i intresseföretag nedskrivningsprövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden ”Resultatandelar i intressebolag” i resultaträkningen.”

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.

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 förde-

NOT 1 **FORTS.**

lar 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.

BOSTADSUTVECKLING
Koncernens verksamhet inom bostadsutveckling har begränsats till enstaka projekt under 2022 då merparten av verksamheten har överlåtits under 2022 till bostadsbolaget Klövern AB. Intäkter och kostnader för bostadsutveckling redovisas som en del av driftöverskottet. Resultat från genomförda projekt mot bostadsrättsföreningar redovisas enligt färdigställandemetoden. Upparbetat värde redovisas som omsättningstillgång tills avyttringen sker.

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

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 23.

NOT 1 **FORTS.**

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 23.

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 förlustreserven 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.

År 2021 förvärvade Corem fastighetsbolaget Corem Kelly (namnändrat från Klövern) och dess dotterbolag. Förvärvet har klassificerats som rörelseförvärv och i samband med förvärvet uppstod en goodwill som består av uppskjuten skatt och förväntade synergier kopplade till samgåendet. Den del av goodwill som är hänförlig till uppskjuten skatt är skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades i förvärvet.

Vid prövning av nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenerande enheterna som utgörs av förvärvade fastigheter som ingår i koncernen vid balansdagens utgång. Indikatorer på att nedskrivningsbehov föreligger är en negativ utveckling av fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i det ursprungliga förvärvet avyttras eller att förväntade synergieffekter inte uppnås.

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 2022 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. I 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.

NOT 1 **FORTS.**

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.

OMSÄTTNINGSFASTIGHETER
Omsättningsfastigheter 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).

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

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 återspeglat 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.

Vid bedömning av nettoförsäljningsvärdet av dotterföretagsaktierna beaktas substansvärdet efter beaktande av verkligt värde på tillgångar och skulder med avdrag för bedömda försäljningskostnader för aktieinnehavet. Vid substansvärdebedömningen har också beaktats värde av skattemässiga underskottsavdrag i koncernen vilka på rimliga och konsekventa grunder har kunnat allokeras till dotterföretagsaktierna. Vid beräkningen av det verkliga värdet på fastigheterna i dotterföretagen har bedömda marknadsmässiga avkastningskrav tillämpats i enlighet med metoder och antaganden beskrivna i not 11.

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

NOT 1 FORTS.

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

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

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter uthyrning av lokaler	4 442	2 795	–	–
Övriga intäkter	49	10	–	–
Koncerninterna tjänster	–	–	559	98
Summa intäkter	4 491	2 805	559	98

I jämförelstalen för intäkterna ingår förvärvet av Corem Kelly (namnändrat från Klövern) endast för perioden 15 juni till 31 december 2021, se not 33 Rörelseförvärv.

Löptider för Corems hyresavtal per 31 december 2022 framgår av not 26.

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 är indelad i geografiska regioner: Region Stockholm, Region Stockholm Logistik, Region Öst, Region Väst samt verksamheterna i utlandet som är indelad mellan Köpenhamn och New York.

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

Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till VD och styrelse.

Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är centralt styrnings- och rapporteringsbegrepp. Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen nedan ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor. För ytterligare information se not 11.

I jämförelsetalen ingår intäkter och kostnader för Corem Kelly (namnändrat från Klövern och avser den tidigare noterade koncernen Klövern) för perioden 15 juni–31 december 2021.

Resultaträkningsposter och investeringar per geografiskt område

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Region Stockholm	1 774	927	–735	–390	1 039	537	59	58	967	433
Region Stockholm Logistik	611	570	–183	–167	428	402	70	71	352	196
Region Öst	896	534	–302	–159	594	376	66	70	477	241
Region Väst	855	611	–288	–188	567	423	66	69	394	306
Utland – Köpenhamn	298	163	–24	–6	274	158	92	96	23	96
Utland – New York	57	–	–26	–1	31	–1	54	–	690	499
TOTALT	4 491	2 805	–1 558	–911	2 933	1 894	65	68	2 903	1 771
Förvaltningsbestånd	4 264	2 620	–1 420	–823	2 844	1 797	67	69	1 587	1 075
Förädlingsbestånd	227	185	–138	–88	89	97	39	53	1 316	696
TOTALT	4 491	2 805	–1 558	–911	2 933	1 894	65	68	2 903	1 771

Nyckeltal per geografiskt område

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec
Region Stockholm	111	127	30 686	34 821	2 062	2 106	86	85	1 021	1 128
Region Stockholm Logistik	90	95	8 591	9 052	628	616	96	95	462	476
Region Öst	118	140	11 931	12 653	929	944	91	90	767	863
Region Väst	125	141	12 150	13 173	948	1 010	89	89	780	851
Utland – Köpenhamn	10	10	7 942	7 361	301	280	95	97	158	161
Utland – New York[1)]	4	5	7 087	6 024	72	–	100	–	7	–
TOTALT	458	518	78 387	83 084	4 940	4 957	89	89	3 195	3 479
Förvaltningsbestånd	419	448	66 732	68 854	4 595	4 657	91	90	2 985	3 194
Förädlingsbestånd	39	70	11 655	14 230	345	300	70	73	210	284
TOTALT	458	518	78 387	83 084	4 940	4 957	89	89	3 195	3 479

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

NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medeltalet anställda

	2022	Andel män, %	2021	Andel män, %
Moderbolaget – Sverige	341	54	59	65
Totalt moderbolaget	341	54	59	65
Dotterföretag – Sverige	11	45	168	52
Dotterföretag – Danmark	4	75	2	25
Totalt dotterföretag	15	53	170	52
Koncernen totalt	356	54	229	54

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022		2021	
Mkr	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	219	104	47	22
varav pensionskostnad [1]	–	26	–	6
Dotterföretag	7	3	105	51
varav pensionskostnad [1]	–	0	–	14
Utlandet	4	1	2	0
varav pensionskostnad [1]	–	0	–	0
Koncernen totalt	230	107	154	73
varav pensionskostnad [1]		27		20

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 1,1 mkr (0,87) VD. Några utestående pensionsförpliktelser finns ej.

Könsfördelningen bland ledande befattningshavare

	2022	varav kvinnor	2021	varav kvinnor
Styrelseledamöter	6	2	5	2
VD och ledande befattningshavare	6	3	6	3

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

	2022		2021	
Mkr	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	6	213	5	42
varav tantiem o.d [1]	0	0	1	1
Dotterföretag	–	7	–	105
varav tantiem o.d [1]	–	–	–	1
Utlandet	–	4	–	2
varav tantiem o.d [1]	–	–	–	–
Koncernen totalt	6	224	5	149
varav tantiem o.d [1]	0	0	1	2

1) Av de totala kostnaderna för tantiem om 0,5 mkr (2,5) avser 0,2 mkr (0,8) bolagets VD, Eva Landén.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

Styrelse
Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Vid årsstämman den 27 april 2022 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 550 000 kr till styrelsens ordförande och 300 000 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 månaders grundlöner. Bonusen är inte pensionsgrundande. Pensionsförmåner får ej överstiga 35 procent av den fasta årliga kontantlönen, inkl semesterersättning.

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, lunchförmån samt del i Corems vinstandelsstiftelse. För tre av dessa ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader, för en ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader och för en 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 beslutades av årsstämman 2022.

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 2022 utgick en avsättning om 0 tkr (4 100).

Styrelse och ledande befattningshavares förmåner

Tkr	2022				2021			
	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	473	–	148	621	320	–	100	420
Rutger Arnhult	–	–	–	–	45	–	14	59
Christina Tillman	260	–	82	342	180	–	57	237
Fredrik Rapp	260	–	82	342	180	–	57	237
Magnus Uggla	260	–	26	286	180	–	18	198
Katarina Klingspor	260	–	82	342	180	–	57	237
Christian Roos	200	–	63	263	–	–	–	–
VD Eva Landén	3 979	1 058	1 507	6 544	4 340	874	1 576	6 790
Andra ledande befattningshavare (5 (5)), varav rörlig ersättning utgör 0,3 mkr (1,7)	8 044	1 995	3 011	13 050	8 903	1 772	3 227	13 902
	13 736	3 053	5 001	21 790	14 328	2 646	5 106	22 080

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	6,5	4,3	1,4	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,5	0,9	0,5	0,8
Skatterådgivning	–	0,2	–	0
Övrig konsultation	–	0,1	–	–
Summa	7,0	5,5	1,9	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	
Mkr	2022	2021
Fastighetskostnader[1]		
Driftskostnader	909	478
Reparationer och underhåll	173	121
Fastighetsskatt	220	128
Personalkostnader	234	152
Övriga fastighetskostnader	22	32
Summa fastighetskostnader	1 558	911
Central administration[2]	187	116
Förvärvskostnader[3]	–	21

1) Fastighetskostnaderna avser kostnader för koncernens fastigheter som genererar intäkter.
2) Central administration består av kostnader för moderbolagets administration och kostnader för bolagets notering på Nasdaq Stockholm. Därutöver ingår kostnader för revision, upprättande av årsredovisning, koncernledning, IT med mera.
3) Förvärvskostnader är hänförliga till förvärvet av Corem Kelly AB (namnändrat från Klövern AB).

NOT 7 FINANSNETTO

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	7	2	–	–
Valutakursdifferenser, finansiella poster	25	14	–	–
Ränteintäkter, dotterföretag	–	–	200	69
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	32	16	200	69
Räntekostnader lån[1)]	–1 108	–657	–313	–106
Valutakursdifferenser, finansiella poster	–	–3	–153	–3
Räntekostnader, dotterföretag	–	–	–	–
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	–1 108	–660	–466	–109
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar	0	0	0	0
Förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar från koncernföretag	–	–	–	–
Utdelningar från innehav i börsnoterade aktier	67	106	–	–
Summa	67	106	0	0
Räntekostnader leasingskuld	–62	–41	–	–
Summa redovisat i resultatet (finansnetto)	–1 071	–579	–266	–40
Utdelningar från innehav i börsnoterade aktier	–	–	67	106
Realiserat resultat från försäljning av börsnoterade aktier	–	–	–11	–
Nedskrivning av innehav i börsnoterade aktier	–	–	–482	–
Resultat från andelar i kortfristiga placeringar	–	–	–426	106

1) Under året har 291 mkr (101) i ränteutgifter aktiverats som investeringar i fastighetsportföljen. Räntor som härör från derivat värderade till verkligt värde i resultatet uppgick till 28 mkr (–76). 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

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Derivatinstrument:		
Värdeförändringar på räntederivat	1 375	256
Summa	1 375	256

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 37,9 mdkr (37,3) och den temporära skillnaden uppgår till cirka 40,7 mdkr (45,8). Med reducering av förvärvade temporära skillnader uppgår skattepliktig temporär skillnad till cirka 36,8 mdkr (41,5).

Corem har ackumulerade skattemässiga underskott om 1 540 mkr (1 924). Dessa förluster är inte tidsbegränsade och kan nyttjas genom att kvittas mot framtida skattemässiga vinster. Uppskjuten skattefordran för underskotten uppgår till 317 mkr (396) i koncernens balansräkning och till 0 mkr (6) i moderbolagets balansräkning. Corem har skattemässiga kapitalförluster om cirka 5,2 mdkr som omfattas av den sk aktiefällan (48 kap. 26 § inkomstskattelagen). Uppskjuten skattefordran redovisas inte på dessa förlustavdrag.

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

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

NOT 9 FORTS.

Redovisad i resultatet

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	–49	–40	–	–
Summa aktuell skatt	–49	–40	–	–
Uppskjuten skatt				
Under året utnyttjat/ aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–	–	–6	–9
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	–177	–117	–	–
Löpande förvaltningsresultat	–34	–59	–	–
Värdeförändringar och temporära skillnader fastigheter	1 209	–741	–	–
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	–356	–230	–	–
Omvärdering underskottsavdrag mm	–45	0	–	–
Summa uppskjuten skatt	597	–1 147	–6	–9
Totalt redovisad skatt	548	–1 187	–6	–9

Avstämning av effektiv skatt

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Resultat före skatt	–2 486	5 682
Skatt enligt svensk gällande skattesats	512	–1 170
Utländska skattesatser	–2	–11
Skatt i utländska bolag	–25	–15
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	–53	–76
Resultatandelar i intresseföretag	–178	1
Omvärdering underskottsvdrag	–32	–
Värdeförändringar fastigheter	443	–35
Resultat från finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	–122	124
Övriga justeringar	5	–5
Redovisad effektiv skatt	548	–1 187

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Resultat före skatt	206	870
Skatt enligt svensk gällande skattesats	–42	–179
Ej skattepliktiga utdelningar	161	176
Ej avdragsgilla nedskrivningar mm	–102	–
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	–23	–6
Redovisad effektiv skatt	–6	–9

Redovisad i balansräkningen uppskjutna skattefordringar /skatteskulder

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Derivat	–	18
Underskottsavdrag	317	396
Skattefordringar	317	414
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter	–7 615	–8 443
Derivat	–266	–
Finansiella tillgångar	6	–95
Periodiseringsfonder	–4	–3
Skatteskulder	–7 879	–8 541
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	–7 562	–8 127

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Underskottsavdrag	–	6
Skattefordringar	6	6

NOT 10 GOODWILL

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Ingående balans	–3 059	–
Förvärv	–	3 080
Avyttring av varumärke	–50	–
Nedskrivning	–635	–21
Utgående balans	2 374	3 059

Redovisad goodwill är hänförligt till förvärvet av Corem Kelly AB (namnändrat från Klövern AB) år 2021 och bestod av uppskjuten skatt motsvarande 2 096 mkr och förväntade synergier kopplade till samgåendet motsvarande 984 mkr. Den del av goodwill som är hänförlig till uppskjuten skatt är relaterad till skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades i förvärvet.

Under 2022 har nedskrivning av goodwill skett med 635 mkr (21) och avser dels goodwill hänförlig till synergier som ansågs realiserade i och med bildandet av bostadsbolaget Klövern samt goodwill hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning sker på grund av orealiserade värdeförändringar och avyttringar av fastigheter.

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Totalt per den 1 januari	83 084	14 002
Rörelseförvärv, Corem Kelly (namnändrat från Klövern)		61 557
Förvärv	80	292
Ny-, till- och ombyggnation	2 903	1 771
Avyttringar	–2 329	–296
Avyttring till intressebolag Klövern AB	–4 374	–
Omklassificering av omsättningsfastigheter	–	1 930
Värdeförändringar, orealiserade	–2 565	3 421
Valutaomräkning	1 588	407
Totalt per den 31 december	78 387	83 084

Per den 31 december 2022 uppgick det samlade marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter till 78 387 mkr (83 084). Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick till -2 934 mkr (3 432), varav orealiserade värdeförändringar -2 565 mkr (3 421) och realiserade värdeförändringar -369 mkr (11). De orealiserade värdeförändringarna förklaras främst av förändrade avkastningskrav, nyuthyrningar och omförhandlingar.

Väsentliga åtaganden

Corem har följande väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter: Bolaget har tecknat avtal under 2022 för avyttring av 53 fastigheter där fränträde har skett eller kommer att ske under 2023. Av dessa avser 47 fastigheter avyttringen till Blackstone som tecknades den 15 december 2022. Corem har även åtagande att, när detaljplan för bostäder erhållits, fränträda bostadsbyggrätter i bland annat Stockholm och Uppsala till Klövern.

Corem har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. Det rör sig om projekt med varierande storlek. Vid årsskiftet fanns totalt tolv projekt med en investering överstigande 50 mkr vardera. Projekten avser om- och nybyggnation samt hyresgästanpassning, där den återstående investeringen beräknas vara 1 117 mkr.

Värderingsmetod

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

Extern värdering görs en gång per år av samtliga fastigheter, utspritt över respektive kvartal. Under 2022 har fastigheter motsvarande 99,9 procent av det samlade värdet externvärderats. Externa värderingar har under 2022/2023 utförts av Colliers, Cushman & Wakefield, Newmark Knight Frank, Newsec och Savills. Som underlag har värderarna erhållit information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och underhållsplaner.

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

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

I det bedömda avkastningskravet tas hänsyn till olika risker med värderingsobjektet. Kontroller görs med kommunen, Länsstyrelsens EBH-karta samt översvämningsportalen för att fånga upp eventuellt förhöjda risker. Vid besiktningstillfället ges även möjlighet att vidare undersöka förhållanden som till exempel kan innebära förhöjd risk för översvämning.

Förändringar under perioden i indata som inte är observerbara på marknaden och som tillämpas vid värdebedömningarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Detaljplanelagda och bedömda byggrätter värderas löpande utifrån ortsprismetoden med hänsyn till geografiskt läge och lokalslag. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 2 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 Strandard Committee (IVSC).

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2022	2021
Inflationsantagande 2023 (2022), %	4,0	2,0
Inflationsantagande 2024 och framåt (2023 och framåt), %	2,0	2,0
Kalkylperiod, år	Normalt 10	Normalt 10
Långsiktig vakans, %	Normalt 5–10	Normalt 5–10
Viktad kalkylränta, %	7,4	7,1
Viktat direktavkastningskrav, %	5,2	5,1

Framtida kassaflöde

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

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

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

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

NOT 11 **FORTS.**

Väsentlig indata för fastighetsvärdering

	Kontor	Logistik	Handel	Övrigt
Genomsnittlig hyra per kvm, kr	2 088	1 083	1 476	1 724
Driftkostnader per kvm, kr	–591	–342	–436	–641
Långsiktig vakans, %	5–10 år	5–10 år	5–10 år	5–10 år

Kalkylränta och avkastningskrav
Den bedömda kalkylräntan är ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 5,3–12,7 procent med ett viktat genomsnitt om 7,4 procent per 31 december 2022. Kalkylräntan används för diskontering av framtida driftnetton under kalkylperioden samt restvärdet vid kalkylperiodens slut.

Kalkylränta

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

Restvärdet räknas fram genom att det prognostiserade driftnettot för första året efter kalkylperiodens slut evighetskapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgick till 5,2 procent per 31 december 2022 (5,1).

Direktavkastningskrav, %

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

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

NOT 11 FORTS.

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/–	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr	Resultateffekt fastighetsvärderingar, %
Direktavkastningskrav	0,5 procentenheter	–6 800/+8 262	–8,7/+10,5
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/–3 101	+/–4,0
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+1 551	–/+2,0
Vakansgrad	1,0 procentenheter	–/+959	–/+1,2

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Intäkter	4 491	2 805
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	–1 558	–911
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden	0	0
Värdeförändringar fastigheter	–2 934	3 432

Skattemässigt restvärde
Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2022 till 37,9 mdkr (37,3).

Taxeringsvärden[1)]

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Taxeringsvärden byggnader	18 053	17 177
Taxeringsvärden mark	7 571	8 074
Summa taxeringsvärde	25 624	25 251

1) Avser enbart de svenska fastigheterna.

Nyckeltal per geografiskt område

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec	2022 31 dec	2021 31 dec
Region Stockholm	111	127	30 686	34 821	2 062	2 106	86	85	1 021	1 128
Region Stockholm Logistik	90	95	8 591	9 052	628	616	96	95	462	476
Region Öst	118	140	11 931	12 653	929	944	91	90	767	863
Region Väst	125	141	12 150	13 173	948	1 010	89	89	780	851
Utland – Köpenhamn	10	10	7 942	7 361	301	280	95	97	158	161
Utland – New York[1)]	4	5	7 087	6 024	72	–	100	–	7	–
TOTALT	458	518	78 387	83 084	4 940	4 957	89	89	3 195	3 479
Förvaltningsbestånd	419	448	66 732	68 854	4 595	4 657	91	90	2 985	3 194
Förädlingsbestånd	39	70	11 655	14 230	345	300	70	73	210	284
TOTALT	458	518	78 387	83 084	4 940	4 957	89	89	3 195	3 479

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

NOT 12 ANDELAR I INTRESSEBOLAG

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Vid årets början	472	0
Förvärv	4 248	469
Avyttring	–442	–
Utdelning	–1	–
Resultatandel	–862	3
Värde vid årets utgång	3 415	472

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

Företag, orgn och säte	Ägarandel,%	Redovisat värde 2022	Redovisat värde 2021
Servistore AB, 556621-9688, Linköping	50,0	24	26
Gladan Holding II AB, 559064-9918, Stockholm	25,0	0	0
Fagerö Holding AB, 559042-7521, Stockholm	33,0	7	7
Portgås Fastighets AB, 559073-2300, Stockholm	30,0	–	1
Fyrsidan Holding AB, 556990-6711, Stockholm	49,9	–	439
Klövern AB, 556733-4379, Stockholm	49,4	3 385	0
		3 415	472

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag (100 procent)

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

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

NOT 13 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE OCH KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Innehav i noterade bolag – Castellum	–	2 165
Innehav i noterade bolag – Everysport Media Group	5	28
Summa	5	2 193

Kortfristiga placeringar

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Innehav i noterade bolag – Castellum	1 099	–
Summa	1 099	–

KONCERNEN
Sedan 2019 har Corem ägt aktier i fastighetsbolaget Castellum som är noterat på Nasdaq Large Cap i Stockholm. Den 31 december 2022 uppgick innehavet till 8 708 028 aktier. Marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 1 099 mkr, baserat på en kurs om 126,25 kr per aktie. Anskaffningsvärdet uppgick till 193,25 kr per aktie. I januari 2023 sålde Corem hela sitt innehav i Castellum, totalt 8,7 miljoner aktier, varför innehavet omklassificerats och redovisas som Kortfristiga placeringar.

Corem äger 639 425 aktier i Everysport Media Group som är noterat på Spotlight Stock Market. Den 31 december 2022 uppgick marknadsvärdet till 5 mkr (28).

MODERBOLAGET
I moderbolaget redovisas innehavet i Castellum som Kortfristiga placeringar, föregående år som Övriga finansiella anläggingstillgångar. Under året har innehavet varit föremål för nedskrivning enligt lägsta värdets princip. Moderbolaget har skrivit ned innehavet till nettoförsäljningsvärdet som motsvara erhållen likvid vid försäljning av innehavet i januari 2023.

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	149	9	6	6
Förvärvat via rörelseförvärv	–	140	–	–
Förvärv	34	–	11	–
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	4	–	–	–
Utgående anskaffningsvärde	187	149	17	6
Avskrivningar				
Ingående balans	–81	–8	–6	–5
Årets avskrivningar	–24	–10	–3	–1
Förvärvat via rörelseförvärv	–	–63	–	–
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	–	–	–	–
Utgående avskrivningar	–105	–81	–9	–6
Bokfört värde	82	68	8	0

NOT 15 ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Revers hänförlig till tidigare fastighetsförsäljningar	45	57
Fordran fastighetsutveckling	16	0
Aktier, onoterade innehav	60	70
Övriga poster	29	28
Summa	150	155

NOT 16 OMSÄTTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
Mkr	2022	2021
Vid årets början	63	–
Förvärv	–	1 746
Årets investeringar	143	247
Omklassificering	–	–1 930
Värde vid årets utgång	206	63

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

	Koncernen	
Dagar	2022	2021
0–29	61	47
30–89	11	5
90–	53	39
Förväntade kreditförluster	–22	–25
Summa	103	66

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. I lyra 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

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Momsfordringar	80	160	–	–
Fordran sålda fastigheter	122	15	–	–
Depositioner	131	393	–	–
Spärrade medel	48	–	–	–
Övriga poster	132	99	5	5
Summa	513	697	5	5

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Periodiserade fastighetskostnader	121	73	–	–
Periodiserade projektkostnader	3	39	–	–
Periodiserade hyresrabatter	221	177	–	–
Förutbetalda tomträttsavgälder	10	12	–	–
Pågående fastighetsförvärv	101	102	–	–
Upplupna intäkter	85	68	21	–
Fordran hyresgäster	37	70	–	–
Övriga poster	36	16	21	4
Summa	614	557	42	4

NOT 20 EGET KAPITAL

Aktier

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

Återköp av egna aktier

Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Återköp av aktier ger ökad möjlighet att anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan, bland annat möjlighet att kunna överlåta aktier, exempelvis som likvid i samband med eventuella fastighetsinvesteringar. Under 2022 återköptes 6 060 450 stamaktier av serie B till en genomsnittlig kurs om 17,94 kr samt 42 000 stamaktier av serie D till en genomsnittlig kurs om 297,85.

Utdelning

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2022 aktieägarna på årsstämman den 28 april 2023 att besluta om utdelning med 0,40 kr (0,40) per stamaktie av serie A och stamaktie serie B samt 20,00 kr (20,00) per stamaktie av serie D och preferensaktie. Utdelningen avseende stamaktier av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen 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 20 691 131 781 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 431 486 941 kr, motsvarande 0,40 kr per stamaktie av serie A och B, och 19 861 262 760 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 109 respektive Förändringar i Eget kapital i moderbolaget på sid 113.

NOT 20 FORTS.

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

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

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

NOT 21 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie A/B -2,25kr (5,52) har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare -1 948 mkr (4 408) med avdrag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D och preferensaktier samt ränta hänförlig till hybridobligationer och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier A/B uppgående till 1 081 271 443 under 2022 respektive 740 815 337 under 2021. 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 22 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Kategorisering av finansiella instrument

	Koncernen			
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Finansiella tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	5	2 193	–	–
Kundfordringar	–	–	103	66
Derivat	1 312	251	–	–
Kortfristiga placeringar	1 099	–	–	–
Övriga fordringar	–	–	959	1 012
Likvida medel	–	–	979	571
Summa	2 416	2 444	2 041	1 649
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	–	–	47 644	46 738
Derivat	22	337	–	–
Leverantörssskulder	–	–	328	425
Övriga skulder	–	–	1 090	385
Upplupna kostnader	–	–	461	717
Summa	22	337	49 523	48 265

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

Värdering av finansiella instrument

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

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

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

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

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 .

Klassificering av finansiella instrument enligt värdehierarkin

	Koncernen					
	Noterade priser på aktiva marknader, nivå 1		Andra observerbara indata, nivå 2		Ej observerbara indata, nivå 3	
Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Tillgångar värderade till verkligt värde:						
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	5	2 193	–	–	–	–
Övriga anläggningstillgångar	–	–	–	–	60	70
Derivat	–	–	1 312	251	–	–
Kortfristiga placeringar	1 099	–	–	–	–	–
Skulder värderade till verkligt värde:						
Derivat	–	–	22	337	–	–
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas						
Skulder till kreditinstitut	–	–	36 352	33 315	–	–
Obligationslån	–	–	11 148	11 852	–	–
Företagscertifikat	–	–	350	2 322	–	–

NOT 23 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

	Koncernen			
	2022		2021	
Mkr	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	35 705	36 352	32 684	33 315
Obligationer	11 418	11 148	11 558	11 852
Certifikat	350	350	2 322	2 322
Summa räntebärande skulder	47 473	47 850	46 564	47 489

Återköpta obligationer
I beloppen för obligationer i tabellen ovan har återköpta obligationer kvittats med 983 mkr (593).

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 74–79 samt i avsnittet Risker och möjligheter på sidorna 86–87.

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	17[1)]
Räntetäckningsgrad	≥2,0	2,5
Kapitalbindning, år	≥1,5	3,3
Räntebindning, år	≥1,5	1,9
Räntesäkrade skulder, %	≥50	59
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	*

1) Genomsnittlig avkastning över de senaste fem åren.
* 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 50 521 mkr (51 457), inklusive outnyttjade krediter om 2 877 mkr (4 719), löper med kredittider om 3 månader till 48 år. Koncernens genomsnittliga kapitalbindning uppgick till 3,3 år (3,8).

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 2022 till 979 mkr (571). Spärrade medel om 668 mkr har från och med fjärde kvartalet 2022 upptagits i likvida medel i enlighet med IFRS IC förtydligande att tillgodohavanden som är spärrade på bankkonto, på grund av att avtal ingåtts med tredje part om att inte använda insatta medel annat än för visst ändamål, anses utgöra likvida medel.

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

Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Corem använder sig av finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Corem innehar derivat i form av ränteswappar och räntetak. Vid årsskiftet hade Corem 15 (11) swapavtal om 22 790 mkr (8 890), varav 5 000 mkr i forwardstartad swap, och 9 (17) räntetak om 9 679 mkr (23 539). Förfallen på derivaten är mellan 2023 och 2031.

Per 31 december 2022 var 59 procent (72) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Bolagets genomsnittliga räntebindning uppgick till 1,9 år (2,6), med beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2022 var 3,6 procent (2,4). En ökning av marknadsräntor med en procentenhet vid årsskiftet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,5 procentenheter, vilket motsvarar cirka 257 mkr i årliga räntekostnader.

Upplåning, förfallostruktur och räntor
Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 47 644 mkr (46 738). Räntebärande nettoskuld, där avdrag görs för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 45 439 mkr (43 818). Värdet på derivatportföljen uppgick till 1 290 mkr (–86). Värdeförändringar derivat i årets resultat uppgick till 1 375 mkr (256). 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 74–79. 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.

NOT 23 FORTS.

Ränte- och kapitalbindning per 31 december 2022

	Räntebindning			Kapitalbindning	
Förfall, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörligt	29 028	4,3	61	–	–
2023	105	2,9	0	19 107	38
2024	5 630	1,9	12	11 491	23
2025	4 490	2,6	9	10 667	21
2026	–	–	–	1 570	3
2027	–	–	–	341	1
>2027	8 390	2,9	18	7 344	14
Totalt	47 644	3,6	100	50 521	100

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförliga till krediter och derivat framgår av tabellen nedan. Vid beräkningen av likviditetsflöden för krediter samt för det rörliga benet i derivaten har Stiborräntan per senaste räntesättningsdagen använts. Med ovanstående antaganden uppgick totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 51 639 mkr (49 749) över återstående löptider.

Likviditetsflöden per 31 december 2022

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

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

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 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Skuld till ägare av stamaktier serie D och preferensaktier	415	200	415	200
Deposition i samband med fastighetstransaktion	535	–	–	–
Skuld till tidigare fastighetsägare	32	70	–	–
Personalens källskatt och sociala avgifter	13	12	17	2
Övriga skulder	46	22	21	3
Summa	1 041	304	453	205

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda hyror	992	743	–	–
Upplupna driftskostnader	213	509	–	–
Upplupna räntekostnader	191	117	57	15
Upplupna personalkostnader	46	47	44	14
Övriga poster	11	44	22	9
Summa	1 453	1 460	123	38

NOT 26 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
2022					
Ingående värde	761	226	10	3	1 000
Tillkommande aktiveringar	646	10	6	–	662
Avyttringar	–22	–17	–	–	–39
Utgående värde	1 385	219	16	3	1 623

NOT 26 FORTS.

Nyttjanderättstillgångar	Tomträttsavtal	Arrende	Fordon	Hyresavtal	Total
2021					
Ingående värde	211	4	–	3	218
Årets aktiveringar	9	–	–	–	9
Förvärvat via rörelseförvärv	541	222	10	–	773
Utgående värde	761	226	10	3	1 000

Leasingskulder	2022	2021
Redovisat värde per 1 januari	1 000	218
Tillkommande avtal	662	9
Avslutade avtal	–39	–
Förvärvade avtal via rörelseförvärv	–	773
Redovisat värde per 31 december	1 623	1 000

Förfallostruktur leasingskulder[1)]	2022	2021
Inom år 1	279	227
Mellan år 2 och 5	440	382
Senare än 5 år	904	391
Summa	1 623	1 000

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

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

Löptider för Corems hyresavtal per 31 december 2022

	2022	2021
Förfaller inom ett år	947	924
Förfaller mellan ett och fem år	6 080	5 972
Förfaller senare än fem år	10 631	9 339

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
Mkr	2022	2021	2022	2021
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	38 188	38 946	–	–
Pantsatta aktier i noterade företag	1 099	2 165	1 190	1 705
Företagsinteckningar	–	14	–	–
Summa ställda säkerheter	39 287	41 125	1 190	1 705
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	–	–	19 411	13 798
Övriga eventualförpliktelser	18	198	–	–
Summa eventualförpliktelser	18	198	19 411	13 798

NOT 27 FORTS.

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

Moderbolaget har ingått avtal om proprieborgen till förmån för dotterföretag.

NOT 28 NÄRSTÅENDE

NÄRSTÅENDE RELATIONER

Koncernen

Koncernen står under inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 33,38 procent (33,38) av kapitalet och 36,03 procent (36,03) av de utestående rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Näst största aktieägare per 31 december 2022 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 29.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen

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

Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 57 mkr (26). Wästbygg kontrolleras av huvudägaren Rutger Arnhult. Coremkoncernen har även haft ett hyresavtal, som avslutades under 2022, 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 året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare, till ett belopp om 13 mkr.

Moderbolaget

Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 31 december 2022 till 7 554 mkr (3 906) och kortfristiga fordringar till 0 mkr (0).

TRANSAKTIONER MED NYCKELPERSONER I LEDANDE STÄLLNING

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 1,32 procent (1,30) av kapitalet och 1,37 procent (1,35) av rösterna i företaget, beräknat på totalt antal aktier.

För ytterligare information se sidorna 102–103. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4.

NOT 29 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	22 188	432
Förvärv	498	21 656
Aktieägartillskott	–	100
Nedskrivningar	–	–
Summa	22 686	22 188

NOT 29 **FORTS.**

Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Utdelningar från dotterföretag	781	810

I koncernen finns det 403 bolag (431) varav 344 svenska aktiebolag, 38 svenska kommandit- och handelsbolag och 21 utländska bolag. Dessa fördelas på moderbolagets direktägda dotterbolag och indirektägda dotterbolag enligt nedan.

Moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

					Bokfört värde, mkr	
Direktägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %	2022-12-31	2021-12-31
Corem AB	556731-4231	Stockholm	1 000	100	532	532
Corem Kelly AB (publ)	556482-5833	Stockholm	1 138 697 289	100	22 154	21 656
Corem Projekt 1 AB	559352-7590	Stockholm	25 000	100	0	0
Meroc Kapitalförvaltning AB	556855-7598	Stockholm	25 000	100	0	0
Summa					22 686	22 188

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
1241 Broadway LLC	82-4082652	New York	–	100
24-Padel AB	559208-5400	Nyköping	50 000	100
Big Pink AB	556177-1295	Nyköping	1 000	100
BRA Göteborgsvägen 18 AB	556964-6697	Mölndal	40 000	80
Carolus Retail AB	556966-1985	Stockholm	50 000	100
Clover Park Development LLC	83-4691578	New York	–	100
Clover Park Holdco LLC	84-4402539	New York	–	100
Clover Park JV LLC	88-0935606	New York	–	100
Clover Park Mezz LLC	88-1086726	New York	–	100
Clover Park REIT LLC	84-4368854	New York	–	100
Clover Park Sub LLC	84-4383095	New York	–	100
Clover US LLC	82-4082454	New York	–	100
Corem Aaora Fyra AB	559013-5058	Stockholm	50 000	100
Corem Adam AB	556594-9699	Nyköping	1 000	100
Corem Agora AB	559004-3641	Stockholm	31 146 /13	100
Corem Agora Ett AB	559013-4978	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Fem AB	556722-3564	Stockholm	100 000	100
Corem Agora Sweden AB	559031-9495	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Tre AB	559013-4994	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Två AB	559013-4986	Stockholm	50 000	100
Corem Alfons AB	559370-1146	Nyköping	50 000	100
Corem Alfred AB	556922-4255	Nyköping	50 000	100
Corem Arenan AB	556645-6272	Nyköping	1 000	100
Corem Armaturen AB	559097-5297	Nyköping	500	100
Corem August AB	559352-4175	Nyköping	50 000	100
Corem Auto Nacka AB	556751-7023	Stockholm	100	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Backa Brygga AB	556809-9286	Stockholm	10 000	100
Corem Backa Holding AB	556802-4268	Stockholm	100 000	100
Corem Backa KB	916624-2165	Stockholm	–	100
Corem Backadal AB	556708-9585	Stockholm	1 000	100
Corem Barkenlund AB	556554-8772	Nyköping	1 000	100
Corem Belone KB	916563-3273	Nyköping	–	100
Corem Bergkälla AB	556790-9154	Stockholm	1 000	100
Corem Betongen AB	559073-2862	Nyköping	50 000	100
Corem Birgitta KB	969708-7212	Nyköping	–	100
Corem Blåfjäll AB	556730-3200	Nyköping	1 000	100
Corem Blåkobbe AB	559096-6205	Nyköping	50 000	100
Corem Bobby AB	556594-9780	Nyköping	1 000	100
Corem Bodil KB	969704-6440	Nyköping	–	100
Corem Bolero AB	556180-4419	Nyköping	1 000	100
Corem Borg AB	556740-2853	Nyköping	1 000 000	100
Corem Borgfyra AB	556633-0147	Nyköping	1 000	100
Corem Bredden AB	556699-5550	Stockholm	1 000	100
Corem Bro AB	556796-2831	Stockholm	100 000	100
Corem Bråta KB	969703-3406	Stockholm	–	100
Corem Brämön AB	556699-5550	Stockholm	500	100
Corem Budkaveln AB	556723-7770	Stockholm	1 000	100
Corem Bukettnejlikan AB	556876-6918	Nyköping	500	100
Corem Bulltofta AB	556633-3265	Nyköping	1 000	100
Corem Candy AB	556482-7854	Stockholm	6 000	100
Corem Citylogistik Malmö AB	556708-3448	Stockholm	1 000	100
Corem Clemens AB	556794-6107	Nyköping	1 000	100
Corem Cleo AB	556761-8979	Nyköping	1 000	100
Corem CPH AB	559042-7562	Nyköping	50 000	100
Corem Dagberget AB	556628-6893	Stockholm	1 000	100
Corem Dagny AB	556632-8950	Nyköping	1 000	100
Corem Dagskiftet AB	556650-5466	Stockholm	1 000	100
Corem Dahlian AB	556119-2476	Stockholm	10 000	100
Corem Dahlian KB	969708-6990	Nyköping	–	100
Corem Daniel AB	559369-8862	Nyköping	50 000	100
Corem Dante AB	556594-9830	Nyköping	1 000	100
Corem Delmon AB	559101-2124	Nyköping	50 000	100
Corem Denmark ApS	36464763	Frederiksberg	52 000	100
Corem Derbyvägen AB	556813-3473	Nyköping	500	100
Corem Diket KB	969708-7196	Nyköping	–	100
Corem Disa AB	556708-7340	Nyköping	1 000	100
Corem Property Danmark A/S	12504993	Köpenhamn	500	100
Corem Donovan AB	559124-8892	Nyköping	50 000	100
Corem Dragon AB	556712-9829	Nyköping	100 000	100
Corem Edvin AB	556832-3579	Nyköping	50 000	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Eenora AB	556708-7209	Nyköping	1 000	100
Corem Efraim AB	556594-9855	Nyköping	1 000	100
Corem Elektra 27 AB	556660-3139	Stockholm	1 000	100
Corem Elin AB	556242-0942	Nyköping	320 500	100
Corem Ella AB	556708-4776	Nyköping	1 000	100
Corem Ellipsvägen AB	556690-9510	Nyköping	1 000	100
Corem Elly AB	556043-1180	Nyköping	5 250	100
Corem Emil AB	556524-4265	Nyköping	4 000	100
Corem Emy AB	556708-4743	Stockholm	1 000	100
Corem Erik AB	556064-8841	Nyköping	160 400	100
Corem Erikslund AB	556786-1413	Nyköping	1 000	100
Corem Ethel AB	556070-2689	Nyköping	3 240 000	100
Corem Ett AB	556610-3106	Nyköping	1 000	100
Corem Evelina AB	556589-0380	Nyköping	1 000	100
Corem Expo HB	916839-2489	Nyköping	–	100
Corem Fabrikören AB	556754-3532	Stockholm	1 000	100
Corem Fairway K/S	35521399	Frederiksberg	125 000	100
Corem Fastpartner Veddesta AB	556839-1972	Stockholm	100 000	100
Corem Fastigheter AB	556736-1687	Stockholm	100 000	100
Corem Flahult AB	556489-0308	Stockholm	1 000	100
Corem Flemingsberg AB	556835-9870	Stockholm	25 000	100
Corem Flygbron AB	556247-1119	Stockholm	30 000	100
Corem Flygledaren AB	559073-2888	Nyköping	50 000	100
Corem Flygstaben AB	556703-0522	Nyköping	1 000	100
Corem Fornminnet AB	556822-4991	Stockholm	500	100
Corem Fosie AB	556825-9948	Stockholm	1 000	100
Corem Freja AB	559252-1396	Nyköping	50 000	100
Corem Frippe AB	556634-5657	Nyköping	1 000	100
Corem Fryshuset AB	556761-8730	Nyköping	1 000	100
Corem Fullersta AB	556642-7380	Nyköping	20 000	100
Corem Fässberg AB	556982-0672	Nyköping	500	100
Corem Förbygeln AB	559156-0908	Stockholm	500	100
Corem Gabriella AB	556983-7544	Nyköping	50 000	100
Corem Gamlestaden AB	556674-5674	Nyköping	1 000	100
Corem Gammel Kongevej ApS	38106139	Frederiksberg	100 000	100
Corem Generatorn AB	556633-3265	Stockholm	1 000	100
Corem Gerhard AB	556634-5723	Nyköping	1 000	100
Corem Glen AB	556046-1203	Nyköping	1 000	100
Corem Glädjen KB	916616-7347	Stockholm	–	100
Corem Gonda AB	556738-8813	Nyköping	1 000	100
Corem Grankotten KB	91683/-/4/2	Nyköping	–	100
Corem Greven A/S	36454407	Köpenhamn	500	100
Corem Grävstekeln AB	559226-2587	Nyköping	50 000	100
Corem Gånggriften AB	556709-9139	Stockholm	1 000	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Göteborg Holding AB	556736-6819	Stockholm	100 000	100
Corem Halmstad AB	556674-9668	Nyköping	1 000	100
Corem Hammarby-Smedby AB	556690-4370	Stockholm	1 000	100
Corem Hamnen AB	556796-2815	Stockholm	100 000	100
Corem Hanna AB	559003-2453	Nyköping	50 000	100
Corem Harven AB	559291-0904	Nyköping	25 000	100
Corem Helmut AB	556634-5731	Nyköping	1 000	100
Corem Helsingborg KB	969700-5859	Stockholm	–	100
Corem Herman AB	559171-8787	Nyköping	50 000	100
Corem Hilma AB	559300-0523	Nyköping	50 000	100
Corem Hisingen AB	556796-2781	Stockholm	100 000	100
Corem Holding 1 AB	556878-0240	Stockholm	500	100
Corem Holding 2 AB	556985-9035	Stockholm	500	100
Corem Holger AB	556230-7404	Nyköping	1 000	100
Corem Hortensia KB	969674-6370	Nyköping	–	100
Corem Hubert AB	559369-8870	Nyköping	50 000	100
Corem Humle AB	556707-0759	Nyköping	100 000	100
Corem Hårddisken AB	556853-3870	Nyköping	50 000	100
Corem Hällsätra AB	556660-6058	Stockholm	1 000	100
Corem Högbron KB	969684-8333	Nyköping	–	100
Corem Högsbo AB	556868-2461	Stockholm	50 000	100
Corem Induktorn AB	556660-2297	Stockholm	1 000	100
Corem Industrilokaler AB	556446-0193	Stockholm	3 000	100
Corem Ingmar AB	556634-6598	Nyköping	100 000	100
Corem Isabella KB	969695-0190	Nyköping	–	100
Corem Isak AB	559342-0515	Nyköping	50 000	100
Corem Jakob AB	559073-2813	Nyköping	50 000	100
Corem Jesper AB	559101-2165	Nyköping	50 000	100
Corem Johan AB	559101-2116	Nyköping	50 000	100
Corem Jonas AB	556944-2204	Nyköping	50 000	100
Corem Jonna AB	559101-2108	Nyköping	50 000	100
Corem Jordbil AB	556718-0053	Stockholm	1 000	100
Corem Jordbro Armatur HB	969660-8885	Stockholm	–	100
Corem Jordbro Holding AB	559164-0841	Stockholm	50 000	100
Corem Jordbro Lager AB	556781-2770	Stockholm	1 266	100
Corem Jordbrohus AB	559207-0378	Stockholm	500	100
Corem Jordbromalmen AB	556822-2490	Stockholm	500	100
Corem Jordbroporten AB	556255-2793	Stockholm	1 000	100
Corem Jordbråby KB	969633-6792	Stockholm	–	100
Corem Julia AB	556943-5034	Nyköping	50 000	100
Corem Järfälla AB	556690-7159	Stockholm	1 000	100
Corem Järfälla Degen AB	556877-1884	Stockholm	500	100
Corem Järnvägen AB	556941-6372	Nyköping	1 000	100
Corem Kabingatan AB	559073-2805	Nyköping	50 000	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Kallhäll AB	556642-0138	Stockholm	1 000	100
Corem Kalmar AB	556720-4911	Nyköping	100 000	100
Corem Kalmarsund AB	556966-2462	Nyköping	500	100
Corem Kalvsvik AB	556853-8366	Stockholm	50 000	100
Corem Karin KB	916523-3348	Nyköping	–	100
Corem Karita AB	556708-3893	Nyköping	1 000	100
Corem Karl AB	556708-7985	Nyköping	1 000	100
Corem KB32 ApS	38752316	Frederiksberg	50 000	100
Corem Kindbo KB	916845-4594	Stockholm	–	100
Corem Kirseberg AB	559073-2896	Nyköping	50 000	100
Corem Knarrarnäs 3 KB	916635-8912	Nyköping	–	100
Corem Knarrarnäsgatan AB	556761-8912	Nyköping	1 000	100
Corem Kobbegården AB	556703-2502	Stockholm	100 000	100
Corem Koborg AB	556690-9510	Stockholm	50 000	100
Corem Komp Adam AB	556643-6647	Nyköping	1 000	100
Corem Komp Bobby AB	556678-9938	Nyköping	100 000	100
Corem Komp Ett AB	556613-4085	Nyköping	1 000	100
Corem Komp Ström AB	556688-5256	Nyköping	1 000	100
Corem Komplementar ApS	39452707	Frederiksberg	50 000	100
Corem Koncept AB	556738-5512	Nyköping	1 000	100
Corem Konstruktionsvägen AB	556730-5957	Nyköping	1 000	100
Corem Kranlinan AB	556786-1421	Nyköping	1 000	100
Corem Kristina AB	556708-7373	Nyköping	1 000	100
Corem Kryptongasen KB	916832-6529	Stockholm	–	100
Corem Kungsbackavägen KB	916444-0654	Nyköping	–	100
Corem Kungshörnet AB	556967-6108	Nyköping	500	100
Corem Kungsängen 24:3 AB	556921-4389	Nyköping	500	100
Corem Kungsängen 29:1 AB	556928-7567	Nyköping	500	100
Corem Landvetter AB	556717-7901	Stockholm	1 000	100
Corem Lars AB	556727-7636	Nyköping	1 000	100
Corem Lastkajen AB	556704-2931	Stockholm	1 000	100
Corem Laura AB	556727-7685	Nyköping	1 000	100
Corem Leif AB	556706-9769	Nyköping	100 000	100
Corem Leila AB	556748-6385	Nyköping	1 000	100
Corem Leopold AB	556923-4239	Nyköping	50 000	100
Corem Lillsjö AB	556897-9750	Stockholm	500	100
Corem Lillsätra AB	556812-4183	Stockholm	50 000	100
Corem Linda AB	556727-7628	Nyköping	1 000	100
Corem Linn AB	556730 1584	Nyköping	1 000	100
Corem Linus AB	556896-7409	Nyköping	50 000	100
Corem Lisbeth AB	556728-6520	Nyköping	1 000	100
Corem Livia AB	556791-0343	Nyköping	20 000	100
Corem Ljungarum AB	556796-2807	Stockholm	100 000	100
Corem Logistic Holding AB	556789-7110	Stockholm	5 000	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Logistik Västerås AB	556688-6536	Nyköping	1 000	100
Corem Love 2 AB	556797-0651	Nyköping	100 000	100
Corem Love 8 AB	556832-7927	Nyköping	50 000	100
Corem Love Holding AB	556797-0602	Nyköping	100 000	100
Corem Lovisa AB	559068-5334	Nyköping	50 000	100
Corem Ludvig AB	556706-8670	Nyköping	50 000 000	100
Corem Luftbron AB	556269-2367	Stockholm	500 000	100
Corem Lund AB	556590-6830	Stockholm	1 000	100
Corem Lydia AB	556748-5262	Nyköping	100 000	100
Corem Magasinet AB	556737-6198	Nyköping	1 000	100
Corem Majorna 220:4 AB	556109-3567	Nyköping	10 000	100
Corem Malmö AB	556699-9172	Stockholm	1 000	100
Corem Mari AB	556944-2196	Nyköping	50 000	100
Corem Maskinen AB	556830-9420	Stockholm	500	100
Corem Matilda AB	559208-5392	Nyköping	50 000	100
Corem Meeting AB	559208-5426	Nyköping	50 000	100
Corem Mellbyvägen AB	556755-4281	Nyköping	1 000	100
Corem Mjärdevi AB	556950-8558	Nyköping	50 000	100
Corem Morgan AB	556438-3452	Nyköping	1 000	100
Corem Motorspinnaren AB	556764-3332	Stockholm	1 000	100
Corem Murman 11 AB	559018-0872	Nyköping	50 000	100
Corem Murman 7 AB	559018-0856	Nyköping	50 000	100
Corem Murman 8 AB	559018-0906	Nyköping	50 000	100
Corem Mälardalen Holding AB	556736-6876	Stockholm	100 000	100
Corem Märsta AB	556498-1545	Stockholm	31 000	100
Corem Märstaelvan AB	559095-6446	Stockholm	500	100
Corem Mölndal AB	556755-8308	Nyköping	100 000	100
Corem Mölndal Violen AB	556944-7658	Nyköping	500	100
Corem Mölnlycke Holding AB	559088-4325	Stockholm	50 000	100
Corem Mölnlycke KB	969735-3333	Stockholm	–	100
Corem Nacka AB	556754-1114	Stockholm	1 000	100
Corem Neongasen AB	556230-1514	Stockholm	1 000	100
Corem Neptunus AB	556708-7399	Nyköping	1 000	100
Corem New York AB	559101-2090	Nyköping	50 000	100
Corem Niklas AB	556531-5206	Nyköping	11 000	100
Corem Nord AB	556072-3024	Nyköping	250 000	100
Corem Nordstaden AB	556748-5213	Nyköping	100 000	100
Corem Norr AB	556609-3281	Stockholm	100 000	100
Corem Norr Holding AB	556619-6761	Stockholm	74 594	100
Corem Nyckeln AB	556876-2305	Nyköping	1 000	100
Corem Olle AB	556686-0440	Nyköping	10 000	100
Corem Oscar AB	556645-7627	Nyköping	1 000	100
Corem Parkering AB	559208-5442	Nyköping	50 000	100
Corem Partille AB	556878-2477	Nyköping	500	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Paula AB	556554-8988	Nyköping	100	100
Corem Penny AB	556705-0371	Nyköping	1 000	100
Corem Petra HB	969621-8156	Nyköping	–	100
Corem Polly AB	556353-5631	Nyköping	1 000	100
Corem Pontus AB	556703-5539	Nyköping	1 000	100
Corem Porcelænshaven ApS	32344593	Frederiksberg	1 000	100
Corem Posthornet KB	969677-2582	Nyköping	–	100
Corem Pottegården AB	559096-7740	Nyköping	500	100
Corem Projekt 2 AB	559354-2540	Stockholm	25 000	100
Corem Projekt 3 AB	559354-2557	Stockholm	25 000	100
Corem Projekt 4 AB	559354-2565	Stockholm	25 000	100
Corem Projekt 5 AB	559354-2573	Stockholm	25 000	100
Corem Projektutveckling AB	556636-3411	Nyköping	1 000	100
Corem Proptech Ventures AB	559148-3283	Nyköping	50 000	100
Corem Pylades AB	556789-2913	Stockholm	1 000	100
Corem Pyramid AB	556690-9551	Nyköping	1 000	100
Corem Rakel AB	559370-1203	Nyköping	50 000	100
Corem Ralf AB	559370-1153	Nyköping	50 000	100
Corem Revisorn 3 AB	556647-6593	Stockholm	1 000	100
Corem Ringpärmen AB	556261-9428	Stockholm	5 000	100
Corem Roland AB	559003-2479	Nyköping	50 000	100
Corem Rose AB	556609-2143	Nyköping	21 000	100
Corem Rosersberg AB	556779-1347	Stockholm	1 000	100
Corem Rosita AB	559370-1195	Nyköping	50 000	100
Corem Roskilde A/S	30034106	Köpenhamn	500	100
Corem Rosmallen AB	556696-3434	Stockholm	1 000	100
Corem Rosmarinen HB	969652-5121	Nyköping	–	100
Corem Rotorn KB	916616-7354	Stockholm	–	100
Corem Roy AB	559042-7554	Nyköping	50 000	100
Corem Rune AB	556394-2746	Nyköping	50 000	100
Corem Rönn AB	556835-9888	Nyköping	1 000	100
Corem Sadelgjorden AB	556673-3944	Stockholm	1 000	100
Corem Sandhagen 8 AB	559277-7592	Nyköping	25 000	100
Corem Science Fastighets AB	556811-6072	Stockholm	50 000	100
Corem Science Fastighets AB	556811-6072	Stockholm	50 000	100
Corem Segevång AB	559018-0922	Nyköping	50 000	100
Corem Signe AB	559171-8779	Nyköping	50 000	100
Corem Silvermalten AB	556909-5937	Nyköping	50 000	100
Corem Simon AB	559352-4183	Nyköping	50 000	100
Corem Singeln AB	556980-2035	Nyköping	500	100
Corem Sisjön AB	556757-3661	Stockholm	1 000	100
Corem Siv AB	559370-1161	Nyköping	50 000	100
Corem Skevrodret AB	559073-2797	Nyköping	50 000	100
Corem Skyttbrink AB	556579-1869	Stockholm	4 000	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Skälby AB	556923-4437	Stockholm	500	100
Corem Skärgårdsgatan AB	559062-6239	Nyköping	50 000	100
Corem Slipskivan AB	559252-8250	Stockholm	250	100
Corem Småland Holding AB	556736-6892	Stockholm	100 000	100
Corem Sofia AB	556807-0493	Nyköping	500	100
Corem Solna Gate AB	556691-9287	Nyköping	1 000	100
Corem Spjutet AB	559070-4432	Stockholm	50 000	100
Corem Stadion AB	556643-3545	Nyköping	1 000	100
Corem Stapelbädden AB	556655-4266	Nyköping	1 000	100
Corem Stella AB	559370-1187	Nyköping	50 000	100
Corem Stenbärsgatan AB	559073-2789	Nyköping	50 000	100
Corem Stensätra 17 AB	556701-5184	Stockholm	1 000	100
Corem Stiglädret AB	556823-9056	Stockholm	600	100
Corem Stjärnan I IB	916693-3474	Nyköping	–	100
Corem Stockholm City AB	556806-1435	Nyköping	50 000	100
Corem Stockholm Holding AB	556736-6264	Stockholm	100 000	100
Corem Storsätra AB	556699-8620	Stockholm	1 000	100
Corem Strand AB	556442-0098	Nyköping	80 000	100
Corem Ström AB	556603-1067	Nyköping	104 000	100
Corem Stålet AB	556796-2823	Nyköping	100 000	100
Corem Stångbettet AB	556683-1615	Stockholm	1 000	100
Corem Stängslet AB	556534-2358	Stockholm	1 000	100
Corem Svea Holding AB	556754-1098	Stockholm	1 000	100
Corem Svedjenåvan 4 AB	556822-1005	Nyköping	500	100
Corem Svåvaren KB	969698-7552	Stockholm	–	100
Corem Systems AB	556542-9254	Stockholm	101 000	100
Corem Sävenäs AB	556987-7052	Nyköping	500	100
Corem Södrakajen AB	559148-3309	Nyköping	50 000	100
Corem Tage AB	559171-8761	Nyköping	50 000	100
Corem Timmer AB	556706-9652	Nyköping	1 000	100
Corem Toini AB	559370-1179	Nyköping	50 000	100
Corem Töre AB	559370-1138	Nyköping	50 000	100
Corem Torp KB	916560-5222	Nyköping	–	100
Corem Torpavallsgatan AB	559003-9441	Nyköping	10 000	100
Corem Trailer AB	556840-3058	Stockholm	500	100
Corem Traktorn AB	556877-6172	Nyköping	50 000	100
Corem Trollflöjten KB	969611-7762	Nyköping	–	100
Corem Trollhättan KB	969724-7683	Stockholm	–	100
Corem Truckvägen KB	916622 6416	Stockholm	–	100
Corem Tränsbettet AB	556518-1103	Nyköping	2 041	100
Corem Tumba AB	556720-4911	Stockholm	1 000	100
Corem Tumstocken AB	556314-0317	Stockholm	1 000	100
Corem Tuva AB	559252-1412	Nyköping	50 000	100
Corem Tynner KB	969695-3836	Nyköping	–	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Törnby AB	556995-5593	Stockholm	500	100
Corem Törnrosa AB	556833-7306	Stockholm	110 000	100
Corem Urbis AB	556252-6904	Nyköping	564 200	100
Corem Utlängan AB	556766-3835	Stockholm	1 000	100
Corem Valdemar AB	559003-2446	Nyköping	50 000	100
Corem Vallgraven AB	556632-7481	Nyköping	1 000	100
Corem Veddesta AB	556300-3275	Stockholm	1 000	100
Corem Vera AB	556855-6731	Nyköping	500	100
Corem Verner AB	556896-7474	Nyköping	50 000	100
Corem Viby KB	916644-5222	Stockholm	–	100
Corem Viggo AB	556855-6749	Nyköping	500	100
Corem Viktor AB	559352-4191	Nyköping	50 000	100
Corem Vilde AB	559096-7732	Nyköping	500	100
Corem Vilma AB	559068-5391	Nyköping	50 000	100
Corem Visby AB	556891-8808	Nyköping	500	100
Corem Vårbuketten AB	559073-2847	Nyköping	50 000	100
Corem Vålten 4 AB	559073-2839	Nyköping	50 000	100
Corem Vålten 5 AB	559073-2821	Nyköping	50 000	100
Corem Warehouse AB	556676-2547	Stockholm	1 000	100
Corem Åbro AB	556958-6596	Nyköping	500	100
Corem Ärdret AB	559073-2920	Nyköping	50 000	100
Corem Ädelmetallen 14 AB	556823-5211	Stockholm	500	100
Corem Ädelmetallen 4 AB	556758-9154	Stockholm	1 000	100
Corem Älgskytten AB	556989-7829	Stockholm	500	100
Corem Älvsborg Holding KB	969660-8871	Stockholm	–	100
Corem Älvsborg KB	969670-2902	Stockholm	–	100
Corem Älvsjö KB	969688-0013	Stockholm	–	100
Corem Ätte AB	556482-7854	Stockholm	1 000	100
Corem Öresund Holding AB	556736-6751	Stockholm	100 000	100
Corem Öskaret AB	556702-9524	Stockholm	1 000	100
Dagon AB	556431-0067	Nyköping	23 580 999	100
Dagon Sverige AB	556473-1213	Nyköping	3 265 000	100
Dragörkajen AB	556853-8366	Nyköping	500	100
Fastighets AB Akvarium	556745-4748	Stockholm	1 000	100
Fastighets AB Carolus 32	556704-3715	Stockholm	1 000	100
Fastighets AB Lennart	556783-9955	Stockholm	100 000	100
Fastighets AB Mats 5	556833-0996	Stockholm	50 000	100
Fastighets AB Västeråsgallerian	556833-2232	Stockholm	50 000	100
First Office AB	556835 9870	Nyköping	1 000	100
Garage & Parkering i centrala Sundbyberg AB	559028-7875	Stockholm	500	100
Highline 118 LLC	83-4548432	New York	–	100
KB Vampyren 9	969704-6820	Nyköping	–	100
Klövern Roskildevej K/S	35056637	Frederiksberg	71 300	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Kolkajan Fastighets AB	559229-6700	Stockholm	50 000	100
Menigasker AB	559000-0336	Stockholm	50 000	100
Meroc Asset Management AB	593200-1745	Stockholm	13 113 130	100
Meroc Backa AB	559407-1812	Stockholm	25 000	100
Meroc Jordbromalm AB	559407-1804	Stockholm	25 000	100
Meroc Kommanditdelägare AB	559407-1796	Stockholm	25 000	100
Meroc Kullen AB	559407-1820	Stockholm	25 000	100
Meroc Target 1 AB	559408-0748	Stockholm	25 000	100
Meroc Target 2 AB	559408-0755	Stockholm	25 000	100
SBG Gravensteiner AB	556772-1476	Stockholm	1 828 670	100
SCI Klovern Rene	84308370000016	Cannes	20	100
SF Ventures AB	559271-0197	Stockholm	19	99,9
Sundbyberg Sprängaren9 Fast AB	559117-7240	Stockholm	500	100
Tobin 1 Holding AB	559120-5355	Stockholm	500	100
Tobin Kista Holding AB	559120 5348	Stockholm	500	100
Tobin P. Projektutveckling AB	556971-7399	Stockholm	50 000	100
Tobin Properties Bygg AB	559223-1590	Stockholm	50 000	100
Vestalen Fastighets AB	559205-5528	Nyköping	50 000	100
W28th Development LLC	61-1874286	New York	–	100
Åby Arena AB	559105-2203	Mölndal	350	70
Åby Arena Hotell AB	559105-2237	Mölndal	500	100
Åby Arena Mässa AB	559105-2229	Mölndal	500	100

NOT 30 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Ingående balans	3 906	3 106
Tillkommande/avgående fordringar	–216	800
Tillkommande reversfordringar	3 864	–
Summa	7 554	3 906

NOT 31 KASSAFLÖDESANALYS

Räntor

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Erhållen ränta	9	1	200	80
Erlagd ränta	–1 057	–638	–259	–104
Summa	–1 048	–637	–59	–24

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Moderbolaget	
Mkr	2022	2021
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar	486	4
Valutaeffekt lån	152	–
Justering för resultat avyttring aktier	11	–
Justering för ej betalda räntor	54	13
Summa	703	17

NOT 32 AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

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

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

			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

Koncernens samt moderbolagets räntederivat är ej kassaflödespåverkande.

NOT 33 RÖRELSEFÖRVÄRV

Corem lämnade i mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till innehavare av aktier i Corem Kelly (namnändrat från Klövern) 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 Corem Kelly och 90,8 procent av de utestående rösterna i Corem Kelly, och Corem meddelade den 15 juni 2021 erbjudandet ovillkorat. Som följd övergick Corems tidigare indirekta, långsiktiga investering i Corem Kelly till att vara ett direkt innehav i form av ett dotterbolag till Corem.

Corem Kelly konsolideras från 15 juni 2021. Före budet ägde Corem 15,2 procent av kapitalet i Corem Kelly. 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 0,88, 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 realiseras under en 2-årsperiod, medan resterande 30 mkr är hänförliga till intäktssynergier vilka bedöms realiseras under en 3-årsperiod.

Resultaträkning Corem Kelly (namnändrat från 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	108
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

NOT 33 FORTS.

Balansräkning Corem Kelly (namnändrat från Klövern)

Mkr	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 Corem Kelly 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 34 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- I januari tecknades ett hyresavtal med R/GA i New York. Hyresgästen flyttade in i Corems projektfastighet 28&7 i januari 2023. Hyrestiden är 5 år.
- I januari tecknades avtal om försäljning av fastigheten 1 kh Rudegård Ny Holte till ett underliggande fastighetsvärde motsvarande 106 miljoner SEK, vilket är i linje med bokfört värde. Fastigheten frånträddes den 10 februari 2023.
- I januari sålde Corem hela sitt innehav i Castellum, totalt 8,7 miljoner aktier.
- I februari offentliggjorde Corem att utestående obligationer om 484 mkr med förfall 27 februari inte kommer att refinansieras.
- I februari tecknades ett hyresavtal med Sveriges Riksbank i fastigheten Orgelpipan 4 i Stockholm city. Hyrestiden är 6 år.
- I februari tecknades avtal om försäljning av 17 fastigheter i Stockholmsområdet till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 949 mkr. Fastigheterna frånträddes under mars 2023.
- I mars tecknades avtal om försäljning av tomträtten till fastigheten Stockholm Induktorn 37 till ett underliggande fastighetsvärde om 127 mkr. Tomträtten frånträddes under mars 2023.
- I mars tecknades avtal om försäljning av två fastigheter för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 467 mkr. Fastigheterna frånträddes under mars 2023.

NOT 35 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

kr	
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	20 490 888 437
Årets resultat	200 243 344
Summa	20 691 131 781

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
0,40 kr per stamaktie A och B, totalt	431 486 941
20,00 kr per stamaktie D, totalt	150 076 180
20,00 kr per preferensaktie, totalt	248 305 900
i ny räkning balanseras	19 861 262 760
Summa	20 691 131 781

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 2022 om 0,40 kronor (0,40) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kronor per stamaktie serie D och preferensaktie. Utdelningen avseende stamaktier av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen 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 34 procent (56) av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier.

DIREKTAVKASTNING

Corems föreslagna utdelning om 0,40 kronor (0,40) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kronor per stamaktie av serie D och preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 3,8 procent (1,2) för stamaktie serie A, 4,8 procent (1,2) för stamaktie serie B, 11,7 procent (6,3) för stamaktie serie D samt 9,5 procent (6,2) för preferensaktien baserat på aktiekurser per den 31 december 2022.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står 20 691 131 781 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor	
Balanserat resultat	20 490 888 437
Årets resultat	200 243 344
Summa till årsstämmans disposition	20 691 131 781

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
0,40 kr per stamaktie A och B, totalt	431 486 941
20,00 kr per stamaktie D, totalt	150 076 180
20,00 kr per preferensaktie, totalt	248 305 900
i ny räkning balanseras	19 861 262 760
Summa	20 691 131 781

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per den 24 mars 2023 det vill säga 90 816 972 stamaktier av serie A, 987 900 380 stamaktier av serie B, 7 503 809 stamaktier av serie D samt 12 415 295 preferensaktier.
Det totala antalet utestående aktier kan komma att förändras beroende på återköp av egna aktier, frivillig omvandling av stamaktier av serie A eller apportemissioner. Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Med hänvisning till vad som angetts finner styrelsen att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3§ andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Föreslagen utdelning på stamaktier av serie A och B utgör 1,9 procent (1,8), utdelning på stamaktier av serie D utgör 0,7 procent (0,6) och utdelning på preferensaktier utgör 1,1 procent (1,0) av moderbolagets eget kapital och 1,4 procent (1,3), 0,5 procent (0,5) respektive 0,8 procent (0,7) av koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per den 31 december 2022.

Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.
Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering enligt ÅRL 6 kap 11§, se sidorna 10–15, 59–72, 89 samt 153–176. För hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative, GRI, se GRI-index sidorna 162–163.

Stockholm den 31 mars 2023

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

Patrik Essehorn
Ordförande

Eva Landén
Verkställande direktör

Katarina Klingspor
Ledamot

Fredrik Rapp
Ledamot

Christian Roos
Ledamot

Magnus Uggla
Ledamot

Christina Tillman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 31 mars 2023

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Corem Property Group AB (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 91–104. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 17–58 och 73–148 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 91–104. 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 2022 till 78 387 Mkr. Värdeförändring under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till -2 934 Mkr.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Cirka tre fjärdedelar av fastighetsbeståndet värderas internt på kvartalsbasis 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 56–58, i not 1 på sidan 114 och 117 samt i not 11 på sidorna 124–126.

Hur detta område beaktades i revisionen

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

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

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

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–16, 59–72, 153–175 och 177–208. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dessutom:

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Corem Property Group AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Corem Property Group AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalande

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 91–104 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 27 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan år 2012.

Stockholm den 31 mars 2023

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsrapport

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 bestod fastighetsbeståndet av 458 förvaltningsfastigheter med 3 195 tkvm uthyrningsbar area och ett värde om 78 38 7 mkr. Corems verksamhet bygger 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 2022 som består av följande avsnitt:

- Affärsmodell, mål och strategi, sidorna 10–15
- Hållbarhet, sidorna 59–72
- Hållbarhetsrisker, sidan 89
- Hållbarhetsrapport, sidorna 153–175

Hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen

Corems hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2022 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 10–15, 59–72, 89 samt 153–175 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen. Datum för senaste hållbarhetsrapport var 1 april 2022. Denna omfattade januari–december 2021 och inkluderades i Corems Årsredovisning 2021. Nästa redovisning av hållbarhetsarbetet kommer att publiceras under 2024, som del av Corems Årsredovisning 2023. Information om hållbarhetsarbetet kan även hittas på www.corem.se. Hållbarhetsredovisningen i enlighet med GRI har översiktligt granskats av revisorer på Ernst & Young AB, EY.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER COREMS UPPFYLLANDE AV REDOVISNINGSKRAVEN ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

Område	Upplysning	Sida
Övergripande	Affärsmodell, strategi och mål	10–15
	Styrning	155–158
Miljö och klimat	Styrning	166–172
	Risker och riskhantering	89, 160–161
	Mål och resultat relaterat till området	166–172
Medarbetare och sociala förhållanden	Styrning	173–174
	Risker och riskhantering	89, 173–174
	Mål och resultat relaterat till området	173–175
Respekt för mänskliga rättigheter	Styrning	165, 174
	Risker och riskhantering	89, 165, 174
	Mål och resultat relaterat till området	165, 174–175
Motverkande av korruption	Styrning	165
	Risker och riskhantering	89, 165
	Mål och resultat relaterat till området	165

GRI
Årets redovisning av hållbarhetsarbetet görs enligt GRI universal standards 2021. Komplett GRI-index med valda indikatorer för väsentliga frågor samt de tilläggsindikatorer som Corem valt för att presentera hållbarhetsarbetet redovisas i GRI-index, sidorna 162–163.

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 160–161. Rapporteringen kommer utvecklas successivt. I årets rapportering har kopplingen till de finansiella konsekvenserna stärkts.

Försiktighetsprincipen
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 89. Klimatrelaterade finansiella risker redovisas mer detaljerat enligt TCFD:s rekommendationer på sidorna 160–161.

Taxonomi
Corem omfattas inte av EU:s taxonomi år 2022 men bedömningen är att hela verksamheten i framtiden kommer att omfattas av de förändrade lagstadgade kraven på rapportering enligt taxonomin. I not 6, sidan 172, lämnas upplysningar om hur stor andel av Corems fastighetsbestånd som, baserat på yta och värde, bedöms möta kriterierna för en grön tillgång enligt taxonomins tekniska granskningskriterier för Climate change, samt Corems gröna ramverk för grön finansiering.

Väsentliga förändringar i hållbarhetsredovisningen
Under 2022 har Corem avyttrat ett antal fastigheter. Avyttringarna består av ett antal kommersiella fastigheter, samt att större delen av fastigheterna i beståndet med bostadspotential har avyttrats till Klövern, ett nybildadat intressebolag med syfte att utveckla och förvalta hyresbostäder. Se sidan 4 för detaljerad information om årets transaktioner.

Hållbarhetsrapporten omfattar den samlade verksamheten för 2022. 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 fullt integrerade i bolagets affärs- och verksamhetsmål. Det innebär att hållbarhet utgör del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys, strategiarbete och uppföljning. Corems styrelse fastställer övergripande policyer, strategier och långsiktiga mål medan ledningsgruppen beslutar om och ansvarar för de årliga, operativa målen liksom för att de genomförs och följs upp. Styrelsen beslutar hållbarhetspolicy och uppförandekod och godkänner hållbarhetsredovisningen.

Det strategiska och operativa hållbarhetsarbetet leds av hållbarhetschefen som tillsammans med hållbarhetsteamet 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 och regelverk samt interna policyer, riktlinjer, rutiner och mål. Hållbarhetspolicyn och uppförandekoden beskriver Corems ställningstaganden och värderingar utifrån ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvarstagande. De sammanfattas inom Corem av nio övergripande principer. Utgångspunkten är 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, arbetsmiljöpolicy, informationspolicy och närståendepolicy. För mer information avseende bolagets policyer, se Bolagsstyrningsrapport på sidorna 91–104. Risker inom det större hållbarhetsområdet hanteras på samma sätt som övriga affärs- och verksamhetsrisker, se riskavsnitt sidan 89. Övriga risker och riskhantering beskrivs i hållbarhetsnoterna sida 164–174. Specifika klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter rapporteras i linje med TCFD:s rekommendationer på sida 160–161.

Respekt för lagar och regler
Corem har under året inte dömts eller ålagts några böter på grund av brott mot social eller ekonomisk lagstiftning. Corem har heller inte ålagts några signifikanta böter eller icke-monetära sanktioner för brott mot miljölagstiftning 2022.

UTDRAG UR HÅLLBARHETSPOLICY OCH UPPFÖRANDEKOD

Hållbar utveckling är grundläggande och vägledande för all verksamhet inom Corem. Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod är grunden för hållbarhetsarbetet och beskriver hur Corem ska agera för att leva upp till sina ställningstaganden och värderingar såväl internt som externt. Den sammanfattar Corems förhållningssätt till kunder, medarbetare, ägare, leverantörer och övriga intressenter i samhället där Corem verkar och gäller alla inom företaget, från styrelse och ledning till enskilda medarbetare.

De viktigaste åtagandena inom hållbarhetsområdet sammanfattas 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

Hållbarhetspolicyn, uppförandekoden samt uppförandekod för leverantörer finns på www.corem.se

Val av fokusområden och hållbarhetsmål

De senaste åren har utvecklingen på hållbarhetsområdet fortsatt mot än större fokus på klimatfrågan, socialt ansvarstagande liksom ökad efterfrågan och krav på hållbarhetsrapportering. Som en del i det årliga affärsplanearbetet utvärderas långsiktiga och kortsiktiga mål inom området kontinuerligt. De nuvarande långsiktiga hållbarhetsmålen beslutades efter en bredare översyn av hållbarhetsarbetet som genomfördes under 2021. Baserat på Corems övergripande affärsstrategi och intressentdialoger har de väsentliga frågorna kategoriserats i fyra fokusområden som utgör Corems strategiska hållbarhetsområden:

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

Dessa fokusområden tillsammans med FN:s Global Compacts principer för mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption samt FN:s Sustainable Development Goals (SDG:s) utgör utgångspunkten för Corems hållbarhetsmål och hållbarhetsarbete.

Bland de 17 övergripande SDG-målen har Corem identifierat sju mål där bolaget har störst möjlighet att bidra. De är:

3 - God hälsa och välbefinnande
7 - Hållbar energi för alla
8 - Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
11 - Hållbara städer och samhällen
12 - Hållbar konsumtion och produktion
13 - Bekämpa klimatförändringarna
17 - Genomförande och partnerskap

I hållbarhetsnoterna beskrivs närmare hur Corem arbetar för att bidra till de globala målen.

I hållbarhetsavsnittet, sidorna 60–72, samt på följande sidor i denna hållbarhetsrappor beskrivs hållbarhetsarbetet under 2022 tillsammans med långsiktiga mål, delmål och utfall.

FOKUSOMRÅDEN OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

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.
- Corems leverantörer ska arbeta i enlighet med Corems uppförandekod.

Minskad klimatpåverkan

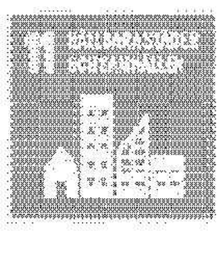
- År 2035 ska Corems verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan.
- År 2030 ska all energi som används i Corems verksamhet vara fossilfri.
- År 2030 ska den genomsnittliga energianvändningen vara högst 65 kWh/kvm.
- Corem ska miljöcertifiera byggnader och erbjuda hållbara tjänster till kunderna.

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.



INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Corems hållbarhetsarbete grundar sig på en väsentlighetsanalys tillsammans med en nära relation till de viktigaste intressentgrupperna. Dialogen med intressenter ska säkerställa att hållbarhetsarbetet har rätt fokus.

Corems intressenter

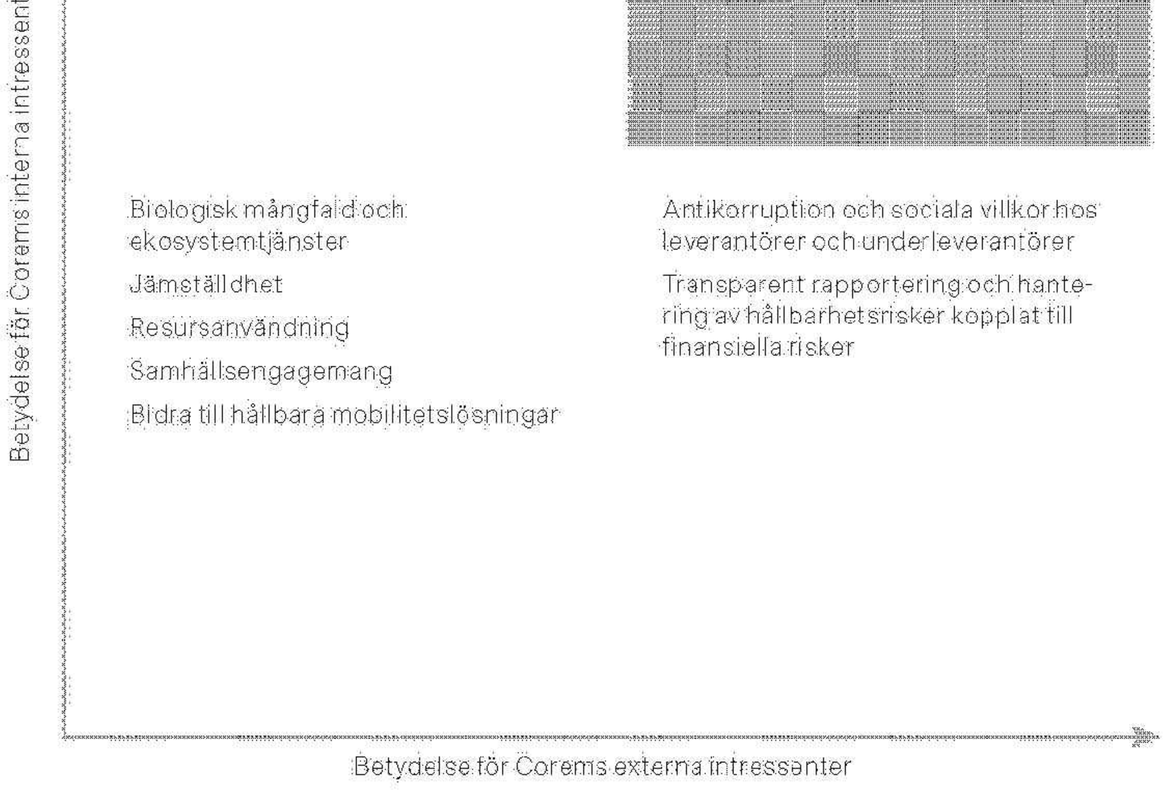
Ett stort antal olika intressentgrupper påverkar och påverkas av Corems verksamhet. De viktigaste intressenterna är hyresgäster, ägare och kreditgivare, leverantörer, medarbetare samt samhällsaktörer såsom kommuner och myndigheter. Intressentdialog sker löpande genom omvärldsbevakning och analys av intressentgruppers prioriterade frågor, möten med kunder, finansiärer och andra intressentgrupper samt dialogmöten med medarbetare, ledning och styrelse.

Förväntningar och krav på minskad klimatpåverkan är det område som är högst prioriterat hos flertalet av Corems intressenter. Vilket utsläppsområde som är viktigast för intressenterna varierar. För Corems 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 leverantörer och underleverantörer. Förväntningar på transparent rapportering kring hållbarhetsrisker, och möjligheter, kopplat till finansiella risker har också ökat väsentligt under året.

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. Väsentlighetsanalysen tar avstamp i resultatet av 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 hållbarhetsnoterna på sida 158–169.

VÄSENTLIGHETSANALYS



INTRESSENTDIALOG

INTRESSENTGRUPP
Dialogform

HYRESGÄSTER
Kundmöten och löpande dialog i förvaltning

Kundundersökning

Kravställning på fastighetsägaren

ÄGARE OCH KREDITGIVARE
Investerarträffar

Löpande avstämningar med kreditgivare

Dialoger kring fastighetsvärdering

Finansiella rapporter

Bolagsstämma

LEVERANTÖRER
Centrala och lokala upphandlingar

Leverantörsgranskning och uppföljning

MEDARBETARE
Arbetsplatsmöten

Medarbetarsamtal

Medarbetarundersökning

Utbildningar

Intranät (Corenet)

SAMHÄLLSAKTÖRER
Möten med kommuner och myndigheter

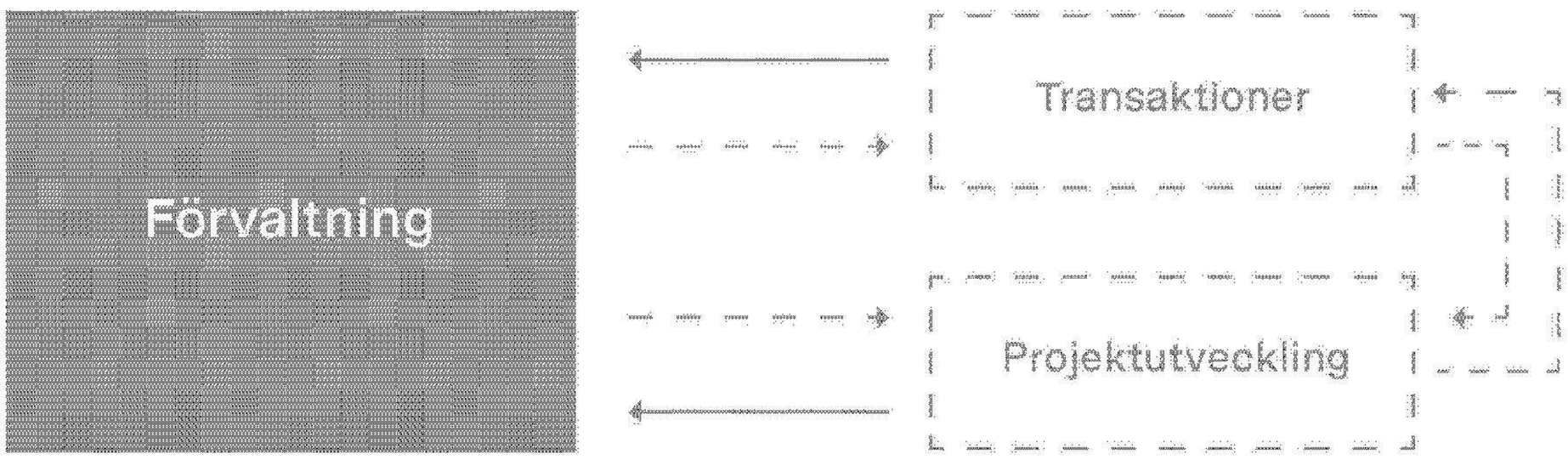
Samverkansforum i nätverk

Affärsmodell och värdekedja
Corems kärnaffär präglas av långsiktighet. Alla delar av verksamheten verkar för att skapa värden 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 och värdeutveckling. Affärsmodellen finns beskriven mer i detalj på sida 10-11.

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.

Corem köper in en stor mängd varor och tjänster från entreprenörer och leverantörer vilka kompletterar Corems verksamhet och bidrar till möjligheten 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.



Fastigheten Borgarfjord 4, Stockholm, miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use nivå Very Good 2022.

Klimatrapport enligt TCFD

Fastigheter blir påverkade av ett förändrat klimat och 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 en följd av ett förändrat klimat.

Corem har påbörjat arbetet med att rapportera klimatrelaterade risker och möjligheter enligt rekommendationerna i Task Force on Climate-related Financial Disclosures' (TCFD:s) ramverk. Syftet med rapporteringen är att Corem som bolag ska förstå risker och möjligheter kopplat till ett förändrat klimat samt att på sikt kunna ge relevant information till intressenter om hur de risker och möjligheter som identifierats i verksamheten hanteras. 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 Corems 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 88–93. 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. Under 2022 har Corem beslutat om en klimatneutral färdplan som genom mål och aktiviteter på kort och medellång sikt tar Corem på vägen mot det långsiktiga målet om klimatneutralitet 2035. I färdplanen ingår också att utvärdera risker och möjligheter till följd av ett förändrat klimat.

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. I läs mer om Corems väg mot en klimatneutral och klimatanpassad verksamhet sida 62–63. Avrapportering av hållbarhetsmålen finns i noterna, sidorna 164–175.

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 de risker och möjligheter Corem har bedömt vara relevanta för verksamheten och potentiellt ha en väsentlig påverkan se tabellen nedan. Genom de mål och strategier bolaget har och det arbete som bedrivits under lång tid kopplat till exempelvis minskad energianvändning, ser Corems generellt fler möjligheter än risker.

Scenarioanalys

Klimatscenarier hjälper till att förstå vilken påverkan ett förändrat klimat har på verksamheten i framtiden. Med ett scenario där samhället bestämmer sig för att kraftigt styra mot minskade koldioxidutsläpp för att minska den förväntande temperaturhöjningen, så är förändrade styrmedel och regelverk de största klimatrelaterade finansiella riskerna för verksamheten. Ett sådant scenario medför även stora möjligheter genom en proaktiv strategi. Med ett scenario av fortsatt höga utsläpp och 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 Corem undersökt hur utsatta delar av Corems nuvarande fastighetsbestånd uppskattas vara vid en global uppvärmning motsvarande RCP 8.5. Det är ett extremt scenario som kan leda 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 långvariga varma perioder ska fastigheterna fortfarande kunna leverera ett inneklimat som tillåter hyresgästers verksamhet att fungera.

De fastigheter där något förhöjd risk för översvämningar kopplat till förhöjda vattennivåer kan ses ligger intill större vattendrag. För dessa fastigheter genomförs en mer ingående analys. Översvämningsrisk kopplat till skyfall förekommer 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.

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 affärsstrategin och de långsiktiga målen pekar ut riktningen för att minska riskerna. Corem har länge arbetat för att minska riskerna kopplat till t. ex. energianvänd-

ning och koldioxidutsläpp i förvaltningsverksamheten. Under 2022 utarbetades Corems färdplan mot klimatneutralitet som omfattar minskade utsläpp i alla delar av verksamheten. Genom målen i färdplanen hanteras även riskerna. För mer information om identifierade omställningsrisker, påverkan och möjligheter, se tabellen nedan.

Mål och mätetal
Corems mål för minskad klimatpåverkan och energianvändning bidrar till att minska omställningsriskerna i ett förändrat klimat. En beskrivning av arbetet mot klimatneutralitet finns på sidorna 62–67 och i hållbarhetsnot 4–6. En sammanställning över Corems mål och utfall samt mer information om hur miljödata mäts, styrs och följs upp, se hållbarhetsnoterna 4–6, sidorna 166–172. Påverkan av riskerna beskrivs i tabellen nedan samt i de finansiella noterna.

TCFD-TABELL ÖVER KLIMATRISKER OCH MÖJLIGHETER OCH PÅVERKAN

Risk/möjlighet	Påverkan och möjligheter
OMSTÄLLNINGSRISK	
Regulatoriska risker	Exempel på påverkan och möjligheter
Högre energikostnad till följd av höjda skatter eller annan reglering.	Högre energikostnader påverkar driftskostnaderna och därmed driftöverskottet. År 2022 var ett extremår avseende energissituationen i Europa vilket ledde till stora kostnadsökningar hänförlig till främst ökade energipriser, även om en hög inflationstakt samtidigt rådde. Sett till den totala kostnadsmassan avseende fastighetsrelaterade kostnader visar att även en drastisk en ökning av energipriser utgör en hanterbar del av totalen. Förändringar avseende reglering eller skatter påverkar samtliga fastighetsverksamheter, vilket gör att risken inte är specifik för Corem. Redan i dag möter Corem dessa utmaningar genom att minska energianvändningen via driftoptimering samt att arbeta med investeringar i olika energiprojekt såsom egen elproduktion, energieffektivisering, AI-teknik, etc.
Högre kostnad till följd av höjda skatter eller anna reglering avseende koldioxidutsläpp.	En skatt eller avgift på koldioxidutsläpp skulle direkt påverka driftskostnaden genom de energirelaterade utsläppen. Det skulle också påverka projektverksamheten genom ökade kostnader för avfall och koldioxidintensiva material i byggprojekt. Genom att ta fram underlag för verksamhetens faktiska utsläpp, ett klimatbokslut, skapas förutsättningar för att målstyra utsläppen inom de områden där utsläppen är högst. Corems färdplan mot en klimatneutral verksamhet styr mot att minimera dessa risker bland annat genom att sätta mål på att uteslutande använda fossilfri energi och att minska utsläppen i byggverksamheten.
Marknadsrisker	
Ökade kostnader för energi och råvaror vid konjuktursvängningar, världshändelser, ränteförändringar och tillgång på råvaror och kapital påverkas.	Högre energikostnader påverkar driftskostnaderna och därmed driftöverskottet. År 2022 var ett extremår avseende energissituationen i Europa vilket ledde till stora kostnadsökningar hänförlig till främst ökade energipriser, även om en hög inflationstakt samtidigt rådde. Sett till den totala kostnadsmassan avseende fastighetsrelaterade kostnader visar att även en drastisk en ökning av energipriser utgör en hanterbar del av totalen. Förändringar avseende reglering eller skatter påverkar samtliga fastighetsverksamheter, vilket gör att risken inte är specifik för Corem. Redan i dag möter Corem dessa utmaningar genom att minska energianvändningen via driftoptimering samt att arbeta med investeringar i olika energiprojekt såsom egen elproduktion, energieffektivisering, AI-teknik, etc.
Minskad och/eller begränsad tillgång på kapital för icke-gröna tillgångar.	Kapitalet styrs om till investeringar som bedöms ha en minskad negativ inverkan på klimatet och andra miljöaspekter. Corem möter denna utveckling genom att långsiktigt ställa om tillgångar i linje med omvärldens förväntningar genom att miljöcertifiera, energieffektivisera och klimatanpassa byggnader samt att arbeta med byggmetoder och material som minskar klimatpåverkan.
FYSISKA RISKER	
Akut risk	
Skador på fastigheter av tillfälliga översvämningar till följd av akut händelse såsom ökad nederbörd eller skyfall.	Direkta skador på en fastighet leder till kostnadsökningar när de inträffar och eventuellt högre riskpremier. Ett förebyggande arbete med riskhantering och planering minskar de negativa konsekvenserna som kan bli följden vid akuta händelser.
Systematisk risk	
Ökat energibehov, i första hand kyla till följd av långvariga högre temperaturer.	Långvariga perioder med högre temperatur eller stora växlingar i utetemperatur ställer högre krav på ett väl fungerande inneklimat. Detta påverkar energikostnaden men det kräver också val fungerande teknik och ett strategiskt arbete med energiförsörjningen. Risken för högre driftskostnader motverkas genom att kontinuerligt arbeta med driftoptimering och effektiv styrning av energianvändningen.
Fastigheter blir permanent påverkade till följd av stigande vattennivåer i hav och vattendrag.	Detta kan, i särskilt utsatta områden, påverka fastigheternas marknadsvärde och finns med som en parameter vid värdering av tillgångar.

GRI-index

ALLMÄNNA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
GENERELLA GRI-INDIKATORER			
2-1	Upplysningar om organisationen	2–3	
2-2	Bolag som omfattas av redovisningen	154	
2 3	Redovisningsperiod, redovisningscykel och kontakt person för redovisningen	154, 208	
2-4	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	4, 155	
2-5	Granskning av hållbarhetsrapporten	154, 176	
2-6	Sektorer bolaget är verksamt inom, värdekedja och andra väsentliga affärsrelationer	3, 10–11, 158	
2-7	Total personalstyrka, uppdelad på organisatorisk indelning, anställningsform, anställningsvillkor och kön	174–175	Hållbarhetsnot 8
2-8	Arbetskraft som inte är anställda	175	Hållbarhetsnot 8
2-9	Redogörelse för bolagets styrning och styrelsens sammanstättning	92–102	
2-10	Redogörelse för val av styrelse	94–96	
2-11	Styrelsens ordförande	97	
2-12	Redogörelse för styrning av hållbarhetsarbetet	155, 164–174	Hållbarhetsnot 1–8
2-13	Redogörelse för ansvarsfördelning inom bolaget för hållbarhetsarbetet	155	
2-14	Styrelsens ansvar för hållbarhetsrapporteringen	155	
2-15	Styrelsens oberoende	96	
2 16	Styrelsens rapport om intern kontroll och informa tionsgivning	99–101	
2-17	Styrelsens sammansättning och samlad kompetens	92–102	
2-18	Granskning av styrelsens förvaltning av bolaget	97–98	
2-19	Styrelsens sammanssättning och valberedningens uppdrag enligt bolagsordning	94–96	
2-20	Valberedningens arbetsordning	94–95	
2-21	Ersättning till ledande befattningshavare	120	Avsteg från GRI – Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter, VD och övriga anställda redovisas i stället för medianlön, not 4.
2-22	Uttalande om verksamhetens hållbarhetsarbete	6–7	VD-ord
2-23	Policyer och riktlinjer	100	
2-24	Efterlevnad av policyer och riktlinjer	99–101, 164–175	Bolagsstyrning och Hållbarhetsnoter
2-25	Processer för att begränsa negativ påverkan	68, 86-89, 101, 165, 174	
2-26	Hantering av information om oegentligheter	101	
2-27	Lagefterlevnad	155	
2-28	Medlemskap i organisationer	–	Inga betydelsefulla medlemskap
2-29	Intressentdialog	157	
2-30	Kollektivavtal	174–175	Hållbarhetsnot 8

Väsentliga aspekter	Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
	3-1	Väsentlighetsanalys	157	
	3-2	Lista över väsentliga aspekter	157	
GOD AFFÄRSPARTNER OCH LÅNGSIKTIG VÄRDEUTVECKLING				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt		Hållbarhetsnot 1–3
Långsiktigt värdeskapande och ekonomiskt resultat	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde		Hållbarhetsnot 1
Antikorruption	205-3	Affärsetik, motverkande av korruption och respekt för mänskliga rättigheter		Hållbarhetsnot 3
Rapportering av oegentligheter		Antal fall av korruption och oegentligheter samt vidtagna åtgärder		
Kundnöjdhet		Kundundersökning		Hållbarhetsnot 2
MILJÖANSVAR				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt		Hållbarhetsnot 4–6
Energiförbrukning	302-1	Energianvändning inom verksamheten		Hållbarhetsnot 4
	CRE1	Energiintensitet i byggnader		
Vattenanvändning	CRE2	Vattenintensitet i byggnader		Hållbarhetsnot 4
Klimatpåverkan	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser		Hållbarhetsnot 5
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser		
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser		
	CRE3	Växthusgasintensitet i byggnader		
Produktmärkning	CRE8	Energieffektiva och miljöcertifierade byggnader		Hållbarhetsnot 6
SOCIALT ANSVAR				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt		Hållbarhetsnot 7–8
Hälsa och säkerhet	403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet		Hållbarhetsnot 7
	403-2	Identifiering av skador, risker och händelseutredning		
	403-3	Hälsovård		
	403-4	Medarbetares deltagande		
	403-5	Utbildning för medarbetare		
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa		
	403-9	Olyckor och tillbud		Avsteg från GRI – Antal olyckor redovisas i hållbarhetsnot 7 men information avseende olycksfallsfrekvens saknas.
Medarbetare och mångfald	405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och medarbetare		Hållbarhetsnot 8

God affärspartner och långsiktig värdeutveckling

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 skapa 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 mot korruption är viktiga affärsetiska grunder. Förutom ett aktivt arbete inom organisationen har Corem under året infört uppföljning av de största leverantörerna och dem 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 2025	Utfall 2022
Corem ska ha nöjda kunder och långa hyresgästsamarbeten. Nöjd-kund-index NKI ska långsiktigt uppgå till lägst 75.	Nöjd-kund-index, NKI	75	71[1]
Corem ska ha god lönsamhet och långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent.	Avkastning på eget kapital.	10%	-6,0%
Andelen grön och hållbarhetsrelaterad finansiering och gröna intäkter ska långsiktigt utgöra så stor andel som möjligt.	Andelen grön- och hållbarhetsrelaterad skuldfinansiering	20%	21%
Corems leverantörer ska arbeta i enlighet med Corems uppförandekod för leverantörer.	Corems leverantörer ska signera uppförandekoden	100%	74%[2]

1) Utfallet avser år 2021, se not 2 för information.
2) Utfallet avser år 2021, se not 3 för information.

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	2022	2021	2020
Intäkter	4 491	2 805	894
Resultatandelar i intresseföretag	–862	3	0
Värdeförändringar fastigheter	2 934	3 432	759
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	270	1 126	–1 073
	965	7 366	580

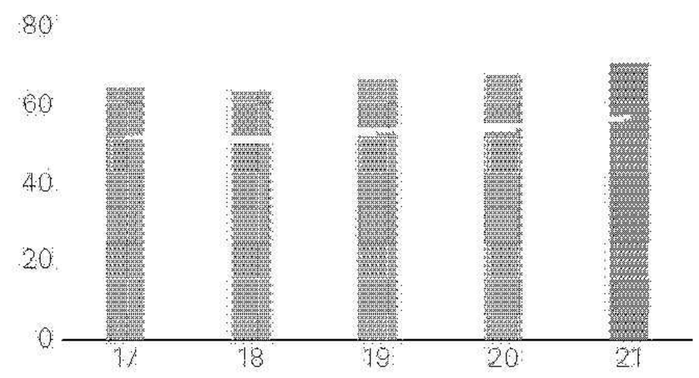
DISTRIBUERAT EKONOMISKT VÄRDE

mkr	2022	2021	2020
Drift, leverantörer	–1 408	–800	–205
Löner, medarbetare	–337	–227	–60
Skatt, samhället	548	–1 187	–214
Kreditgivare	–1 071	–579	–209
Övriga resultatposter	–635	–78	–
Utdelning, ägare	–834	–618	–278
Behållet ekonomiskt värde	–1 938	4 495	–108

HÅLLBARHETSNOT 2
KUNDNÖJDHET

Corem ska vara kundernas naturliga förstahandsval och uppfattas som en god affärspartner. Det uppnås genom kundnära effektiv och hållbar förvaltning och ett attraktivt utbud av lokaler. Kundnöjdhet mäts i Nöjd-kund-index (NKI) genom en kundundersökningsenkät vartannat år. Den senaste mätningen gjordes 2021 och visade ett NKI på 71 (68) på skala 1-100. Corems starkaste områden var Service och bemötande, Kundvård samt hantering av Service/felanmälan, medan områden med förbättringspotential främst fanns inom information kring planerade arbeten och kunddialog. Frågor om hur kunderna upplever Corems arbete med hållbarhet och miljöfrågor gav positivt utfall om 70, där kunderna såg Corem som en hyresvärd med fokus på hållbarhet. Det långsiktiga målet är att Corem ska nå ett totalt NKI om 75. Under 2022 fortsatte Corem sitt arbete med att stärka kundnöjdheten, såväl inom de områden med högre betyg som de med lägre. Nästa mätning sker 2023.

KUNDNÖJDHET, NKI*



*Kundundersökning genomförs vartannat år, senast år 2021

HÅLLBARHETSNOT 3
AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

205-3 ANTAL FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER
2-6 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 är oförenliga med god affärssed. Corem ska använda sunda principer för hur bolagets verksamhet bedrivs och aktivt arbeta mot korruption. Corem har också ett ansvar att generellt verka mot fusk och brottslighet samt andra överträdelser gällande arbetsvillkor och miljö i en bransch där det är känt att oegentligheter förekommer. Därför är ett arbetssätt som motverkar all form av korruption och överträdelser mot mänskliga rättigheter 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 medarbetare ska iaktta god affärssed och agera etiskt i sitt arbete och i relationer med kunder och leverantörer. Eftersom en stor del av Corems 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 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 på sidan 10–11 samt 152.

Ansvar och uppföljning
Arbetet med att motverka förekomst av korruption och mutor leds av Corems compliance officer. Det systematiska arbetet sker genom ett tätt samarbete mellan funktionerna för compliance, hållbarhet och HR. Det systematiska arbetet syftar till att säkerställa att alla anställda har god kunskap om Corems krav och förväntningar gällande hur bolaget agerar i affärssammanhang samt att motsvarande krav ställs på 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 gällande 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, vilken leverantörer ska signera och följa. Under 2022 har arbetet för en hållbar leverantörskedja varit fokuserat på att tillsammans med andra fastighetsägare utveckla en samordnad leverantörsuppföljning och ett enat tillvägagångssätt för en effektiv uppföljning av hållbarhetsaspekter för leverantörer till fastighetssektorn.

Mål
Det övergripande målet är nolltolerans mot alla former av oegentligheter, brott mot mänskliga rättigheter och korruption. För att säkerställa att Corem arbetar mot det övergripande målet finns 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. Hållbarhetsgranskning av leverantörskedjan följs upp genom skrivbordsrevision.

Utfall
Under 2022 har inga misstankar eller fall av korruption eller oegentligheter rapporterats till compliance officer. Under 2022 har en ny utbildning tagits fram och affärsetiska riktlinjer uppdaterats baserat på Corems nya hållbarhetspolicy och uppförandekod. Den uppdaterade utbildningen ska genomföras av alla medarbetare, ledning och styrelse med återkommande intervall. Ingen ny granskning av leverantörer har genomförts under 2022 utan arbetet har fokuserats på att slå bolagets leverantörsbaser samt att arbeta fram verktyget för granskning av leverantörskedjan, FIHL. Antalet leverantörer som har signerat uppförandekoden kvarstår sedan 2021. Ny leverantörsgranskning kommer att ske under 2023.

	2022	2021	2020
Rapport om misstänkt korruption	0	0	0

Leverantörer som arbetar i enlighet med Corems uppförandekod	2022*
Leverantörer som har signerat uppförandekoden, %	74
Leverantörer med antikorruptionspolicy, %	87

*Under 2022 har arbetet med en hållbar leverantörskedja fokuserats på sammanslagningen av Corem och Corem Kellys (f.d. Klövern) leverantörsdatabas och framarbetandet av det branschgemensamma verktyget för hållbarhetsgranskning av leverantörskedjan, FIHL se sidorna 68–69. Granskningen av den nya leverantörsbasen är under genomförande 2023. En leverantörsgranskning är giltig i tre år och därför redovisas samma siffror som för 2021.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Sunda finanser och lönsamhet är förutsättningar för att utveckla verksamheten och ge anställda bra och trygga villkor. Genom att arbeta för en hållbar ekonomisk tillväxt bidrar Corem till mål nummer 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.

Minskad klimatpåverkan

Corem arbetar kontinuerligt för att minska den negativa miljö- och klimatpåverkan som verksamheten ger upphov till och för att bidra till en hållbar utveckling. För Corem är klimatomställningen en strategiskt avgörande fråga. Corems långsiktiga mål är att vara klimatneutralt i hela värdekedjan och man arbetar för att följa Parisöverenskommelsens mål om högst 1,5 graders global temperaturökning. Det görs genom att sätta upp mål för klimatneutralitet i hela verksamheten, att kontinuerligt minska energianvändningen, att använda förnybar energi och öka resurseffektiviteten, erbjuda hållbara produkter och tjänster, samt att arbeta med ständiga förbättringar i förvaltningen samt rapportera påverkan.

Bygg- och fastighetsbranschen står för en femtedel av Sveriges totala klimatpåverkan. Klimatpåverkan beror till största del på utsläpp från energianvändning samt material och avfall kopplat till byggverksamhet. Både Sverige och EU har satt mål för när klimatutsläppen ska vara noll. Corems mål utgår ifrån att klimatförändringarna kommer att ha en fortsatt och troligen ökande påverkan på verksamheten vad gäller förvaltning och byggnationer samt intressenternas krav och förväntningar. Genom att arbeta med en klimatneutral färdplan framtidssäkras Corems affär. Läs mer om arbetet med Corems klimatneutrala färdplan på sidan 62–67 samt i hållbarhetsnoterna nedan.

Corems klimatneutrala färdplan	Delmål till 2025	Mål 2025	Utfall 2022
År 2035 ska Corems verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan.	Andel gröna intäkter[1] ska överstiga 20 procent (dvs hyresavtal med grön bilaga eller klimatbilaga).	20%	8,3%
År 2030 ska Corems totala utsläpp halveras i jämförelse med basår 2021.	Klimatutsläpp per kvm från byggnation ska reduceras med 20 procent jämfört med 2021.	–20%	–34%
År 2025 ska Corems fastighetsförvaltning vara klimatneutral (avseende fastighetsenergi, bilar, köldmedia).	All fastighetsenergi är förnybar eller klimatkompenserad.	100%	93,5%
År 2030 ska den genomsnittliga energianvändningen vara högst 65 kWh/kvm.	Genomsnittlig energiförbrukning max 75 kWh/kvm atemp.	75,0	77,7
År 2025 ska hälften av fastighetsvärdet utgöras av gröna tillgångar*	Andel gröna tillgångar[2] av fastighetsvärdet.	50%	28%

1) Intäktsnivå mäts mot bashyra
2) Gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk

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 omställningsarbetet 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 samtidigt driftskostnaderna. Låg energianvändning är även en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med högt betyg och att kunna utgöra en grön tillgång. Låg energianvändning är också en viktig fråga för hyresgästerna. I Corems senaste kundundersökning var effektiv energianvändning den miljörelaterade fråga som rankades som mest prioriterad av Corems 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 fastighetsägaren påverka genom val av teknik, styrning av energianvändningen och genom byggnadens klimatskal. Hyresgästerna påverkar också den totala energianvändningen beroende på den verksamhet de bedriver, hur de agerar, och vilka önskemål de har om inneklimatet.

Rapporteringen omfattar fastighetsenergin i hela beståndet vid årets slut, 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 kopplat till klimatpåverkan. Hyresgästernas användning av energi för den egna verksamheten ingår inte i beräkningen av Corems energiprestanda eftersom den inte är en del av fastighetsenergin. Information om hyresgästernas energianvändning behövs för att beräkna indirekta klimatpåverkan i scope 3.

Rapportering av vattenförbrukning och vattenintensiet innefattar det vatten som används i driften av byggnader. Vatten som används av hyresgäster i tillverkning och processer ingår inte. Fastigheter i vilka större utvecklingsprojekt pågår omfattas inte av redovisningen.

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 minst 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
Corems långsiktiga energimål innebär att all inköpt energi ska vara fossilfri och att den genomsnittliga energianvändningen ska minska till 65 kWh per kvm till 2030 (energiprestanda uttryckt i faktisk energianvändning ej primärenergital). Det långsiktiga energimålet bryts ner i delmål och för 2022 var delmålet 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 energiprestanda baseras på normalårskorrigerade värden för jämförbarhet mellan åren. Energiprestandan anges i kWh per kvm atemp. Historiska värden för år 2017–2021 är ett genomsnitt av Corems historiska energiförbrukning och förvärvade bolags energiförbrukning. I klimatbokslutets scope 3 redovisas hyresgästernas elanvändning och övrig energi som används av hyresgäst i processer och tillverkning.

Hyresgästelen baseras på faktiska värden i de fall el säljs vidare till hyresgästen eller att Corem har fått ta del av elförbrukningen medan övrig hyresgästel beräknas utifrån schabloner. Schablonerna baseras på typ av fastighet och verksamhet. Vattenanvändningen är faktiskt avlästa värden och vattenintensiteten baseras på lokalyta atemp. Den vattenförbrukning som redovisas är sådant vatten som används för byggnadens drift och inte vatten som används av hyresgästerna i processer eller produktion.

Utfall
Utfallet för 2022 visar på en minskning av den totala energiförbrukningen med 21 procent till 237,4 (299,6) GWh. Alla energislag; värme, kyla och el har minskat under året. Utfallet kan delvis förklaras av fler försäljningar av fastigheter under året än föregående år. Utfallet som redovisas i tabellen Energiförbrukning i verksamheten inkluderar endast fastigheter Corem ägde vid årets slut. Detta kommer att ändras framöver i samband med byte av energiuppföljningssystem. För att få en helt rättvisande jämförelse mellan åren bör istället nyckeltalet för energiprestanda användas. Energiprestandan baseras på normalårskorrigerad energiförbrukning per fastighet vid årets slut. Utvecklingen i energiprestanda är fortsatt positiv med en genomsnittlig energiförbrukning om 77,7 (86,5) kWh per kvm atemp. Denna utveckling, den verkliga minskningen, förklaras framförallt av ett fortsatt stort fokus på energioptimering och effektivisering i organisationen. Kompetensförstärkningar i organisationen och interna utbildningar leder till tydliga resultat. Fler energiprojekt har genomförts och fler hus har utrustats med AI-teknik.

Generellt har också energikrisen påverkat förbrukningen. Hyresgästerna har visat ett betydligt större intresse för att spara energi på olika sätt och den ökade hyresgästdialogen har också lett till gemensamt justerade driftstider så att de bättre stämmer överens med användadet av lokalerna. Vidare påverkade vädret energiförbrukningen positivt under året. Sommaren var något svalare än ett normalår.

Trenden är fortsatt positiv vad gäller andelen total förnybar energi, inköpt och egenproducerad, som ökade till 93 (92) procent. Andelen egenproducerad el i solcellsanläggningar var 2 036 (1246) MWh. En ökning med 63 procent från föregående år.

ENERGIFÖRBRUKNING I VERKSAMHETEN EXKL. PROJEKTFASTIGHETER*

GWh	2022	2021	2020
Uppvärmning (fjärrvärme, olja, gas)	145,1	198,1	165,7
El	79,2	82,8	92,0
Fjärrkyla	13,1	19,0	20,9
Totalt	237,4	299,9	278,6

* Den stora förändringen i utfall mellan åren förklaras av följande faktorer: genomförda energieffektiviseringar, väder, försäljning/förvärv av fastigheter, samt ökad noggrannhet avseende uppmätt verksamhetsenergi.

Andel förnybar energi	2022	2021	2020	2019	2018
Andel av total inköpt energi, %	93%	92%	90%	73%	65%

ENERGIPRESTANDA

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Corem, kWh/kvm atemp	77,7	86,5	87,0	93,8	99,9	104,2

EGENPRODUCERAD EL FRÅN SOLCELLSANLÄGGNINGAR

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Corem, MWh	2 036	1 246	810	580	338	221

VATTENANVÄNDNING I BYGGNADER

	2022
Vattenförbrukning, m^3[1]	421 360
Vattenintensitet, m^3/kvm atemp[1]	0,12

1) Omfattar inte vattenförbrukning från de fastigheter i vilka större utvecklingsprojekt pågår, se avsnitt Avgränsning.

HÅLLBARHETSNOT 6
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 Corem ett ansvar för att påverka andra indirekta utsläpp såsom 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. 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 Corem genom att arbeta med kontinuerlig energieffektivisering och genom att öka andelen förnybar energi. I de fall Corems energileverantörer inte kan erbjuda fjärrvärme baserat på förnybara bränslen köps klimatkompenserad fjärrvärme till delar av beståndet. Den största mängden utsläpp är hänförlig till verksamheten som sker i scope 3. 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 hyresgäster använder Corems lokaler såsom energianvändning och avfall.

Ansvar och uppföljning
Alla verksamheter inom Corem ansvarar för att påverka och minska sina utsläpp. Utsläpp kopplat till energianvändning, scope 2, har arbetats för att minska under flera år med ansvaret lokalt på affärsenheterna genom driftorganisationen. Utsläpp kopplat till scope 3 blev kartlagda första gången 2021 och beräkningsmetoderna har förfinats något år 2022. Under året har Corem tagit fram en klimatneutral färdplan som beskriver mål på kort, medellång och lång sikt med tillhörande ansvar i organisationen för att nå det långsiktiga målet om nettonoll år 2035. Uppföljning av utsläpp görs årligen i samband med hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsfunktionen ansvarar för uppföljning och framtagande av klimatbokslut tillsammans med nyckelpersoner inom verksamheten.

Styrning
Corems styrning relaterat till klimatpåverkan utgår från beslutade hållbarhetsmål och färdplanen mot klimatneutralitet. Färdplanen utgör Corems plan för att minska utsläppen mål på kort, medellång och lång sikt 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 Corem under året fortsatt och fördjupat sitt arbete med återbruksmetodik för att öka förståelsen kring faktiska utsläpp och hur man kan arbeta för att begränsa klimatpåverkan.

Mål
Corems övergripande klimatmål är att verksamheten ska vara klimatneutral i hela värdekedjan till 2035. För att nå dit har mål på kort och medellång sikt adderats.

Redovisningsprincip
Corem redovisar utsläppen enligt Green House Gas protocol scope 1–3. Utsläppsintensiteten, CO2e per kvm uthyrningsbar yta, redovisas för åren 2019–2022, för scope 1–2 år 2019 samt scope 1–3 för 2020–2022, där 2020 års siffra är baserad enbart på dotterbolaget Corem Kellys (f.d. Klövern) verksamhet.

Under 2022 införde Corem ett digitalt uppföljningssystem för hållbarhetsdata tillhandahållet av systemleverantören Position Green. Utsläppen för scope 1 och 2 beräknas i systemet baserat på indata från andra uppföljningssystem med de emissionsfaktorer som systemleverantören tillhandahåller, se emissionsfaktorer sid 170–171. Utsläpp i scope 3 beräknas i systemet för kategorierna som relaterar till energi, avfall och resor. Övriga kategorier i scope 3 beräknas separat. 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 170–171.

Utsläpp i scope 3 som relaterar till nyproduktionsprojekt är beräknade enligt lagen om klimatdeklaration medan övriga investeringsprojekt är baserade på schabloner utifrån projektyta, mer än 90 procent, eller investerad krona. Utsläppsberäkningar som relaterar till löpande underhållsprojekt och övriga inköp baseras på spenddata och schabloner från Upphandlingsmyndigheten. Schablonerna från Utsläppsmyndigheten är uppdaterade och lägre i jämförelse med 2021, vilket medför lägre totala utsläpp.

Utsläpp relaterade till hyresgästernas energianvändning är beräknad med emissionsfaktorn för nordisk residualmix förutom i de fall hyresgästerna har informerat oss om att de köper grön el, har tecknat ett grönt hyresavtal eller köper el via Corem och därmed har ett förnybart ursprung. Denna utsläppspost är mycket hög och konservativt beräknad då det är sannolikt att många kunder i realiteten köper förnybar el. I takt med att mer information erhålls om kundernas elinköp kommer denna utsläppspost succesivt att minska. Målsättning för kommande års klimatbokslut är att förfina indata ytterligare och minska användandet av generella schabloner till förmån för faktisk data.

Utsläpp relaterade till byggprojekt 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 ökat något i jämförelse med 2021. Till största del beror detta på lägre andel klimatkompenserad fjärrvärme eller fjärrvärme med förnybart ursprung än föregående år. Samtidigt minskar de totala utsläppen relaterade till energi vilket är en direkt följd av lägre energiförbrukning genom fortsatt energieffektivieringsarbete i verksamheten.

I scope 3 utgörs den största andelen utsläpp av utsläpp från byggproduktion och hyresgästernas verksamhetsel. Utsläppen från hyresgästernas elanvändning har minskat med 20 procent som en följd av förbättrad tillgång till data i år om ursprunget av hyresgästernas el och den schablonberäknade verksamhetselen har därmed kunnat minskas. Därutöver har en fastighet sålts där andelen verksamhetsel var mycket hög. Andelen schablonbaserad verksamhetsel är fortsattsatt hög, närmare 75 procent, vilket resulterar i höga utsläppsnivåer. Den schablonbaserade elens ursprung antas vara nordisk residualmix och den höga emissionsfaktorn för nordisk residualmix medför att utsläppen blir höga. Detta innebär att hyresgästernas elanvändning är ett av de viktigaste mätområdena att arbeta vidare med för att säkerställa bättre indata och därmed förbättra klimatbokslutets kvalitet.

Utsläpp från byggprojekt är väsentligt lägre år 2022 än föregående år. Det beror delvis på en betydligt lägre projektvolym, där den totala investeringsvolymen minskade med 63 procent och endast 2 (6) st nyproduktionsprojekt färdigställdes år 2022. Men det beror också på en förbättring av indata under året med en övergång till ytschabloner istället för spendschabloner för utsläppsberäkningar av projekt. Att använda ytschabloner är ett mer noggrannt beräkningsförfarande då emissionsfaktorerna är mer specifika.

Den relativa minskningen av utsläppen avspeglas tydligt i nyckeltalen *Utsläppsintensitet byggprojekt per kvm och Utsläppsintensitet byggprojekt per investerad krona*. Utsläppen från byggprojekt kommer att minska succesivt i takt med att indata förfinas ytterligare och att beräkningsmetoderna utvecklas samt genom faktiska utsläppsminskningar i projektverksamheten till följd av ökad kunskap kring klimatpåverkan.

GRI 305-1 – 305-3 DIREKTA OCH INDIREKTA UTSLÄPP

ton CO2eqw	2022	2022	Kommentar (Emissionsfaktorer se sid 170–171)
SCOPE 1	**487**	**446**	
Uppvärmning	9	26	Lokal uppvärmning i en fastighet
Egna driftbilar	311	181	
Köldmedier	167	239	
SCOPE 2	**6 271**	**6 707**	
Uppvärmning (Market based)	6 269	6 705	
Uppvärmning (Location based)	*10 311*	*12 337*	
Fjärrkyla (Market based)	0	2	
Fjärrkyla (Location based)	*0*	*2*	
El (Market based)	0	0	
El (Location based)	*5 687*	*7 875*	
El från driftbilar	2,1	–	Ny post år 2022
SCOPE 3, Uppströms	**38 475,3**	**80 323**	
Produktion och distribution av bränslen (i scope 1 och 2)	1 788	2 499	
Byggprojekt nyproduktion	2 107	22 940	2022 avslutades 2 (6) st nyproduktioner
Byggprojekt renovering, hyresgästanpassning	14 909	32 518	Schabloner utifrån projektyta
Energi- och installationsprojekt	6 096	4 224	Schabloner utifrån spenddata
Löpande underhåll	3 275	9 409	Schabloner utifrån spenddata
Tjänsteresor (inkl förmånsbilar)	188	36	
Pendlingsresor	363	269	Medarbetarenkät
Övriga inköp	9 750	8 428	Beräkning baserad på spenddata
SCOPE 3, Nedströms	**37 647**	**49 586**	Emissionsfaktorer se sid 170–171
Hyresgästernas energianvändning	37 513	49 523	Utsläpp från elförbrukning baserad på nordisk residualmix när information inte finns om elens ursprung
Avfall från hyresgäster	134	63	
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	82 880	137 062	
Energileverantörens klimatkompensation	–2 696	–3 471	Corem har avtalat om klimatkompenserad fjärrvärme
Utsläpp efter energileverantörernas klimatkompensation	**80 185**	133 591	

CRE3 Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	2022	2021	2020	2019
Utsläppsintensitet scope 1 och 2, kg CO2e per uthyrbar kvm	1,3	1,1	1,9	3,9
Utsläppsintensitet scope 1,2 och 3, kg CO2e per uthyrbar kvm	25,1	38,4	42,7	–
Utsläppsintensitet byggprojekt, nyproduktion och renovering, per kvm, kg CO2e per kvm	*116,9*	*179,5*	–	–
Utsläppsintensitet byggprojekt, nyproduktion och renovering, per investerad kr, kg CO2e per kr	*0,018*	*0,035*	–	–

FÖRKLARING UTSLÄPPSNOTER

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 1	Förbrukning av olja/gas i fastigheter	Statistik avseende förbrukning av olja och biogas.	Eldningsolja: Scope 1/3, 268/22 g CO2e/kWh- Biogas: Scope 1/3, 0,2/12 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2020)
	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 varmevarden 2021" Trafikverket 2020
	Köldmedia	Utsläpp av köldmedia hämtas från respektive fastighets köldmediarapport inrapporterat i Green View.	R134a: 1 300 kg CO2e/kg R407C: 1 525 kg CO2e/kg R410a: 1 725 kg CO2e/kg R417A: 1 950 kg CO2e/kg	IPCC, 2013 (AR5) Naturvårdsverket Naturvårdsverket Naturvårdsverket[ii]
SCOPE 2	Elanvändning avseende samtliga fastigheters drift	Faktisk förbrukning	Ursprungsgarantier (UG) Vind och Vatten, EECS-UG: 0 g CO2e/kWh Market based Sverige: Scope 2/3, 77/3 g CO2e/kWh Market based Danmark: Scope 2/3, 529/57 g CO2e/kWh Location based Nordisk medelmix: Scope 2, 71,8 g CO2e/kWh	Miljöpåverkan ursprungsgarantier (UG) Vind och Vatten, Energimarknadsinspektionen (2022) DEFRA WTT (2021)
	Användning av fjärrvärme	Faktisk förbrukning	Sverige - M/L based, för respektive fjärrvärmenät se www.energiforetagen.se Danmark - L based: Scope 2, 72 CO2e/kWh. Scope 3, 32 CO2e/kWh.	För samtliga svenska nät "Överenskommelse i Värmemarknadskommittén 2021" Energiföretagen (2022) Danmark: Scope 2, Energistyrelsen 2020. Scope 3, DEFRA (2021)
	Användning av fjärrkyla	Faktisk förbrukning	Sverige - M/L based: 0 g CO2e/kWh Danmark - M/L based: 0 g CO2e/kWh	För samtliga svenska nät "Överenskommelse i Värmemarknadskommittén 2021" Energiföretagen (2022) Danmark, DEFRA (2022)
SCOPE 3, uppströms	Byggprojekt	För nybyggnation, ombyggnation, renovering, hyresgästanpassning, energi- och installationsprojekt har tre tillvägagångssätt tillämpats för beräkning. • Nyproduktion, klimatberäkning • Beräkning baserad på byggd kvadratmeter (BTA). • Beräkning baserad på kostnad (SEK). Beräkningsmetod baseerat på yta BTA anses spegla verkligheten bättre och har därför tillämpats i samtliga fall där yta funnits tillgänglig, med undantag för vissa där beräkning per yta ej anses lämpligt.	Nybyggnation (Referensvärde för utökad systemgräns för byggskedet 2027): 313 kg CO2e/kvm BTA Ytskikt och fast installationer: 20,4 kg CO2e/kvm BTA Tekniska installationer: 43,4 kg CO2/kvm BTA Större renovering, hyresgästanpassningar, etc. - klimatskal, installationer, interiörer: 134 kg CO2e/kvm BTA. Mellan renovering, hyresgästanpassningar, etc. - installationer, interiörer: 115 kg CO2e/kvm BTA. Mindre renovering, hyresgästanpassningar, etc. - installationer, interiörer retail resp kontor: 86 och 90 kg CO2e/kvm BTA. Byggentreprenader: 0,006 kg CO2c/SEK Energiprojekt och installationer: 0,026 kg CO2e/SEK (hantverk, snickeri och byggnadsinstallationer. Solcellsmoduler: 0,108 kg CO2e/SEK Arkitekter, tekniska- samt natur- och miljökonsulter, 0,0011 0,026 kg CO2e/SEK	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

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
	Löpande underhåll	Baseras på Corems kostnad för olika aktiviteter och åtgärder inom löpande underhåll. Olika spendfaktorer (ton CO2e/mkr) används för beräkning av klimatpåverkan.	Entreprenader & Tekniska konsulter: 1,1 g CO2e/SEK Installation av elektriska ledningar och armatur: 0,10 g CO2e/SEK Fönster och dörrar: 50,8 g CO2e/SEK Hisservice: 2,7 g CO2e/SEK Markarbeten och geoteknik:5,2 g CO2e/SEK Målning: 1,3 g CO2e/SEK Reparationer,underhåll och service: 6,6 g CO2e/SEK Rivning: 6,0 g CO2e/SEK Takläggningsarbete: 25,0 g CO2e/SEK Värme- och kylpumpar och värmeväxlare: 26,5 g CO2e/SEK	Upphandlingsmyndigheten. Miljöspendanalys, inköp och utbetalningar 2019.
SCOPE 3, uppströms	Produktion och distribution av fordons- och energibränslen i scope 1 och 2	Faktisk förbrukning	Se respektive energibränsles miljövärde för scope 3 listade under scope 1 och 2	Se respektive källa
	Tjänsteresor (tåg, taxi, flyg, hotell, tjänstebilar och privata bilar i tjänst)	Miljörapport från SJ, körjournaler och reserapporter från BCD Travel	Personbil, genomsnitt: 60 g CO2e/km Inrikesflyg (BC): 898 g CO2e/p.km Inrikesflyg (EC): 408 g CO2e/p.km Regionalflyg (BC): 823 g CO2e/p.km Regionalflyg (EC): 374 g CO2e/p.km Kontinentalflyg (BC): 561 g CO2e/p.km Kontinentalflyg (EC): 255 g CO2e/p.km Taxi: 4 g CO2e/SEK Tåg: 6 g CO2e/p.km Hotel nights in SE: 1800 g CO2e/room, night	Sveriges klimatrapportering 2021 Emission factor NTM (2018), RFI from IVL (2020). FlightEmissionMap, Chalmers (2021) Taxiförbundet (2021) Report: Branschläget 2021. Antagande om dieselbil då det var vanligast bland taxibilar under 2021. NTM (2018). Hotel Footprinting Tool (2022)
	Pendlingsresor	Medarbetarenkät pendlingsresor (bil, buss, tåg, tunnelbana, spårvagn, övrigt)	Emissionsfaktorer enligt tidigare redovisade källor	Enligt ovan
	Övriga inköp	Baseras på Corems kostnad för olika inköp av varor och tjänster (som ej omfattas av övriga poster). Detta omfattar exempelvis IT-utrustning, kontorsmaterial, städ, konsulttjänster, 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	Energianvändning avseende hyresgäst	Baseras på delvis uppmätt verksamhetsel och delvis uppskattad verksamhetsel där ytschablon använts då statistik saknats. I de fall Corem köper in el till hyresgästs verksamhet, hyresgäst har tecknat ett grönt avtal eller har uppgett via enkät till Corem att inköpt el är förnybar el är utsläppen baserade på ursprungsmärkt el. All övrig el antas vara nordisk residualmix.	Ursprungsgarantier (UG) Vind och Vatten, EECS-UG: 0 g CO2e/kWh Nordisk residualmix 372 g CO2e/kWh	Miljöpåverkan ursprungsgarantier (UG) Vind och Vatten, Energimarknadsinspektionen (2021)
		I de fall Corem säljer vidare inköpt fjärrvärme eller fjärrkyla till hyresgästs verksamhet baseras emissionsberäkningen på faktisk förbrukning och tillhörande omissionsfaktorer i Scope 2.	Sverige - M/L based, för respektive fjärrvärme- och fjärrkylanät se www.energiforetagen.se	För samtliga nät "Överenskommelse i Värmemarknadskommittén 2021" Energiföretagen (2022)
	Avfall avseende hyresgäster	Metall (Återvinning/Sluten krets) Trä (Förbränning) Glas (Återvinning/Öppen krets) Restavfall hushåll (Förbränning) Organiskt avfall (Förbränning) Organiskt avfall (Anaerobic digestion) Kommersiellt och industriavfall (Förbränning) WEEE - mix (Återvinning/Öppen krets) WEEE - mix (Deponi) Batterier (Återvinning/Öppen krets) Batterier (Deponi) Plast vanlig plast (Återvinning/Öppen krets) Papper- och kartongmix (Återvinning/Sluten krets) Papper (Återvinning/Sluten krets)	Återvinning/Sluten krets metall: 989 g CO2e/ton Förbränning: 21 294 g CO2e/ton Återvinning/Öppen krets: 21 294 g CO2e/ton Anaerobic digestion: 8 951 g CO2e/ton Deponi: 8 902 g CO2e/ton Återvinning/Sluten krets papper: 21 294 g CO2e/ton	DEFRA (2021)

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 Corems byggnader har en låg miljöpåverkan, det ger ett ramverk för att arbeta med ständiga förbättringar, och det efterfrågas av hyresgäster med höga miljökrav. Miljöcertifierade byggnader tillsammans med låg energianvändning är också en förutsättning för grön finansiering.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar Corems energieffektiva fastigheter som bedöms möta kriterierna för en grön tillgång enligt Corems gröna ramverk för grön finansiering och taxonomiförordningens tekniska granskningskriterier för begränsning av klimatförändringar. Fastighetsägarna har i studien ”Topp 15 och 30 procent av de bästa byggnaderna Primärenergital för lokaler och bostäder”, publicerad den 14 december 2022, analyserat dessa tekniska granskningskriterier och vid vilket primärenergital gränsen går för att en byggnad ska tillhöra de femton respektive trettio procent bästa byggnaderna i Sverige inom olika byggnadskategorier. För att fastställa om en byggnad väsentligen bidrar till begränsningen av klimatförändringar gällande byggnader uppförda före den 31 december 2020 specificerar de tekniska granskningskriterierna att:

- byggnaden har klass A enligt energideklarationssystemet.
- byggnaden alternativt ligger inom de bästa 15 procent av det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt som primärenergi vid drift.

Att byggnaden är bland de 15 procent bästa i det nationella byggnadsbeståndet uttryckt i primärenergi vid drift ska styrkas genom lämpliga uppgifter som jämför energiprestandan i det nationella byggnadsbeståndet.

Tekniska granskningskriterier till att fastställa om en byggnad betydligt minskar de viktigaste fysiska klimatrisker som är väsentliga för den verksamheten, dvs inte orsakar någon betydande skada, specificeras av att byggnaden är bland de 30 procent bästa i det nationella beståndet. Fastighetsägarnas rapport innefattar gränsvärde för primärenergital (kWh per kvm atemp, år) för att en byggnad ska tillhöra de femton respektive trettio procent bästa byggnaderna i Sverige inom olika byggnadskategorier. Primärenergitalet är definierat enligt Boverkets byggregler (BBR 29).

I Corems rapportering över energieffektiva byggnader ingår de byggnader som har en energideklaration med energiklass A och de byggnader vars primärenergital är under gränsvärdet för topp 15 procent för respektive byggnadskategori. Utöver energieffektivitet omfattar Corems gröna ramverk alla byggnader som har en miljöcertifiering eller preliminär certifiering enligt lägst Miljöbyggnad silver, BREEAM och BREEAM In-Use Very good samt LEED Gold, samt att byggnaderna har en energiprestanda minst 20 procent lägre än BBR. Det gröna ramverket omfattar även energieffektiva byggnader certifierade enligt Green Building.

Ansvar och uppföljning

Teknikenheten har ansvaret för att driva arbetat 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.

Mål

Corems ambition är att byggnader motsvarande minst hälften av det totala fastighetsvärdet ska utgöra gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk år 2025. För att nå den målsättningen arbetar Corem brett med energiprojekt, styrning och optimering av energi samt miljöcertifieringar.

CERTIFIERADE BYGGNADER

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Miljöcertifierade byggnader[1], antal	30	27	19	15	12	8
Green Building certifierade byggnader, antal	20[2]	22	19	19	19	19

1) MB, MBiD lägst nivå silver BREEAM, BREEAM In Use lägst nivå Very Good LEED lägst nivå Guld
2) Tre GB-certifierade fastigheter såldes under året

Redovisningsprincip

För antalet miljöcertifierade byggnader och byggnader certifierade enligt Green Building redovisas utvecklingen för åren 2017–2022. Den certifierade andelen år 2022 redovisas också i förhållande till Corems totala uthyrningsbara yta och fastighetsvärde.
Andelen energieffektiva byggnader redovisas i förhållande till Corems totala uthyrningsbara yta och fastighetsvärde. I kategorin energieffektiva byggnader återfinns även de certifierade byggnader som når målnivån för energieffektiva byggnader.
Corems mål att byggnader motsvarande minst hälften av det totala fastighetsvärdet ska utgöras av gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk år 2025 redovisas separat.

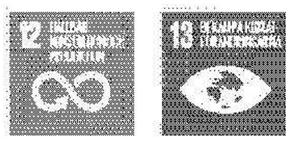
Utfall

Vid utgången av 2022 var 50 (49) stycken byggnader miljöcertifierade och certifierade enligt Green Building vilket motsvarade 20 procent av ytan i det totala beståndet och 24 procent av det totala fastighetsvärdet. Energieffektiva byggnader motsvarade 13 respektive 12 procent av den totala ytan och fastighetsvärdet. 28 procent av värdet motsvarar målet om andel gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk.

Tillgångsslag	Andel värde av fastighetsbeståndet, %	Andel yta av fastighetsbeståndet, %
Energieffektiva byggnader	12	13
Miljö- och Green Buildingcertifierade byggnader	24	20
Andel gröna tillgångar enl Corems ramverk	28	26

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att arbeta för att minska energianvändningen och använda förnybar energi, samt att redovisa alla utsläpp och lägga en långsiktig plan mot nettonoll-utsläpp bidrar Corem till mål nummer 7 och 13, Hållbar energi till alla och Bekämpa klimatförändringarna. Miljöcertifierade byggnader är viktigt ur många aspekter utöver energieffektivitet. Miljö certifierade byggnader tar hänsyn till hållbara materialval, klimatanpassningsåtgärder, energins ursprung och brukarnas perspektiv. Detta medför att Corems arbete med att miljöcertifiera byggnader bidrar till att uppnå hållbarhetsmål 12 och 13, Hållbara städer och samhälle samt Hållbar produktion och konsumtion utöver målen om Hållbar energi och Bekämpa klimatförändringar.



Attraktiv arbetsgivare

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 Corems långsiktiga mål och indikatorer, samt GRI-indikatorer inom hälsa och säkerhet, medarbetares trivsel samt indikatorer avseende jämställdhet och mångfald.

Indikatorerna för att mäta de långsiktiga målen har justerats och utgörs av nedan index som följs upp årligen genom medarbetarundersökningen. Rapportering av sjukfrånvaro utgår som indikator men fortsätter att rapporteras och följas upp årligen som en del av GRI, se hållbarhetsnot 7. Tabellen nedan avser Corems långsiktiga mål. Mål och utfall för 2022 avrapporteras i respektive not 7 och 8.

Långsiktiga mål

Corem ska erbjuda en arbetplats 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 ledare och medarbetare.

Indikatorer	Index	Utfall 2022	Benchmark
Corems Engagemangsindex (EI), Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI) och Ledarskaps index (LI) ska årligen ha en positiv trend. Lägst i nivå med benchmark.	EI	79	80
	OSI	75	74
	LI	77	80

HÅLLBARHETSNOT 7
HÄLSA OCH SÄKERHET

403 HÄLSA OCH SÄKERHET, 403-9 OLYCKOR OCH TILLBUD

Avgränsning
Det är arbetsgivarens ansvar att arbetsmiljön är god och att risken för skador eller sjukdom på grund av arbete minimeras. Arbetet med att säkerställa en god arbetsmiljö för Corems medarbetare sker inom den egna organisationen. Corem har också ett ansvar för att påverka arbetsmiljön utanför den egna organisationen, exemelvis inom upphandlade bygg- och entreprenadtjänster. I rollen som beställare kan Corem 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 Corems fastigheter och olyckor på Corems 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 till organisationen i arbetsmiljöarbetet. Alla medarbetare har ett ansvar att följa upprättade rutiner för arbetsmiljö, vilka finns samlade i Corems säkerhetshandbok, HELP24.

Uppföljning av arbetsmiljöarbetet sker cirka fyra gånger per år, centralt genom skyddskommittén. I skyddskommittén ingår HR-chef, fastighetschef, regionchefer samt 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 arbetssituationen görs genom medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal samt fortlöpande dialog 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 Corem arbetar med arbetsmiljön. Nya eller uppdaterade lagkrav identifieras löpande och denna process säkerställer att rutiner och arbetssätt kontinuerligt uppdateras. 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 beskrivs detaljerat i Corems säkerhetshandbok, HELP24. Alla medarbetare ska känna till dessa och har ett eget ansvar att följa uppsatta rutiner. Under 2022 har en extra utbildningsinsats genomförts för att säkerställa att alla medarbetare har kunskap om säkerhetshandbokens innehåll och hur den ska användas i det operativa arbetet.

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 externa utbildningsleverantörer.

Corem arbetar förebyggande med ett antal hälsofrämjande åtgärder. På de flesta 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.

Mål
Det övergripande målet syftar till att skapa en arbetsplats som är sund och säker med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv. År 2022 var tre specifika mål beslutade med syfte att främja det övergripande målets nåbarhet.
1. Alla enheter inom organisationen skulle genomföra en arbetsmiljöinventering, AMI, med tillhörande handlingsplan för att säkerställa ett systematiskt arbete med att förbättra den fysiska och psykosociala arbetsmiljön.
2. 100 procent genomförda skyddsrondor på fastigheter, bilar samt enhetskontor.
3. Inrapporterade tillbud skulle öka till minst 60 stycken och vara minst dubbelt till antalet mot inrapporterade olyckor.

Redovisningsprincip
Rapportering mot det övergripande målet om en sund och säker arbetsmiljö görs via medarbetarundersökningens index för organisatorisk och social arbetsmiljö. Arbetsmiljöinventeringsmålet har följts upp genom att alla enheter har skickat inventering och handlingsplan till HR-funktionen för sammanställning och fortsatt uppföljning. Utfallet rörande utförda skyddsronder sammanställs av huvudskyddsombud och rapporteras till Skyddskommitté för vidare hantering.

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
Utfallet av Index för organisatorisk och social arbetsmiljö i årets medarbetsundersökning var 75 vilket ska jämföras med benchmark på 74, se tabell sid 175. Det visar att Corems arbete för en sund och säker arbetsmiljö uppfattas hålla en god nivå av medarbetarna. Total sjukfrånvaro uppgick till 2,8 procent (2,1) under 2022. Corems långsiktiga mål var att sjukfrånvaron ska vara högst 2,5 procent. Utfallet är en ökning från föregående mätning, vilket med stor sannolikhet kan härledas till att medarbetarna efter pandemin nu fullt ut är tillbaka på arbetsplatsen. Ingen uppdelning görs för 2022 på organisatoriska enheter då personalstyrkan i respektive enhet är begränsad.

Under 2022 rapporterades 24 (20) olycksfall och 38 (27) tillbud. Utfallet är en ökning som till stor del kan kopplas till bolagets redan påbörjade arbete med att synliggöra vikten av att alltid rapportera in tillbud och olyckor. Ökningen ligger i linje med Corems ambition och möjliggör till en fortsatt utveckling av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Årets arbete med arbetsmiljöinventeringar, AMI, syftar till att säkerställa att arbetsmiljöarbetet prioriterar rätt frågor kortsiktigt samtidigt som det stärker det systematiska och långsiktiga arbetsmiljöarbetet. Målsättningarna kopplat till genomförda AMI:er och Skyddsronder uppnåddes.

Olyckor och tillbud	2022	2021	2020
Tillbud inom Corem, antal	38	27	0
Olyckor inom Corem, antal	24	20	0

Sjukfrånvaro	2022	2021	2020	2019	2018
Sjukfrånvaro total, %	2,8	2,1	4,4	5,5	3,8
varav långtidssjukvaro %	0,7	1,0	2,8	4,5	2,7

HÅLLBARHETSNOT 8
ARBETSVILLKOR OCH SAMMANSÄTTNING AV BOLAGET

2-7 ANSTÄLLNINGSFORM, ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN
405-1 SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTIFRÅN ÅLDER OCH KÖN

Corem utgår från en grundsyn om alla människors lika värde. Alla som jobbar på Corem ska känna sig inkluderade, respekterade och trygga. Det råder nolltolerans mot all form av diskriminering, särbehandling och trakasserier. Corem uppmuntrar och verkar för mångfald på arbetsplatsen och arbetar med övertygelsen 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. Corem arbetar aktivt för att ta tillvara och inkludera medarbetares olika erfarenheter och kompetenser i utvecklingen av verksamheten. Corem och medarbetarna ska följa lagar och regler i de länder man verkar samt arbeta och stå upp för mänskliga rättigheter där det finns 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 hållbarhetspolicy och uppförandekod beskriver Corems 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 värderingar beskriver förväntningarna på medarbetarna i deras yrkesutövande. Corems uppförandekod för leverantörer beskriver de krav Corem ställer på leverantörer utifrån hållbarhetspolicyn.

Mål
Corems övergripande mål syftar till att skapa en arbetsplats där alla behandlas lika, medarbetare trivs och som präglas av mångfald. Corem ska vara en attraktiv och värderingsstyrd arbetsgivare med kompetenta och engagerade ledare och medarbetare som trivs med sitt arbete och bidrar till att driva Corem framåt mot dess vision. Corem har också nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling.

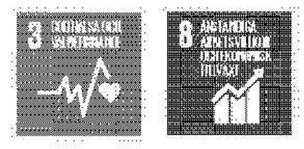
Redovisningsprincip
Rapportering mot de övergripande målen görs via medarbetarundersökningen. De uppgifter som rör medarbetarna hämtas från Corems HR-system. Corem registrerar inte medarbetares minoritetsgrupptillhörighet eller etnicitet. Istället inhämtas uppgiften om andel medarbetare med utländsk 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 arbetsplatsen är fri 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 371 (375), varav 333 (368) tillsvidareanställda och resterande visstidsanställda. Antalet anställda med kollektivavtal var 66 (70). 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.

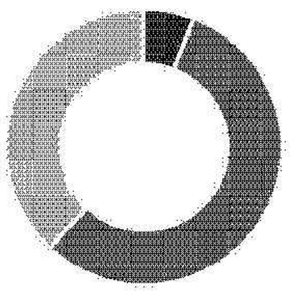
Inom Corem har 15 (13) procent av medarbetarna utländsk bakgrund som enligt SCB definieras som personer som är utrikes födda alternativt personer som är inrikes födda med två utrikes födda föräldrar.
Under 2022 genomfördes en komplett medarbetarundersökning där medarbetarnas upplevda situation mättes genom ett antal olika index såsom Engagemangsindex (EI), Ledarskapsindex (LI) samt Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI). Corems långsiktiga mål är att respektive index ska ha en positiv trend och vara lägst i nivå med extern benchmark. Utfallet för år 2022 redovisas i tabellen ovan.

Bidrag till SDG:s, FN:s globala hållbarhetsmål
Genom förbyggande arbete med hälsa och säkerhet för medarbetare bidrar Corem till mål nummer 3 och 8, God hälsa och välbefinnande samt Anständiga arbetsvillkor.

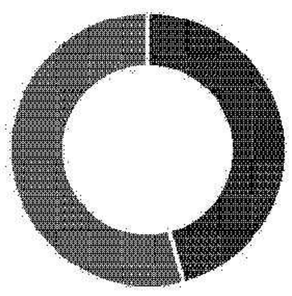


FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN PER 31 DECEMBER 2022

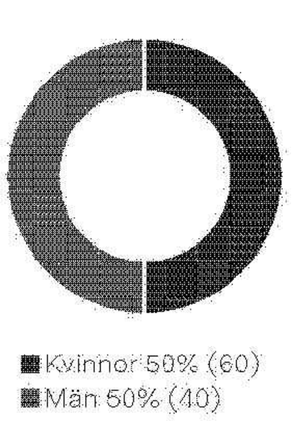
ÅLDERSFÖRDELNING



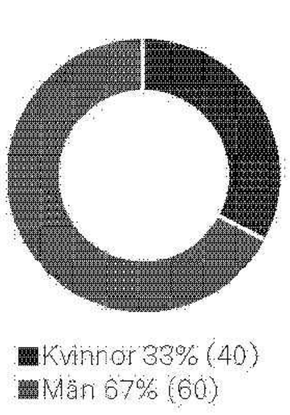
SAMTLIGA MEDARBETARE



LEDNINGSGRUPP



STYRELSE



ORGANISATORISK INDELNING SAMT FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN, PER 31 DECEMBER 2022

	2022
Ledning och stödfunktioner*, antal	99
kvinnor/män, %	67/33
Region Stockholm, antal	99
kvinnor/män, %	42/58
Region Stockholm logistik, antal	21
kvinnor/män, %	10/90
Region Öst, antal	43
kvinnor/män, %	47/53
Region Väst, antal	47
kvinnor/män, %	32/68
Projektutveckling, antal	20
kvinnor/män, %	40/60
Utland, antal	4
kvinnor/män, %	25/75

MEDARBETARUNDERSÖKNING

Index	2022	Benchmark
Engagemangsindex (EI)	79	80
Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI)	75	74
Ledarskapsindex (LI)	77	80

ANSTÄLLNINGSFORM OCH KÖN PER 31 DECEMBER 2022

	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställda, antal	154	179	333
Visstidsanställda, antal	17	21	38
Inhyrda resurser, antal	18	25	43
Heltidsanställda, antal	146	175	321
Deltidsanställda, antal	8	4	12

SAMTLIGA ANSTÄLLDA PER 31 DECEMBER 2022

	2022	2021	2020
Tillsvidareanställda, antal	333	368	57
varav kollektivanställda, antal	66	70	0*
Visstidsanställda, antal	38	7	3
Andel anställda med utländsk bakgrund, %	15	13	19

** Corem har haft anställningsvillkor i linje med kollektivavtal*

ANSTÄLLNINGSFORM OCH ORGANISATORISK INDELNING PER 31 DECEMBER 2022

	Ledning och stödfunktioner*	Region Stockholm	Region Stockholm Logistik	Region Öst	Region Väst	Projektutveckling	Utland	Totalt
Antal tillsvidareanställda	99	99	21	43	47	20	4	333
Antal visstidsanställda	7	21	3	2	3	2	–	38
Antal inhyrda resurser utan garanterat antalt timmar	13	22	1	2	4	1	–	43
Antal heltidsanställda	94	95	21	42	45	20	4	321
Antal deltidsanställda	5	4	–	1	2	–	–	12

*Vd, ledning, stödfunktion, ekonomi och konceptutveckling

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 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som hänvisas till i GRI index på sidorna 162–163, varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 60.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 154-155 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument, och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. Revisionsföretaget tillämpar 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 31 mars 2023

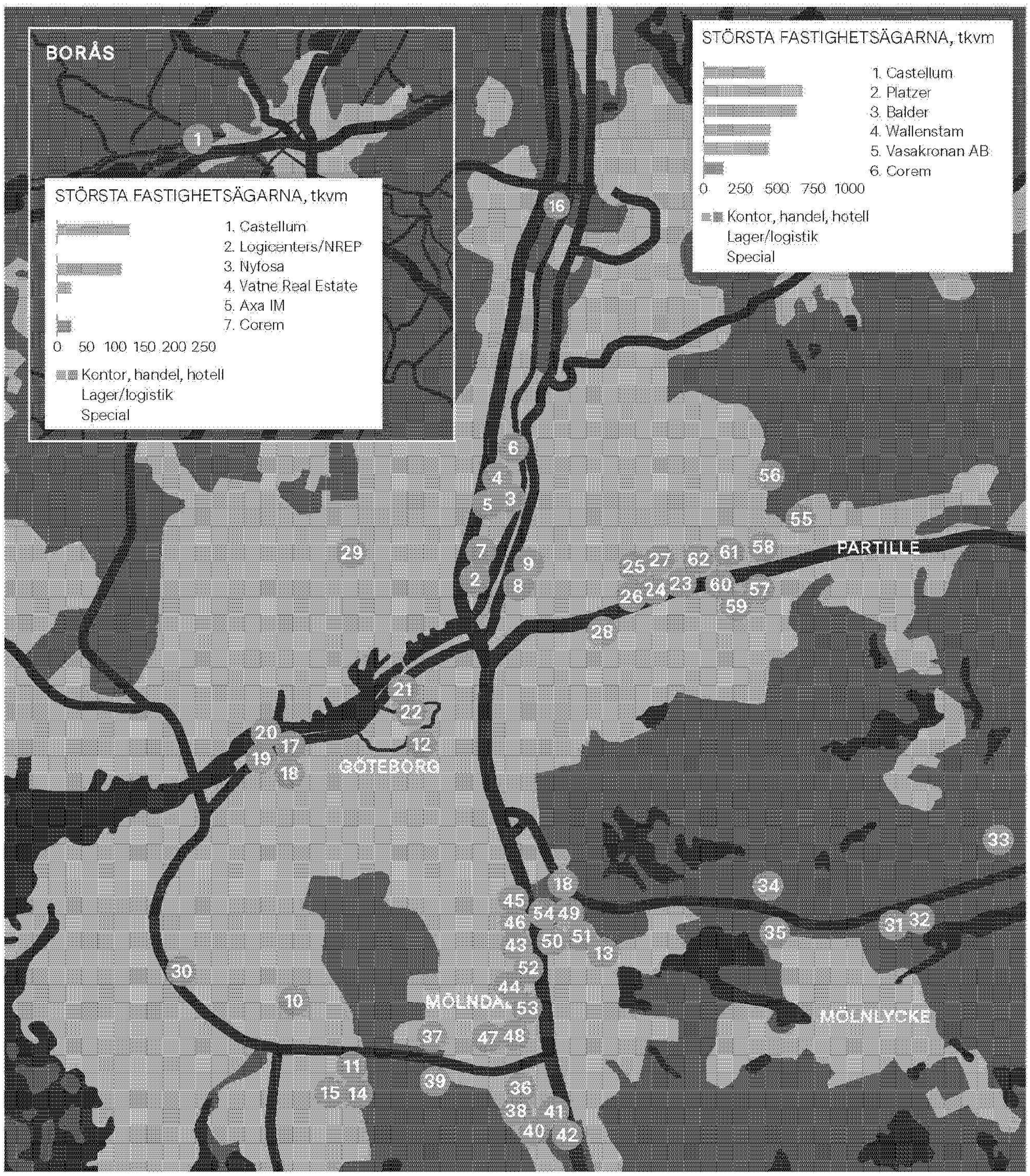
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Charlotte Söderlund
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Göteborg inkl. Borås



GÖTEBORG INKL. BORÅS

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad,	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Skruven 3	Sandlidsg. 1–3, Borås	–	–/–	Lager/Logistik	7 615	21 610	15 502	266	44 993	46,3	98	221,9
2	Backa 21:8	Exportg. 19, Göteborg	–	1960/1960	Lager/Logistik	1 134	15 961	–	672	17 767	9,0	2	67,2
3	Backa 22:17	Exportg. 65, Göteborg	–	1972/1982	Lager/Logistik	645	8 158	–	–	8 803	10,7	85	41,8
4	Backa 25:1	Exportg. 30 A–C, Göteborg	–	1981/1986	Kontor	3 667	375	–	–	4 042	4,0	41	35,8
5	Backa 25:6	Exportg. 24A, Göteborg	–	1981/1981	Lager/Logistik	–	3 360	–	–	3 360	5,3	100	16,7
6	Backa 30:4	Importg. 23, Göteborg	–	–/1988	Lager/Logistik	–	10 375	–	–	10 375	16,5	100	48,8
7	Backa 96:2	Exportg. 23, Göteborg	–	2020/–	Handel	–	–	22 419	–	22 419	27,3	87	128,4
8	Gamlestaden 39:13	Lilla Waterloogatan 8,10, Göteborg	–	1963/1963	Kontor	7 575	5 811	445	–	13 831	23,4	92	72,3
9	Gamlestaden 39:14	Lilla Waterloogatan 15, Göteborg	–	1905/1952	Lager/Logistik	–	880	–	–	880	2,3	100	3,0
10	Högsbo 16:16	Amalia Jönssons g. 5–9, Göteborg	–	1960/1994	Lager/Logistik	433	7 903	–	–	8 336	7,8	80	48,2
11	Högsbo 38:3	Södra Långebergsg. 30, Göteborg	–	1977/1977	Lager/Logistik	–	5 246	–	–	5 246	7,0	100	23,5
12	Inom Vallgraven 15:2	Drottningg. 28, Södra Hamng. 27, Göteborg	–	2003/2003	Kontor	4 123	–	–	217	4 340	17,8	100	154,0
13	Kallebäck 17:1	Solhusg. 11, Göteborg	–	1992/2000	Kontor	20 053	117	–	200	20 370	29,9	99	137,1
14	Kobbegården 155:2	Askims Verkstadsv. 9, Göteborg	–	1977/1980	Lager/Logistik	–	5 943	–	–	5 943	6,2	100	24,8
15	Kobbegården 6:141	Datav. 6, 8, 10, Göteborg	–	1983/1983	Kontor	10 159	2 006	1 465	23	13 653	18,9	95	113,3
16	Kärra 91:1	Orrekulla Industrig. 47, Göteborg	–	2014/2014	Lager/Logistik	–	12 992	–	–	12 992	12,2	100	95,0
17	Majorna 219:7	Fiskhamnsg. 6A–C, Skärgårdsg. 1, Göteborg	T	2002/2002	Kontor	11 679	1 933	1 897	201	15 710	20,1	23	177,0
18	Majorna 220:4	Fiskhamnsg. 2, Göteborg	–	1986/1986	Kontor	5 663	33	–	–	5 696	12,6	91	62,4
19	Majorna 220:5	Skärgårdsg. 4, Göteborg	–	1990/1990	Utbildning/vård/övrigt	579	16	–	3 815	4 410	8,1	100	–
20	Majorna 223:5	Fiskhamnen 11, Göteborg	T	1994/1987	Kontor	1 745	–	–	–	1 745	2,2	100	9,1
21	Nordstaden 18:3	Kronhusg. 7, Torgg. 17, Göteborg	–	1985/1985	Kontor	1 911	6	354	–	2 271	6,0	84	57,0
22	Nordstaden 18:4	Torgg. 19, Göteborg	–	1985/1985	Kontor	–	–	–		–	–	0	–
23	Sävenäs 169:1	von Utfallsg. 21, Göteborg	–	1975/1975	Lager/Logistik	–	7 653	–	–	7 653	5,5	93	19,8
24	Sävenäs 170:12	von Utfallsg. 18, 20, Göteborg	–	1990/1990	Lager/Logistik	894	3 155	–	–	4 049	4,0	100	15,5
25	Sävenäs 170:13	von Utfallsg. 16, 16A, Göteborg	–	1979/1979	Kontor	1 624	465	–	–	2 089	2,3	100	10,5
26	Sävenäs 170:14	von utfallsg. 16B–C, Göteborg	–	1991/1991	Kontor	4 700	509	250	–	5 459	6,0	90	28,4
27	Sävenäs 170:17	von Utfallsg. 18, 20, Göteborg	–	1990/1990	Lager/Logistik	–	–	–		–	–	0	2,0
28	Sävenäs 67:4	Torpavallsg. 11, 13, Göteborg	–	1982/1991	Kontor	2 296	–	–	40	2 336	3,0	86	13,4
29	Tuve 86:2	Hildedalsg. 1, Göteborg	T	2007/2007	Lager/Logistik	–	5 301	–	–	5 301	5,3	100	29,7
30	Tynnered 1:15	Femvägsskälet 4, Göteborg	T	1979/1979	Lager/Logistik	–	2 600	–	–	2 600	2,9	100	16,7
31	Bråta 2:136	Fraktv. 3, m fl, Härryda	–	–/–	Lager/Logistik	–	20 212	–	–	20 212	17,7	81	101,3
32	Bråta 2:150	Åkarev. 1–3, Härryda	–	2013/2013	Lager/Logistik	–	17 930	–	–	17 930	18,5	100	91,1
33	Håltsås 1:17	Mediav. 2–4, 8, Härryda	–	2010/2010	Lager/Logistik	–	9 278	–	–	9 278	8,7	100	34,1
34	Härryda Solsten 1:117	Konstruktionsv. 3, Härryda	–	2008/2010	Lager/Logistik	744	6 271	–	–	7 015	6,9	100	56,8
35	Kindbogården 1:107	Metallv. 8, I Härryda	–	1983/–	Lager/Logistik	–	2 470	–	–	2 470	2,8	100	13,6
36	Gastuben 3	Argong. 2D, Mölndal	–	1991/1994	Kontor	5 990	–	–	–	5 990	8,9	92	59,6
37	Hårddisken 3	Alfag. 8, Mölndal	–	2012/2012	Kontor	3 274	–	–	–	3 274	5,9	100	32,8

FASTIGHETSFÖRTECKNING
Göteborg inkl. Borås

GÖTEBORG INKL. BORÅS FORTS.

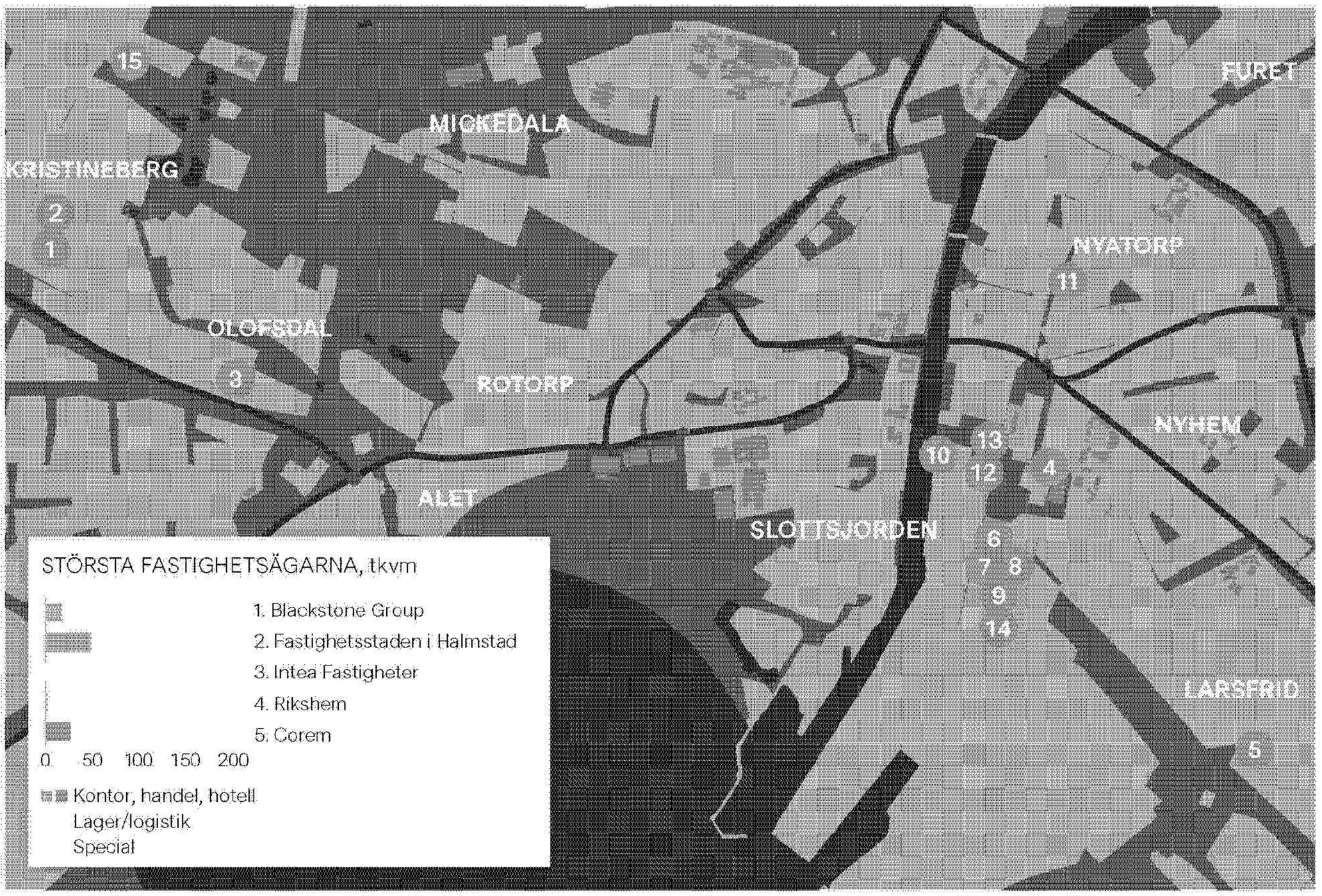
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
38	Kryptongasen 8	Kryptong. 2, Neong. 6–10, Mölndal	–	–/–	Lager/Logistik	4 322	6 031	–	–	10 353	10,2	92	72,4
39	Mejramen 1	Lunnagårdsg. 4, Mölndal	–	1999/1999	Kontor	11 642	2 617	741	117	15 117	25,3	89	110,3
40	Neongasen 2	Neong. 7, Mölndal	–	1977/1977	Lager/Logistik	200	2 021	–	–	2 221	4,0	96	14,1
41	Pottegården 2	Taljegårdsg. 1, Mölndal	–	1965/1965	Lager/Logistik	429	1 371	–	–	1 800	1,7	91	11,2
42	Pottegården 4	Kråketorpsg. 20, Mölndal	–	1991/1991	Kontor	3 059	1 871	–	–	4 930	5,6	71	35,2
43	Spinnaren 1	Göteborgsv. 92, Mölndal	–	2011/2011	Lager/Logistik	–	13 437	–	–	13 437	11,9	100	102,2
44	Spinnaren 5	Göteborgsv. 44, Mölndal	–	1973/1973	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	0,4	100	1,9
45	Stockrosen 2	Norra Åg. 40, Mölndal	–	1988/1988	Kontor	1 141	4	898	1 007	3 050	4,6	100	11,3
46	Stockrosen 7	Norra Åg. 32, Mölndal	–	1917/1997	Kontor	3 680	1 012	97	–	4 789	7,6	97	11,6
47	Travbanan 2	Åby Arenav. 8, Mölndal	–	2018/2018	Utbildning/vård/övrigt	3 560	–	–	9 646	13 206	34,5	93	180,4
48	Travbanan 3	Åby Arenav. 10, Mölndal	–	2018/2018	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	15 646	15 646	22,9	85	–
49	Törnrosen 2	Flöjelbergsg. 12, Mölndal	–	1964/1964	Kontor	3 680	2 341	225	–	6 246	7,0	84	18,8
50	Törnrosen 4	Flöjelbergsg. 14C, Mölndal	–	1989/1989	Kontor	2 683	773	–	–	3 456	5,4	89	14,2
51	Törnrosen 5	Flöjelbergsg. 14A, Mölndal	–	Mark/–	Övrigt	–	–	–	–	–	0,2	100	1,6
52	Violen 1	Göteborgsv. 40, Mölndal	–	1958/1980	Handel	–	–	718	238	956	0,8	85	5,1
53	Väskan 2	Gamla Kungbackav. 15, Mölndal	–	1961/1671	Kontor	1 184	95	1 005	–	2 284	3,2	100	7,7
54	Ängsviolen 1	Flöjelbergsg. 18, Mölndal	–	1960/1960	Lager/Logistik	2 571	2 797	180	–	5 548	5,6	100	21,9
55	Mellby 3:198	Mellbyv. 21, 23, Partille	–	1967/1983	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	2 576	2 576	3,3	100	–
56	Mellby 5:120	Ögärdesv. 19, Partille	–	1990/1990	Kontor	3 859	1 233	–	–	5 092	5,5	85	27,3
57	Ugglum 1:76	Göteborgsv 88, Tillfällav. 27–29, Partille	–	1988/1988	Handel	1 860	270	1 931	421	4 482	6,5	96	31,2
58	Ugglum 7:117	Industriv. 39, Partille	–	1969/1999	Lager/Logistik	819	2 176	–	325	3 320	3,5	97	14,4
59	Ugglum 8:37	Tillfällav. 23–25 / Göteborgsv. 78–84, Partille	–	1937/1975	Kontor	2 202	82	1 324	278	3 886	5,1	79	31,4
60	Ugglum 8:92	Tillfällav. 17–21 / Göteborgsv. 74–76, Partille	–	1992/1992	Kontor	4 744	382	720	78	5 924	12,0	94	46,0
61	Ugglum 9:242	Industriv. 2, 4, 6, 51, 53, 55, 57, 59, Partille	–	1989/1989	Kontor	10 554	4 569	365	588	16 076	18,6	97	70,4
62	Ugglum 9:243	Industriv. 6, Partille	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–		–	–	0	5,0
TOTALT						158 692	221 651	50 536	36 354	467 233	597	90	2 939

* 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.

7

8

Halmstad

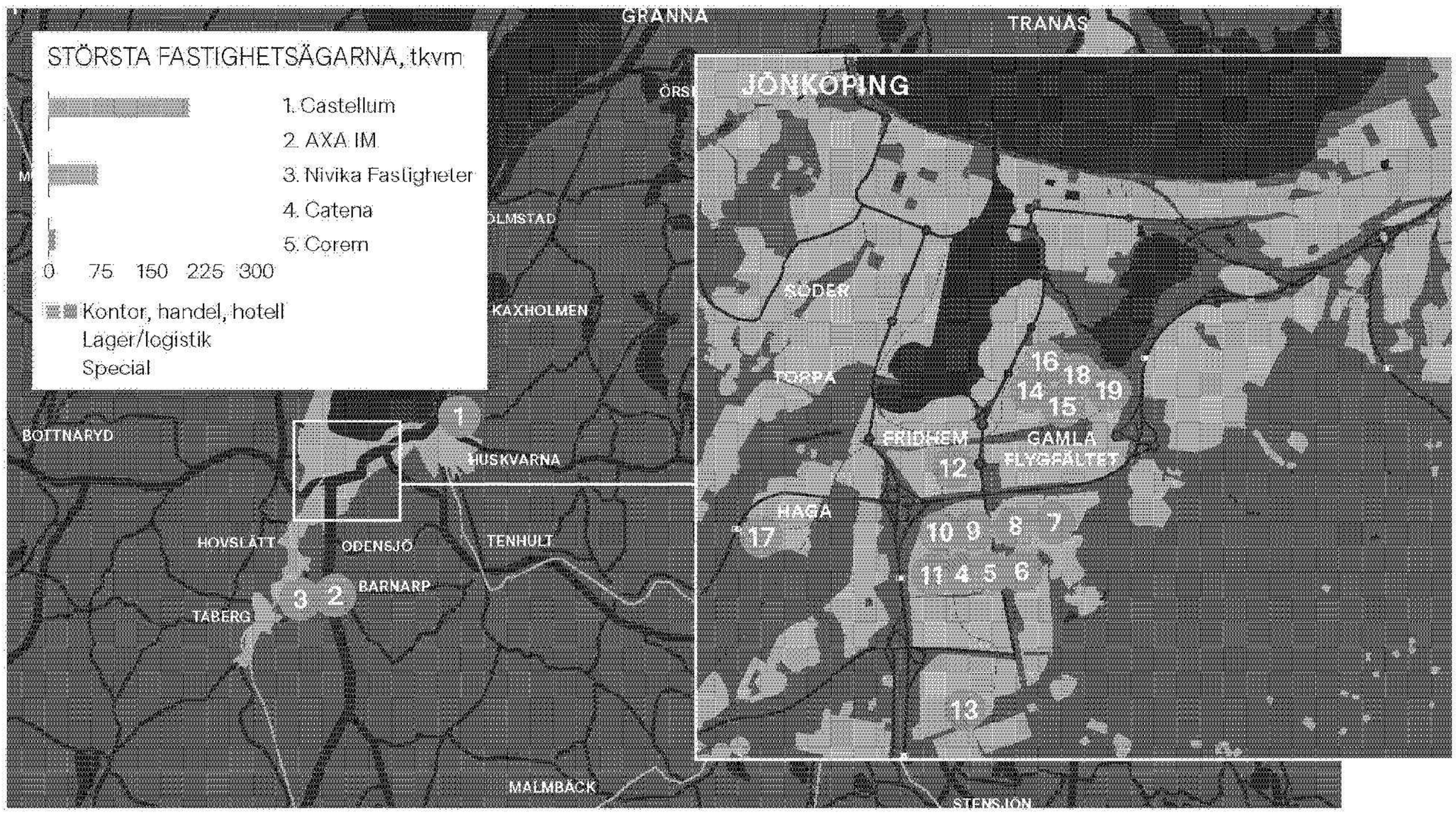


HALMSTAD

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Eketånga 24:37	Kristinebergsv. 18–20, Halmstad	–	1989/1990	Lager/Logistik	611	1 107	–	–	1 718	1,2	100	7,0
2	Eketånga 24:49	Kristinebergsv. 22, Halmstad	–	1989/1989	Lager/Logistik	1 803	3 465	–	–	5 268	2,9	79	18,6
3	Eketånga 5:417	Industriv. 1, Halmstad	–	1962/1962	Lager/Logistik	277	3 275	–	–	3 552	1,9	99	9,9
4	Fotbollen 17	Bollrieng. 11, Halmstad	–	1929/1929	Kontor	480	–	–	–	480	0,8	100	–
5	Fregatten 7	Svetsareg. 8, Halmstad	–	1978/1978	Kontor	1 517	–	–	–	1 517	1,3	100	5,4
6	Halmstad 2:25	Stationsg. 37, Halmstad	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–		–	–	0	–
7–9	Halmstad 2:28	Stationsg. 37, Halmstad	–	1920/1929	Lager/Logistik	5 505	10 270	1 795	–	17 570	25,7	96	85,2
10	Halmstad 2:49	Strandg 1, 3, Halmstad	–	1911/1953	Kontor	3 035	–	–	–	3 035	6,4	100	30,9
11	Järnvägen 3	Gamletullsg. 12,14, Halmstad	–	2017/2017	Kontor	4 451	–	–	1 053	5 504	13,4	96	105,8
12	Örkenen 1	Stationsg. 52, Halmstad	–	1930/1930	Lager/Logistik	211	939	–	256	1 406	0,6	63	1,0
13	Örkenen 2	Stationsg. 50, Halmstad	–	1948/1948	Lager/Logistik	–	1 300	–	–	1 300	0,0	0	0,7
14	Ostkupan 3	Stålverksg. 1, Halmstad	–	1950/1950	Kontor	7 158	5 462	–	–	12 620	6,1	82	30,8
15	Slåttern 2	Kundv. 15, Halmstad	–	2008/2008	Handel	–	–	2 981	635	3 616	3,1	82	29,4
TOTALT						25 048	25 818	4 776	1 944	57 586	63	93	325

* 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.

Jönköping

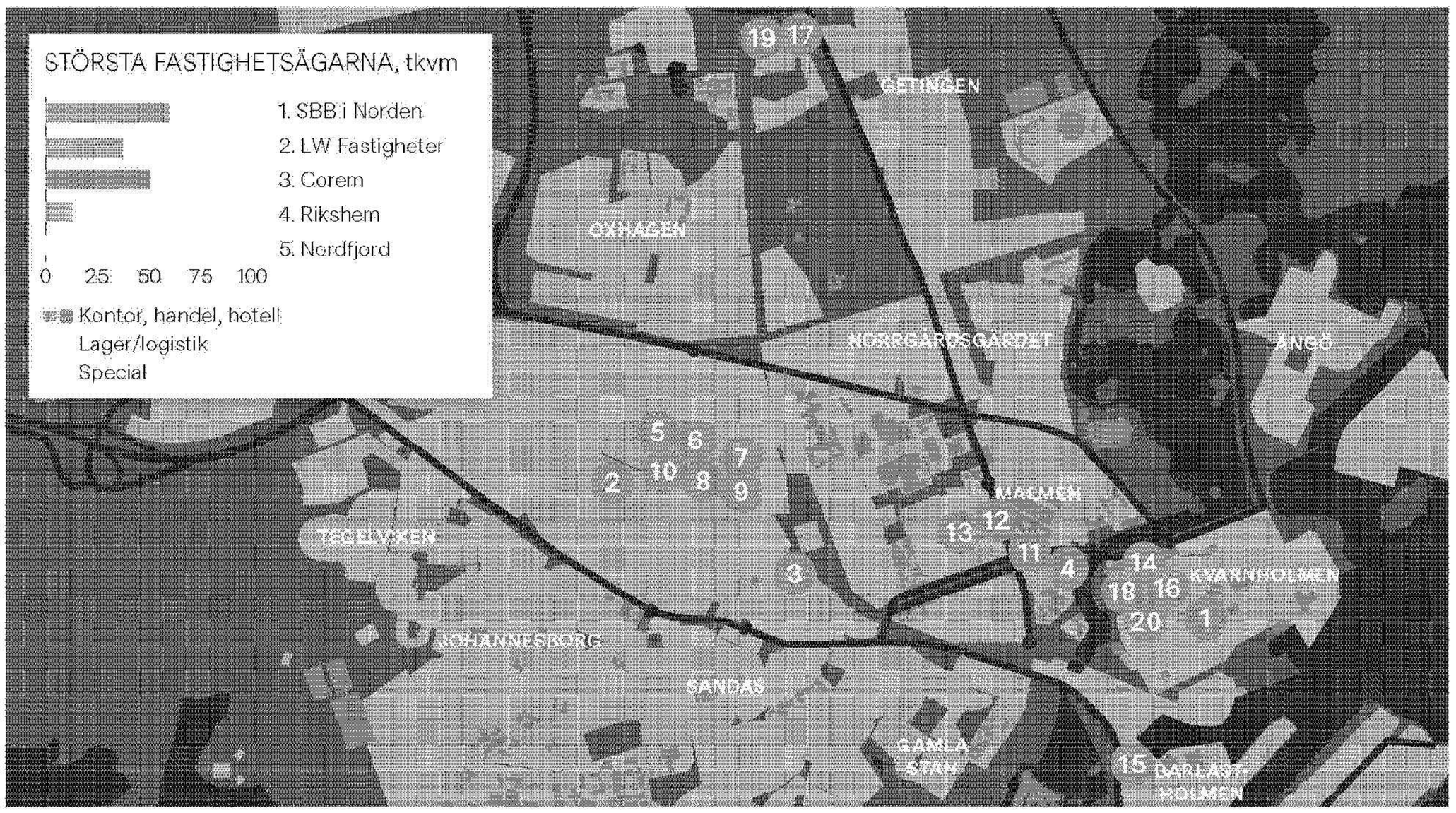


JÖNKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Budkaveln 18	Järnvägsg. 18, Huskvarna	–	1943/1950	Lager/Logistik	169	8 167	–	45	8 381	4,0	93	18,4
2	Flahult 21:14	Alfav. 3, Jönköping	–	2001/2001	Lager/Logistik	–	3 526	–	–	3 526	3,7	97	17,4
3	Flahult 21:36	Betav. 4, Betav. 13, Jönköping	–	2000/2001	Lager/Logistik	–	12 878	–	–	12 878	9,7	100	39,9
4	Ädelkorallen 1	Bultv. 2, Jönköping	–	1976/1976	Lager/Logistik	–	1 350	–	–	1 350	1,1	100	6,5
5	Ädelkorallen 10	Bultv. 6 a, Jönköping	–	1978/1978	Lager/Logistik	–	435	–	–	435	0,3	100	2,1
6	Ädelkorallen 17	Bultv. 4, Jönköping	–	1986/1986	Kontor	1 117	1 027	–	–	2 144	1,9	79	8,4
7	Ädelmetallen 12	Grossistg. 12, Jönköping	–	1987/1987	Lager/Logistik	258	1 746	–	–	2 004	1,7	97	10,3
8	Ädelmetallen 14	Grossistg. 5, 7, Jönköping	–	1987/1987	Kontor	1 537	1 021	–	–	2 558	2,4	79	11,0
9	Ädelmetallen 4	Kabelv. 14, Jönköping	–	1975/–	Lager/Logistik	–	4 394	–	–	4 394	5,3	100	–
10	Ädelmetallen 5	Kabelv. 2, Jönköping	–	1978/1983	Lager/Logistik	–	5 167	–	–	5 167	4,4	100	21,6
11	Älgskytten 4	Industrig. 14A, Jönköping	–	1983/1987	Lager/Logistik	–	6 608	–	–	6 608	4,3	100	32,6
12	Äreporten 3	Fridhemsv. 12, Jönköping	–	1985/1985	Kontor	1 302	–	–	–	1 302	1,3	100	7,2
13	Ättehögen 9	Fordonsv. 2, Jönköping	–	2006/–	Lager/Logistik	–	5 843	–	–	5 843	3,5	100	–
14	Öronlappen 7	Bangårdsg. 1, Jönköping	–	1967/1974	Handel	–	333	2 915	–	3 248	3,7	99	26,2
15	Öronlappen 8	Bangårdsg. 3, Jönköping	–	1999/1999	Kontor	1 229	–	192	755	2 176	4,2	100	23,7
16	Öronskyddet 9	Gnejsv. 2, Jönköping	–	1997/1997	Lager/Logistik	583	1 100	–	–	1 683	2,1	100	11,9
17	Öskaret 16	Kindgrensg. 15, Jönköping	–	–/–	Lager/Logistik	535	6 487	–	1 315	8 337	6,5	100	–
18	Överlappen 15	Granitv. 10, Jönköping	–	2003/2003	Lager/Logistik	298	1 650	–	–	1 954	1,9	98	11,8
19	Överlappen 8	Granitv. 8, Jönköping	–	1974/1985	Lager/Logistik	–	1 726	–	–	1 726	1,3	84	8,4
TOTALT						7 028	63 464	3 107	2 115	75 714	63	97	257

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

Kalmar



KALMAR

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Apotekaren 20	Storg. 28, 30, V. Sjög. 13, Kalmar	–	1965/1965	Handel	771	101	817	182	1 871	3,5	95	24,6
2	Elefanten 3	Torsåsg. 9, Kalmar	–	1970/1971	Kontor	3 923	2 072	2 500	–	8 495	7,4	100	28,5
3	Fredriksdal 1	Lorensbergsleden 1, 3, Kalmar	–	1975/1975	Utbildning/vård/övrigt	750	913	–	1 835	3 498	2,4	72	–
4	Guldfisken 2	Postg. 2, Kalmar	–	1947/1947	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	3 848	3 848	7,6	100	–
5–9	Gumsen 31	Verkstadsg. 3, Kalmar	–	1950/1960	Lager/Logistik	6 662	9 787	1 026	7 717	25 192	18,5	93	49,4
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	1 470	644	477	3 190	5 781	7,9	92	–
12	Korpen 18	Fabriksg. 31, Kalmar	–	1976/1976	Kontor	3 117	694	–	–	3 811	5,3	98	25,7
13	Korpen 20	Fabriksg. 29, Nyg. 30, Kalmar	–	1979/1979	Kontor	3 129	270	–	2 890	6 289	6,7	49	–
14	Lärlingen 5	Kaggensg 40, 42, 44, Strömg. 7, Kalmar	–	1960/1960	Kontor	2 123	245	471	1 735	4 574	6,7	88	35,0
15	Matrosen 1	Tjärhovsg. 1, 3, 5, 7, Kalmar	T	1995/1995	Utbildning/vård/övrigt	971	–	–	1 288	2 259	2,8	66	11,0
16	Mästaren 28	Kaggensg. 30, Fiskareg. 20, Kalmar	–	1962/1962	Handel	568	68	712	–	1 348	2,1	89	15,1
17	Rysen 1	Dagöv. 1B, Kalmar	–	2000/2000	Kontor	1 112	–	–	–	1 112	1,4	100	7,3
18	Tenngjutaren 1	Strömg. 2, Larmg. 40, Kalmar	–	1974/1979	Kontor	1 199	92	–	297	1 588	1,9	49	15,9
19	Timotejen 1	Öselv. 1, Kalmar	–	1991/1991	Handel	370	–	650	532	1 552	1,4	67	5,6
20	Ädermannen 25	Kaggensg. 29, Storg. 21, Kalmar	–	1978/1978	Handel	1 273	553	4 109	2 613	8 548	8,4	26	73,1
TOTALT						29 480	15 438	10 762	26 127	81 807	85	81	298

* 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.

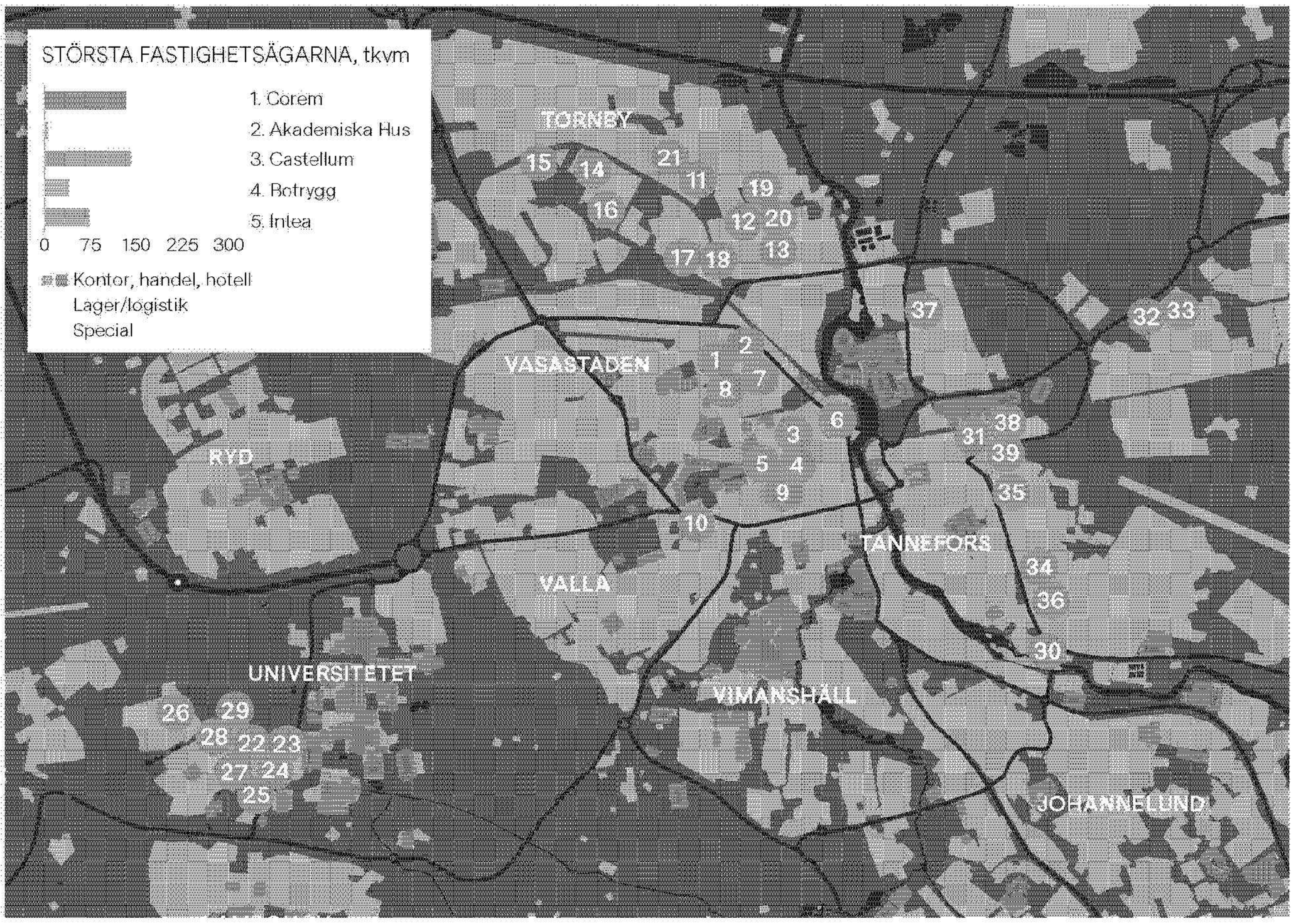
Köpenhamn

KÖPENHAMN

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	12p Vridslöselille By	Roskildevej 157, Albertslund	–	1982/2000	Kontor	8 630	–	–	–	8 630	9,2	100	–
2	24a Frederiksberg (1, 2)	Gammel Kongevej 60, Frederiksberg	–	1967/2004	Kontor	30 003	468	–	–	30 471	83,1	100	–
3	26er, 26fg, 26fi Frederiksberg	Porcelænshaven 16A, 18A och 26, Frederiksberg	–	1922/2005	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	19 300	19 300	39,4	100	–
4	Hundigevej 85	Hundigevej 85, 87, Greve	–	–/–	Lager/Logistik	–	13 412	–	–	13 412	14,2	100	–
5	3269b Vanløse	Indertoften 10, Köpenhamn	–	1964/1964	Kontor	6 444	271	–	–	6 715	11,8	100	–
6	383 Eksercerpladsen	Arne Jacobsens Allé 7, Köpenhamn	–	2012/2012	Kontor	15 156	–	–	506	15 662	29,3	79	–
7	984 Østervold Kvarter	Amerika Plads 38, Köpenhamn	–	2008/2008	Kontor	6 034	–	–	–	6 034	17,5	100	–
8	Kumlehusvej 1A	Kumlehusvej 1 a, Roskilde	–	2014/–	Lager/Logistik	–	23 711	–	–	23 711	16,9	100	–
9	1kh Rudegård Ny Holte	Kongevejen 495B, Rudersdal	–	1994/1994	Kontor	5 341	–	–	–	5 341	8,6	0	–
10	1689, Undebys Vester Kvarter	Kalvebod Brygge 32, Köpenhamn	–	1967/2020	Kontor	28 798	–	–	–	28 798	71,2	100	–
TOTALT						100 405	37 862	–	19 806	158 073	301	95	–

* 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.

Linköping



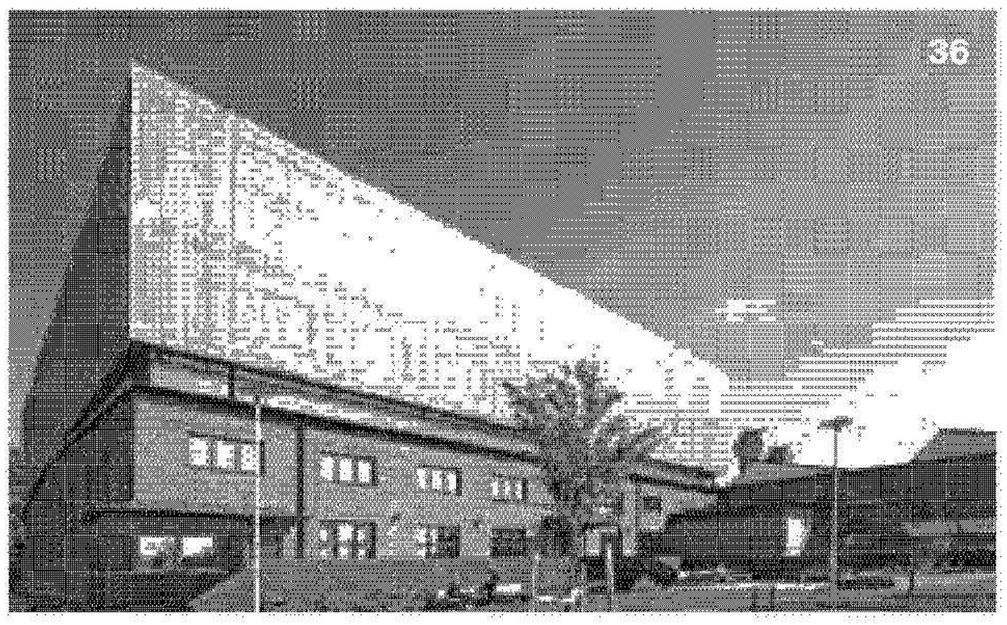
LINKÖPING

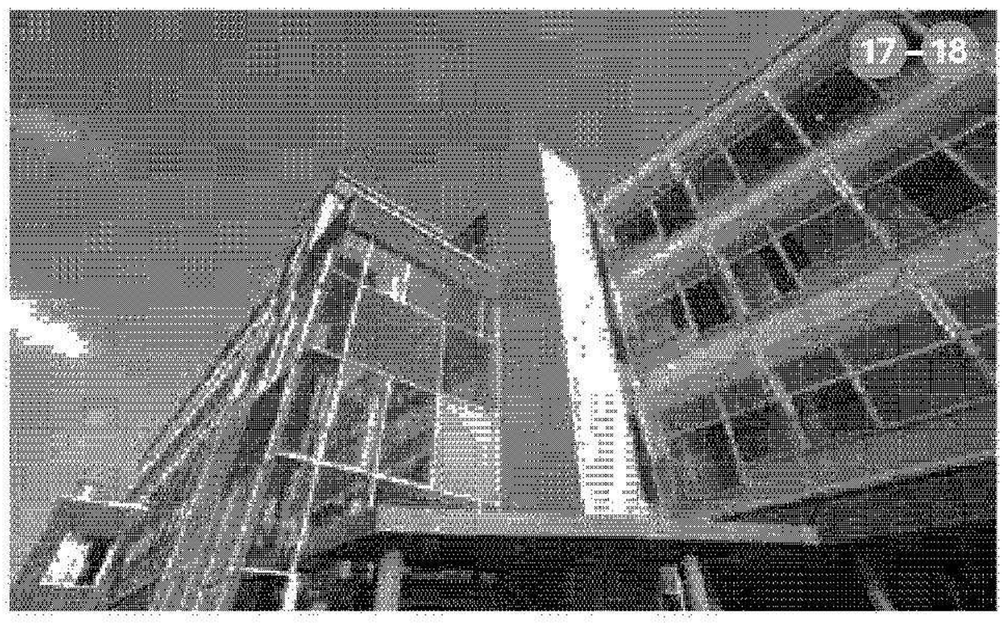
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Amor 1	Platensg. 26, Linköping	–	1929/1990	Kontor	3 292	–	–	–	3 292	7,3	100	50,8
2	Beridaren 12	Platensg. 29, Hertig Karlsg. 5A–D, Linköping	–	1929/1959	Kontor	3 996	361	112	–	4 469	7,7	91	45,1
3	Brevduvan 17	Kungsg. 20, S:t Larsg. 18, 20, Linköping	–	1916/1978	Kontor	7 191	391	–	330	7 912	15,2	99	87,5
4	Brevduvan 20	Åg. 31, S:t Larsg. 24, Linköping	–	1990/1990	Kontor	3 441	223	480	67	4 211	7,3	98	62,8
5	Brevduvan 21	Klosterg. 19, Åg. 33–37, Linköping	–	1991/1991	Kontor	8 661	68	348	511	9 588	14,2	98	127,0
6	Bromsaren 4	Stureg. 1, S:t Larsg. 1–3, Linköping	–	1958/1992	Kontor	5 532	201	–	4 742	10 475	17,8	88	–
7	Bävern 13	Hertig Karlsg. 2 A–C, 4 A–B, Linköping	–	1981/1981	Kontor	5 434	403	–	55	5 892	9,4	99	61,2
8	Bävern 2	Platensg. 25, Linköping	–	1940/1940	Utbildning/vård/övrigt	145	8	–	1 017	1 170	1,1	92	–

LINKÖPING FORTS.

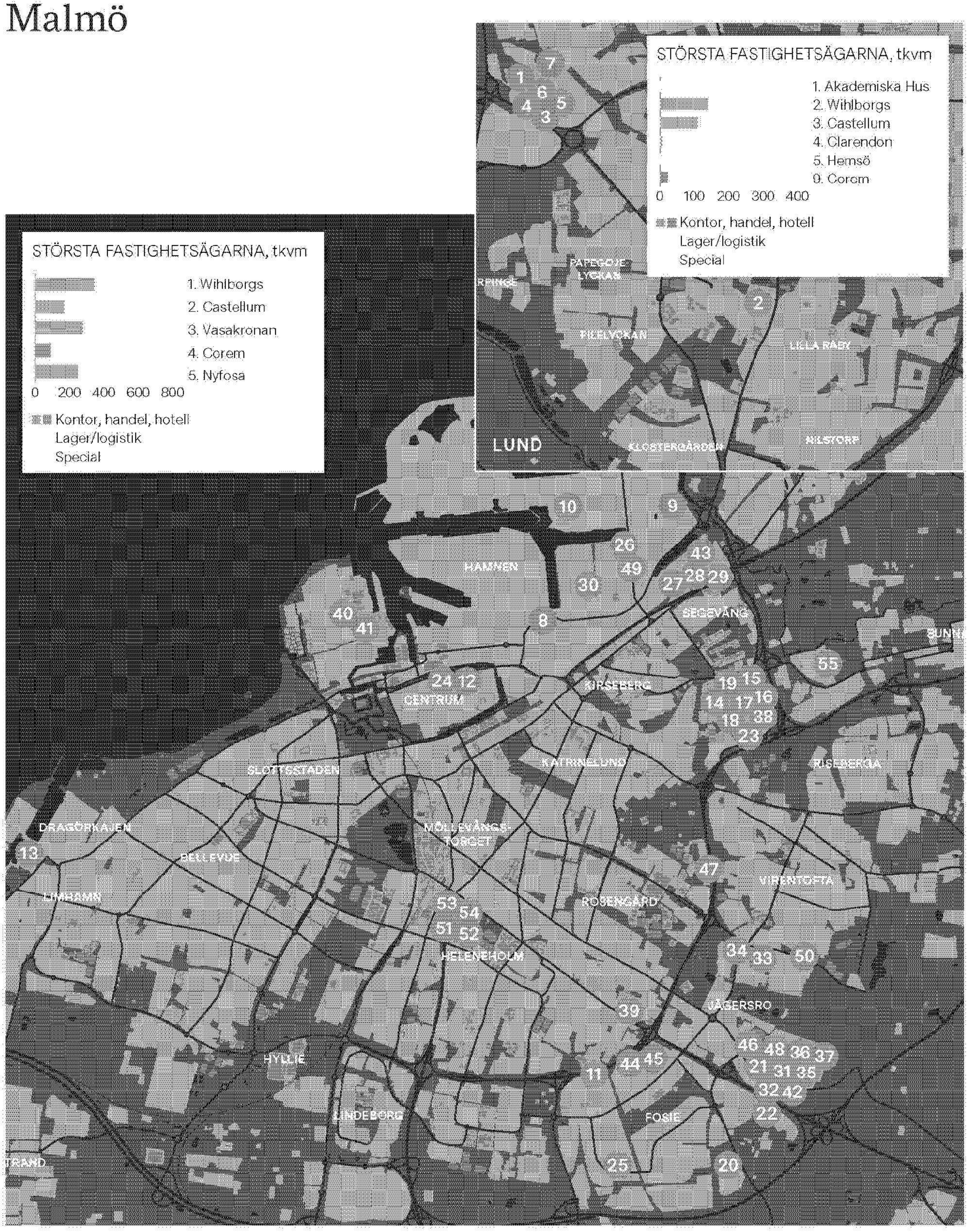
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
9	Dahlian 18	S:t Larsg. 30, Storg. 38, Linköping	–	1963/1963	Handel	1 828	276	2 284	298	4 686	10,1	99	69,2
10	Elefanten 17	Barnhemsg. 2, Storg. 80, 82, Linköping	–	1978/1985	Kontor	6 310	–	–	–	6 310	10,6	100	56,6
11	Galgen 3	Gillbergag. 23, 25, Linköping	–	1975/1975	Handel	715	942	1 622	625	3 904	2,7	84	17,9
12	Ganymeden 7	Roxeng. 9, 11, Linköping	–	1963/1973	Lager/Logistik	3 130	9 710	440	2 079	15 359	6,0	75	49,4
13	Garvaren 9	Florag. 10, Norra Oskarsg. 27A–D, Roxeng. 18, Linköping	–	1946/1960	Kontor	3 620	730	–	–	4 350	4,2	93	25,0
14	Glasberget 1	Attorpsg. 7–23, Linköping	–	1989/1992	Kontor	7 072	580	–	1 995	9 647	12,1	97	60,8
15	Glasbiten 1	Attorpsg. 2, Linköping	–	1977/1977	Lager/Logistik	–	4 160	–	–	4 160	3,7	66	20,2
16	Glasbiten 7	Roxtorpsg. 9, Linköping	–	1973/1989	Lager/Logistik	1 085	10 302	–	–	11 387	15,2	100	57,1
17–18	Glasblåsaren 7	Tornbyv. 1, Linköping	–	1929/1929	Kontor	4 908	881	3 697	496	9 982	12,2	93	84,0
19	Guvernören 13	N Oskarsg. 18, Linköping	–	1968/1971	Lager/Logistik	680	2 080	–	529	3 289	2,2	95	12,6
20	Gymnasten 2	Röxeng. 7, Linköping	–	1977/1977	Kontor	1 802	–	310	–	2 112	2,6	100	12,8
21	Gården 1	Gottorpsg. 1, Linköping	–	1987/1987	Kontor	1 140	332	–	–	1 472	1,3	52	12,8
22	Idégivaren 1	Teknikringen 4, Linköping	–	1989/1989	Kontor	4 130	–	–	–	4 130	6,2	93	38,2
23–25	Idéläran 1	Teknikringen 2, Teknikringen 6, Disketta. 11, Linköping	–	1986/1999	Kontor	12 128	974	–	3 607	16 709	31,5	97	181,3
26	Idéskaparen 2	Datalinjen 1, Linköping	–	1999/2002	Kontor	23 650	–	–	128	23 778	26,8	100	191,6
27	Idéskissen 1	Teknikringen 3, Linköping	–	1984/1984	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	4 726	4 726	7,5	100	–
28–29	Idétävlingen 4	Wallenbergsg. 1, Datalinjen 2, Linköping	–	1990/2001	Kontor	21 144	105	670	640	22 559	34,8	93	202,0
30	Kvarnen 4	Stationsg. 14, 16, 18, Linköping	–	1935/1955	Handel	1 934	1 017	2 154	–	5 105	5,2	95	26,4
31	Magasinet 1	Hagalundsv. 3A, Linköping	–	1929/1929	Lager/Logistik	–	635	–	–	635	0,2	0	4,6
32	Magneten 2	Finnög. 12, Linköping	T	1980/1980	Lager/Logistik	48	6 181	–	–	6 229	4,1	98	28,1
33	Megafonen 4	Finnög. 10, Linköping	T	1980/1980	Lager/Logistik	–	–	–		–	–	0	–
34	Mekanikern 18	Gelbgjutareg., Linköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,1	100	1,8
35	Mekanikern 22	G Tanneforsv. 17A, Vimarkg. 1, 3, 5, 7, 9, Linköping	–	1947/1998	Lager/Logistik	1 452	14 201	312	4 991	20 956	14,4	92	59,4
36	Morellen 1	Gelbgjutareg. 2, Linköping	–	1929/1949	Lager/Logistik	6 324	9 711	–	2 672	18 707	26,5	100	106,7
37	Palotten 1	Gumpekullav. 8, Ottarg. 3, Linköping	–	1980/1980	Kontor	5 343	341	–	8	5 692	5,4	83	31,6
38	Tannefors 1:89	Hagalundsv. 3B, Linköping	–	1986/1986	Lager/Logistik	–	1 071	–	–	1 071	0,1	100	6,9
39	Tannefors 1:90	Hagalundsv. 3B, Linköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–		–	–	0	–
–	Olaus Petri 3:234	Ö Bang. 7, Örebro	–	1979/1979	Kontor	10 589	154	–	7 619	18 362	26,1	45	71,6
TOTALT						156 724	66 038	12 429	37 135	272 326	352	92	1 863

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



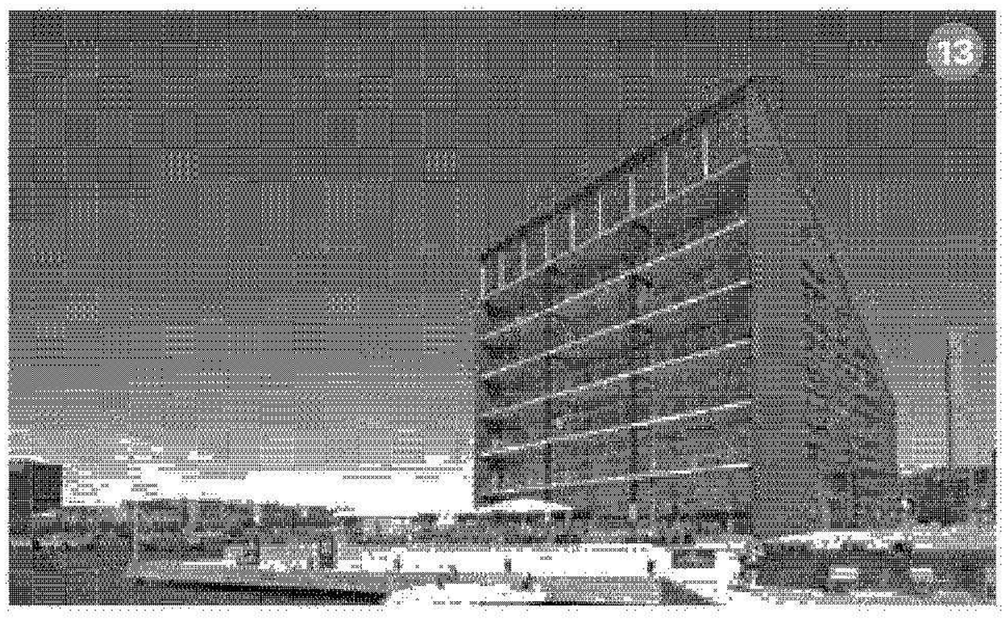


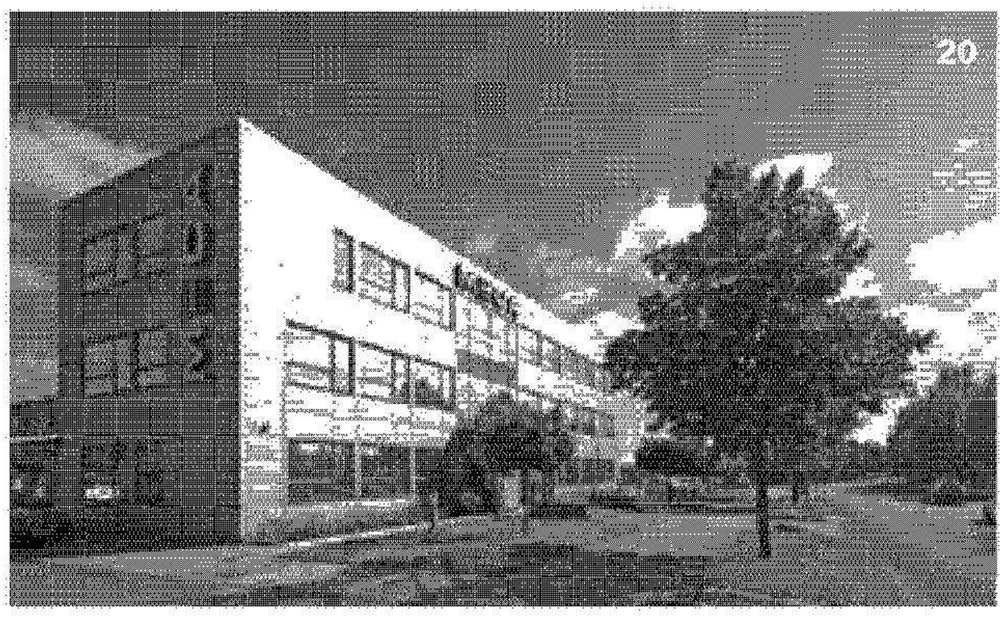
Malmö


STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, tkvm
1. Akademiska Hus
2. Wihlborgs
3. Castellum
4. Clarendon
5. Hemsö
9. Corem
0 100 200 300 400
Kontor, handel, hotell
Lager/logistik
Special
STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, tkvm
1. Wihlborgs
2. Castellum
3. Vasakronan
4. Corem
5. Nyfosa
0 200 400 600 800
Kontor, handel, hotell
Lager/logistik
Special
LUND
KLOSTERGÅRDEN
NILSTORP
LÄRA RÄDY
FÄLLEVÅGEN
HAMMEN
SEGEVÅNG
BUNN
CENTRUM
KIRSEBERG
KATRINELUND
RISEBERGA
SLOTTSSTADEN
DRAGÖRKAJEN
BELLEVUE
MÖLLEVÅNGS-TORGET
VIRENTOFTA
LIMHAMN
ROSENGÅRD
HELENEHOLM
HYLLIE
LINDEBORG
FOSIE
JÄGERSRO
TRIANGELN
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55

MALMÖ

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Harven 2	Traktorv. 14, Lund	–	1998/1998	Kontor	3 200	–	–	–	3 200	4,6	100	20,3
2	Sankt Clemens 8	Kattesund 6A, Lund	–	1976/1976	Utbildning/vård/övrigt	432	238	400	2 622	3 692	10,4	98	96,8
3–4	Traktorn 4	Traktorv. 13, Lund	–	1983/1983	Kontor	6 641	1 306	6 054	–	14 001	16,2	76	123,4
5	Välten 4	Traktorv. 8, Lund	–	2004/2004	Lager/Logistik	–	3 100	–	–	3 100	3,7	100	20,2
6	Välten 5	Traktorv. 10, Lund	–	1974/1987	Lager/Logistik	–	3 645	–	–	3 645	3,7	100	13,3
7	Årdret 12	Höstbruksv. 14, Lund	–	1991/1991	Lager/Logistik	193	1 816	–	–	2 009	1,9	37	8,8
8	Betongen 11	Krang. 4, Malmö	T	1992/1992	Kontor	4 872	37	–	–	4 909	8,7	98	40,8
9	Bredskär 1	Fårög. 6, Malmö	T	1976/1976	Lager/Logistik	–	2 127	–	–	2 127	1,4	100	8,6
10	Brämön 4	Bjurög. 15–17 et al., Malmö	–	–/–	Lager/Logistik	2 995	10 607	–	660	14 262	10,7	92	–
11	Båtyxan 1	Järnyxeg. 13, Malmö	T	1969/1989	Lager/Logistik	523	1 906	–	–	2 429	1,6	90	13,4
12	Carolus 32	Österg. 12, Malmö	–	1971/1999	Handel	–	117	13 961	1 681	15 759	27,3	79	210,0
13	Dragör 1	Övägen 8, Malmö	–	2014/2014	Kontor	1 574	42	618	–	2 234	7,1	62	45,8
14	Flygbasen 2	Höjdroderg. 21, Malmö	–	1995/1995	Kontor	1 771	–	–	–	1 771	2,5	100	13,0
15–16	Flygfyren 1	Höjdroderg. 29, Flygfältsv. 1, Malmö	–	1955-2004/1955-2004	Lager/Logistik	360	9 958	1 830	–	12 148	10,3	55	51,5
17	Flygfyren 3	Höjdroderg. 25, Malmö	–	1990/1990	Kontor	3 377	1 202	595	–	5 174	6,3	86	30,6
18	Flygledaren 3	Höjdroderg. 18, Malmö	T	1990-2000/1990-2000	Lager/Logistik	745	852	–	–	1 597	2,4	100	8,0
19	Flygvärdinnan 4	Vattenverksv. 47, Höjdroderg. 30–34, Malmö	T	1940-2001/1978-2001	Kontor	6 421	2 260	–	260	8 941	12,5	89	74,5
20	Fornminnet 6	Stenåldersg. 27, Malmö	-	1989/1995	Lager/Logistik	–	4 710	–	–	4 710	4,1	100	25,0
21	Förbygden 1	Ridöpög. 1, Malmö		1975/1981	Lager/Logistik		5 146			5 146	4,5	100	23,4
22	Gånggriften 3	Djurfiageg. 14, Malmö	–	2007/2007	Handel	–	–	6 486	–	6 486	7,5	100	61,2
23	Höjdrodret 3	Kabing. 11, Malmö	–	1990/1990	Kontor	1 182	162	–	–	1 344	1,8	79	9,2
24	Innerstaden 1:152	Österg. 12, Malmö	–	1971/1999	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	900	900	0,1	0	5,5
25	Krukskärvan 8	Stenyxeg. 34, Malmö	–	1973/1978	Lager/Logistik	1 318	3 194	640	–	5 152	3,4	96	26,8
26	Kullen 5	Sturkög. 5, Malmö	–	1960/1960	Lager/Logistik	–	5 089	–	–	5 089	3,3	67	5,0
27	Murman 11	Murmansg. 118–120, Kruseg. 21, Malmö	T	1960/1960	Lager/Logistik	3 205	4 407	–	987	8 599	6,9	75	23,3
28	Murman 7	Murmansg. 124 A–C, Kruseg. 25, Malmö	T	1959/1959	Lager/Logistik	2 214	4 324	–	–	6 538	5,2	86	18,9
29	Murman 8	Murmansg. 126, Kruseg. 27, Malmö	–	1960/1968	Kontor	7 105	93	–	–	7 198	9,5	86	23,9
30	Måsaskär 5	Kostorög. 8–10, Styrsög. 3, Vädorög. 7, Malmö	–	1977/1984	Lager/Logistik	2 232	17 023	–	–	19 255	14,4	95	58,6
31	Nackrommen 1	Jägersrov. 211, Malmö	T	1977/1977	Lager/Logistik	–	1 034	709	–	1 743	1,5	100	7,9

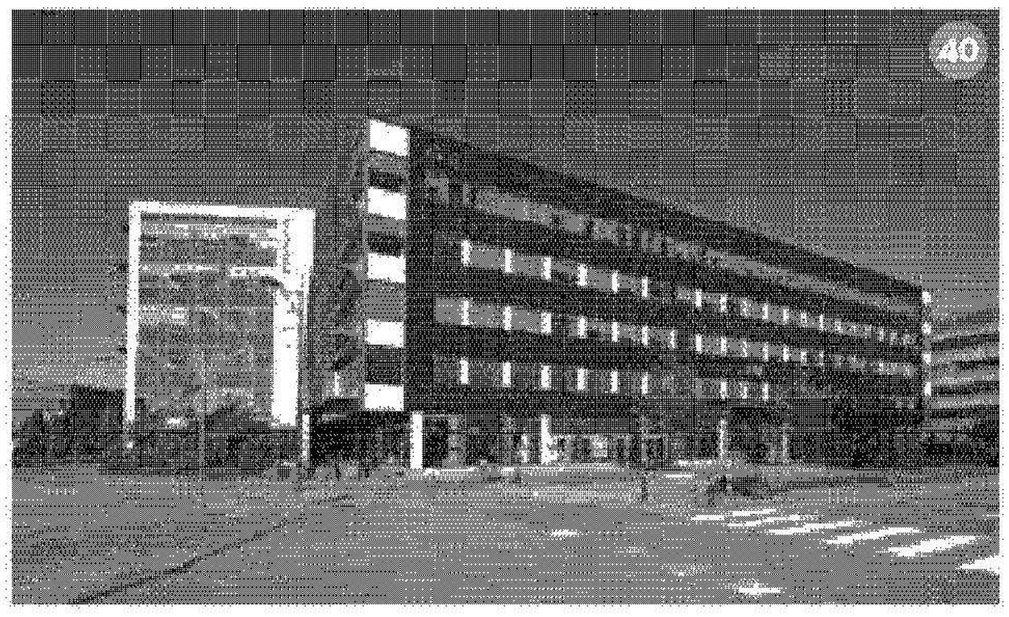


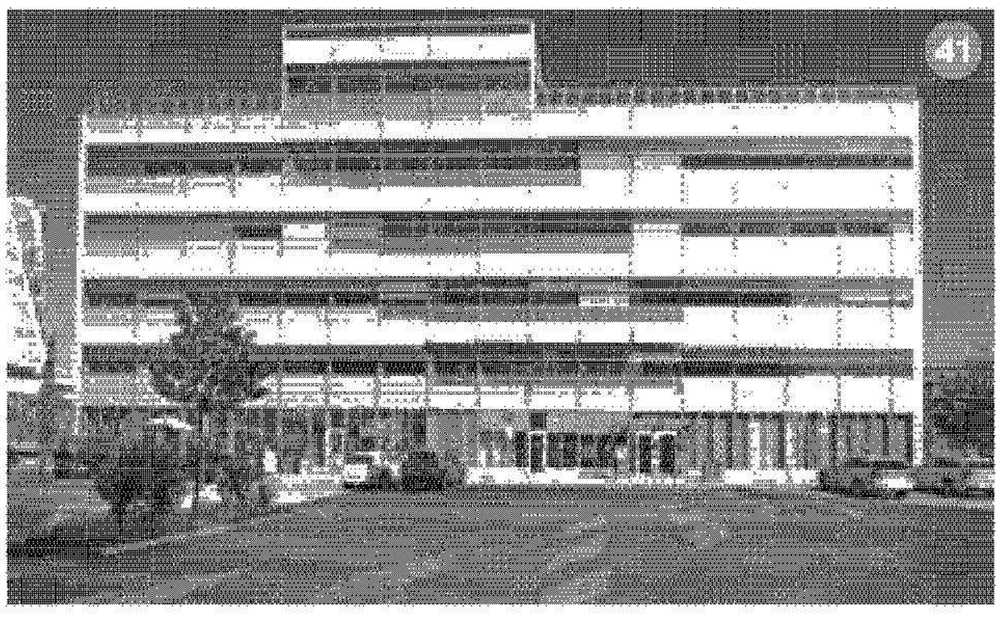


MALMÖ FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
32	Nackremmen 2	Jägersrov. 213, Malmö	–	1979/1979	Lager/Logistik	385	1 871	157	–	2 413	1,3	20	10,9
33	Nejlikebuketten 4	Derbyv. 6, Malmö	–	1991/1991	Kontor	5 926	–	–	617	6 543	10,3	74	52,2
34	Nejlikebuketten 6	Derbyv. 4, Malmö	–	1987/1987	Kontor	1 750	–	–	–	1 750	1,7	100	11,7
35	Nosgrimman 1	Jägersrov. 215, Malmö	T	1982/1982	Lager/Logistik	200	1 628	–	–	1 828	1,1	100	9,6
36	Sadelgjorden 1	Galoppg. 4, Malmö	T	2004/2006	Lager/Logistik	1 035	8 060	–	–	9 095	6,0	100	40,1
37	Sadelknäppen 3	Betselg. 2, m fl, Malmö	T	1982/1982	Lager/Logistik	227	1 261	–	–	1 488	0,9	100	8,0
38	Skevrodret 1	Kabing. 9, Malmö	–	1978/1978	Kontor	1 982	–	–	–	1 982	3,8	100	8,6
39	Smörbollen 12	Cypressv. 12, Malmö	–	1970/1970	Lager/Logistik	–	3 757	–	–	3 757	2,8	100	12,3
40	Stapelbädden 2	Östra Varvsg. 2, Malmö	–	2005/2005	Kontor	4 488	24	–	–	4 512	14,4	86	98,0
41	Stapelbädden 4	Östra Varvsg. 4, Malmö	–	2008/2008	Kontor	7 699	27	309	–	8 035	17,7	86	158,0
42	Stiglädret 11	Skrittg. 7, Sadelg. 2, Malmö	–	1977/1981	Lager/Logistik	–	5 993	–	–	5 993	4,1	95	27,4
43	Stillman 40	Kruseg. 34, Malmö	–	1961/1975	Lager/Logistik	458	1 274	–	–	1 732	2,0	100	6,9
44	Stridsyxan 4	Agnefridsv. 179, Malmö	–	2017/2017	Lager/Logistik	555	7 880	87	–	8 522	6,4	97	42,5
45	Stridsyxan 5	Bronsyxeg. 6, Malmö	–	1970/1974	Lager/Logistik	–	6 171	–	–	6 171	5,6	100	21,2
46	Stångbettet 15	Travbaneg. 5, Ridbaneg. 6, Malmö	–	1986/1986	Lager/Logistik	–	3 943	–	–	3 943	3,0	100	27,3
47	Svedjenävan 3	Stenbärsg. 4–6, Malmö	–	1991/1991	Kontor	4 299	–	614	–	4 913	8,2	95	40,6
48	Tränsbettet 2	Travbaneg. 4, Malmö	–	1989/1989	Lager/Logistik	265	3 373	–	–	3 638	2,0	90	15,9
49	Utlängan 1	Tärnög. 6, Malmö	–	1972/1986	Lager/Logistik	–	9 980	–	–	9 980	5,7	100	28,1
50	Vårbuketten 3	Husiev. 21, Malmö	–	1992/1997	Lager/Logistik	1 595	1 722	–	–	3 317	3,1	63	17,3
51–52	Västerbotten 11	Estlandsg. 2, 4, 6, Fosiev. 4, 6, 8, Malmö	–	1971/1971	Utbildning/vård/övrigt	2 156	5 079	922	6 520	14 677	15,4	81	16,4
53–54	Västerbotten 9	Ystadsv. 15, 17, 19, Fosiev. 2, Malmö	–	1929/1929	Handel	5 829	2 547	8 317	3 682	20 375	21,9	96	54,6
55	Grävstekeln 1	Stekelng. 4B, Malmö	–		Kontor	1 923	–	–	–	1 923	3,5	100	11,2
TOTALT						91 132	148 985	41 699	17 929	299 745	334	87	1 786

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



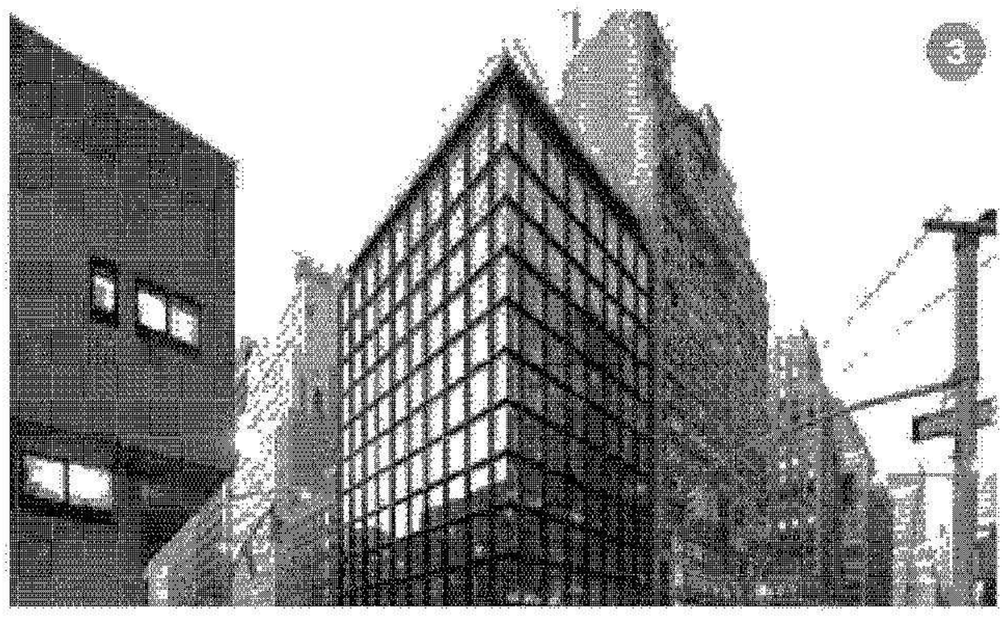


New York

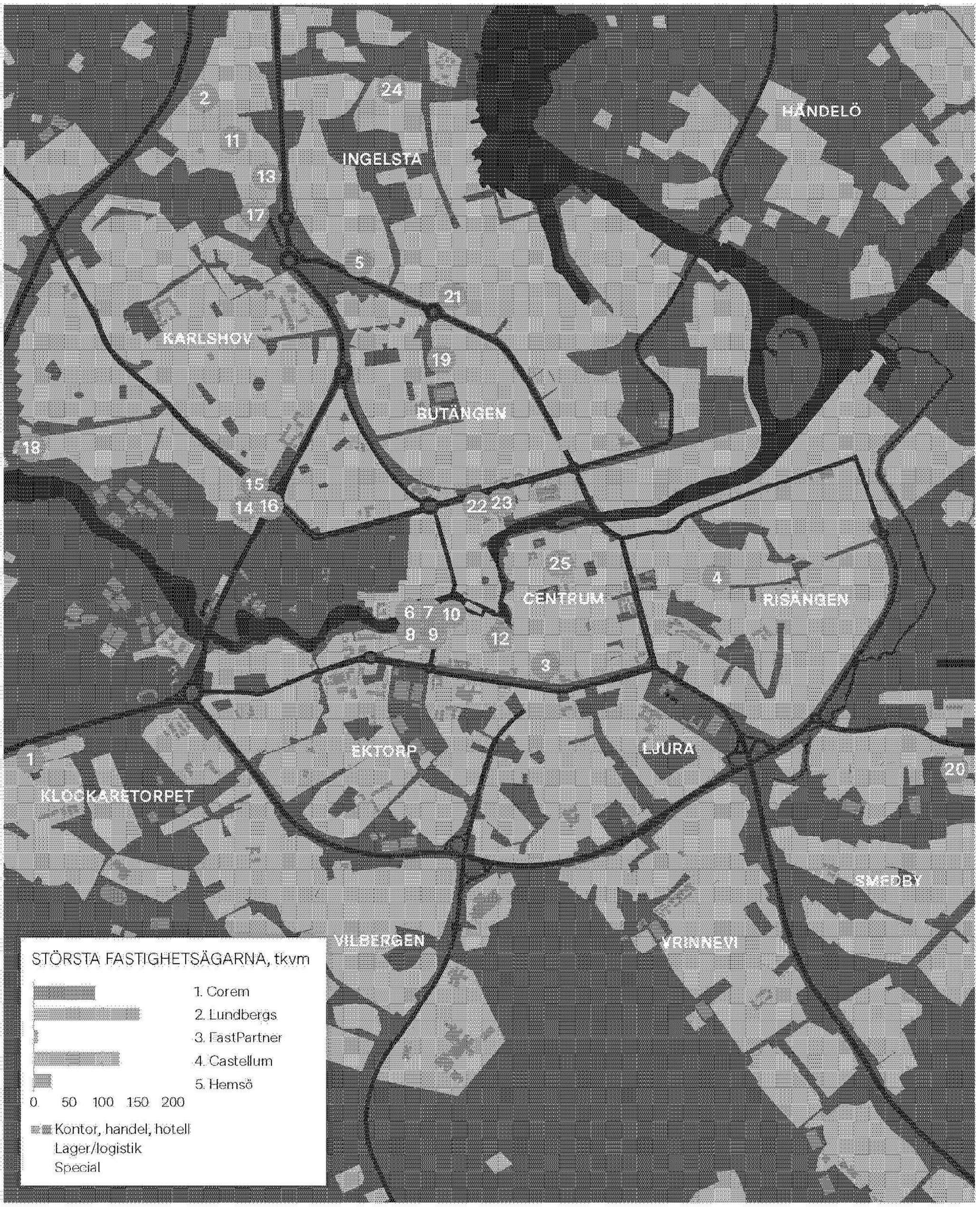
NEW YORK

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor**	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	118 10th Avenue	118 10th Avenue, New York	T	Tomt	Kontor	–	–	–		–	–	0	–
2	1241–1251 Broadway	1241–1251 Broadway, New York	T	–	Kontor	5 910	–	–	–	5 910	63,7	100	–
3	322–326 7th Avenue	322–326 7th Avenue, New York	–	1940	Kontor	600	–	–	–	600	7,8	100	–
4	417 Park Avenue	417 Park Avenue, New York	–	–	Kontor	–	–	–		–	–	0	–
TOTALT						6 510	–	–	–	6 510	72	100	–

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



Norrköping

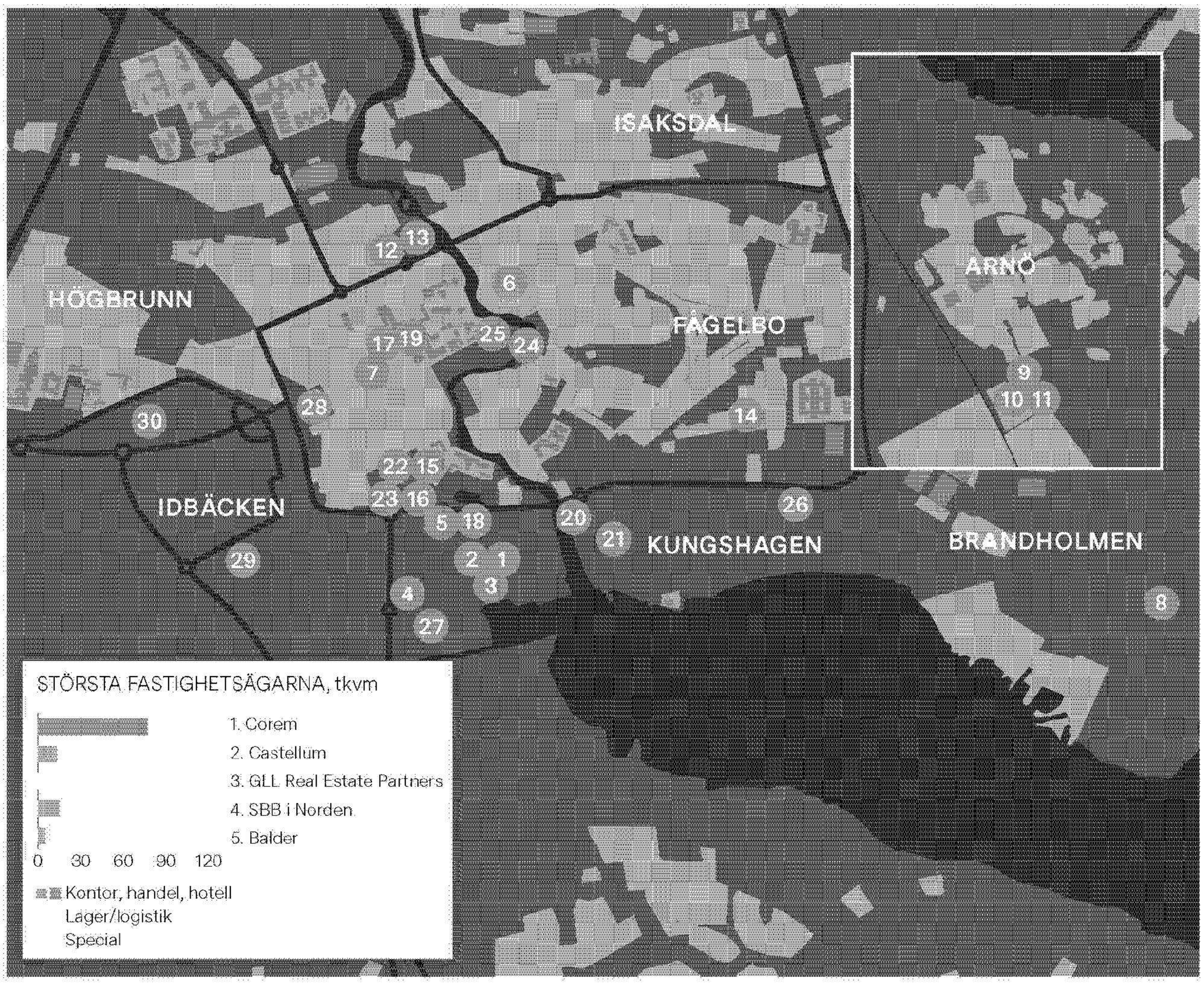

2
24
11
INGELSTA
13
17
5
21
KARLSHOV
19
BUTÄNGEN
18
15
14 16
22 23
HÄNDELÖ
25
4
CENTRUM
RISÄNGEN
6 7 10
8 9
12
3
1
EKTORP
LJURA
20
KLOCKARETORPET
SMEDBY
VILBERGEN
VRINNEVI
STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, tkvm
1. Corem
2. Lundbergs
3. FastPartner
4. Castellum
5. Hemsö
0 50 100 150 200
Kontor, handel, hotell
Lager/logistik
Special

NORRKÖPING

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Basfiolen 9	Moa Martinsons g. 10b, Norrköping	T	1983/1983	Kontor	1 266	–	–	–	1 266	1,6	72	5,1
2	Bronsen 2	Tenng. 4, Norrköping	–	1971/1971	Lager/Logistik	2 629	6 069	1 803	41	10 542	10,2	95	42,7
3	Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93, Norrköping	–	1968/1968	Kontor	2 814	167	1 364	571	4 916	9,6	87	64,9
4	Kabeln 1	Dangårdsg. 5, Lindöv. 25, 27, Växthusg. 2, 4, Norrköping	–	1940/1993	Lager/Logistik	2 153	2 510	–	224	4 887	5,0	89	17,5
5	Kondensatorn 1	Ståthögav. 48, Norrköping	–	1960/1993	Lager/Logistik	7 821	13 021	3 228	7 775	31 845	38,1	96	101,7
6–9	Kopparhammaren 2	Norra Grytsg, St. Persg., Norrköping	–	1929/1999	Kontor	31 866	1 241	1 082	9 099	43 288	74,1	87	365,8
10	Kopparhammaren 7	Kungsg. 56, N Grytsg. 2,4,6, Norrköping	–	1929/1929	Kontor	3 382	106	–	990	4 478	9,6	99	–
11	Kopparn 10	Kopparg. 11–15, Norrköping	–	1980/1989	Kontor	4 271	2 919	–	–	7 190	7,0	99	43,2
12	Kvarnholmen 4	Dalsg. 7, Norrköping	–	1993/1993	Kontor	8 498	–	–	1 267	9 765	17,0	97	112,6
13	Malmen 8	Kopparg. 10, Norrköping	–	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	–	–	1,0	100	2,0
14–16	Omformaren 7	Hagag. 4–10, Norrköping	–	1951/1968	Lager/Logistik	–	4 960	4 178	3 065	12 203	9,6	91	35,6
17	Platinan 1	Platinag. 1, Norrköping	–	1988/1988	Handel	–	–	4 375	–	4 375	5,2	100	15,9
18	Regulatorn 3	Kabelv. 15, Norrköping	–	1996/1996	Lager/Logistik	1 395	2 865	580	60	4 900	3,0	62	18,3
19	Ritsaren 10	Industrig. 7–9, Masking. 23, Norrköping	–	1964/1986	Lager/Logistik	–	5 002	–	696	5 698	3,4	45	21,7
20	Rotfjärilen 1	Svärmareg. 1, 3, Norrköping	–	1992/1993	Kontor	5 725	1 704	–	–	7 429	9,4	87	44,4
21	Stålorn 10	Malmg. 4, Norrköping	–	1938/1978	Lager/Logistik	1 536	2 113	1 085	61	4 795	6,0	96	26,9
22	Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116, Norrköping	–	1958/1958	Kontor	8 589	240	3 053	850	12 732	19,3	93	108,0
23	Stjärnan 16	Slottsg. 114, 116, Norrköping	–	1958/1958	Kontor	–	–	–		–	–	0	–
24	Stålet 3	Malmg. 18, Norrköping	–	1976/1976	Lager/Logistik	1 652	8 417	–	338	10 407	7,2	92	52,0
25	Svärdet 8	Hospitalsg. 17 m fl, Norrköping	–	1967/1976	Kontor	7 638	15	365	10	8 028	12,8	72	80,4
TOTALT						91 235	51 349	21 113	25 047	188 744	249	90	1 159

* 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.

Nyköping


ISAKSDAL
ARNÖ
HÖGBRUNN
FÅGELBO
IDBÄCKEN
KUNGSHAGEN
BRANDHOLMEN
12
13
6
17
19
25
24
7
9
10
11
28
30
14
22
15
23
16
26
5
18
20
21
2
1
3
4
27
8
29
STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, tkvm
1. Corem
2. Castellum
3. GLL Real Estate Partners
4. SBB i Norden
5. Balder
0
30
60
90
120
Kontor, handel, hotell
Lager/logistik
Special

12

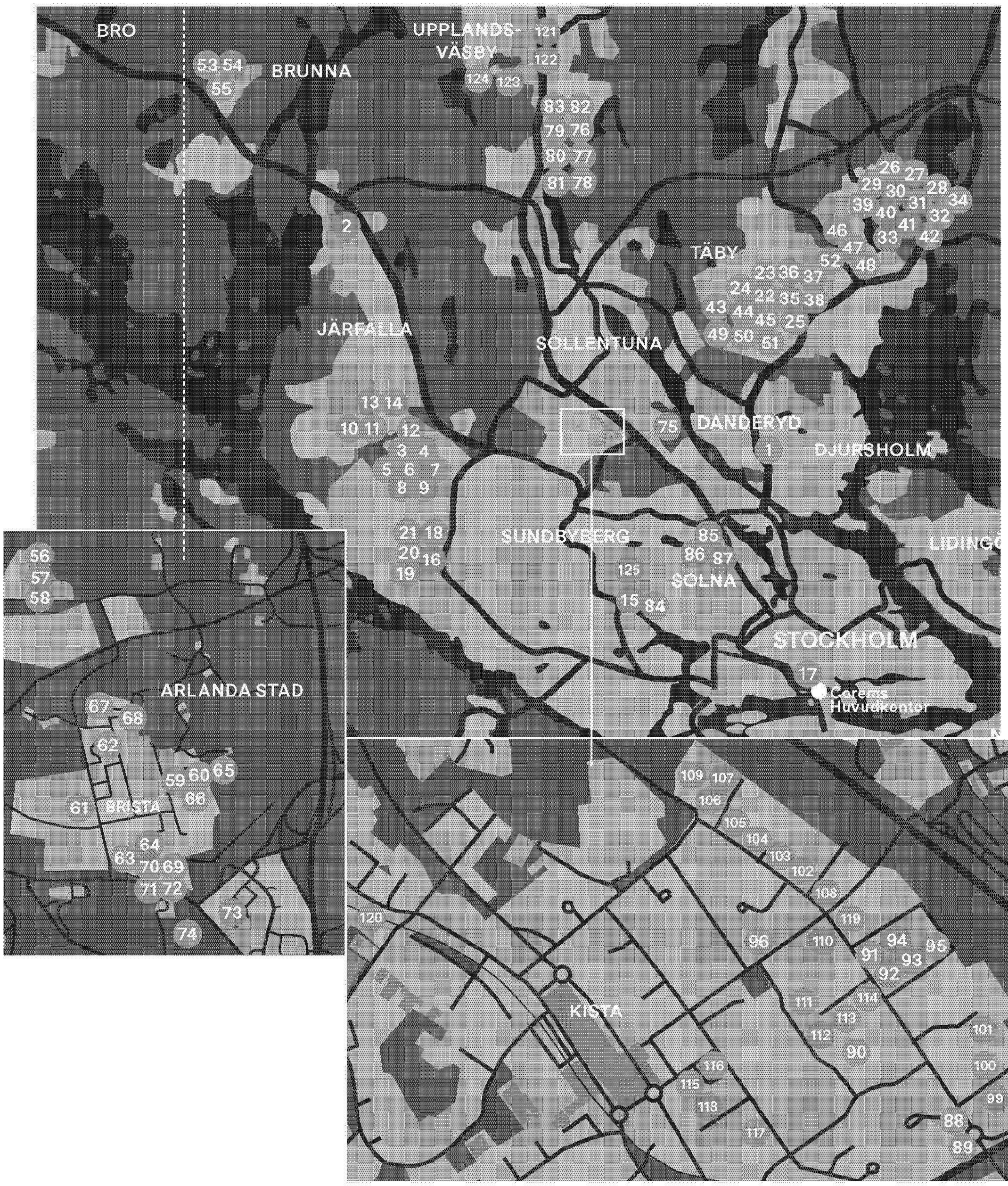
24

NYKÖPING

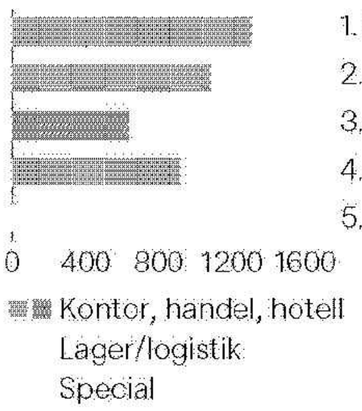
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1–3	Ana 11	Gästabudsv. 2 m fl, Spelhagsv. 3 m fl, Nyköping	–	1940/1978	Kontor	12 246	4 570	–	6 259	23 075	31,0	95	121,5
4	Ana 12	Spelhagsvägen 1, Nyköping	–	1984/1984	Lager/Logistik	–	2 710	520	10	3 240	3,7	98	11,5
5	Ana 13	Nyckelv. 14, Nyköping	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,0	0	1,0
6	Bagaren 20	Ö Storg. 5, S:t Anneg. 6, Nyköping	–	1962/1962	Handel	400	–	802	681	1 883	2,5	97	20,4
7	Biografen 19	V Storg. 18, 20, Brunnsg. 29, Nyköping	–	1929/1987	Handel	551	75	1 112	856	2 594	4,6	97	36,7
8	Brandholmen 1:9	Pontong. 11, Nyköping	–	1962/1970	Lager/Logistik	296	6 719	–	797	7 812	4,8	94	28,5
9	Fabrikatet 1	Materialv. 3, Nyköping	–	1980/1980	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	–	0	7,4
10	Fabrikatet 4	Materialv. 3, Nyköping	–	Tomt	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	–	0	0,7
11	Fabrikatet 5	Materialv. 3, Nyköping	–	Tomt	Lager/Logistik	–	–	–	–	–	–	0	0,4
12–13	Fors 11	Repslagareg. 43, Nyköping	–	1929/1987	Kontor	9 015	2 010	506	–	11 531	15,8	78	55,6
14	Furan 2	Domänv. 11, Nyköping	–	2001/2001	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	950	950	1,4	100	–
15	Glödlampan 16	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping	–	1929/1929	Kontor	783	16	–	–	799	1,1	100	4,7
16	Glödlampan 17	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping	–	1929/1929	Kontor	535	–	–	–	535	1,3	99	4,3
17	Gripen 1	V Storg. 25, Nyköping	–	1929/1986	Handel	475	168	523	–	1 166	1,7	85	14,8
18	Jarlen 1	Nyckelv. 14, Nyköping	–	1899/2003	Kontor	680	–	–	–	680	1,2	100	5,7
19	Klädeshandlaren 15	Brunnsg. 36, 38, 40. V. Storg. 24, 26, 28. V. Trädgårdsg. 39, 41, Nyköping	–	1962/1972	Handel	4 796	459	6 759	652	12 666	16,2	82	122,2
20	Kungshagen 1:6	Ö Skeppsbron 1, Ö Längdg 4, 6, Nyköping	–	1929/1989	Kontor	1 143	–	450	–	1 593	2,8	100	13,0
21	Lansen 13	Gasverksv. 2, Ö Längdg. 5 , 7, Nyköping	–	1977/1991	Kontor	4 065	432	1 873	–	6 370	8,6	94	42,6
22–23	Mjölkflaskan 8	Bagareg. 3 A–C, Fruängsg. 4, Kungsg. 16, Nyköping	–	1929/1940	Utbildning/vård/övrigt	3 752	334	157	3 955	8 198	12,2	95	–
24	Nyköpings Bruk 1	V Kvarng. 64, Nyköping	–	1929/1983	Kontor	1 864	10	270	–	2 144	2,9	79	15,6
25	Nyköpings Bruk 7	V Kvarng. 62, Nyköping	–	1910/1991	Kontor	1 531	290	–	100	1 921	2,4	85	14,5
26	Skölden 2	Gasverksv. 15, Nyköping	–	1989/1989	Kontor	1 927	73	–	–	2 000	1,9	84	10,0
27	Spånten 7	Spelhagsv. 4, 6, 8, Nyköping	–	2009/2009	Handel	–	–	1 280	–	1 280	1,5	100	13,3
28	Standard 17	V Storg. 2–6, 8, 10, Bagareg. 29, Fruängsg. 28, 30, Nyköping	–	1969/1993	Kontor	3 057	44	2 876	695	6 672	9,6	97	72,4
29	Stensötan 5	Idbäcksv. 8 B, Nyköping	–	1971/1985	Handel	279	1 354	3 285	–	4 918	4,0	100	15,8
30	Säven 4	Norrköpingsv. 9, Nyköping	–	1987/1987	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	1 853	1 853	2,2	100	–
TOTALT						47 395	19 264	20 413	16 808	103 880	133	91	632

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

Stockholm, Norra



STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, tkvm
STOCKHOLM
Rankingen avser Stockholms län.



STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, tkvm
KISTA

STOCKHOLM, NORRA

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Timmerhuggaren 2	Vendev. 90, Danderyd	–	1969/1969	Kontor	6 251	1 947	990	1 400	10 588	17,2	75	100,0
2	Kallhäll 9:36	Galgbacken 3, Järfälla	–	–/–	Lager/Logistik	–	5 150	–	–	5 150	5,5	100	–
3	Skälby 3:1321	Spjutv. 1, Järfälla	–	1976/1976	Lager/Logistik	296	3 360	–	–	3 656	4,4	95	20,3
4	Skälby 3:1418	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	3,4	100	16,6
6	Skälby 3:1446	Spjytv. 5 A, Järfälla	T	1987/1987	Kontor	832	427	–	585	1 844	2,5	93	13,9
7	Skälby 3:1452	Spjutv. 5 H, Järfälla	–	1995/1995	Lager/Logistik	567	1 850	–	–	2 417	2,6	95	15,9
8	Skälby 3:674	Spjutv. 5 E–F, Järfälla	T	1982/1982	Lager/Logistik	895	2 376	–	–	3 271	4,0	94	14,1
9	Skälby 3:676	Spjutv. 5 B, Järfälla	T	1987/2011	Kontor	1 288	636	–	–	1 924	2,3	90	19,9
10	Veddesta 2:31	Nettov. 13, Järfälla	–	1972/1983	Lager/Logistik	–	4 836	–	–	4 836	6,7	100	35,2
11	Veddesta 2:43	Bruttov. 1,3,7, Datav. 14, Järfälla	–	1985/1985	Lager/Logistik	661	18 287	323	–	19 271	39,6	100	117,5
12	Veddesta 2:63	Fakturav. 9, Järfälla	–	1987/1987	Lager/Logistik	–	4 896	–	–	4 896	5,7	100	29,1
13	Veddesta 2:79	Elektronikhöjden 12–22, Järfälla	–	1982/1989	Lager/Logistik	2 090	33 486	766	–	36 342	41,5	96	266,4
14	Veddesta 2:90	Elektronikhöjden 4, Järfälla	–	2013/–	Lager/Logistik	–	19 581	–	–	19 581	24,0	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	25,1	73	81,5
17	Orgelpipan 4	Klarabergsg. 33, 35, Stockholm	T	1957/1957	Kontor	2 613	–	–	1 631	4 244	0,0	0	207,0
18	Singeln 13	Krossg. 26–28, Stockholm	T	1966/1966	Lager/Logistik	1 807	2 293	–	–	4 100	4,1	26	17,1
19	Stenen 1	Krossg. 15, 17, Sorterarg. 31, 33, 35, Stockholm	T	1970/1970	Kontor	9 122	2 231	–	–	11 353	9,7	42	41,1
20	Stenmjölet 1	Siktg. 1, 3, Stockholm	T	1960/1960	Kontor	2 695	340	975	2 110	6 120	6,8	43	32,0
21	Stenmjölet 2	Siktg. 3A–3B, Stockholm	T	1960/1960	Lager/Logistik	1 018	2 730	1 076	–	4 824	5,1	78	16,0
22	Dahlian 5	Enhagsv. 5, Täby	–	1998/1998	Handel	–	–	1 237	–	1 237	2,3	100	16,2
23	Kannringen 1	Enhagsslingan 2, 4 Täby	–	1988/1988	Kontor	4 101	–	–	–	4 101	6,4	81	43,2
24	Kannringen 2	Enhagsslingan 6, 8 Täby	–	1991/1991	Kontor	1 990	16	–	–	2 006	3,0	86	20,1
25	Kardborren 13	Kanalv. 15, 17 Täby	–	1981/1981	Kontor	12 852	351	–	1 374	14 577	24,0	74	128,0
26	Linjalen 60	Måttbandsv. 12 Täby	–	1991/1991	Kontor	3 072	631	–	–	3 703	5,3	83	32,2
27	Linjalen 61	Tillverkarv. 9 Täby	–	1990/1990	Lager/Logistik	–	741	–	–	741	1,0	100	7,7
28	Linjalen 65	Måttbandsv. 8, 10 Täby	–	1989/1989	Lager/Logistik	–	872	526	–	1 398	1,6	100	7,8
29	Linjalen 66	Linjalv. 9, 11 Täby	–	1990/1990	Lager/Logistik	–	3 815	108	–	3 923	5,1	100	22,6
30	Linjalen 7	Måttbandsv. 4 Täby	–	1989/1989	Lager/Logistik	–	800	–	–	800	0,7	100	5,1
31	Linjalen 8	Måttbandsv. 6 Täby	–	1989/1989	Lager/Logistik	–	600	–	–	600	0,7	100	3,7
32	Lodet 2	Tumstocksv. 9, 11 Täby	–	1990/1990	Kontor	5 595	2 847	70	6	8 518	11,0	96	56,0
33	Mallen 3	Mallslingan 1, Tillverkarv. 8 Täby	–	1994/1994	Lager/Logistik	486	1 002	–	–	1 488	2,1	94	9,8
34	Mätstången 2	Linjalv. 6 A–B, Kundv. 5 Täby	–	1991/1991	Kontor	3 847	–	–	–	3 847	5,5	96	33,4
35	Roslags-Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102 Täby	–	1965/1965	Handel	–	–	–		–	–	0	13,8
36	Roslags-Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102 Täby	–	1965/1965	Handel	–	–	–		–	–	0	–
37	Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102 Täby	–	1965/1965	Handel	–	530	2 181	–	2 711	3,6	100	–
38	Roslags-Näsby 25:8	Stockholmsv. 100, 102 Täby	–	1965/1965	Handel	–	–	–		–	–	0	–
39	Smygvinkeln 10	Ritarslingan 20 Täby	–	1991/1991	Kontor	930	–	–	–	930	1,3	100	6,3
40	Smygvinkeln 11	Ritarslingan 18 Täby	–	1991/1991	Lager/Logistik	–	1 634	258	500	2 392	3,0	81	12,7
41	Smygvinkeln 12	Ritarslingan 16 Täby	–	1992/1992	Lager/Logistik	550	1 314	–	–	1 864	2,5	100	21,0

STOCKHOLM, NORRA PORTS.

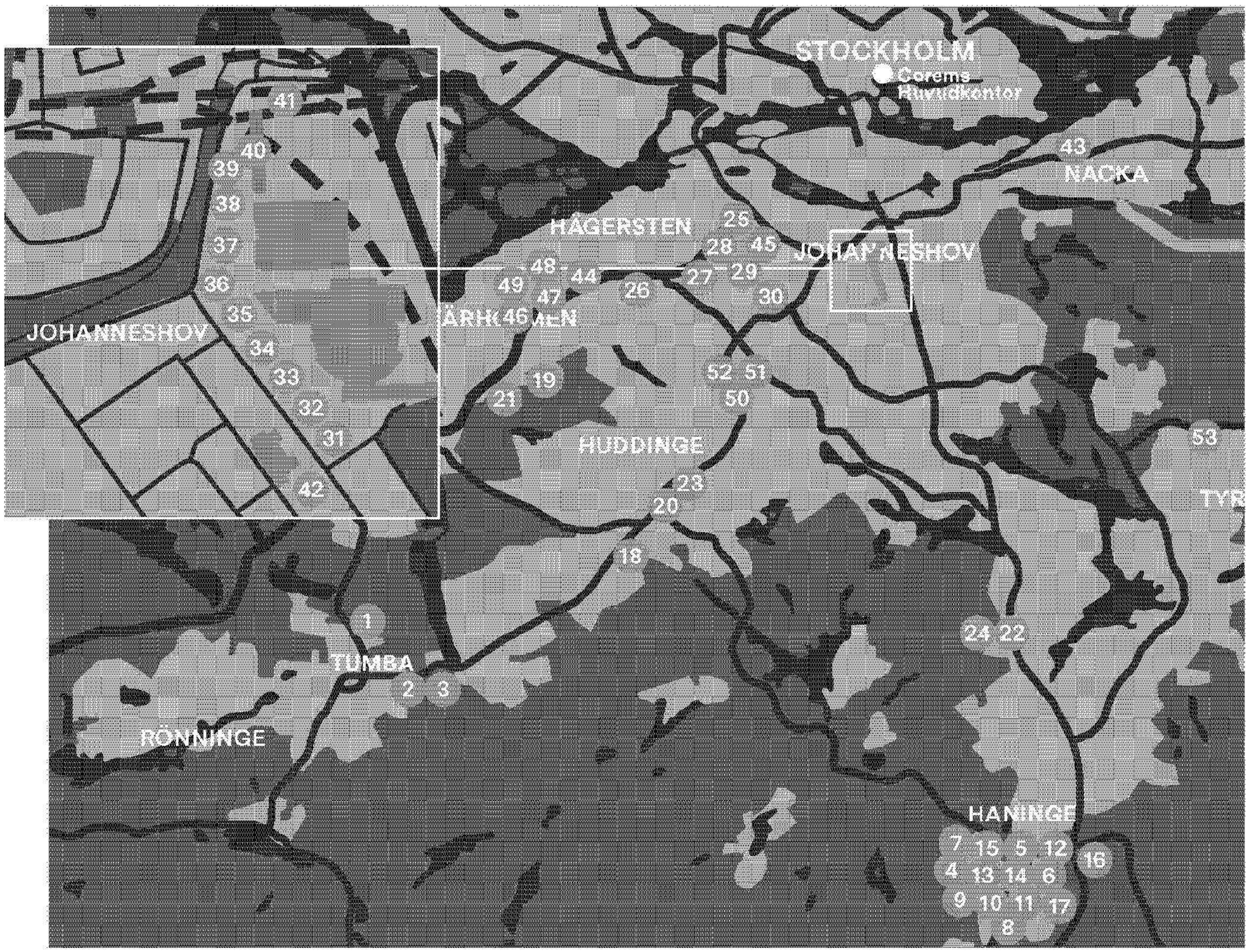
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
42	Smygvinkeln 9	Ritarslingan 22 Täby	–	1991/1991	Lager/Logistik	–	960	–	–	960	1,0	79	5,8
43	Svänghjulet 1	Enhagsslingan 23, 25 Täby	–	1990/1990	Utbildning/vård/övrigt	–	424	445	3 493	4 362	7,3	98	–
44	Svänghjulet 2	Enhagsslingan 5, 7, 9, 11, 13 Täby	–	1989/1989	Kontor	1 660	12	–	1 323	2 995	3,8	64	25,4
45	Svänghjulet 3	Enhagsslingan 15, 17, 19, 21 Täby	–	1991/1991	Kontor	4 329	579	–	–	4 908	7,2	89	46,4
46–47	Tryckaren 3	Reprov. 6, Viggbyholmsv. 81 Täby	–	1945/1992	Lager/Logistik	1 258	2 240	–	–	3 498	4,2	83	18,5
48	Tumstocken 8	Hantverkarv. 5 Täby	–	1997/1997	Handel	–	–	2 413	–	2 413	4,0	100	24,3
49	Ventilen 1	Enhagsslingan 1A–B Täby	–	1987/1987	Kontor	1 981	678	297	–	2 956	4,3	93	26,0
50	Växellådan 1	Enhagsv. 7 Täby	–	1978/1983	Kontor	2 400	390	–	–	2 790	4,3	69	24,8
51	Växellådan 3	Enhagsv. 9 Täby	–	1978/1978	Kontor	1 149	414	313	–	1 876	1,7	79	12,8
52	Åkerby 10	Kemistv. 6 Täby	–	1975/1989	Kontor	1 177	12	–	–	1 189	1,6	69	7,9
53	Viby 19:32	Effektv. 14, Upplands–Bro	–	1991/1991	Lager/Logistik	406	783	–	–	1 189	1,4	100	9,1
54	Viby 19:53	Kraftv. 30, 32, Upplands–Bro	–	1992/1992	Lager/Logistik	–	2 022	–	–	2 022	2,0	100	7,9
55	Viby 19:54	Kraftv. 26, 28, Upplands–Bro	–	1992/1994	Lager/Logistik	–	2 038	–	–	2 039	1,4	100	11,1
56	Broby 11:6	Östra Bang. 18, Sigtuna	–	1989/1989	Kontor	942	–	–	–	942	1,1	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	1,5	68	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	3,2	83	16,8
61	Märsta 15:7	Bristag. 13, Sigtuna	–	2013/2013	Lager/Logistik	–	17 575	–	–	17 575	15,8	100	131,2
62	Märsta 21:22	Masking. 17, Sigtuna	–	1981/1981	Lager/Logistik	–	3 372	–	–	3 372	4,7	100	17,7
63	Märsta 21:34	Söderbyv. 1, Sigtuna	T	1988/1988	Handel	2 822	1 074	3 098	–	6 994	9,4	92	52,9
64	Märsta 21:42	Söderbyv. 3, Sigtuna	–	1989/1995	Kontor	5 161	2 230	–	–	7 391	10,9	96	56,4
65–66	Märsta 21:46	Generatorg. 11, Sigtuna, Sigtuna	–	1989/–	Lager/Logistik	864	2 317	–	–	3 181	–		13,1
67	Märsta 21:50	Masking. 29, Sigtuna	–	1991/1991	Lager/Logistik	1 043	3 599	–	–	4 642	4,4	91	27,5
68	Märsta 21:53	Kabelg. 8, Sigtuna	–	1992/1992	Kontor	460	–	–	–	460	0,5	100	2,3
69	Märsta 24:10	Söderbyv. 8, Sigtuna	T	1983/1983	Lager/Logistik	–	872	–	–	872	1,0	100	4,8
70	Märsta 24:11	Söderbyv. 12, Pionjärv. 25, Sigtuna	T	1987/–	Handel	559	–	768	–	1 327	1,8	88	11,1
71	Märsta 24:12	Söderbyv. 14, Sigtuna	T	1986/1986	Lager/Logistik	417	609	–	–	1 026	1,3	100	6,3
72	Märsta 24:8	Söderbyv. 10, Sigtuna	–	1989/1989	Kontor	1 141	–	–	–	1 141	1,0	0	7,2
73	Norslunda 1:10	Lindbergs g. 9, Sigtuna	–	2003/2003	Kontor	2 181	762	–	–	2 943	3,7	66	24,2
74	Rosersberg 11:151	Norrsundav., Sigtuna	–	Mark/Mark	Övrigt	–	–	–	–	–	–		18,2
75	Malten 1	Vetenskapsv. 10, 12, 14, Sollentuna	–	2005/2005	Kontor	12 409	527	690	253	13 879	30,8	87	220,0
76	Revisorn 1	Bergkällav. 27 Sollentuna	–	1986/1986	Kontor	1 596	1 348	–	–	2 944	4,2	100	22,5
77	Revisorn 2	Bergkällav. 29 Sollentuna	T	1985/2000	Lager/Logistik	–	1 191	–	–	1 191	5,4	100	31,6
78	Revisorn 3	Bergkällav. 31C Sollentuna	–	1988/1988	Kontor	559	–	557	–	1 116	1,4	93	9,3
79	Ringpärmen 1	Bergkällav. 26 Sollentuna	–	1985/1985	Lager/Logistik	–	6 198	–	–	6 198	7,2	100	41,8
80	Ringpärmen 2	Bergkällav. 28 Sollentuna	–	1986/1986	Lager/Logistik	–	7 388	–	–	7 388	8,4	100	52,3
81	Ringpärmen 6	Bergkällav. 36 Sollentuna	–	1986/1990	Lager/Logistik	2 150	5 608	280	–	8 039	11,0	84	48,1
82	Rotorn 1, Sollentuna	Bergkällav. 25 Sollentuna	–	1984/1984	Handel	–	–	1 290	–	1 290	2,6	100	13,1
83	Rotorn 2	Bergkällav. 23 Sollentuna	–	1987/1987	Kontor	811	754	–	–	1 565	2,1	100	10,2
84	Aprikosen 2	Hemvärnsg. 5, 7, 9, Solna	–	1975/1992	Kontor	26 503	3 438	997	3 718	34 656	89,2	93	598,0
85–87	Hilton 3	Gustav II:s Boulevard 40–46, Solna	–	2003/2003	Kontor	18 971	682	326	6	19 985	63,4	94	513,0
88	Alptanäs 2	Torshamnsg. 7, 7A, 9, Haukadalsg. 1, Kista	T	1981/1981	Kontor	2 783	247	–	–	3 030	4,1	51	23,8
89	Alptanäs 3	Torshamnsg. 1, 3, 5, Kista	T	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	1,6	100	5,3
90	Blåfjäll 1	Kistav. 21–25, Kista	–	2002/2002	Kontor	18 720	–	–	6	18 726	53,9	100	408,0
91	Borg 1	Torshamnsg. 16, Kista	T	1977/1977	Kontor	1 411	–	–	–	1 411	2,1	81	12,0
92	Borg 2	Strömög. 3, Kista	T	1981/1981	Lager/Logistik	–	4 655	–	–	4 655	5,8	100	33,4
93	Borg 3	Strömög. 5, Kista	T	1978/1978	Lager/Logistik	–	1 837	–	–	1 837	2,4	100	13,7
94	Borg 4	Vågög. 6, Kista	T	1979/1979	Kontor	1 931	–	–	–	1 931	3,7	54	35,9
95	Borg 6	Strömög. 7, Vågög. 8, Kista	T	1980/1980	Lager/Logistik	1 505	4 912	–	–	6 417	8,8	84	50,2
96	Borgarfjord 4	Kistagången 12, Torshamnsg. 31–33, Kista	T	1983/1983	Kontor	12 657	245	654	6	13 562	34,4	67	206,0
97	Domnarvet 11	Domnarvsg. 35, Kista	T	1978/1978	Kontor	1 895	1 778	–	–	3 673	4,9	100	31,6
98	Geysir 1	Österög. 4, Kista	T	1979/1979	Lager/Logistik	–	5 110	–	–	5 110	6,2	100	40,4
99	Geysir 2	Österög. 2, Kista	T	1980/1980	Lager/Logistik	1 862	4 792	165	–	6 819	10,7	84	53,2
100	Gullfoss 3	Österög. 1, 3, Kista	T	1979/1983	Kontor	4 833	1 098	–	1 587	7 517	10,7	43	64,0
101	Gullfoss 5	Viderög. 6, Kista	T	1979/1983	Kontor	3 508	–	–	–	3 508	6,3	98	30,3
102	Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 A–D, 26 A–B, Kista	T	1979/1979	Kontor	10 673	1 592	–	–	12 265	28,1	92	165,0

STOCKHOLM, NORRA FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm: Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
102–104	Helgafjäll 2	Torshamnsg. 28 A–B, 30 A–E, 32 A–D, 34 A–B, Kista	T	1981/1981	Kontor	17 030	2 348	–	7 560	26 938	58,2	78	328,0
105	Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40, Kista	T	1980/1990	Lager/Logistik	3 965	10 502	–	–	14 467	18,4	73	115,8
106–107	Helgafjäll 4	Torshamnsg. 42, 44, 46, Kista	T	1998/1998	Kontor	10 467	2 370	226	850	13 913	29,6	47	205,2
108	Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsg. 20, Kista	T	1978/1988	Kontor	10 463	559	1 530	2 922	15 474	30,0	70	225,0
109	Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54, Kista	–	2001/2002	Kontor	17 654	330	1 013	3 053	22 050	52,9	76	387,0
110	Isafjord 4	Torshamnsg. 21, 23, Torshamnsgränd 2, 4, 6, Grönlandsg. 10, Kista	–	1976/2008	Kontor	62 231	20	–	9 807	72 058	165,9	100	1 069,0
111	Isafjord 5	Grönlandsg. 8, Kista	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–		–	–	0	–
112	Isafjord 6	Grönlandsg. 6, Torshamnsgränd 9, Kista	–	1976/2008	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	3 222	3 222	4,0	100	–
113	Isafjord 7	Hans Werthéns Gata 19, Kista	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	1,1	100	–
114	Isafjord 8	Torshamnsg. 17, Hans Werthéns Gata 19, Torshamnsgränd 3, Skaftåg. 14, 16 , Kista	–	2016/2016	Kontor	23 698	303	1 230	–	25 231	70,8	99	569,0
115	Knarrarnäs 3	Färög. 5,7, Kista	T	1985/1985	Kontor	5 504	234	–	1 417	7 155	14,5	56	95,1
116	Knarrarnäs 4	Färög. 3, Isafjordsg. 19, 21, Kista	T	1985/1985	Utbildning/vård/övrigt	559	194	–	7 012	7 765	16,8	87	124,5
117	Knarrarnäs 6	Isafjordsg. 3, 5, Kista	T	1987/1987	Kontor	4 419	300	–	–	4 719	9,7	61	67,2
118	Knarrarnäs 9	Knarrarnäsg. 15, Kista	T	1984/1986	Kontor	4 748	172	–	3	4 923	9,0	64	76,0
119	Lidarände 1	Torshamnsg. 18, Kista	–	1979/2008	Utbildning/vård/övrigt	3 007	126	533	16 280	19 946	38,6	78	204,4
120	Röros 1	Norgeg. 1, Kista	T	1985/1985	Kontor	3 155	136	–	1	3 292	5,8	46	31,6
121	Gläcjen 1:51	Trückv. 14, Upplands Väsby		1982/1982	Kontor	2 912	192			3 104	3,5	79	27,0
122	Gläcjen 1:52	Truckv. 16, Upplands Väsby	–	1982/1987	Kontor	708	559	–	–	1 267	1,6	65	13,5
123	Hammarby-Smedby 1:435	Travg. 92, Upplands Väsby	–	1989/1989	Kontor	1 056	–	–	–	1 056	1,5	100	11,1
124	Törnby 2:2	Jupiterv. 10, Upplands Väsby	–	1970/1970	Lager/Logistik	2 586	16 619	296	–	19 501	20,8	92	83,7
126	Sprängaren 9	Ekenbergsv. 128, Sundbyberg	–	2019	Kontor	1 000	–	118	756	1 874	5,8	100	38,6
–	Gotland Visby S:ta Maria 37	Ryska gränd 22, Visby	–	1909/1960	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	115	115	–	0	4,9
TOTALT						408 286	275 256	29 819	71 797	785 158	1 425	88	8 602

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

Stockholm, Södra



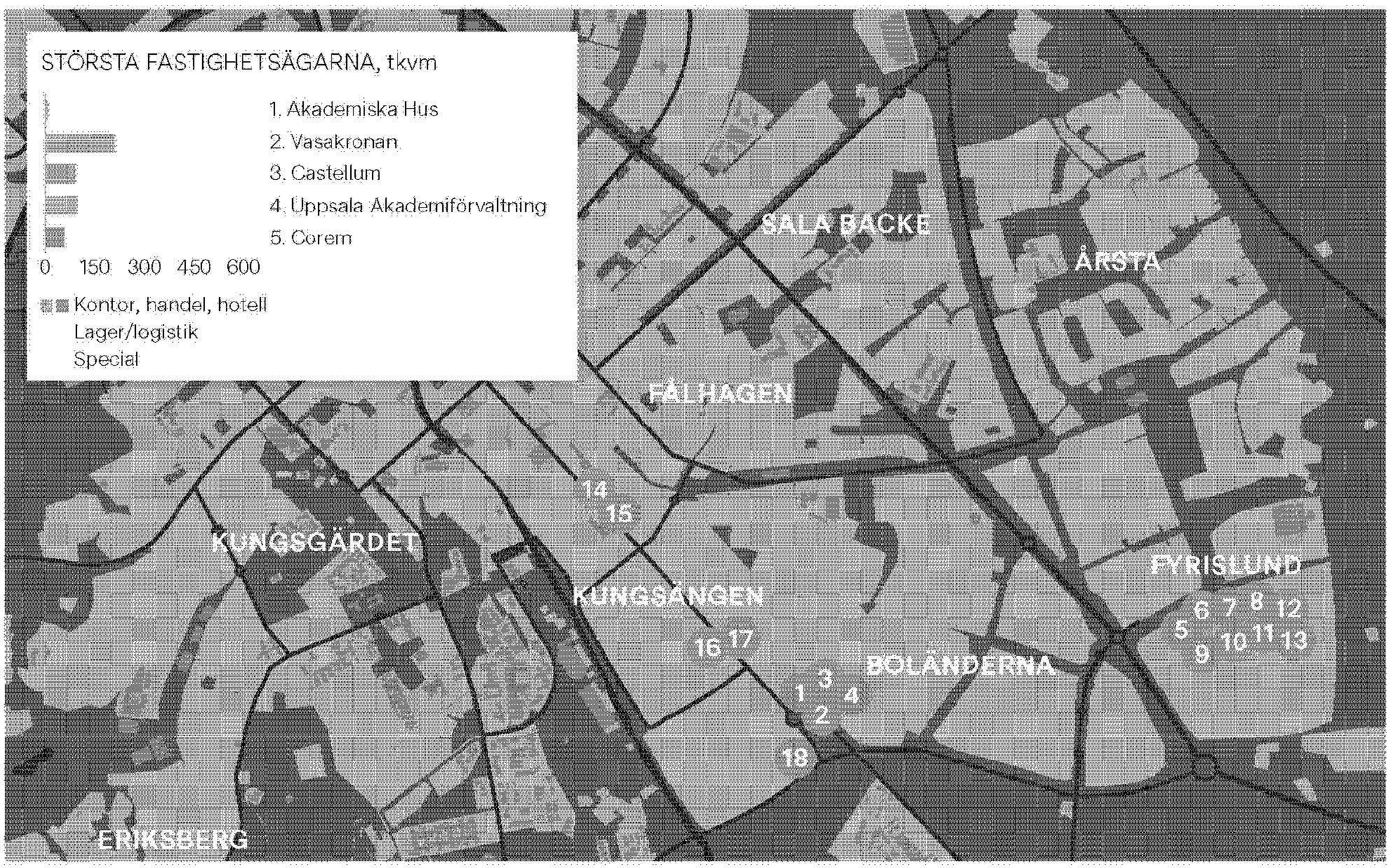
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
1	Koborg 2	Tuna Gårdsv. 14, Botkyrka	–	2015/2015	Lager/Logistik	–	1 548	–	–	1 548	2,0	100	15,7
2	Skyttbrink 30	Kompassv. 11 (Skyttbrinksv. 12), Botkyrka	–	2000/2000	Lager/Logistik	–	2 896	–	–	2 896	3,1	100	19,3
3	Skyttbrink 36	Skyttbrinksv. 35 Botkyrka	–	2003/2003	Lager/Logistik	–	860	–	–	860	1,3	100	6,1
4	Jordbromalm 4:5	Lillsjöv. 15, Haninge	–	1986/1986	Lager/Logistik	–	925	–	–	925	2,3	89	8,8
5	Jordbromalm 5:2, 5:3	Lagerv. 1 , Haninge	–	1969/–	Lager/Logistik	–	6 659	–	–	6 659	6,5	100	35,7
6	Jordbromalm 6:11	Rörv. 10, Haninge	–	1974/1974	Lager/Logistik	–	4 133	–	–	4 133	4,3	100	19,9
7	Jordbromalm 6:18	Lagerv. 36, Haninge	–	2018/2018	Lager/Logistik	1 139	10 019	–	–	11 158	11,6	94	87,4
8	Jordbromalm 6:59	Armaturv. 5, Haninge	–	1988/1988	Lager/Logistik	–	3 272	–	–	3 272	3,4	100	15,2
9	Jordbromalm 6:62	Lagerv. 14, Armaturv. 3F, Haninge	–	2001/2001	Lager/Logistik	–	2 463	–	85	2 548	2,9	86	19,5
10	Jordbromalm 6:64	Armaturv. 3B, Haninge	–	1989/1989	Kontor	516	480	–	–	996	0,9	45	4,6

STOCKHOLM, SÖDRA FORTS.

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
11	Jordbromalm 6:65	Armaturv. 3C, Haninge	–	1989/1989	Kontor	898	112	–	–	1 010	1,3	93	4,2
12	Jordbromalm 6:66	Dåntorpsv. 3, Haninge	–	1990/1990	Handel	–	–	1 512	–	1 512	2,0	100	8,9
13	Jordbromalm 6:67	Armaturv. 3D, Haninge	–	1989/1989	Kontor	510	476	–	–	986	1,1	78	4,0
14	Jordbromalm 6:68	Armaturv. 3E, Haninge	–	1989/1989	Lager/Logistik	432	563	–	–	995	1,0	58	4,1
15	Jordbromalm 6:89	Lagerv. 5A–5D, Haninge	–	2006/2006	Lager/Logistik	1 002	8 984	–	–	9 986	12,7	97	60,3
16	Kalvsvik 16:20	Albybergsringen 106, Haninge	–	2016/2016	Lager/Logistik	440	5 748	–	36	6 224	7,8	100	54,2
17	Åby 1:197	Rörv. 60, Haninge	–	1990/1993	Lager/Logistik	–	2 818	554	–	3 372	4,0	100	17,4
18	Anoden 2, 5	Jonv. 2, Regulatorv. 4, Huddinge	–	–/–	Lager/Logistik	–	8 336	–	–	8 336	8,5	100	49,7
19	Ellipsen 5	Ellipsv. 17, Huddinge	–	1997/1997	Kontor	2 820	–	–	–	2 820	4,4	100	19,5
20	Förstugan 1	Fullersta Torg 18, 20, Huddinge	–	1989/1989	Kontor	1 600	–	–	–	1 600	3,5	100	24,0
21	Rektangeln 3	Pyramidb. 2, 4, Huddinge	–	1986/1988	Utbildning/vård/övrigt	–	477	–	2 654	3 131	12,6	100	26,9
22	Slipskivan 9	Speditionsv. 35, Huddinge	–	2009/–	Lager/Logistik	417	495	–	–	912	1,6	68	8,6
23	Valen 2	Kommunalv. 1, 3, 5, Huddinge	–	1987/1987	Kontor	4 248	232	–	–	4 480	9,3	93	64,2
24	Ångmaskinen 5	Lyftkransv. 16, Huddinge	–	2012/2012	Lager/Logistik	60	2 562	–	–	2 622	3,1	100	22,1
25	Dagskiftet 2	Elektrav. 20, 22, Hägersten	T	1956/1968	Lager/Logistik	4 321	7 176	455	–	11 952	16,9	100	68,2
26	Damskon 2	Elsa Brändströms g. 50, 52 Hägersten	T	1977/1977	Lager/Logistik	1 082	3 740	–	–	4 822	6,9	100	21,0
27	Elektra 20	Elektrav. 53 Hägersten	T	2016/2016	Lager/Logistik	1 791	3 888	–	–	5 679	9,5	100	64,6
28	Elektra 23	Elektrav. 25, Västberga Allé Hägersten	T	1949/1969	Kontor	3 284	2 647	1 176	–	7 107	10,2	93	37,7
29	Elektra 27	Västberga allé 32 Hägersten	T	1962/1962	Kontor	2 778	2 735	–	–	5 513	8,4	97	53,6
30	Nattskiftet 12, 14	Drivhjulsv. 36, Hägersten	T	1986, 1955/1986, 1955	Lager/Logistik	2 814	6 560	1 656	–	11 030	13,5	83	57,9
31–34	Arenan 2	Arenaslingan 1–3, Arenav. 49, 55–63, Johanneshov	–	1989/1989	Kontor	31 093	4 379	16 531	4 042	56 045	171,4	85	1 398,0
35–36	Arenan 3	Arenav. 39–47, Johanneshov	–	1989/1989	Kontor	13 754	1 007	–	1 803	16 564	58,8	96	455,0
37–40	Arenan 6	Arenav. 17, 21–35, Johanneshov	–	1991/1993	Kontor	17 703	3 138	2 819	7 392	31 052	98,4	82	400,0
41	Aronan 8	Arenav. 7–13, Johannoshov	–	2001/2001	Kontor	14 150	–	–	–	14 150	42,2	100	383,0
42	Sandhagen 8	Rökerig. 21, Johanneshov	T	1984/1984	Utbildning/vård/övrigt	–	–	759	841	1 600	1,2	77	11,1
43	Sicklaön 356:1	Järlabergsv. 2, Nacka	–	1981/1981	Handel	–	–	11 348	–	11 348	11,2	100	88,2
44	Hällsätra 3	Stensätrav. 5, Skärholmen	T	1976/1976	Lager/Logistik	591	7 829	1 835	–	10 255	14,5	100	50,0
45	Lastkajen 3	Upplagsv. 34, 38, Stockholm	T	1966/1972	Lager/Logistik	294	11 887	–	–	12 181	11,5	75	75,8
46	Lillsätra 1	Storsätragränd 5, Skärholmen	T	1993/1993	Kontor	4 966	1 978	–	–	6 944	10,7	91	58,0
47	Lillsätra 3	Storsätragränd 3, Skärholmen	T	2008/2008	Lager/Logistik	–	8 570	–	–	8 570	13,6	100	74,8
48	Stensätra 17	Strömsätrav. 18, Skärholmen	T	1976/1976	Lager/Logistik	206	4 717	–	–	4 923	6,4	100	21,3
49	Storsätra 1	Storsätragränd 4–26, Skärholmen	T	1972/1972	Kontor	12 167	8 731	4 615	6 451	31 964	45,6	90	204,0
50	Fabriken 6	Grossistv. 6, Älvsjö	–	1977/1982	Lager/Logistik	–	1 440	–	–	1 440	2,1	100	9,6
51	Magasinet 6	Konsumentv. 12, 14, Älvsjö	T	1965/1965	Lager/Logistik	855	7 183	–	–	8 038	10,8	99	37,1
52	Magasinet 7	Varuv. 15, Älvsjö	T	1986/1986	Lager/Logistik	98	6 339	–	–	6 437	5,9	100	30,4
53	Slänten 1	Bollmorav. 123, Tyresö	–	1929/1983	Lager/Logistik	–	830	–	–	830	0,7	100	6,3
TOTALT						126 029	158 832	43 260	23 304	351 425	681	91	4 206
TOTALT STOCKHOLM						534 315	434 088	73 079	95 101	1 136 582	2 107	89	12 808

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

Uppsala

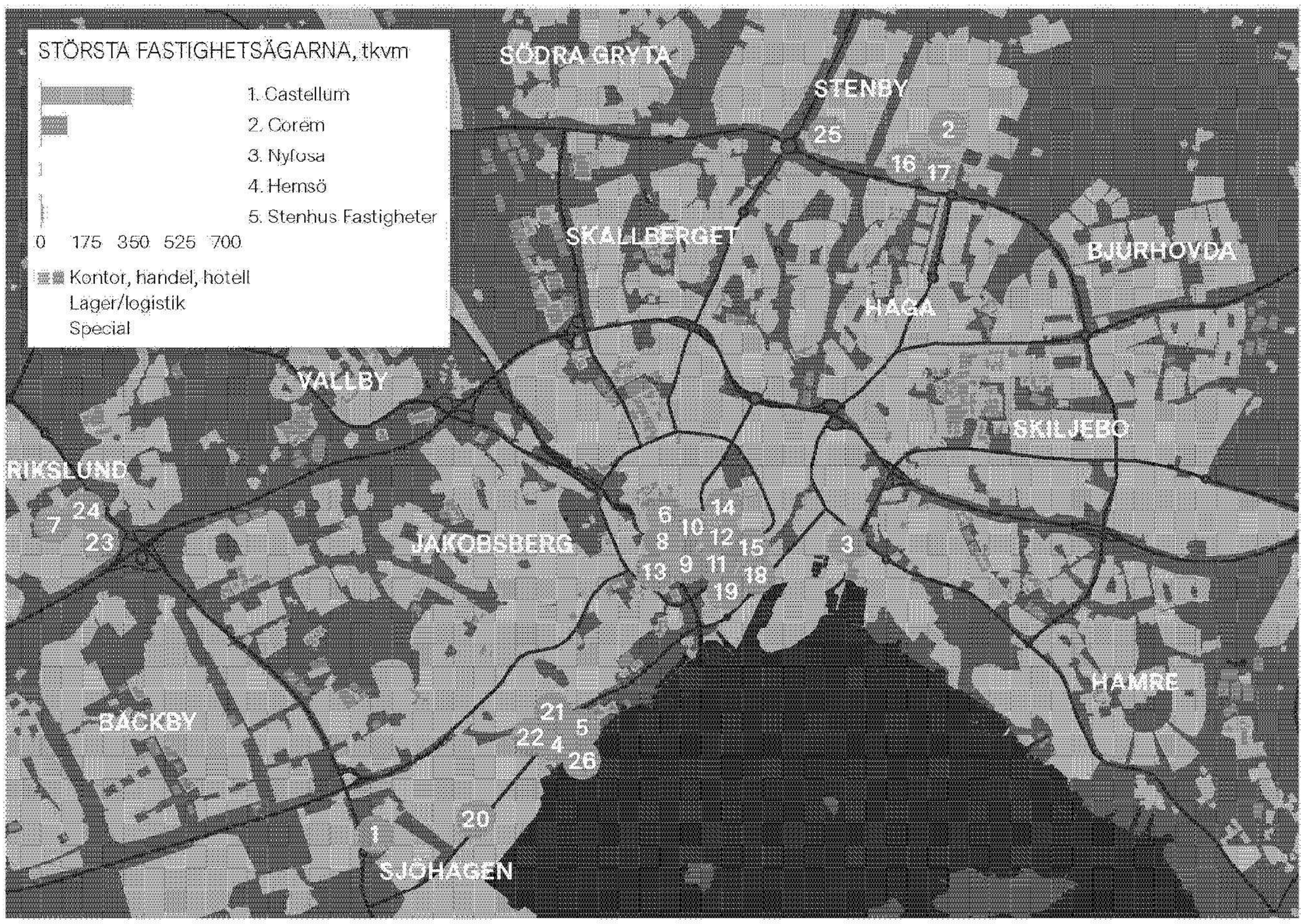


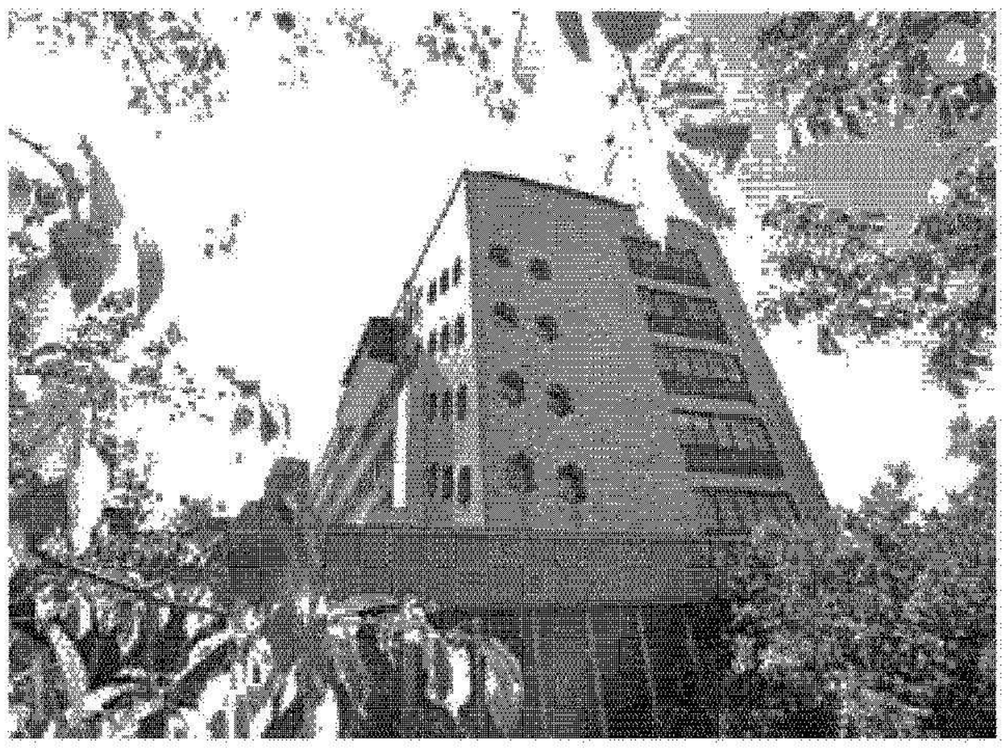
UPPSALA

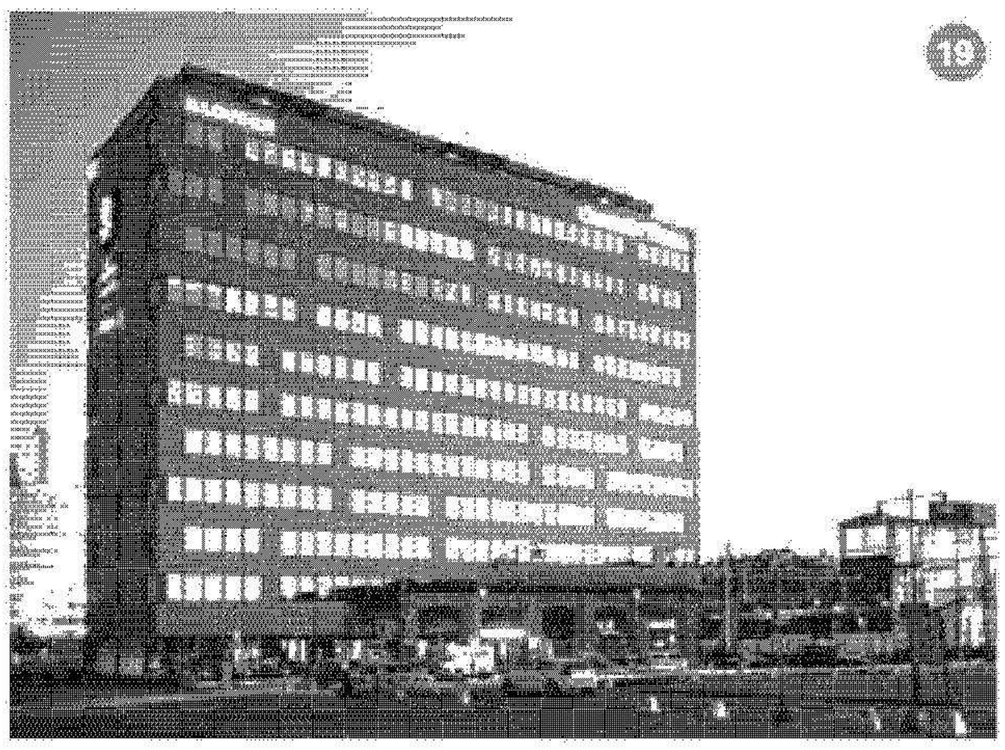
Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1–4	Boländerna 33:2	Kungsängsv. 15 mfl	–	1991/1991	Kontor	17 510	389	486	259	18 644	38,5	67	244,0
5–13	Fyrislund 6:6	Rapsg. 7	–	1921/2003	Utbildning/vård/övrigt	22 452	7 696	1 276	28 490	59 914	134,6	93	601,5
14	Kungsängen 10:1	Bävernsgränd 17, 19, 21, Kungsg. 48, 50	–	1966/1989	Utbildning/vård/övrigt	8 943	137	–	10 132	19 212	54,2	100	216,0
15	Kungsängen 10:2	Suttungs gränd 4, 6	–	2017/2017	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–		–	–	0	233,0
16	Kungsängen 24:3	Kungsängsg. 70–74	–	1998/1998	Handel	696	–	5 665	–	6 361	10,2	93	83,4
17	Kungsängen 29:1	Kungsg. 70A–E	–	1985/1985	Kontor	2 518	593	1 366	–	4 477	5,7	93	48,4
18	Kungsängen 37:13	Kungs. 107–115, Stallängsg. 19–25	–	1989/1989	Kontor	7 889	582	6 725	–	15 196	31,5	98	192,0
TOTALT						60 008	9 397	15 518	38 881	123 804	275	91	1 618

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

Västerås


STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA, tkvm
1. Castellum
2. Corem
3. Nyfosa
4. Hemsö
5. Stenhus Fastigheter
0 175 350 525 700
Kontor, handel, hotell
Lager/logistik
Special
SÖDRA GRYTA
STENBY
25
2
16
17
SKALLBERGET
BJURHOVDA
HAGA
VALLBY
SKILJEBO
RIKSLUND
7
24
23
JAKOBSBERG
6
14
10
12
8
15
3
13
9
11
18
19
HAMRE
BÄCKBY
21
22
4
5
26
20
1
SJÖHAGEN





VÄSTERÅS

Nr	Fastighet	Adress	Tomträtt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Ek. uthyrningsgrad, %	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt			
1	Bogserbåten 1	Saltängsv. 22, Västerås	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–		–	–	0	1,6
2	Finnslätten 2	Hydrov. 1, 3, 5, 7, 9, Turbov. 2, 4, 6, Västerås	–	1966/1990	Kontor	3 399	929	–	1 617	5 945	5,1	47	24,1
3	Gastuben 5	Björnöv. 8, Västerås	–	1943/1943	Handel	–	–	2 442	–	2 442	2,4	93	12,9
4	Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5, 7, Stensborgsg. 2, Västerås	–	1957/1962	Lager/Logistik	9 942	11 593	450	7 372	29 357	26,1	65	85,6
5	Icander 1	Stensborgsg. 1, Västerås	–	1987/1987	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	2 517	2 517	5,8	80	–
6	Klas 8	Smedjeg. 13, Västerås	–	1956/1956	Handel	1 309	196	2 196	1 774	5 475	8,3	88	60,5
7	Kranlinan 1	Traversg. 13, Västerås	–	2009/2009	Lager/Logistik	–	2 580	2 423	–	5 003	7,1	100	32,0
8–11	Leif 19	Hantverkarg. 2, Västerås	–	1929/1964	Handel	5 138	1 081	7 984	6 883	21 086	36,2	94	259,3
12	Lennart 17	Vasag. 12, Västerås	–	1965/1994	Handel	3 286	283	7 774	1 894	13 237	24,7	81	190,0
13	Livia 16	Skomakarg. 2, Västerås	–	1992/1992	Kontor	4 960	378	595	–	5 933	15,3	91	84,4
14	Loke 24	Kopparbergsv., Västerås	–	1962/1983	Handel	7 250	2 082	9 604	2 836	21 771	19,0	77	224,8
15	Mats 5	Storag. 21, Västerås	–	1968/1983	Handel	466	1 878	9 986	6 665	18 995	42,2	81	282,5
16–17	Omformaren 6	Betongg. 1, Wijkmansg. 7, Västerås	–	1962/1985	Kontor	5 674	4 191	–	–	9 865	9,1	93	45,2
18	Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29, 31, 33, 35, 37, Västerås	–	1932/1989	Lager/Logistik	2 275	4 040	1 324	2 483	10 122	7,7	46	31,4
19	Sigurd 7	Sigurdsg. 23, Västerås	–	1929/1929	Utbildning/vård/övrigt	3 285	1 223	–	4 280	8 788	19,6	98	126,2
20	Sjöhagen 12	Sjöhagsv. 14, Västerås	–	1952/1980	Lager/Logistik	618	6 614	–	–	7 232	6,2	93	21,8
21	Stensborg 2	Sjöhagsv. 2, Västerås	–	1957/1977	Kontor	738	134	–	–	872	1,1	81	4,2
22	Stensborg 4	Sjöhagsv. 4, Västerås	–	1989/1989	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	2 143	2 143	6,8	100	–
23	Travsföraren 1	Traversg. 2, Västerås	–	1988/1996	Handel	–	300	2 200	–	2 500	3,1	66	21,2
24	Travsföraren 3	Traversg. 4, Västerås	–	1990/1990	Handel	–	–	2 560	–	2 560	4,0	100	28,8
25	Turbinen 1	Stenbyg. 2–4, Västerås	–	1968/1986	Lager/Logistik	–	17 757	–	–	17 757	10,7	84	57,2
26	Västerås 2:5	Stensborgsg. 4, Västerås	–	1982/1989	Kontor	1 429	–	–	21	1 450	2,3	78	11,2
–	Vampyren 9	Kungsg. 25, Eskilstuna	–	1937/1975	Utbildning/vård/övrigt	3 937	837	5 855	6 138	16 767	18,7	79	175,4
–	Vestalen 10	Kungsg. 24, Eskilstuna	–	1966/1966	Handel	383	408	7 388	2 539	10 717	24,7	88	157,8
–	Vestalen 8	Rademacherg. 29, Eskilstuna	–	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	–	–	–	–	–	0,4	100	0,5
TOTALT						54 089	56 503	62 780	49 162	222 534	307	83	1 939

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

Historisk översikt och nyckeltal

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING					
Intäkter	4 491	2 805	894	961	965
Fastighetskostnader	–1 558	–911	–226	–260	–232
Driftsöverskott	2 933	1 894	668	701	733
Central administration	–187	–116	–39	–39	–40
Förvärvskostnader	–	–21	–	–	–
Finansnetto	–1 071	–579	–209	–262	–313
Förvaltningsresultat	1 675	1 178	420	400	380
Resultat bostadsutveckling	–	–36	–	–	–
Resultatandelar i intresseföretag	–862	3	–	148	499
Värdeförändringar fastigheter	–2 934	3 432	759	1 695	458
Värdeförändring finansiella placeringar	–1 105	870	–1 042	1 089	–
Värdeförändringar derivat	1 375	256	–31	–17	12
Nedskrivning goodwill	–635	–21	–	–	–
Resultat före skatt	–2 486	5 682	106	3 315	1 349
Skatt	548	–1 187	–214	–201	–166
Årets resultat	–1 938	4 495	–108	3 114	1 183
Omräkningsdifferenser m.m.	942	295	–11	–8	16
Årets totalresultat	–996	4 790	–119	3 106	1 199

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
BALANSRÄKNING					
Goodwill	2 374	3 059	–	–	–
Förvaltningsfastigheter	78 387	83 084	14 002	12 114	13 479
Nyttjanderättstillgångar	1 623	1 000	218	209	–
Andelar i intresseföretag	3 415	472	–	–	2 165
Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde	5	2 263	4 347	3 191	–
Derivat	1 312	251	–	–	–
Övriga anläggningstillgångar	232	153	7	5	2
Omsättningsfastigheter	206	63	–	–	–
Övriga omsättningstillgångar	1 230	1 320	85	62	52
Kortfristiga placeringar	1 099	–	–	1 542	–
Likvida medel	979	571	15	8	14
Summa tillgångar	90 862	92 236	18 674	17 131	15 712
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	31 268	33 342	7 277	8 172	5 302
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	43	596	–	–	–
Räntebärande långfristiga skulder	32 745	32 016	5 510	5 264	7 574
Långfristiga leasingskulder	1 623	1 000	218	209	–
Uppskjuten skatteskuld	7 562	8 127	800	592	395
Derivat	22	337	455	424	407
Övriga långfristiga skulder	43	67	7	7	8
Räntebärande kortfristiga skulder	14 728	14 548	4 086	2 091	1 694
Övriga kortfristiga skulder	2 828	2 203	321	372	332
Summa eget kapital och skulder	90 862	92 236	18 674	17 131	15 712

	2022	2021	2020	2019	2018
Fastighetsrelaterade					
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	78 387	83 084	14 002	12 114	13 479
Direktavkastningskrav värdering, %	5,2	5,1	5,5	5,8	6,5
Hyresvärde, mkr	4 940	4 957	970	912	1 112
Uthyrningsbar area, kvm	3 194 535	3 478 659	985 887	959 495	1 439 793
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	93	91	91
Ytmässig uthyrningsgrad %	83	83	91	88	88
Överskottsgrad, %	65	68	75	73	76
Antal förvaltningsfastigheter, st	458	518	167	162	186
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,9	3,7	4,4	4,0	4,9

	2022	2021	2020	2019	2018
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	–6,0	21,7	–1,4	46,2	24,5
Justerad soliditet, %	39	43	48	55	39
Soliditet, %	34	36	39	48	34
Räntebärande nettoskuld, mkr	45 439	43 818	5 258	2 629	7 848
Belåningsgrad, %	57	53	38	22	58
Belåningsgrad fastigheter, %	45	38	46	46	51
Räntetäckningsgrad	2,5	2,7	2,5	2,8	2,9
Genomsnittlig ränta, %	3,6	2,4	2,7	3,4	3,2
Genomsnittlig räntebindning, år	1,9	2,6	2,7	3,4	2,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,3	3,8	1,9	2,2	3,0

	2022	2021	2020	2019	2018
Aktierelaterade					
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	1,10	1,16	1,01	0,90	0,84
Resultat per stamaktie A och B, kr	–2,25	5,52	–0,52	8,35	3,05
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	26,42	29,60	22,22	22,74	14,27
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	22,17	23,94	18,56	19,95	12,07
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	–	–	–
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	251,67	251,67	251,67
Utdelning per stamaktie A och B, kr	0,40[1)]	0,40	0,65	0,60	0,45
Utdelning per stamaktie D, kr	20,00[1)]	20,00	20,00	–	–
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00[1)]	20,00	20,00	20,00	20,00
Aktiekurs per stamaktie A, kr	10,45	32,60	18,80	27,00	10,00
Aktiekurs per stamaktie B, kr	8,39	32,65	18,80	27,00	10,70
Aktiekurs per stamaktie D, kr	170,60	316,00	–	–	–
Aktiekurs per preferensaktie, kr	211,50	324,00	320,00	392,00	294,00
Antal aktier, tusental					
Antal utestående stamaktier A och B	1 078 717	1 084 778	343 195	364 270	364 270
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	1 081 271	740 815	343 429	364 270	364 728
Antal utestående stamaktier D	7 504	7 546	–	–	–
Antal utestående preferensaktier	12 415	12 415	3 600	3 600	3 600

[1)] Föreslagen utdelning.

Definitioner

I årsredovisningen presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning för analys av bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått. Definitionerna visas även på Corems webbplats (https://www.corem.se/investor-relations/definitioner/). För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på webbplatsen.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital[2].

BELÅNINGSGRAD[3]
Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, räntebärande tillgångar samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde och andelar i intresseföretag.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER
Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

CENTRAL ADMINISTRATION
Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV
Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

DRIFTSÖVERSKOTT
Intäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt).

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B
Eget kapital[2], efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D samt hybridobligationer, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE AV SERIE D
Stamaktien av serie D:s genomsnittliga emissionskurs.

EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE
Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD
Årligt kontraktsvärde dividerat med hyresvärde

FÖRVALTNINGSBESTÅND
Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Begreppet förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar både förvaltningsbeståndet och förädlingsbeståndet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Driftsöverskott, central administration samt finansnetto.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE A OCH B
Förvaltningsresultat efter avdrag för utdelning på preferensaktier och stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B.

FÖRÄDLINGSBESTÅND
Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt, vilka innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna.

GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING
Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

GENOMSNITTLIG RÄNTA
Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNING
Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

HYRESVÄRDE
Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

JUSTERAD SOLIDITET
Eget kapital[2] justerat för värdet på derivat inklusive skatt, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut), bokförd uppskjuten skatt fastigheter, med avdrag för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balans- omslutningen justerat för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och nyttjanderättstillgångar.

JÄMFÖRBART BESTÅND
De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden samt justerat för intäkter och kostnader av engångskaraktär, t ex förtida lösen av hyresavtal, försäkringsersättning och kundförluster.

NETTOUTHYRNING
Årshyror för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat för under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser.

OMSÄTTNINGSFASTIGHETER
Fastigheter med pågående bostadsrättsproduktion alternativt som är avsedda för framtida bostadsrättsproduktion.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER
Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar, investeringar och valutakursomräkning.

REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER
Realiserade fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

RESULTAT PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B
Resultat efter skatt efter avdrag för utdelning på preferensaktier och stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B.

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD
Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel.

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Förvaltningsresultat plus andel av intresseföretags förvaltningsresultat 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 med avdrag för egna återköpta aktier.

UTHYRNINGSBAR AREA
Total area som är tillgänglig för uthyrning.

YTMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD
Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

ÅRLIGT KONTRAKTSVÄRDE
Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftsöverskott i procent av intäkter.

1) Exklusive tomträttsavgäld
2) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.
3) Efter att ha sålt fastigheter till intressebolaget Klövern ändrades definitionen av nyckeltalet i samband med delårsrapporten för perioden januari–juni 2022 för att bättre spegla verksamheten. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen utan påverkan på de redovisade nyckeltalen för jämförelseperioderna.