

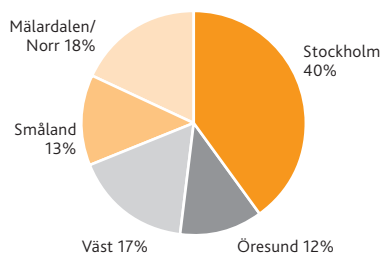
corem } property
group

Årsredovisning 2012

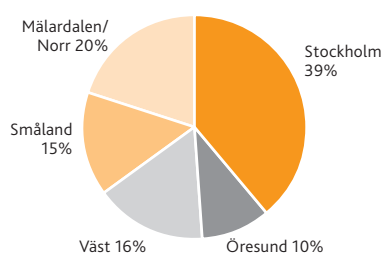
Året i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 544 mkr (497).
- Driftsöverskottet ökade med 12 procent till 409 mkr (366) och förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 171 mkr (137).
- Omvärderingen av derivat påverkade resultatet negativt med –36 mkr (–231).
- Resultat efter skatt uppgick till 175 mkr (35).
- Det egna kapitalet uppgick till 2 082 mkr (2 008).
- Investeringarna i fastigheter uppgick till 477 mkr (257) varav 357 mkr (140) avsåg förvärv av sex fastigheter (4).
- Eva Landén utsågs till ny VD från och med 1 januari 2012.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,60 kr (0,50) per stamaktie samt 10,00 kr (10,00) per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kr (2,50) per kvartal.

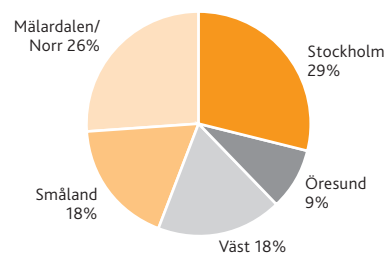
FÖRDELNING AV VERKLIGT VÄRDE
PER GEOGRAFISKT OMRÅDE
31 DECEMBER 2012



FÖRDELNING AV HYRESVÄRDE
PER GEOGRAFISKT OMRÅDE
31 DECEMBER 2012



FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA
PER GEOGRAFISKT OMRÅDE
31 DECEMBER 2012



RESULTATUTFALL

Mkr	jan-dec 2012 12 mån	jan-dec 2011 12 mån
Hyresintäkter	544	497
Driftsöverskott	409	366
Förvaltningsresultat	171	137
Andel i intresseföretags resultat	51	60
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	16	83
Orealiserade värdeförändringar derivat	-36	-231
Resultat efter skatt	175	35
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr	1,48	-0,38

NYCKELTAL

	31 dec 2012	31 dec 2011
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter, st	132	133
Uthyrbar area, kvm	847 782	822 315
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 830	5 418
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92
Överskottsgrad, %	75	74
Finansiella		
Soliditet, %	29	29
Avkastning på eget kapital, %	9	2
Föreslagen utdelning per stamaktie, kr	0,60	0,50
Föreslagen utdelning per preferensaktie, kr per år	10,00	10,00
Totalt antal utestående stamaktier, st	74 533 198	74 669 553
Totalt antal utestående preferensaktier, st	6 386 416	6 339 263

Förvärv Stockholm
5 000 kvm i Veddesta industriområde, huvudsakligen lagerytor.
Förvärvspris 44 mkr.

Förvärv Jönköping
Två fastigheter om totalt 3 400 kvm, huvudsakligen lagerytor, i Ljungarum och Torsvik.
Förvärvspris 27 mkr.

Q1

Tecknar hyresavtal Katrineholm – 2 600 kvm
15-årigt hyresavtal med Kunskapsskolan avseende 2 600 kvm för grundskola i fastigheten Rådmannen 3.
Kontraktsvärde 53 mkr.

Avyttring Vänersborg och Karlstad
Fortsatt renodling av beståndet.
Två fastigheter om totalt 4 500 kvm avyttras för 26 mkr.

European Green Building Award
Corem erhåller miljöpriset European Green Building Award för fastigheten Lastkajen 3 i Stockholm. Genomförda åtgärder har gett cirka 60 procents energibesparing.

Bostadsprojekt Lund
Corem och JM offentliggör ett samarbetsavtal för att ta fram nya bostadsbyggrätter på området Vipemöllan i Lund.

Q2

Joint Venture Nordic Real Estate Partners
Första spadtaget tas för Postens nya terminal i Veddesta industriområde.

Förvärv Stockholm
8 500 kvm lager och logistik i Skärholmen.
Förvärvspris 83 mkr.

Corem projektutvecklare – 5 500 kvm
Tecknar avtal avseende uppförande och uthyrning av 5 500 kvm lagerterminal till Terminal & Transporttjänst i Arlandastad, Sigtuna. Hyresavtalet löper i 10 år med ett kontraktsvärde om 50 mkr.

Avyttring Helsingborg
Corem avyttrar tomträtt i Helsingborg om 8 000 kvm. Köpeskilling 22 mkr.

Invigning Kunskapsskolan
I augusti 2012 invigs Kunskapsskolan i Rådmannen 3 i Katrineholm vid en högtidlig ceremoni av finansminister Anders Borg.

Q3

Förvärv Jönköping
Corem utökar fastighetsbeståndet i Ljungarum genom förvärv av 4 300 kvm lager, förvärvspris 36 mkr.

Förvärv Göteborg
Corem förvärvar en fastighet i Mölnlycke bestående av fyra byggnader med en uthyrningsbar area om totalt 18 700 kvm, huvudsakligen lager.
Förvärvspris 167 mkr.

Tecknar hyresavtal Stockholm – 6 500 kvm
22-årigt hyresavtal med Internationella Engelska skolan avseende 6 500 kvm i fastigheten Storsätra 1. Uthyrningen motsvarar drygt en fjärdedel av Corems vakanser i regionen.

Q4

Start byggprojekt Arlandastad
Första spadtaget tas för Terminal och Transporttjänsts lagerterminal i Arlandastad, Sigtuna.

Fortsatt renodling av beståndet
Corem avyttrar fyra fastigheter om totalt 6 700 kvm. Köpeskilling 50 mkr.

Corem 5 år
Corems 5-års jubiléum firas.

Innehåll

Året i korthet	
Om Corem	1
VD har ordet	2
Verksamheten	4
Affärsidé, mål och strategi	6
Affärsmodell	8
Ansvarsfullt företagande	9
<i>Att arbeta på Corem</i>	9
<i>Miljö</i>	11
<i>5 minuter med 4 Coremanställda</i>	13
Fastighetsbeståndet	14
Fastighetsbeståndet	16
Marknadsvärdering av Corems fastigheter	20
Marknadsöversikt	22
<i>Region Stockholm</i>	25
<i>Region Öresund</i>	26
<i>Region Väst</i>	27
<i>Region Småland</i>	28
<i>Region Mälardalen/Norr</i>	29
Projekt- och fastighetsutveckling	30
<i>Större projekt 2012/2013</i>	31
Aktieinnehav Klövern	35
Finans	36
Finansiering	38
Möjligheter och risker	42
Aktien och ägarna	46
Finansiella rapporter	48
Förvaltningsberättelse	50
Rapport över totalresultat för koncernen	56
Rapport över finansiell ställning för koncernen	57
Rapport över kassaflöden för koncernen	58
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	59
Moderbolagets resultaträkning	60
Moderbolagets balansräkning	61
Moderbolagets kassaflödesanalys	62
Förändringar i eget kapital i moderbolaget	63
Redovisningsprinciper och noter	64
Revisionsberättelse	81
Bolagsstyrning och översikt	82
Bolagsstyrning	84
<i>Bolagsordning</i>	90
<i>Styrelse</i>	92
<i>Ledande befattningshavare och revisorer</i>	93
Fastighetsförteckning	94
Flerårsöversikt	102
Nyckeltal och definitioner	103
Pressmeddelanden verksamhetsåret 2012	104
Inbjudan till Årsstämma 2013	105

Sidorna 50-80 är granskade av Ernst & Young AB.



”Under Corems fem år har bolaget expanderat med över 80 procent i fastighetsvärde”



Antal fastigheter, st

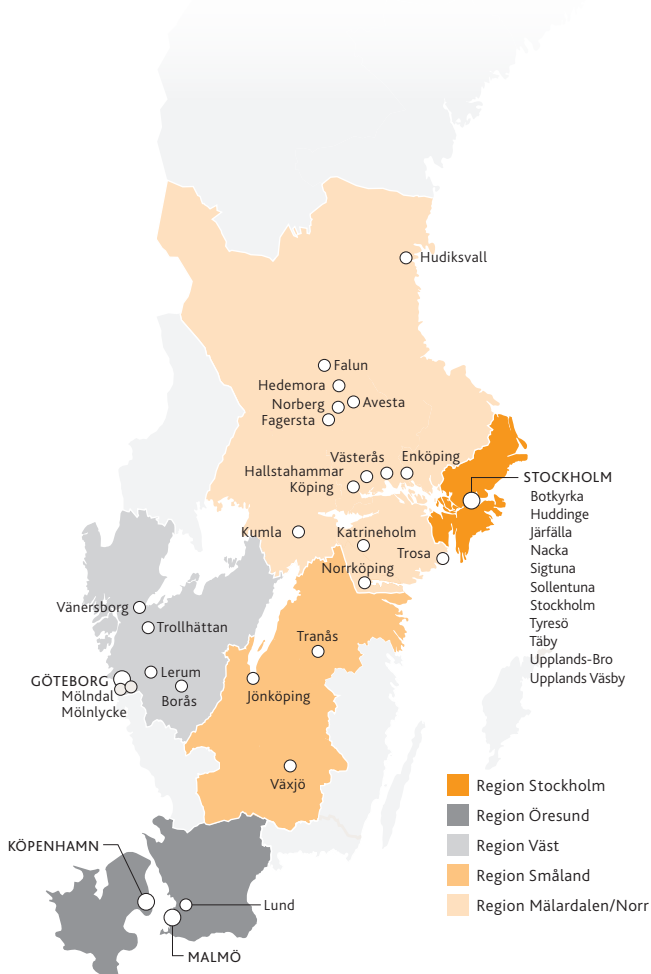
132

Verkligt värde, mkr

5 830

Uthyrbar area, kvm

847 782



Corem Property Group är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Corem har idag ett fastighetsbestånd som huvudsakligen består av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter. Beståndet bestod per den 31 december 2012 av 132 fastigheter och det totala fastighetsvärdet uppgick till 5 830 mkr. Corem är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

Corems övergripande mål är att i utvalda regioner vara det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment, i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital.

Corems fastighetsbestånd är operativt sett indelat i fem regioner; Stockholm, Öresund, Väst, Småland och Mälardalen/Norr. Coremkoncernen är organiserad med huvudkontor i Stockholm och regionkontor i Stockholm, Malmö, Göteborg, Jönköping och Örebro. Beståndet omfattar en total uthyrbar area om 847 782 kvm.

Corem ska ha en decentraliserad organisation för att uppnå god marknads-kännedom och närhet till hyresgästerna.

Miljöarbetet är en naturlig och viktig del av Corems verksamhet. Inom ramen för Corems kärnverksamhet ska miljöarbetet bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, effektivare resursanvändning och en uthållig lönsamhet.

VD har ordet

Efter mitt första år som VD är det glädjande att kunna summera 2012 med att verksamheten har utvecklats i linje med våra förväntningar. Driftsöverskottet ökade med 12 procent och förvaltningsresultatet uppgick till 171 mkr, en ökning med 25 procent. Resultat efter skatt uppgick till 175 mkr. Nyckeln till vår framgång ligger i vårt långsiktiga samarbete med våra hyresgäster för att skapa samt föreslå flexibla lösningar som är kostnadseffektiva för oss och våra hyresgäster. Fastighetskostnaderna har relativt sett ökat mindre än hyresintäkterna och överskottsgraden har därmed ökat till 75 procent.

Det globala konjunkturläget har fortsatt att försvagas och den svenska tillväxten som utvecklades positivt under årets tre första kvartal har nu dämpats till en nivå som är mer lik den i övriga OECD-länder. Efterfrågan på hyresmarknaden har trots den globala oron varit stabil. Corems ekonomiska uthyrningsgrad är oförändrad på 92 procent, ett positivt besked i rådande tider. Under 2012 var inflationen mycket låg, vilket ledde till en mycket blygsam tillväxt för oktobers KPI-tal, mot vilket de allra flesta hyresavtal är reglerade. Flertalet experter spår att inflationstrycket kommer att vara fortsatt lågt under 2013. Vi har under 2012 omförhandlat och förlängt hyresavtal med ett antal hyresgäster och även lyckats väl i nyuthyrningar. I Region Stockholm upplever vi en stark efterfrågan på våra lokaler och att det råder brist på effektiva lager- och logistiklokaler i rätt lägen.

Transaktionsmarknaden har under 2012 varit stabil med i princip oförändrade avkastningskrav. Efterfrågan för moderna logistikanläggningar med stabila hyresgäster och långa hyresavtal är stark på grund av fastigheternas relativt sett låga riskprofil.

Corems genomsnittliga avkastningskrav i värderingarna av fastigheter uppgår till drygt 7,7 procent. Vi arbetar kontinuerligt med att analysera nya förvärvsmöjligheter och har under året förvärvat sex fastigheter på prioriterade orter samt avyttrat sex mindre fastigheter. Avyttringarna är i linje med vårt fokus på renodling av beståndet.



Undervärdet i vår räntederivatportfölj har ökat med ytterligare 36 mkr under 2012 till 402 mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 6 år och den genomsnittliga räntan uppgår till 4,66 procent. Bankerna har under 2012 fortsatt på den inslagna linjen med högre marginaler, krav på lägre belåningsgrad samt att prioritera befintliga hyresgäster. Mot bakgrund av den låga inflationen och den svaga ekonomin innebär det förmodligen att räntan kommer att vara låg även under 2013.



”Nyckeln till Corems framgång ligger i vårt långsiktiga samarbete med våra hyresgäster”

Vi har sedan tidigare använt oss av alternativa finansieringsformer vid fastighetsförvärv då vi givit ut preferensaktier och även emitterat obligationer.

Alternativa finansieringsformer har visat sig konkurrenskraftiga och vi utvärderar kontinuerligt möjligheterna till alternativa lösningar vid förvärv.

Den 1 november 2012 firade Corem 5 år. Sedan starten har vi expanderat med över 80 procent i fastighetsvärde och över

60 procent kvm uthyrbar area. Trots en svagare konjunktur och rådande osäkerhet i omvärlden ser vi fram emot ett fortsatt gott resultat 2013 med positiv nettouthyrning samt värdetillväxt genom projekt och transaktioner.

Stockholm i mars 2013

Eva Landén

*”Ett tydligt hyresgäst-
fokus och kompetenta
medarbetare skapar goda
hyresgästrelationer”*

Affärsidé, mål och strategi	6
Affärsmodell	8
Ansvarsfullt företagande	9
<i>Att arbeta på Corem.</i>	<i>9</i>
<i>Miljö</i>	<i>11</i>
<i>5 minuter med 4 Coremanställda.</i>	<i>13</i>

Verksamheten

171

mkr i förvaltningsresultat

Affärsidé, mål och strategi

Affärsidé

Corem ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva, bygga och förädla fastigheter i lager-, logistik-, industri- och handelsområden.

Övergripande mål

Corems övergripande mål är att i utvalda regioner bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge Corems aktieägare en långsiktig hög och stabil avkastning på eget kapital. Detta skall ske med en kontinuerlig strävan att verka för en hållbar utveckling.

Finansiella mål

- Över tiden ska Corem uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan.

Corems avkastning på eget kapital per den 31 december 2012 uppgick till 9 procent. Corem har valt ett mål om en avkastning på eget kapital som ska vara attraktiv för aktieägarna samt långsiktigt hållbar.

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent. Corems soliditet per den 31 december 2012 uppgick till 29 procent. Soliditetsmålet är fastställt för att säkerställa en god kapitalstruktur. Det är av största vikt att det egna kapitalet utnyttjas optimalt för att säkerställa framgång på lång sikt och möjliggöra framtida investeringar.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till 1,5 gånger. Corems räntetäckningsgrad per den 31 december 2012 uppgick till 2,0 gånger. Räntekostnaderna är Corems enskilt största kostnadspost. Det är viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker räntekostnadsnivån och en räntetäckningsgrad på 1,5 gånger innebär att Corems resultat efter finansiella intäkter överstiger räntekostnaderna med 50 procent.

Förvaltningsmål

- Sträva efter att vara hyresgästernas främsta val som hyresvärd inom segmenten lager, logistik, industri och handel.

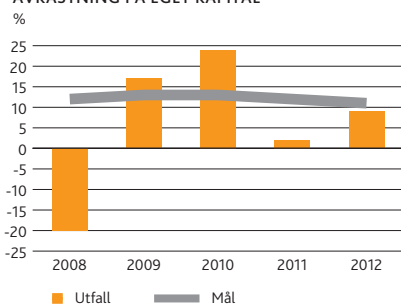
Genom en marknadsorienterad fastighetsförvaltning, med lokal förankring och ett starkt hyresgästfokus, arbetar Corem aktivt för att skapa långsiktiga hyresgästrelationer. Corem har idag förvaltare i samtliga regioner och fastighetstekniker i Region Stockholm, Öresund, Väst och Småland.

Miljömål

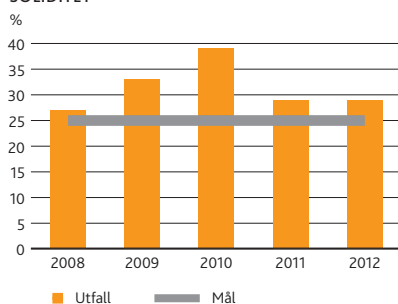
- Reducera fastigheternas energiförbrukning och prioritera nyttjandet av miljöanpassad och förnybar energi.

Corem fortsatte under 2012 att investera i miljö- och energibesparingsåtgärder vilka resulterade i en genomsnittlig besparing om drygt 50 procent av årsförbrukningen, beräknad i kWh, per anpassad fastighet. 100 procent av Corems påverkbara bestånd har el märkt med Naturskyddsföreningens miljömerke "Bra Miljöval El", vilken är den enda miljömärkning som även ställer stränga miljökrav på produktionen.

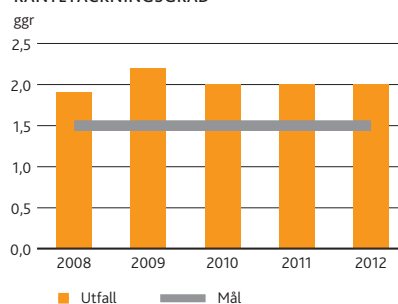
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



SOLIDITET



RÄNTETÄCKNINGSGRAD





Veddesta 2:31, Järfälla

Strategier

Investeringsstrategi

- *Aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden.*

För att växa och samtidigt generera avkastning i enlighet med de finansiella målen ska Corem inom utvalda regioner aktivt söka upp och genomföra förvärv av såväl enskilda fastigheter som hela fastighetsbestånd. Fastigheterna ska sedan utvecklas och förädlas. Enskilda fastigheter kan komma att avyttras om avkastningen inte motsvarar Corems krav eller strategiskt inte uppfyller bolagets kriterier.

Affärsstrategi

- *Genom långsiktig engagemang optimera fastighetsbeståndet.*

Genom att äga rätt fastigheter i rätt lägen blir Corem en attraktiv hyresvärd som kan erbjuda, såväl befintliga som potentiella, hyresgäster passande och effektiva lokaler.

Organisationsstrategi

- *Skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.*

För att säkerställa en god och proaktiv dialog med hyresgästerna förvaltas Corems fastigheter av egen förvaltningspersonal som har direktkontakt med hyresgästerna. Därmed kan förändrade behov hos hyresgästerna snabbt identifieras och tillgodoses. Genom ett nära samarbete med hyresgästerna kan Corem erbjuda flexibla och individuellt anpassade lokallösningar.

Hållbarhetsstrategi

- *Verka för långsiktig hållbarhet för företaget och dess omgivning.*
- Verksamheten ska präglas av ett ansvarfullt agerande gentemot hyresgäster, medarbetare och övriga intressenter samt utvecklas med minsta möjliga påverkan på miljön. Corem ska sträva efter en trygg och stabil arbetsmiljö och en tydlig plattform ska finnas för det miljöarbete som sker i organisationen.

Affärsmodell

Ett tydligt hyresgästfokus och kompetenta medarbetare skapar goda hyresgästrelationer och god marknadskännedom. Närheten till hyresgästen är central för en fortsatt framgångsrik utveckling av Corem.

IDÉ/VISION

NUTID OCH FRAMTID

Corem ska ha en klar strategi för bolagets befintliga och framtida fastigheter. Bolaget ska präglas av en miljö med högt i tak som bidrar till att alla medarbetare uppmanas att delta i bolagets utveckling. Genom en kontinuerlig dialog med marknaden skapas underlag för analyser som styr förvärv, försäljningar och investeringar. Corem ska vara verksamt inom fastighetsmarknaderna för lager, logistik, industri och handel.

FÖRVALTNING

NÄRHET OCH EGEN PERSONAL

I syfte att skapa en god och långsiktig dialog med hyresgäster och leverantörer ska Corems fastigheter förvaltas av egen förvaltningspersonal. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets marknader prioriteras i syfte att kunna ge hyresgästerna bästa möjliga service.

TRANSAKTIONER

AVKASTNING OCH SYNERGIEFFEKTER

Corem söker kontinuerligt efter intressanta transaktionsmöjligheter. Potentiella förvärvs- och tillväxtpotentialer analyseras löpande. Förvärv är av intresse om synergieffekter uppnås men framför allt om avkastningen är attraktiv. Förvärv analyseras av transaktionsavdelningen tillsammans med respektive regionförvaltare.

OPTIMERING

LÅNGSIKTIGHET OCH RENODLING

Corem har ett långsiktigt engagemang i beståndets samtliga fastigheter och strävar efter att optimera fastigheternas avkastning. Avyttringsmöjligheter uppstår när en fastighet är färdigutvecklad, avkastningen understiger de fastställda kraven, det geografiska läget inte passar regionstrukturen eller då fastighetstypen inte ligger i bolagets fokus.

Ansvarsfullt företagande

Corem anser att ett ansvarsfullt företagande där stor hänsyn tas till miljö och sociala aspekter stärker Corems resultat, har en positiv effekt på bolagets värde samt främjar handlingskraft och innovation hos personalen.

Att arbeta på Corem

Corem har under 2012 fortsatt arbetet att med egen personal hantera såväl den tekniska som den ekonomiska förvaltningen i bolaget. Syftet med detta är att generera en ökad närhet till bolagets hyresgäster, vilket skapar förutsättningar för Corem att på ett effektivt sätt möta hyresgästernas ständigt föränderliga behov. Hyresgästerna möter Corems förvaltare och fastighetstekniker genom den vardagliga kontakten. Detta är Corems viktigaste möten.

Operativ struktur

Antalet anställda per den 31 december 2012 var 39, att jämföra med 36 anställda föregående år. Den totala andelen kvinnor var 28 procent och medelåldern för all personal var 41,8 år. Fastighetsbranschen anses traditionellt vara mansdominerad men vi kan se att allt fler kvinnor söker sig till branschen.

Den operativa verksamheten är indelad i fem geografiska regioner; Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Coremkoncernen är organiserad med sitt huvudkontor i centrala Stockholm samt regionkontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Jönköping och Örebro. Corem har egna förvaltare i samtliga regioner och i Region Stockholm, Småland, Väst och Öresund har Corem egna fastighetstekniker.

I Region Mälardalen/Norr upphandlas dessa tjänster. Corems mål är att varje region ska vara tillräckligt stor för en egen effektiv förvaltning. De lokala regionkontoren sköter driften av fastigheterna och den kontinuerliga kontakten med hyresgästerna. Huvudkontoret ansvarar för ledning, personal, ekonomi, finansiering, transaktioner, hyresadministration, information och investerarelationer och fungerar som affärsmässigt stöd till regionerna. Corem ska ha en egen decentraliserad organisation för att uppnå god marknads-kännedom.

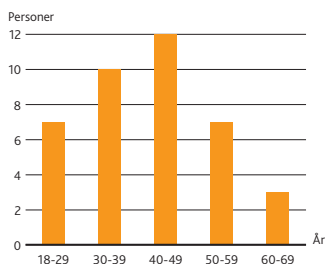
Företagskultur

Vi tillbringar en stor del av vår vakna tid på arbetsplatsen och det är därför viktigt för Corem att skapa en arbetsmiljö där personalen trivs och motiveras. Corem som arbetsplats karakteriseras bäst som informell och kreativ med högt i tak och en stark entreprenörsanda. Initiativ uppmuntras då bolagets medarbetare ska kunna påverka sitt arbete och ständigt utvecklas inom företaget. Kompetensutveckling är således ett naturligt inslag och det erbjuds kontinuerligt möjligheter till fördjupning och vidareutbildning.

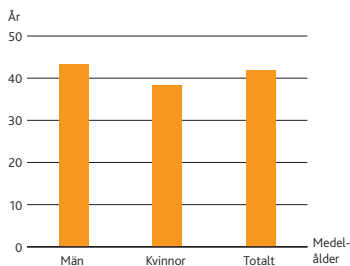




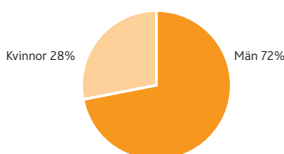
ÅLDERSGRUPP



MEDELÅLDER



FÖRDELNING ANSTÄLLDA



För att på bästa sätt tillvarata varje medarbetares förutsättningar genomförs årligen medarbetarsamtal med respektive personalansvarig. Samtalen fungerar som ett verktyg för att utveckla såväl individen som bolaget. Under samtalen diskuteras mål, måluppfyllelse, kompetensutveckling och utbyte av idéer för utveckling av bolaget.

Corem är ett öppet och icke diskriminerande bolag där ingen medarbetare, hyresgäst eller leverantör får diskrimineras.

Arbetsmiljö

Målsättningen för Corem är att skapa en arbetsmiljö där risk för arbetsskador förebyggs. Arbetsmiljön ska uppfylla lagar och avtal samt vara säker och sund. Arbetsförhållandena i bolaget, såväl de fysiska som psykosociala, ska lämpa sig både för kvinnor och män och alla anställda i bolaget ska kunna förena arbete och föräldraskap. Corem uppmantrar både män och kvinnor att vara föräldralediga.

Friskvård och Hälsa

Corem sätter stort värde på medarbetarnas hälsa och uppmantrar ett sunt och friskt leverne. Samtliga anställda erbjuds friskvårdscheckar, vilka kan användas hos de flesta friskvårdsanläggningar. Gemensamma friskvårdsaktiviteter genomförs. Exempelvis

sprang Corems kvinnliga anställda såväl Våruset som Tjejmilen 2012.

Corem strävar efter både låg personalomsättning och låg sjukfrånvaro. En god balans mellan arbete och fritid ska vara en viktig del i Corems mål att vara en attraktiv arbetsgivare.

Corems anställda omfattas av en förmånlig sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård vid sjukdom. Även möjlighet till regelbundna hälsokontroller ges.

Socialt ansvar

Corem lägger stort fokus på socialt ansvar mot externa parter. Bolaget agerar bland annat som sponsorer åt Svenska Handbolls-förbundet, Dam- och Herreridan, samt Båstadtennis Junior Open. Corem är också vänföretag till Stockholms Stadsmission.

Corems ambition är att utveckla och behålla talangfulla och dedikerade medarbetare. I takt med att fastighetsbeståndet växer skapas nya möjligheter för befintliga och nya medarbetare. Varje år erbjuder Corem ett antal studenter möjlighet till praktikplats både under studietiden samt efter studierna. Då bolaget expanderar finns det ett stort intresse av att träffa nya potentiella medarbetare och under 2013 kommer ytterligare rekryteringar att genomföras.

Miljö

Miljöarbetet är en naturlig och viktig del av Corems verksamhet. Inom ramen för Corems kärnverksamhet ska miljöarbetet bidra till effektivare resursanvändning och ett långsiktigt hållbart samhälle.

Under år 2012 har Corem arbetat aktivt med flertalet miljöfrågor och kunnat visa på resultat och förbättringar genom regelbunden uppföljning. Corem har satt samman en Miljöstyrgrupp med syftet att samordna och organisera miljöarbetet samt att driva det framåt. Gruppen består av representanter från organisationens olika delar och fungerar även som stöd till övrig personal i deras miljöarbete. Corems miljöstrategi genomförs tillsammans med miljökonsultföretaget Geosigma. Corems miljöarbete ska vara en naturlig del av vardagen för samtliga medarbetare.

Miljöarbete

Corems miljöarbete utgår från bolagets miljöpolicy och ett antal övergripande mål. Miljöstyrgruppen har även arbetat fram detaljerade och uppföljningsbara mål som definierats i en handlingsplan. I handlingsplanen anges också vilka aktiviteter som ska genomföras för att uppnå dessa mål. Denna bearbetas varje år medan policyn löper över längre tid. Genom handlingsplanen kan resultatet av miljöarbetet kontinuerligt följas upp och därmed förbättras.

Corems övergripande miljömål innefattar att minska fastigheternas energiförbrukning och prioritera nyttjandet av miljöanpassad och förnybar energi. Krav finns också på ett väl fungerande energi- och miljöledningssystem. Bolaget ska aktivt arbeta med att minska miljöpåverkan från sina interna lokaler och transporter. Corem ska även ställa relevanta miljökrav vid inköp av varor och tjänster samt använda miljövänliga byggnadsmaterial och minimera förekomsten av miljöskadliga

ämnen. Att samarbeta med hyresgästerna för att tillsammans uppnå hållbara lösningar gällande energibesparingar och avfallshantering är en självklarhet, liksom vikten av att öka medarbetarnas miljömedvetenhet. Vid alla större byggnationer tas en miljöplan fram för att minska projektets påverkan på miljön.

Energiförbrukning

Corems största miljöpåverkan är bolagets energiförbrukning. Corem arbetar aktivt med att minska denna samt välja miljövänligare energialternativ. Ett löpande arbete för att minska energiförbrukningen pågår genom modernisering och upprustning av installationer och styrsystem samt ersättning av beståndets samtliga oljepannor.

Corem är medlem i Sweden Green Building Council, en organisation som verkar för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen. Green Building är en certifiering i energibesparing och energieffektivisering. För att certifiera en byggnad krävs att energianvändningen reducerats, men även att det finns ett energiledningssystem. I april 2012 erhöll Corem miljöpriset Green Building Award för fastigheten Lastkajen 3. Under 2012 har Corem lämnat in ansökningar för certifiering av ytterligare fyra fastigheter för Green Building. Corem använder sig av energiledningssystemet Mestro, anslutet till ISO 14001, med vilket energiförbrukningen kan följas upp och övervakas. Detta leder i sin tur till att bolaget kan identifiera var energibesparingar bör genomföras och hur energibesparingsåtgärderna i sin tur påverkar förbrukningen.

Exempel på genomförda miljö- och energibesparingsåtgärder

FASTIGHET	KOMMUN	ÅTGÄRD	ENERGIBESPARING, %
Lastkajen 3	Stockholm	Konvertering från oljepanna till bergvärmepump med återvinning av kondensorvärme från kylanläggning	60
Elektra 23	Stockholm	Byte av styr- och reglerutrustning till webbaserat styrsystem och frekvensomriktare	34
Hällsättra 3	Stockholm	Byte av tre ventilationsaggregat och webbaserat styrsystem, varav två stycken ventilationsaggregat är värmebärare för lagret	73
Domnarvet 10	Stockholm	Byte av fjärrvärmväxlare, ventilationsaggregat, kylmaskin och webbaserat styrsystem	41
Nickeln 2	Hallstahammar	Konvertering från oljepanna till fjärrvärme, byte av ventilationsaggregat och aerotemperar	54
Damskon 2	Stockholm	Byte av ventilationssystem med direktverkande eluppvärmning till ett nytt aggregat med temperaturstyrning och återluftsfunktion	50



Hyresgästsamarbeten

Utifrån tidigare års lyckade hyresgästsamarbeten för att minska energiförbrukning har konceptet vidareutvecklats under 2012. Corem har under året genomfört ytterligare fem hyresgästsamarbeten, bland annat med Bilia i Montören 1 och 2, Köping och med Ericsson i Östanbräck 1:45, Hudiksvall. Corem arbetar även aktivt tillsammans med de hyresgäster som står för sin egen förbrukning att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder. Genom att vara en miljömedveten hyresvärd kan Corem hjälpa dessa hyresgäster att förbättra sitt eget miljöarbete.



Corems Miljöpolicy

- Corem förvaltar och genomför byggnationer av fastigheter så att relevanta miljöaspekter alltid hanteras sakligt och kompetent
- Corem bedriver ett systematiskt miljöarbete där miljömål och konkreta handlingsplaner utformats för att minska bolagets miljöpåverkan
- Corems miljöarbete ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle och effektivare resursanvändning
- Miljöengagemang hos medarbetare tillvaratas och uppmuntras, vilket bidrar till ett miljömässigt ansvarsfullt agerande i det dagliga arbetet

Miljöåtgärder 2012

Fokus på miljöarbete leder till besparing av såväl miljö som kapital samt bidrar till en personal med hög miljömedvetenhet och nöjda hyresgäster.

Exempel på genomförda miljöåtgärder under 2012

ÅTGÄRD	RESULTAT
Fem nya samarbeten med hyresgäster avseende energibesparing	<ul style="list-style-type: none">• Reducerad miljöpåverkan• Förbättrat inomhusklimat för hyresgästerna
Inventeringsarbete av bolagets fordonspark, källsortering och förbrukningsmaterial	<ul style="list-style-type: none">• Kontroll över miljöpåverkan och identifiering av potentiella förändringsåtgärder
Fortsatt utveckling av miljömodulen i Energiledningssystemet Mestro	<ul style="list-style-type: none">• Visualisering av miljörelaterad information och resultat
Energibesparingsåtgärder på sex fastigheter	<ul style="list-style-type: none">• Reducerad miljöpåverkan• Möjlighet till övervakning och kontroll på distans
100% av det påverkansbara beståndet har Naturskyddsforeningens miljömärkning "Bra Miljöval El"	<ul style="list-style-type: none">• Corem upphandlar enbart el med de högsta miljökraven
Fem miljöinventeringar har gjorts vid ombyggnationer	<ul style="list-style-type: none">• Ökad kontroll vid ombyggnation
Intern miljöinformation skickas ut kontinuerligt	<ul style="list-style-type: none">• Ökad kunskap och motivation hos personalen

Framtidssyn

De framsteg som gjorts under 2012 har lagt grunden för ett fortsatt medvetet och aktivt miljöarbete. Miljöstyrgruppen arbetar vidare med att utveckla rutiner för resepolicy och inköp samt att via intranät sprida denna miljöinformation inom företaget. Arbetet med energiledningssystemet Mestro kommer att fortgå för att minska bolagets energiförbrukning.

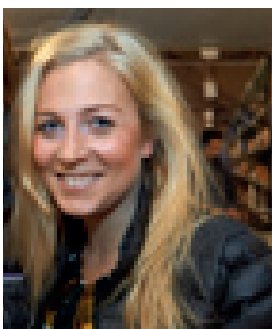
I Mestro finns en miljömodul vilken ytterligare kommer vidareutvecklas för att lättare kunna identifiera möjligheter att göra miljöbesparingar. Under 2013 satsar Corem på att Green Building certifiera ytterligare fem fastigheter och inleda fler energibesparingssamarbeten med hyresgäster. Corem har även som mål att införa rutiner och/eller rekommendationer för miljövänligare fastighetsköp och upphandlingar samt att alltid utföra en miljöundersökning motsvarande minst Fas 1 vid fastighetsförvärv. Bolaget arbetar aktivt med att ta fram ett koncept för att kunna erbjuda sina hyresgäster Gröna Hyresavtal där båda parter ska verka för att minska sin miljöpåverkan och reducera sina utsläpp.

5 minuter med 4 Coremanställda

Corems anställda delar med sig av sina tankar och erfarenheter i det fortlöpande miljöarbetet.

Mikaela Senator, Projektledare

Corem har under andra halvan av 2012 drivit projekt för att ta emot såväl PDF- som E-Faktura. Vid årsskiftet 2012, tog vi emot cirka 20 procent av samtliga fakturor elektroniskt, vilket gav oss en tidsbesparing på tio arbetstimmar i månaden. Denna siffra beräknas öka markant så att vi under 2013 får en tidsbesparing på 30 arbetstimmar i månaden. Förutom att effektivisera arbetsprocessen är elektronisk fakturering ett effektivt och kraftfullt sätt för ekonomivdelningen att bidra till Corems minskade miljöpåverkan.



Henrik Soini, Driftansvarig

Energiförbrukning är Corems största miljöpåverkande faktor och denna består till största delen av el och fjärrvärme. För att på bästa sätt reducera denna påverkan arbetar bolaget med helhetslösningar där vi tittar på byggnadstekniska åtgärder såsom tilläggsisolering, intelligenta klimatstyrfunktioner, olika värmekällor samt energieffektiva installationsaggregat.

I fastigheten Damskon 2, Hägersten, gjorde vi under 2012 energibesparingar med cirka 50 procent. Vi ersatte här ett ventilationssystem som hade direktverkande eluppvärmning och gammal styr- och reglerutrustning med ett nytt aggregat med CO₂- och temperaturstyrning samt återluftsfunktion.

All el som Corem idag köper in är märkt "Bra Miljöval El" och följer Naturskyddsföreningens kravmärkning. Detta är den enda miljömärkning som även ställer tuffa miljökrav på produktionen.

Roland Siggesson, Förvaltningschef/Miljöansvarig

Ledningsgruppen har i år lagt stort fokus på Corems hållbarhetsarbete. Bland annat har vi under året jobbat aktivt med att uppnå satta mål. Personalutbildningar har skett löpande och den interna kommunikationen har underlättats genom införandet av ett intranät. Genom att öka energieffektiviseringen på olika sätt har vi bidragit med att hushålla bättre med våra naturresurser, vårt eget kapital och vår gemensamma miljö. Med en engagerad ledningsgrupp och ett tydligt fokus på hållbarhetsarbete tar Corem stora steg framåt då det gäller miljöarbetet. Miljöstyrgruppen uppnådde samtliga av sin uppsatta mål och ser fram emot ett fortsatt effektivt arbete under 2013. Corem har även jobbat aktivt med arbetsmiljöfrågor för en ökad trivsel och säkerhet för samtliga anställda.



Mats Polbring, Projektansvarig

Vi har under året arbetat med att ta fram rutiner för att i projekten fånga upp behov i fastighetens underhållsplan. Vi har även tagit fram rutiner för hur till- och nybyggnation ska ske så att denna ska ha en låg energiförbrukning



i förhållande till en typbyggnad. Miljöinventeringar har genomförts vid byggnationer i fem av våra fastigheter och på 62 procent av alla projekt över 3 mkr har krav ställts på entreprenörer att de ska upprätta en miljöplan och beakta miljöaspekter.

"100% av det påverkningsbara beståndet har el märkt "Bra Miljöval El"

”Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2012 till 92 procent”

Fastighetsbestånd	16
Marknadsvärdering av Corems fastigheter	20
Marknadsöversikt	22
<i>Region Stockholm</i>	25
<i>Region Öresund</i>	26
<i>Region Väst</i>	27
<i>Region Småland</i>	28
<i>Region Mälardalen/Norr</i>	29
Projekt- och fastighetsutveckling	30
<i>Större projekt 2012/2013</i>	31
Aktieinnehav Klöver	35

Fastighetsbeståndet

132

fastigheter

Fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2012 av 132 fastigheter med en total uthyrbar area om 847 782 kvm och ett fastighetsvärde om 5 830 mkr.

Corems fastighetsbestånd är fördelat på fem regioner; Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr, placerade i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Corems geografiska regioner kan alla betraktas som attraktiva för bolagets segment med goda förutsättningar för en positiv utveckling. Beståndet består till 72 procent av lager- och industrilokaler.

Fastighetsvärde

Baserat på marknadsvärderingar, per den 31 december 2012, uppgick fastigheternas verkliga värde till 5 830 mkr (5 418), vilket är en ökning om 7,6 procent. Ökningen av fastighetsvärdet beror främst på nettoförvärv om 286 mkr samt investeringar om 120 mkr. Beståndets ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 92 procent. För vidare information om fastighetsvärdering se sidorna 20-21.

Hyresvärde och hyresintäkt

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick, per den 31 december 2012, till 592 mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarade 44 mkr. Corems kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2012 uppgick till 548 mkr.



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2012

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	51	250 311	20 524	2 321	40	9 273	233	39	94	219	40
Öresund	16	79 041	5 481	677	12	8 569	60	10	93	56	10
Väst	21	150 794	11 444	970	17	6 434	95	16	94	89	16
Småland	25	150 095	28 461	787	13	5 243	89	15	85	75	14
Mälardalen/Norr	19	217 541	15 799	1075	18	4 941	115	20	94	109	20
Totalt	132	847 782	81 709	5 830	100	6 877	592	100	92	548	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2012.

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2012

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	107 447	79 065	12 713	6 661	250 311	29
Öresund	3 080	28 591	14 126	25 482	7 762	79 041	9
Väst	56 753	75 366	11 254	7 402	19	150 794	18
Småland	13 497	99 957	19 382	6 808	10 451	150 095	18
Mälardalen/Norr	157 131	33 245	9 757	13 426	3 982	217 541	26
Totalt	274 886	344 606	133 584	65 831	28 875	847 782	100
Andel, %	31	41	16	8	4	100	



Lillsätra 3, Stockholm

Hyresgästrelationer och kontraktsstrukturer

Som ett resultat av fastighetsbeståndets sammansättning varierar de enskilda hyresgästernas behov och önskemål. I syfte att skapa en god och långsiktig dialog med hyresgästerna förvaltas Corems fastigheter av egen förvaltningspersonal. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets delmarknader prioriteras i syfte att kunna ge Corems hyresgäster bästa möjliga service.

Corems största hyresgäster är Ericsson, Bilia och ELFA, vilka står för 16, 11 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Ericsson är Corems enskilt största hyresgäst och hyr industri-, lager- och kontorslokaler i Region Väst och Region Mälardalen/Norr. Ericsson har sammanlagt sex hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 2,1 år. Bilia har sammanlagt 13 hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 10,6 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 5,5 år. Corems viktade hyresduration uppgår till cirka 4,4 år.

COREMS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 DECEMBER 2012

Hyresgäst	Region
Ericsson	Mälardalen/Norr, Väst
Bilia	Mälardalen/Norr, Stockholm, Väst, Öresund
ELFA	Stockholm
COOP	Småland
Office Depot	Stockholm
Drivkraft Varend	Småland
Grolls	Väst
Lunds kommun, Lundafastigheter	Öresund
MTAB	Stockholm
Broson	Väst

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 DECEMBER 2012

Kontraktstorlek, Mkr	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, Mkr	Andel, %
>3,0	40	451 090	305	56
2,0–3,0	18	54 986	44	8
1,0–2,0	54	96 362	77	14
0,5–1,0	63	57 276	44	8
<0,5	510	102 630	72	13
	685	762 344	542	99
Bostadshyresavtal	78	3 729	4	1
Parkering	271	–	2	0
Totalt	1 034	766 073	548	100

LÖPTIDER FÖR COREMS HYRESKONTRAKT PER 31 DECEMBER 2012

År	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, Mkr	Andel, %
–2013	246	110 634	70	13
2014	151	227 339	132	24
2015	133	102 341	70	13
2016	66	56 653	42	8
2017–	89	265 377	228	41
	682	762 344	542	99
Bostadshyresavtal	78	3 729	4	1
Parkering	271	–	2	0
Totalt	1 034	766 073	548	100



Ljungarum industriområde, Jönköping

Fastighetskostnader

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Corems största driftkostnader utgörs av värme, el, snöröjning och fastighetsskötsel. Exempel på andra driftkostnader är bevakning, försäkring och sophantering. Corem arbetar löpande med åtgärder i syfte att sänka energiförbrukningen i fastighetsbeståndet. Som ett led i att bibehålla och förbättra fastigheternas standard och skick genomförs planerat och löpande underhåll.

FASTIGHETSSKATT

Den av staten ålagda fastighetsskatten uppgår för närvarande till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Fastigheter som är klassificerade som specialfastigheter, såsom skolor, är befriade från fastighetsskatt.

Under 2013 genomförs allmän fastighetstaxering (AFT13). Till följd av detta kommer flertalet av Corems fastigheter erhålla nya taxeringsvärden.

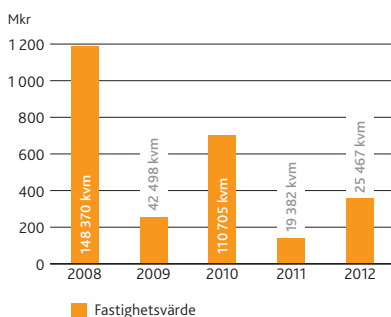
TOMTRÄTTSAVGÄLD

Corem innehar 24 fastigheter med tomträtt belägna i kommunerna Göteborg, Hallstahammar, Malmö, Sigtuna och Stockholm. Innehavare av fastigheter med tomträtt betalar en årlig tomträttsavgäld för den mark som stat och kommun upplåtit med nyttjanderätt. Tomträttsinnehavare äger således inte marken, utan endast uppförda byggnader. Återstående löptider på tomträttsavgälderna är mellan 1 till 10 år.

INVESTERINGAR

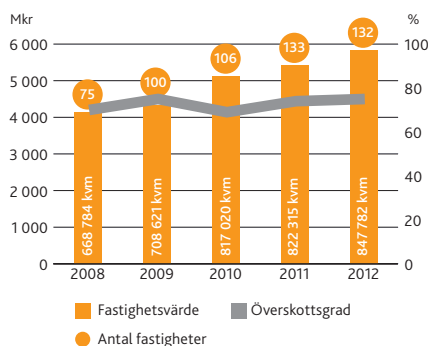
Investeringskostnader som genererar mervärde i fastighetsbeståndet redovisas som investeringar och resultatförs inte. Dessa åtgärder genomförs primärt för att förlänga fastighetsbeståndets nyttjandeperiod. Exempel på investeringar är hyresgäst Anpassningar, projektutveckling och energibesparingsåtgärder.

FASTIGHETSFÖRÄRV¹⁾

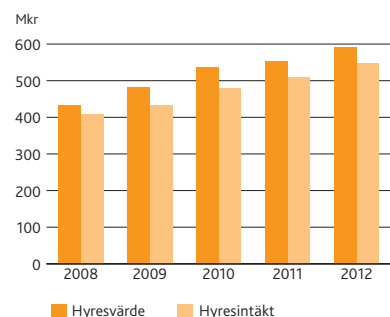


1) Efter det initiala förvärvet i november 2007

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING



HYRESVÄRDETS OCH HYRESINTÄKTERNAS UTVECKLING



Transaktioner under 2012

Corem har under 2012 förvärvat sex fastigheter, varav en genom fastighetsreglering, samt avyttrat sex fastigheter. Förvärven uppgår till 357 mkr och har en uthyrningsbar area om 39 826 kvm. Avyttringarna uppgår till 74 mkr med en uthyrningsbar area om 14 359 kvm. Genomförda förvärv kompletterar och stärker Corems befintliga bestånd.

Efter förvärven i Jönköping innehar Corem totalt 15 fastigheter i Ljungarum och har därmed uppnått en attraktiv förvaltningsvolym.

Förvärven i Stockholm är strategiskt viktiga och det råder en stark efterfråga i regionen. Fastigheterna innebär ett starkt kassaflöde samt förlängd hyresduration för beståndet.

Med förvärvet i Mölnlycke stärker Corem sin etablering på orten och skapar en större förvaltningsenhet för Region Väst. Läget mellan Landvetter och Göteborgs city anses som ett av de mest intressanta och expansiva för lager och logistik i regionen.

Samtliga förvärv och avyttringar av fastigheter ligger i linje med bolagets strategi för förvärv och renodling.

TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2012

Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Köpeskilling, mkr
Förvärvat				
Veddesta 2:31	Järfälla	Lager	5 117	44
Flahult 21:18	Jönköping	Lager	2 306	20
Ädelmetallen 13 ¹⁾	Jönköping	Lager	975	8
Totalt förvärvat kvartal 1			8 398	72
Lillsätra 3	Stockholm	Lager	8 454	83
Totalt förvärvat kvartal 2			8 454	83
Ättehögen 9	Jönköping	Lager	4 320	36
Totalt förvärvat kvartal 3			4 320	36
Bråta 2:136	Mölnlycke	Lager	18 654	166
Totalt förvärvat kvartal 4			18 654	166
Totalt förvärvat 1 jan–31 dec 2012			39 826	357
Avyttrat				
Frej 2	Vänernsberg	Handel	1 000	3
Blåsten 2	Karlstad	Lager	3 499	23
Totalt avyttrat kvartal 1			4 499	26
Kroksabeln 10	Helsingborg	Lager	8 017	22
Totalt avyttrat kvartal 2			8 017	22
Rödbetan 1	Danderyd	Kontor	1 346	18
Löttinge 9:12, 9:21	Täby	Övrigt	497	8
Totalt avyttrat kvartal 4			1 843	26
Totalt avyttrat 1 jan–31 dec 2012			14 359	74

1) Inreglerad i Ädelmetallen 14.

Klassificering av förvärv

De fastighetsförvärv som har gjorts i bolagsform utgör med beaktande av IFRS 3 tillgångsförvärv.

TRANSAKTIONER EFTER ÅRETS SLUT

Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Köpeskilling, mkr
Avyttrat				
Mekanikern 1	Strömstad	Lager	4 915	21
Totalt avyttrat till och med 21 mars 2013			4 915	21

Marknadsvärdering av Corems fastigheter

Tvärtemot hur det såg ut förra året, tog aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden rejäl fart under årets sista kvartal. Efter en svagare inledning på året summerade den samlade transaktionsvolymen till över 107 mdkr.

Kontor och bostäder utgjorde mer än hälften av den samlade transaktionsmarknaden under 2012. Andelen lager- och logistikfastigheter låg stabilt kring tio procent, en andel som varit mer eller mindre konstant de senaste tre åren. Värdeomfattigt var avkastningskraven oförändrade under året, med ett möjligt undantag för centralt belägna kontorsfastigheter i Stockholm, där efterfrågan har varit fortsatt stor och konkurrensen om ett fåtal prestigeobjekt drivit upp priserna. För lager- och logistikfastigheter i lägen som Corem efterfrågar har värdeförändringen varit stabil och mindre volatil. Corem ser fortsatta möjligheter att göra attraktiva förvärv inom sitt prioriterade segment och en långsamt förbättrad finansmarknad kan förhoppningsvis hålla transaktionerna uppe.

Under 2012 var avkastningskraven generellt oförändrade för Corems samlade fastighetsportfölj. Under året har Corem fortsatt renodla sin fastighetsportfölj och som en följd av genomförda köp och försäljningar är det genomsnittliga avkastningskravet marginellt sänkt. Sänkta vakansgrader, förbättrade driftnetton och investeringar bidrog till den positiva värdeförändringen under året.

Värderingsmetod

Corems samtliga fastigheter värderas varje kvartal, varav ett urval av dessa värderas externt. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Under den senaste tolv månadersperioden har fastigheter motsvarande cirka 28 procent externvärderats av olika värderingsinstitut. Under året har Savills Sweden AB, DTZ och NAI Svefa anlitats. Corem har till

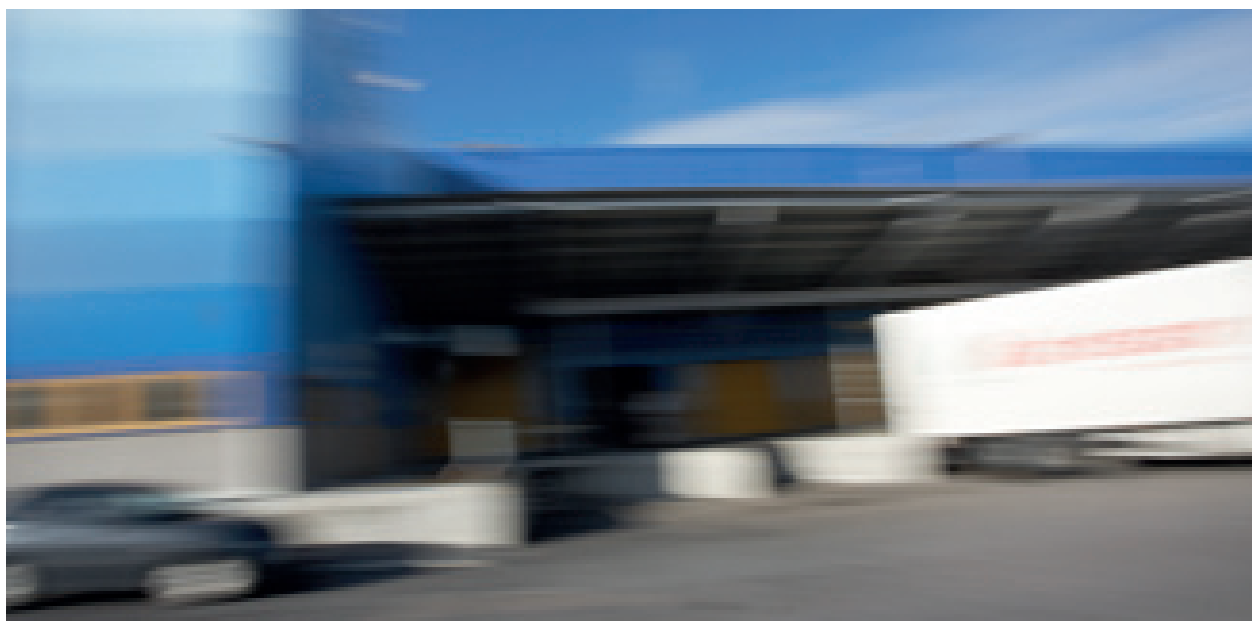
värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Samtliga värderingar grundar sig på en kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod använts, men då Corem innehar ett antal fastigheter med långa hyresavtal, vilka har en avtalslängd överstigande tio år, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Kalkylränta

De driftnetton under kalkylperioden, liksom restvärdet vid kalkylperiodens slut, som framkommit av ovan nämnda analys har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan skall motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje





fastighet och ligger i intervallet 8,0-12,5 procent. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, avviker den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnettona marginellt med motsvarande kalkylränta för restvärdet. Avrundat uppgår den vägda genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av såväl kassaflöden som restvärde till cirka 9,7 procent.

Restvärde och direktavkastning

Restvärdet framräknas såsom tomträtts/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för tomträten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgick till cirka 7,7 procent. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Värderingsförfarandet för det svenska fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex). I Danmark har värderingsförfarandet följt de normer som gäller för medlemmar av RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors).

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2012 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 5 830 mkr (5 418). Även under 2012 är det framför allt genom förvärv som det samlade fastighetsvärdet har ökat under året. Värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 16 mkr. Den låga inflationstakten under 2012 har haft en negativ värdepåverkan, då den för fastighetsbranschen viktiga indexuppräknningen för 2013 blev lägre än förväntat. Detta har framförallt motverkats av värdehöjande investeringar och projektutveckling i befintligt bestånd. I Corems bestånd är avkastningskraven i princip oförändrade på årsbasis. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna var cirka 7,7 procent. Fortsatt renodling av fastighetsportföljen under året har marginellt sänkt avkastningskravet, då fastigheter på marknader med högre avkastningskrav har sålts och istället fastigheter på prioriterade marknader har förvärvats.

Under året har totalt 120 mkr investerats i ny-, till- och ombyggnationer samt energibesparingsåtgärder.

DIREKTAVKASTNING OCH KALKYLRÄNTA

Område	Direktavkastningskrav (nom), %		Kalkylränta (nom)			
			Restvärde, %		Driftnetto och investering, %	
	låg	hög	låg	hög	låg	hög
Stockholm	6,00	8,25	8,00	10,25	8,00	10,25
Öresund	6,50	9,00	8,50	11,00	8,50	11,00
Väst	7,50	10,00	9,25	12,00	9,25	12,00
Småland	6,25	10,00	8,25	12,00	8,25	12,00
Mälardalen/Norr	7,50	10,50	9,50	12,50	9,00	12,50
Vägt genomsnitt	7,75		9,75		9,70	

KÄNSLIGHETSANALYS

Mkr	Förändring driftnetto, %		
	-5,0	0	+5,0
Förändring direktavkastningskrav, %-enheter			
-0,5	+95	+405	+715
0	-290	0	+295
+0,5	-625	-350	-75

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE

Mkr	
Verkligt värde per 1 januari 2012	5 418
Förvärv av fastigheter	357
Investeringar	120
Försäljningar	-71
Värdeförändringar	16
Valutaomräkningar	-10
Verkligt värde per 31 december 2012	5 830

VERKLIGT VÄRDE PER REGION

Mkr	31 dec 2012	Andel, %
Stockholm	2 321	40
Öresund	677	12
Väst	970	17
Småland	787	13
Mälardalen/Norr	1 075	18
Totalt	5 830	100

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, ANTAGANDEN

Värdetidpunkt 31 dec 2012	
Inflationsantagande, %	2,00
Kalkylperiod, år	10-20
Direktavkastning, %	6,00-10,50
Kalkylränta, %	8,00-12,50
Långsiktig vakans, %	Huvudsakligen 5-10
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Marknadsöversikt

Corems marknader utgörs av mellersta och södra Sverige samt Danmark. Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter. För dessa fastighetstyper utgår vi från marknaden för lager och logistik i Sverige.

Corem gör skillnad på de olika fastighetssegmenten beroende på fastighetens huvudsakliga användning. I de fastigheter Corem har klassificerat som industrifastigheter bedrivs lättare samt tyngre produktion. Lager- och logistikfastigheter nyttjas främst för lagring samt lastning av varor och i handelsfastigheter bedrivs verksamhet för handel. Lager- och logistikmarknaden, i nedanstående avsnitt, är att betrakta som en del av industrisegmentet i Sverige.

Följande avsnitt, sidorna 22 till 29, har upprättats tillsammans med Savills Sweden AB, rådgivare inom fastighetsbranschen. Marknadsbeskrivningen och framtidsbedömningarna som redovisas i nedanstående text är baserade på Savills samlade erfarenheter och bedömningar av marknaden.

Den svenska ekonomin

Tillväxten i den svenska ekonomin under det första halvåret av 2012 var betydligt starkare än förväntat, dock försämrades läget gradvis under den andra halvan. Under dessa sex månader såg vi ett flertal konjunkturindikatorer försämrats väsentligt såsom konjunkturbarometern, inköps- och exportchefsindex. Även andra faktorer såsom färre nyanmälda platser till arbetsförmedlingen, ökade varsel och stigande konkurser uppmärksammades. Det är främst osäkerheterna i Europa som ger avtryck i den svenska ekonomin, vilket till stor del beror på att Sverige är ett exportberoende land där den europeiska marknaden utgör vår största exportmarknad. Trots de osäkra signalerna förutspår Konjunkturinstitutet en BNP-tillväxt om 0,8 procent för 2013 och 2,4 procent för 2014.

Trots det historiskt låga ränteläget har konsumenterna varit relativt återhållsamma och sparandet har legat på höga nivåer under en längre tid, samtidigt som konsumtionen varit blygsam. Läget på arbetsmarknaden har försämrats, med stigande varsel som direkt följd och en förväntan om högre arbetslöshet. Till skillnad mot situationen på arbetsmarknaden 2008, har de varsel som noterats under 2012 varit strukturella uppsägningar, vilket innebär att de sannolikt kommer att effektueras och medföra en

högre arbetslöshet under det kommande året. Tjänstesektorn klarade 2008 års finanskris väl, men det finns nu signaler på att även denna sektor kommer att drabbas av den sämre ekonomin.

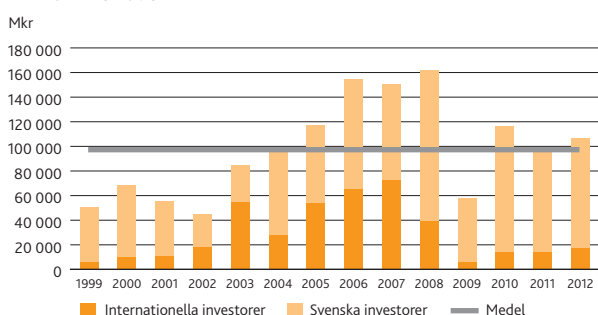
Inflationstrycket var under 2012 lågt, vilket ledde till en blygsam tillväxt för oktobers KPI-tal, mot vilket de allra flesta hyresavtal är reglerade. Flertalet experter förutspår att inflationstrycket kommer vara fortsatt lågt under 2013. Med bakgrund av den svaga ekonomiska utvecklingen under det sista halvåret valde Riksbanken att i december 2012 sänka reporäntan med 25 punkter. Det låga inflationstrycket och den svaga ekonomin innebär att räntan sannolikt kommer att hållas låg även under 2013, vilket stärks av Riksbankens beslut i februari 2013 att behålla reporäntan på 1,0 procent.

Fastighetsmarknaden i Sverige

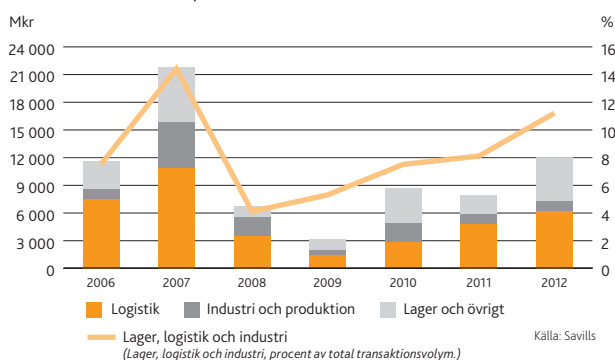
Fastighetsåret 2012 avslutades med ett mycket starkt fjärde kvartal då ett antal större affärer genomfördes. Detta innebär att transaktionsvolymen om 107 mdkr översteg fjolåret med nio mdkr, motsvarande en ökning om nio procent. Sverige fortsätter därmed att vara en av Europas mest likvida fastighetsmarknader rankat efter omsättning. Vid årsskiftet 2012 rankades Sverige som fyra efter Storbritannien, Tyskland och Frankrike. De svenska institutionernas starka intresse för fastigheter har drivit upp transaktionsvolymerna och samtidigt hållit direkt avkastningskraven för de bästa objekten på låga nivåer.

Studerar marknaden utifrån antal genomförda transaktioner framträder dock en annan bild där transaktionstakten har minskat kontinuerligt sedan 2010. Den huvudsakliga orsaken till detta är sannolikt bristen på lånefinansiering till fastighetsinvesteringar. De svenska bankerna klarade finanskrisen 2008 väl och har snabbt kapitaliserat upp sig. Under 2012 har vi noterat en viss förbättring avseende inställningen till fastighetsfinansiering men bankerna har hittills valt att finansiera förvärv av "institutionell" kvalitet samt prioritera befintliga kunder. Det har således uppstått en situation där det är svårt att finansiera förvärv avseende en betydande del av marknaden. Resultatet av denna finansierings-

TRANSAKTIONSVOLYM



TRANSAKTIONSVOLYM, LAGER OCH INDUSTRI





Backa 21:8, 96:2, Göteborg

situationen har lett till ett större gap i direktavkastningskrav mellan de mest attraktiva fastigheterna och fastigheter som är behäftade med olika form av problem såsom vakanser, eftersatt underhåll och svaga hyresgäster. Många aktörer har således sökt efter alternativa finansieringsformer, som exempelvis olika former av partnerskap, emittering av preferensaktier och obligationer. Under 2012 har de noterade fastighetsbolagen ställt ut obligationer för strax under 7 mdkr, vilket är tre gånger högre jämfört med de två föregående åren sammantaget.

Avgörande för fastighetsmarknadens utveckling under nästkommande år är hur den svenska ekonomin drabbas av orosmolnen i Europa samt huruvida kreditgivningen kommer att öka. Det låga ränteläget samt mängden av investeringsvilligt eget kapital talar dock för en god marknad.

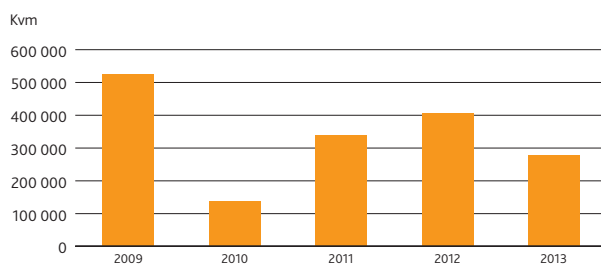
Fastighetsmarknaden för lager- och logistikfastigheter

Corems huvudmarknad, lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter har sedan 2000-talets början växt fram som ett separat segment på fastighetsmarknaden. Ägandet inom segmentet har varit kraftigt dominerat av egenanvändare, vilket har förändrats de senaste åren då allt fler brukare har sålt av sina verksamhetsfastigheter i syfte att frigöra kapital.

Transaktionsvolymen inom lager- och industrisegmentet uppgick till 12 mdkr kronor under 2012, vilket motsvarar cirka 12 procent av den totala omsättningen. Jämfört med föregående år var ökningen mer än 50 procent, vilket tyder på ett stabilt intresse för investeringar i segmentet. Utav de 12 mdkr svarade logistikfastigheter för mer än hälften av transaktionsvolymen. Efterfrågan för moderna logistikläggningar med stabila hyresgäster och långa hyresavtal är stark på grund av fastigheternas relativt sett låga riskprofil. Storstäderna dominerar fortsatt marknaden med cirka 50 procent av transaktionerna under 2012.

NYPRODUKTION AV LOGISTIKFASTIGHETER

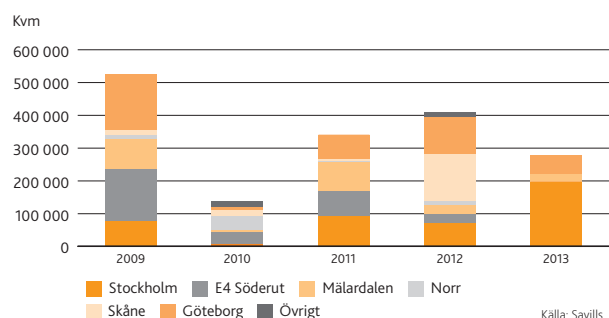
Avser fastigheter större än 5 000 kvm



Källa: Savills

NYPRODUKTION AV LOGISTIKFASTIGHETER

Avser fastigheter större än 5 000 kvm



Källa: Savills



Storsätra 1, Lillsätra 3, Stockholm

HYRESMARKNADEN

Det finns två olika hyressättningsprinciper för lager- och industrifastigheter, en princip för nyproducerade fastigheter och en annan för befintliga fastigheter.

För nyproducerade fastigheter bestäms hyran av den totala produktionskostnaden för fastigheten, där kostnaden även inkluderar kostnaden för mark samt täckning för exploatörens vinstkrav. För att hyran skall landa på en rimlig nivå tecknas oftast hyresavtal med löptider överstigande tio år. Nyproduktionshyran är, med undantag för Stockholm och Göteborg, relativt jämn oavsett geografiskt läge på grund av att de allra flesta andra kommuner har god tillgång till mark lämplig för exploatering. Hyresgästernas efterfrågan på moderna lager- och logistikanläggningar har varit god de senaste åren, vilket resulterat i den höga nyproduktionstakt som noterats under 2011 och 2012. Sammantaget färdigställdes cirka 750 000 kvm dessa två år och under 2013 bedöms minst 250 000 kvm färdigställas varav merparten, cirka 200 000 kvm finns i Stockholmsområdet. Den höga produktionsakten beror på brist på moderna anläggningar som uppfyller hyresgästernas allt högre krav. Majoriteten av nyproduktionen är måttbeställda anläggningar till främst logistikoperatörer samt detaljhandelsföretag. En viss skillnad mot föregående år är att delar av nyproduktionen för 2013 är av

spekulativ karaktär, där hyresgäst saknas vid produktionsstart. Den andra principen, hyran i befintliga fastigheter, bestäms genom utbud och efterfrågan. På de delmarknader där ett stort utbud av vakanta lokaler finns understiger hyrorna ofta väsentligt nyproduktionshyran. Den motsatta situationen där marknadshyran överstiger nyproduktionshyran är mer ovanlig och förekommer endast i storstädernas citynära lägen, där mark-tillgången är mycket begränsad.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Direktavkastningskravet är ett centralt nyckeltal inom fastighetsbranschen och är ett avkastningsmått som mäts som en fastighets normaliserade driftnetto (intäkter minus kostnader) i förhållande till marknadsvärdet.

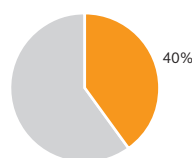
Spridningen i avkastningskrav avseende lager- och industrifastigheter tenderar historiskt att vara hög om man jämför de mest attraktiva objekten med mindre attraktiva objekt. Under 2012 har noteringar på nivåer mellan cirka 6,25 procent till väl över 10 procent gjorts. Årets lägsta noteringar var på 6,25 – 7 procent och avser nyproducerade eller moderna logistikanläggningar med långa hyresavtal i storstadsregionerna. För andra fastigheter varierar avkastningskraven kraftigt beroende på ort, modernitet och hyresavtalsstruktur.

Region Stockholm

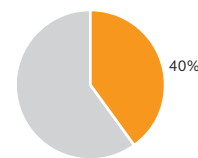


NYCKELTAL	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec
Antal fastigheter, st	51	52	51	45	45
Total uthyrbar area, kvm	250 311	238 583	233 631	218 665	217 630
Hyresvärde, mkr	233	213	204	195	174
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	89	94	96
Hyresintäkter på årsbasis, mkr	219	201	182	184	167
Areamässig vakansgrad, %	8	7	14	12	13
Verkligt värde, mkr	2 321	2 113	1 930	1 740	1 739

REGION STOCKHOLM,
ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



REGION STOCKHOLM,
ANDEL AV TOTALA HYRESINTÄKTER



Marknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter i Region Stockholm kan delas in i tre olika delmarknader – stadsnära, närförort och ytterstadslägen.

Stadsnära områden inkluderar bland annat Ulvsunda, Solna och Sundbyberg på norra sidan samt Årsta och Globen/Slakt-husområdet på södra sidan. Efterfrågan på lager- och logistik-lokaler i dessa områden är mycket hög, vilket har lett till en stark hyresmarknad med mycket låga vakanser och positiv hyrestillväxt. I dessa områden råder framförallt en brist på lokaler som tillåter lastning och lossning i markplan och huvuddelen av vakanserna utgörs av kontorslokaler. Mycket lite talar för en försvagad marknad i dessa områden utan snarare tvärtom, då delar av dessa industriområden håller på att konverteras till bostäder. Detta minskar ytterligare utbudet på lokaler samt att nyetablering av industriområden nära staden ej är aktuellt. Följaktligen är det i dessa områden där de högsta hyrorna noteras.

Nästa delmarknad, närförort, utgörs av de industriområden vilka ligger något mer perifert jämfört med de stadsnära och ofta finns utmed de större motorvägarna och inte sällan i anslutning till järnvägsnätet. Till dessa räknas industriområden som exempelvis Högdalen, Lunda, Segeltorp, Sättra, Västberga, Veddesta och Vinsta. Hyresgäster som inte är beroende av en direkt närhet till stadskärnan ser dessa lokaliseringar som ett attraktivt alternativ med lägre hyror och ofta lokaler av högre modernitet. Vidare erbjuder dessa lägen vissa möjligheter till nyproduktion. Utveckling av skräddarsydda lokaler i samband med nyproduktion kan ofta medföra en hyreskostnad som understiger hyresnivån i befintliga fastigheter. Även för dessa områden finns lite obebyggd exploaterbar mark, inga planer på nya industriområden finns inom denna zon och hyrorna är, och förväntas vara, stabila.

Ytterstadslägen inkluderar bland annat Sigtuna/Märsta, Rosersberg, Upplands-Bro, Jordbro samt Södertälje. Gemensamt för många av dessa områden är att de erbjuder möjligheter för

nyproduktion av större logistik- och lageranläggningar som kan skräddarsys för hyresgästen. En tydlig trend de senaste åren har varit att, framförallt, logistik- och dagligvaruföretag har lämnat sina stadsnära lokaliseringar och flyttat till nyproducerade, större anläggningar i dessa områden. Trots ett mer perifert läge från innerstaden erbjuder ytterstadslägena goda kommunikations-möjligheter både med lastbil och tåg. Hyrorna som baseras på produktionskostnaden är ofta konkurrenskraftiga alternativ på grund av modernitet, flexibilitet samt driftkostnad och hyreskostnaden kan ofta vara lägre jämfört med äldre, mer centralt belägna anläggningar. Den relativt goda tillgängligheten på mark gör att hyrorna tenderar att begränsas uppåt av nyproduktionskostnaden.

Nyproduktion och hyresmarknad

Under 2011 och 2012 färdigställdes cirka 170 000 kvm och under 2013 bedöms cirka 200 000 kvm färdigställas, vilket är en mycket hög produktionsvolym. Huvuddelen av tidigare och pågående nyproduktion skedde i ytterområdena och var uthyrda innan produktionen påbörjades. Delar av produktionen som bedöms färdigställas under 2013 är dock av spekulativ karaktär.

”Nyproduktionstakten har varit hög under de senaste åren”

Transaktionsmarknad

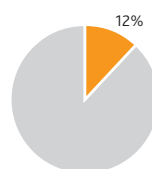
Avkastningskraven för lager- och logistikfastigheter är starkt beroende av kontraktslängden på hyresavtal, hyresgästens stabilitet samt modernitet och flexibilitet i lokalerna. För attraktiva fastigheter har transaktionerna under det gångna året varierat mellan 6,25 – 7,5 procent för de mest attraktiva objekten medan mindre attraktiva fastigheter har sålts på nivåer över 8 procent.

Region Öresund

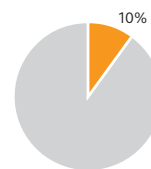


NYCKELTAL	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec
Antal fastigheter, st	16	17	16	14	15
Total uthyrbar area, kvm	79 041	87 058	77 638	68 650	60 380
Hyresvärde, mkr	60	66	60	57	51
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	87	86	86	92
Hyresintäkter på årsbasis, mkr	56	57	51	49	47
Areamässig vakansgrad, %	7	17	20	21	5
Verkligt värde, mkr	677	683	619	613	611

REGION ÖRESUND,
ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



REGION ÖRESUND,
ANDEL AV TOTALA HYRESINTÄKTER



Stora satsningar har gjorts på infrastrukturen i regionen och denna ses numera som en knutpunkt mellan Sverige och Kontinentaleuropa, mycket tack vare Öresundsbron. Även ett flertal genomförda och planerade satsningar på hamnanläggningar har bidragit till att skapa nya förutsättningar. Äldre hamnanläggningar har omlokaliseras och centralt belägna industriområden konverteras till andra ändamål såsom bostäder och kontor. Nyetablering av lager- och industriplanering sker därmed ofta i nya områden.

I Malmö har de flesta nyetableringarna de senaste åren skett utmed Yttre Ringen där industriområden som Stora Bernstorp och Fosie är lokaliserade. Den pågående satsningen på Malmös nya containerterminal i Norra Hamnen och Malmö Stad har reserverat hälften av det 1,5 miljoner kvm stora området till möjliga logistiketableringar. Huvuddelen av nyetableringarna i regionen har dock skett i Helsingborg och Landskrona, där det under 2012 färdigställdes drygt 150 000 kvm. Efterfrågan på moderna anläggningar i Köpenhamn är låg och nyproduktionen ligger på låga nivåer. Det goda transportläget och närheten till kontinenten gör dock att de allra flesta bedömare ser positivt på regionens framtid som ett transportnav.

Nyproduktion och hyresmarknad

Efterfrågan är stabil avseende välbelägna och moderna lager- och logistiklokaler och i de mest attraktiva industriområdena är vakansgraden mycket låg för denna kategori. I de allra flesta städer i regionen finns dock betydande volymer av logistik- och lagerfastigheter av sämre kvalitet vad gäller teknisk standard,

utformning och läge. Dessa fastigheter håller inte längre den av hyresgäster efterfrågade standard, med betydligt högre vakanser som följd. Hyresmarknaden följer samma mönster vilket innebär att de attraktiva lägena med de moderna lokalerna har en stabil hyresmarknad, medan lokaler med lägre standard och mindre attraktiva lägen betingar väsentligt lägre hyresnivåer.

”Efterfrågan är stabil avseende välbelägna och moderna lager- och logistiklokaler”

Transaktionsmarknad

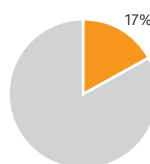
Transaktionsmarknaden avseende lager- och logistikfastigheter var under 2012 väsentligt lägre än under 2010 och 2011 i regionen och endast ett fåtal transaktioner har genomförts. De transaktioner som har noterats har huvudsakligen omfattat mindre välbelägna fastigheter och avkastningskraven i dessa affärer har varierat mellan 7,5 – 9 procent. Moderna logistikanläggningar har med stor sannolikhet sålts till lägre nivåer än så, men inga sådana fastigheter har varit till försäljning på marknaden. För äldre lokaler i mindre attraktiva lägen är däremot efterfrågan inte lika god, vilket skapar en betydande spridning i direktavkastningskraven.

Region Väst

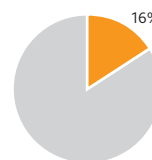


NYCKELTAL	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec
Antal fastigheter, st	21	21	22	16	14
Total uthyrbar area, kvm	150 794	133 140	134 396	78 992	64 505
Hysesvärde, mkr	95	78	79	47	39
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	95	94	90
Hysesintäkter på årsbasis, mkr	89	74	75	44	35
Areamässig vakansgrad, %	8	7	6	9	19
Verkligt värde, mkr	970	808	780	433	344

REGION VÄST,
ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



REGION VÄST,
ANDEL AV TOTALA HYRESINTÄKTER



I Västsverige ligger Göteborgs hamn, Nordens största hamn, vilken är ett nav ur transporthänseende och regionen inrymmer betydande delar av Sveriges basindustri. Kopplingen till Göteborgs hamn är viktig då denna svarar för en mycket stor andel av den containerbundna trafiken avseende både ankommande och avgående gods. Detta har medfört att Göteborg och städerna i dess närhet har attraherat många hyresgäster med fokus på logistik, industri och handel.

Corems fastighetsinnehav i Region Väst är huvudsakligen koncentrerat till Storgöteborg och Borås. Såväl Göteborg som Borås uppfattas som utmärkta lägen för lager- och logistikfastigheter.

Nyproduktion och hyresmarknad

Efterfrågan på moderna lokaler är mycket god och under de senaste åren har strax under 100 000 kvm årligen färdigställts. Under 2012 färdigställdes ytterligare cirka 115 000 kvm i regionen. Merparten av nyproduktionen har skett i Göteborg med omnejd samt i Borås och var fullt uthyrd vid produktionsstart. Under 2013 bedöms cirka 60 000 kvm färdigställas och ytterligare 50 000 kvm är planerat för färdigställande 2014. Satsningarna på Göteborgs hamn har gett resultat och ett antal anläggningar har producerats de senaste åren. Precis som i övriga landet är det huvudsakligen större logistikanläggningar som planeras och trenden att flytta ut från äldre fastigheter i stadsnära lägen präglar även Göteborg.

Utbudet av vakanta moderna lager- och logistikfastigheter är mycket lågt i regionen, inte minst i Göteborg och huvuddelen av vakanserna återfinns i äldre icke-ändamålsenliga lokaler som inte uppfyller hyresgästernas allt högre krav. Utbudet minskar

dessutom på samma sätt som i Stockholm och Malmö där före detta stadsnära industriområden ändrar användningsområde för att ge plats för nya kontor och bostäder. Trots att en vikande industrikonjunktur kan slå hårt mot den svenska basindustrin kommer sannolikt efterfrågan vara god. Dock drivs denna troligen på av företag inom transportsektorn.

”Transaktionsvolymen i regionen har mer än fördubblats jämfört med föregående år”

Transaktionsmarknad

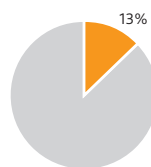
Transaktionsvolymen i regionen har mer än fördubblats jämfört med föregående år och uppgick under 2012 till cirka 2,5 mdkr, vilket motsvarar drygt 20 procent av den totala transaktionsvolymen inom segmentet. Merparten av transaktionsvolymen skedde i Göteborg med omnejd. Årets lägsta notering inom segmentet, avseende avkastningskrav, noterades för den logistikanläggning i Göteborgs hamn som såldes av NCC där avkastningskravet bedömdes uppgå till 6,25 procent. Avkastningskravet för modern logistik i Region Väst bedöms uppgå till 6,25 – 7,5 procent. För lager- och logistikanläggningar av äldre slag är avkastningsnivåerna betydligt högre och bedöms ligga i intervallet 7,5 – 10 procent beroende på läge, ålder och uthyrningsgrad.

Region Småland

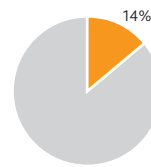


NYCKELTAL	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec
Antal fastigheter, st	25	23	23	12	7
Total uthyrbar area, kvm	150 095	142 494	143 670	120 933	104 888
Hysesvärde, mkr	89	83	80	65	52
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85	89	85	82	97
Hysesintäkter på årsbasis, mkr	75	75	68	53	51
Areamässig vakansgrad, %	19	16	20	27	5
Verkligt värde, mkr	787	748	729	541	461

REGION SMÅLAND,
ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



REGION SMÅLAND,
ANDEL AV TOTALA HYRESINTÄKTER



Corems fastighetsbestånd i Region Småland är koncentrerat till tre delmarknader; Jönköping, Tranås och Växjö. Generellt sett kännetecknas Småland av sitt dynamiska och diversifierade näringsliv och de flesta av de större orterna i regionen är tillväxtorter. Ur ett transportperspektiv har dessa orter eftertraktade logistiklägen i och med de stora godsvolymer som här fraktas längs med E4:an, väg 40 och järnvägsnätet.

Jönköping har exempelvis mycket framgångsrikt marknadsfört sig som ett logistiknav och stora volymer lager- och logistik har byggts i staden. De senaste åren har stora volymer lager- och logistik producerats, men en inbromsning skedde under 2012, då endast cirka 25 000 kvm färdigställdes och inga större projekt har ännu bekräftats för färdigställande under 2013.

Nyproduktion och hyresmarknad

Efterfrågan på befintliga lager- och industrianläggningar bedöms vara god, inte minst i Jönköping. Den goda tillgången på byggbar mark och kommunernas positiva inställning till nyproduktion innebär att det befintliga beståndet ofta konkurrerar med nyproduktion. Detta kan ofta vara ett nog så konkurrenskraftigt alternativ, vilket i sin tur leder till att hyrorna i befintliga objekt alltid är under press. I de mest attraktiva lägena i mindre fastigheter med handelspotential kan dock hyrorna överstiga nyproduktionshyror.

Huvuddelen av vakanserna i regionen är belägna i äldre mindre ändamålsenliga fastigheter av enklare standard i orternas äldre industriområden. Inom regionen finns det däremot ett stort antal småskaliga lokala industriföretag som efterfrågar mindre lokaler och en lägre hyresnivå.

”Intresset för fastighetsinvesteringar i regionen är starkt”

Transaktionsmarknad

Intresset för fastighetsinvesteringar i regionen är starkt och sträcker sig från internationella investerare som vill förvärva modern logistik till större fastighetsbolag och lokala investerare. Det starka intresset har lett till en stabil transaktionsmarknad där transaktionsvolymen översteg 2 mdkr under 2012, vilket var en svag förbättring i jämförelse med 2011. De större objekten tenderar att attrahera intresse från större bolag och mindre fastigheter förvärvas främst av lokala eller specialiserade företag.

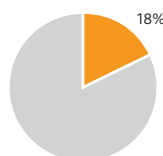
Avkastningsnivåerna varierar kraftigt beroende på skick och standard, men för moderna fastigheter ligger avkastningsnivåerna i intervallet 6,5 – 8,5 procent. Det lägst noterade avkastningskravet under 2012 bedöms uppgå till cirka 6,75 procent och avsåg transaktionen avseende Stadiums centrallager som förvärvades av en utländsk fastighetsfond. För äldre fastigheter bedöms avkastningsnivån vara högre och ligga i intervallet 8 – 10 procent.

Region Mälardalen/Norr

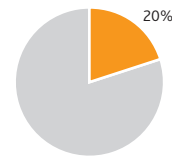


NYCKELTAL	2012 31 dec	2011 31 dec	2010 31 dec	2009 31 dec	2008 31 dec
Antal fastigheter, st	19	20	21	19	19
Total uthyrbar area, kvm	217 541	221 040	227 685	221 381	221 381
Hyresvärde, mkr	115	112	114	111	109
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	90	92	98
Hyresintäkter på årsbasis, mkr	109	103	103	102	108
Areamässig vakansgrad, %	7	9	12	10	6
Verkligt värde, mkr	1 075	1 066	1 057	1 005	985

REGION MÄLARDALEN/NORR,
ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



REGION MÄLARDALEN/NORR,
ANDEL AV TOTALA HYRESINTÄKTER



Region Mälardalen/Norr inkluderar dels Mälardalen, som i vissa fall benämns som Sveriges demografiska centrum, samt Dalarna och Norrland. Huvuddelen av Corems bestånd är beläget i regionstäder och huvudorter. De större städerna inom regionen skiljer sig väsentligt åt avseende befolkning och näringsliv, men gemensamt är att huvuddelen av de större orterna är tillväxtorter. Orterna i regionens norra del tenderar att ha en större exponering mot traditionell basindustri och orterna kring Mälaren har ett mer diversifierat näringsliv. De senaste årens satsningar på infrastruktur, i form av vägar och järnväg, har lett till ökad pendling inom regionen då pendlingstiderna avsevärt kortats.

Utifrån ett lager- och logistikperspektiv är Mälardalen ett mycket intressant område då det är beläget mellan Stockholm och Göteborg och dessutom har ett flertal av de större regionstäderna i regionen. Många av orterna har god tillgänglighet till motorvägar och järnvägens stambanor, vilket ger en hög attraktivitet ur ett logistiskt perspektiv.

Nyproduktion och hyresmarknad

Nyproduktionstakten i regionen var god under perioden 2009 till 2011 då cirka 250 000 kvm färdigställdes. Tempot blev därefter mer blygsamt med en produktionstakt om cirka 40 000 kvm under 2012 och cirka 25 000 kvm planerat för färdigställande år 2013. Utbudet av vakanta moderna lager- och logistikfastigheter är dock litet då ingen produktion sker på spekulation. Huvuddelen av orterna har medvetet satsat på att attrahera hyresgäster. Detta har lett till en homogen prisbild avseende markpriser, vilket i sin tur leder till en relativt homogen marknad avseende nyproduktionshyror i regionen.

Avseende marknaden för befintliga anläggningar är marknaden mer splittrad. Generellt sett är vakansgraden låg och hyresnivåerna stabila för moderna fastigheter i goda lägen oavsett stad. Vissa av de traditionella industristäderna har dock ett övertbud av äldre lager- och industrianläggningar, vilket ofta leder till en svag hyresmarknad för äldre fastigheter av sämre kvalitet. Resultatet blir högre vakanser och lägre hyror. Dock visade 2008 års finanskris att hyresnivåerna tenderar vara stabila trots lågkonjunktur. Hyresrisken ligger snarare i konkursrisken för hyresgästen.

”Många av orterna har god tillgänglighet med motorvägar samt järnvägens stambanor”

Transaktionsmarknad

Transaktionsvolymen för regionen under 2012 var lägre än den för 2011, och landande på cirka 1,5 mdkr, vilket är ungefär 13 procent av den totala transaktionsvolymen inom segmentet. Efterfrågan på främst moderna lager- och logistikfastigheter i regionens större städer är god och avkastningskraven bedöms ligga mellan 7 – 8 procent. För mindre och äldre fastigheter är marknaden svagare och fastigheterna attraherar i huvudsak lokala investerare eller inhemska fastighetsbolag som redan finns etablerade på orten, vilket leder till en stor variation i avkastningskraven, som kan variera mellan 7 till väl över 10 procent om fastigheten uppfattas som mindre attraktivt alternativ har betydande vakanser.



Rådmanen 3, Katrineholm

Projekt- och fastighetsutveckling

Projekt- och fastighetsutveckling är en viktig del i Corems arbete att vidareutveckla fastighetsbeståndet och möta hyresgästernas efterfrågan.

Projekt- och fastighetsutveckling innefattar nyproduktion, tillbyggnation, hyresgäst Anpassningar samt förbättringar i syfte att öka hyresintäkter och minska driftkostnader. I linje med Corems miljöpolicy satsar bolaget på olika former av energioptimering, vilket leder till minskad miljöpåverkan och lägre driftkostnader.

Corems projektorganisation arbetade under 2012 aktivt med att analysera samt vidareutveckla befintligt bestånd utifrån den aktuella hyresmarknaden. Målet är att samtliga projekt ska ha en

positiv inverkan på fastighetsvärdet. Projektorganisationen fungerar även som ett stöd till förvaltningen i deras arbete med kostnadsbedömningar vid anpassningsåtgärder samt vid budgetarbete. Under 2012 har Corem genomfört flertalet hyresgäst Anpassningar, ombyggnationer, energibesparingsåtgärder och projektutvecklingar till ett värde om cirka 120 mkr. Dessa genererar mervärde för bolaget i form av stärkt lokal närvaro och nöjda hyresgäster. Corem ser positivt på 2013 och på den potential det befintliga beståndet besitter.

Större projekt 2012/2013

GENOMFÖRDA

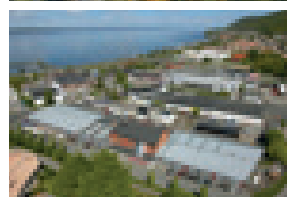


Fastighet
Dagskiftet 2,
Stockholm

Aktivitet
Förädling

Projekt

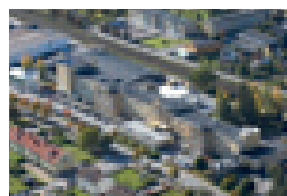
En före detta kontorsbyggnad om 3 800 kvm konverterades under 2011/2012 till moderna proffsbutiker för Bysmeden och Megakakel. Under 2012 har även sista etappen med iordningställande av nya lokaler för hyresgästen Evva Salto genomförts.



Fastighet
Budkaveln 18,
Jönköping

Aktivitet
Hyresgäst-
anpassning

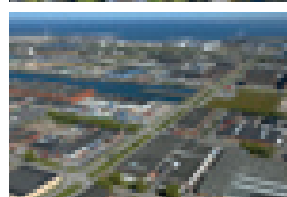
Ett 10-årigt hyresavtal tecknades med Wonderful Times Group om 5 500 kvm lager. Under hösten 2012 har hyresgäst-anpassning pågått, inflyttning skedde vid årsskiftet 2012/2013.



Fastighet
Rådmannen 3,
Katrineholm

Aktivitet
Hyresgäst-
anpassning

Ett 15-årigt hyresavtal tecknades med Kunskapsskolan om 2 600 kvm skollokaler. Hyresgäst-anpassning pågick under 2012 och lokalerna togs i bruk i augusti 2012.



Fastighet
Utlängan 1,
Malmö

Aktivitet
Hyresgäst-
anpassning/
Nyproduktion

Vid omförhandling med Kjell & Company utökades och förlängdes det befintliga hyresavtalet. I samband med detta utökades även befintlig byggnad med en nyproduktion av 700 kvm lageryta. Lokalerna togs i bruk i november 2012.

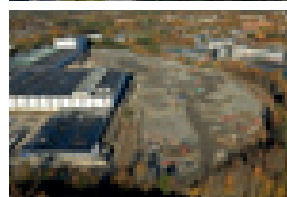
PÅGÅENDE



Fastighet
Märsta 15:7,
Sigtuna

Aktivitet
Nyproduktion

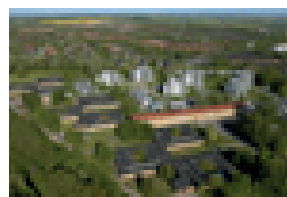
Corem har tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Terminal & Transporttjänst om 4 850 kvm terminal- och 700 kvm kontorsyta. Produktion påbörjades i november 2012 och inflyttning beräknas ske i juni 2013.



Fastighet
Veddesta 2:79,
Stockholm

Aktivitet
Nyproduktion

Corem och Nordic Real Estate Partners har genom ett gemensamt ägt bolag tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Posten för uppförande av en ny terminal. Terminalen om 19 000 kvm beräknas bli Postens största logistikarbetsplats med cirka 450 anställda. Projektet beräknas vara färdigställt 2013. Beräknad investering är 245 mkr. Under 2011 påbörjades markarbeten och i november 2012 påbörjades grundläggnings- och stomarbeten.



Fastighet
Vipemöllan 38,
Lund

Aktivitet
Bostads-
exploatering

Corem och JM har tecknat ett samarbetsavtal avseende framtagandet av möjliga bostadsbyggrätter i området Vipemöllan i Lund. JM har påbörjat arbetet med detaljplan och kommer att förvärva byggrätterna vid lagakraftvunnen detaljplan, preliminärt 2014/2015. Omkring 400-500 lägenheter beräknas kunna tillskapas inom området.



Fastighet
Storsätra 1,
Stockholm

Aktivitet
Hyresgäst-
anpassning

Ett 22-årigt hyresavtal har tecknats med Internationella Engelska Skolan om 6 450 kvm. Hyresgäst-anpassning avser före detta kontors- och produktions- ytor och har pågått under hösten 2012. Dessa kommer att fortsätta under våren 2013 med inflyttning i augusti 2013. Flexibiliteten i fastigheten gör att den lämpar sig bra för skolverksamhet. Engelska skolan kommer att fylla ett viktigt behov i Söderort.



Veddesta 2:79, Järfälla

NYPRODUKTION OM 19 000 KVM ÅT POSTEN

Under 2012 påbörjades nyproduktionen av Posten ABs nya postterminal i Veddesta, Järfälla. Genom ett samarbete mellan Corem och Nordic Real Estate Partners (NREP) exploateras outnyttjad markareal. Med 19 000 kvm och cirka 450 anställda beräknas detta bli Postens största logistikarbetsplats.

FASTIGHETERNA

Corem förvärvade 2008 fastigheten Veddesta 2:79, ELFAs Sverigelager, i Veddesta industriområde i Järfälla kommun. Denna byggnad på 28 500 kvm med stora tillhörande markarealer utgör knappt hälften av ytan i en större byggnadskropp. Den andra delen av byggnadskroppen, fastigheten Veddesta 2:80, ägs av NREP, även denna med stora tillhörande markarealer. NREPs del av fastigheten innehåller ett flertal mindre hyresgäster.

VEDDESTA INDUSTRIOMRÅDE

Närheten till E18, City och den kommande norra uppfarten till Förbifart Stockholm gör att logistikläget för Veddesta är mycket bra. NREP har på två intilliggande fastigheter nyligen uppfört lager-

lokaler för Dahl och UPS och området håller härmed på att utvecklas från ett industriområde till ett logistikområde. Totalt äger Corem tre fastigheter i området med en total uthyrbar area om 38 000 kvm.

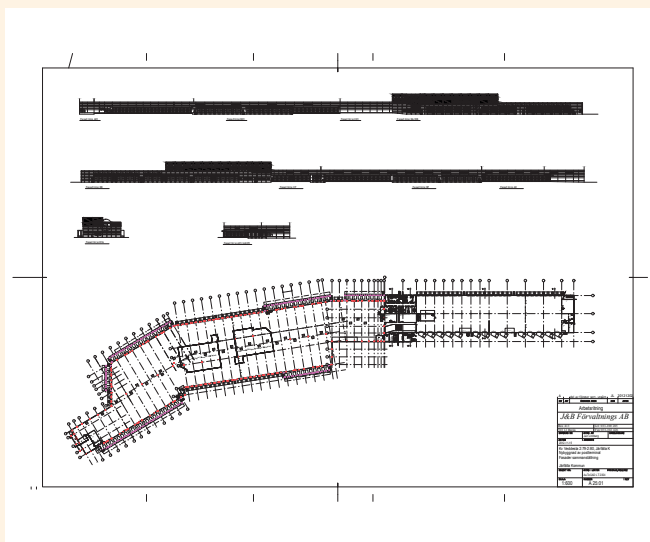
NORDIC REAL ESTATE PARTNERS

NREP har en lång erfarenhet av att utveckla effektiva logistikfastigheter samt långsiktigt äga och förvalta dessa och finns idag etablerade i Sverige, Danmark och Finland. NREP har utvecklat mer än 150 000 kvm effektiva logistikfastigheter sedan 2006 och äger idag över 350 000 kvm logistikfastigheter i Nordens knutpunkter.

”Enbart den nya paketterminalen kommer att sysselsätta cirka 450 personer i kommunen”

PROJEKTBESKRIVNING

NREP kom under 2011 i kontakt med Post-Nords dotterbolag, Posten AB, vilka letade mark för att etablera en ny paketterminal i norra Stockholm. Den nya terminalen är tänkt att delvis ersätta Tomtebodas terminalen samt några mindre regionala enheter. Posten beslutade att Veddesta var en optimal plats för den nya terminalen, dock var den markareal som hörde till NREP inte tillräckligt stor



för att rymma den nya verksamheten. NREP vände sig därför till Corem och efter diskussioner enades NREP och Corem om att bilda ett Joint Venture för att uppföra och äga den nya anläggningen. Hälften av terminalens 19 000 kvm kommer att bestå av en sorteringsmaskin där paket och pall sorteras. Dessa blir sedan upphämtade för vidaretransport av lastbilar från någon av terminalens cirka 170 portar. Terminalen kommer att motta brev och paket från hela norra Stockholmsområdet.

Markarbeten påbörjades i december 2011 med sprängning och schakt av cirka 10 000 kubikmeter sten och grus och har pågått under hela 2012. I september 2012 påbörjades sedan arbetet med gjutning av fundament för pelare och i november började arbetet med resning av stomme och läggning av tak. När huset sedan är tätt, gjuts golvet och installationer och stomkompletteringar utförs. I den norra delen av huset kommer i april 2013 monteringen av sorteringsmaskinen påbörjas. Beräknad investering för terminalen är 245 mkr och byggnaden beräknas vara inflyttningsklar i september 2013 och vara i full drift i slutet av 2013.



Märsta 15:7, Sigtuna

"MILSTOLPE" I ARLANDASTAD

Corem påbörjade i november 2012 byggnationen av Terminal & Transporttjänst ABs (TTAB) nya terminalbyggnad om 4 850 kvm lager och 700 kvm kontor i Arlandastad, Sigtuna.

ARLANDASTAD

Corem har idag, förutom ett kluster av 15 lager- och verksamhetsfastigheter, även ett av sina regionkontor placerat i Arlandastad. Antalet fastigheter samt förvaltare och fastighetsskötare på plats ger därmed Corem en god marknadskännedom i området. I närområdet har DSV nyligen uppfört en stor lagerbyggnad och logistikläget är mycket bra med närhet till både E4 och Arlanda flygplats.

TERMINAL & TRANSPORTTJÄNST AB

TTAB ombesörjer många typer av transporter. En av bolagets stora kompetenser är att packa så kallade paletter med gods som skall fraktas med flygplan. TTAB röntgar de färdigpackade paletterna med egen röntgenutrustning varefter dessa kan säkerhetsklassas. Paletterna transporteras sedan till Arlanda och kan därefter lastas direkt på flygplanen utan extra säkerhetskontroller. Detta sparar mycket tid i logistikkedjan.

PROJEKTBESKRIVNING

TTAB verkade redan i egna lokaler i Arlandastad men då bolaget kraftigt expanderat blev de nuvarande lokalerna en begränsning och under början av 2012 startades diskussionerna med Corem kring en nyproduktion. I juni 2012 tecknades ett 10-årigt hyresavtal mellan parterna och inflyttning planeras till juni 2013.

Projektet är en milstolpe för Corem då detta är bolagets första "Greenfield-projekt", det vill säga byggnationen genomförs på tidigare obebyggd mark, i egen regi. Projektet genomförs med höga miljöambitioner med tanken att byggnaden skall kunna Green Building certifieras efter färdigställandet. Corem har för genomförandet av projektet tecknat ett totalentreprenadavtal med Logistic Contractor som utför alla mark- och byggnadsarbeten.

Efter att nybyggnationen för TTAB är genomförd finns ytterligare cirka 40 000 kvm mark redo för exploatering. Detta ger Corem möjlighet att i framtiden uppföra ytterligare cirka 20 000 kvm lokalyta.



Aktieinnehav Klöver

Corem innehar cirka 20 procent av de utestående rösterna i Klöver och redovisar innehavet som ett intresseföretag.

Klöver är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter. Klövers fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2012 till 387 fastigheter (255) med ett marknadsvärde om 22 624 mkr (14 880) och hyresvärdet uppgick till 2 468 mkr (1 554).

Klöver är noterat på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap och hade per den 31 december 2012 ett totalt börsvärde om 6 670 mkr (4 165) baserat på antal utestående stam- och preferensaktier.

Corems totala innehav i Klöver uppgick per den 31 december 2012 till 32 200 000 stamaktier och ägarandelen uppgick till cirka 20 procent av de utestående rösterna. Bolaget

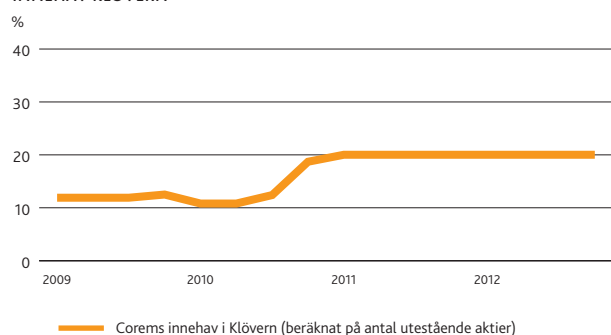
FINANSIELLA NYCKELTAL, KLÖVERN

	2012	2011	2010	2009
Soliditet, %	27,6	30,8	32,1	32,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,0	2,8	3,2
Belåningsgrad fastigheter, %	67	63	63	64
Avkastning på eget kapital, %	-0,6	2,9	14,0	5,8
Genomsnittlig ränta, %	4,3	4,2	3,6	2,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	2,7	2,4	3,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,2	1,9	2	1,8
Räntebärande skulder, mkr	15 229	9 345	8 517	7 646

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, KLÖVERN

	2012	2011	2010	2009
Antal fastigheter	387	255	250	217
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 529	1 561	1 528	1 392
Hyresvärde, mkr	2 468	1 554	1 486	1 385
Verkligt värde fastigheter, mkr	22 624	14 880	13 493	12 032
Direktavkastningskrav värdering, %	7,2	7,1	7,2	7,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	89	89	89
Ytmässig uthyrningsgrad, %	81	80	79	80
Överskottsgrad, %	53	61	60	62

INNEHAV KLÖVERN




har två aktieslag, stam- och preferensaktier. Stamaktien berättigar till en röst och preferensaktien berättigar till en tiondels röst. Från och med den 18 mars 2011 har Corem redovisat aktieinnehavet såsom ett intresseföretag.

Den 12 januari 2012 fattade Klöver beslut om att ge ut preferensaktier genom fondemission. För varje fyrtiotal aktier erhöll stamaktieägarna en preferensaktie. Preferensaktien har en tiondels röst medan stamaktien har en röst. Efter registreringen av fondemissionen erhöll Corem således vederlagsfritt 804 999 preferensaktier. I augusti 2012 avyttrade Corem samtliga preferensaktier. Avyttringen genererade en kapitalvinst om 5 mkr.

Ägarandelen i Klöver bedöms intressant ur ett strategiskt och finansiellt perspektiv. Med en fortsatt renodling av Klövers bestånd samt ett arbete för att sänka vakansgraderna, antas detta aktieinnehav på sikt avkasta väl i linje med Corems avkastningskrav.

KLÖVERN





”Alternativa finansieringsformer diversifierar Corems finansieringsbas”

Finansiering	38
Möjligheter och risker	42
Aktien och ägarna	46

Finans

29%

soliditet

Finansiering

En väldiversifierad kapitalstruktur och lång räntebindning säkerställer en fortsatt framgångsrik utveckling av Corem.

Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad och för att kunna vidareutveckla bolaget till att bli den ledande aktören inom sitt segment krävs god tillgång till kapital vid rätt tid till begränsad kostnad och risk. Corem är finansierat med eget kapital och skulder, där 62 procent är räntebärande skulder. Corem analyserar kontinuerligt möjligheterna att bredda sin finansieringsbas, vilket tidigare har gjorts genom emittering av preferensaktier och obligationslån.

Finanspolicy

Corems finansverksamhet styrs av den finanspolicy som bolaget har tagit fram. Finanspolicyns syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Finanspolicyn fungerar som en vägledning för finansfunktionen. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av moderbolagets ledning. Finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen genomför styrelsen en årlig översyn av finanspolicyn. I finanspolicyn anges limiter för hantering av finansiella risker.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2012 till 2 082 mkr (2 008). Förändringen av det egna kapitalet under året beror på lämnade utdelningar på aktier, återköp av egna aktier samt årets resultat. Corems mål är att över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. För 2012 uppgick avkastningen på eget kapital till 9 procent, jämfört med 2 procent för 2011. Avkastningen på eget kapital kan variera stort mellan åren då Corems resultat påverkas av värdeförändringar på derivat, fastigheter och resultatandelar i intresseföretag. Soliditeten, som anger relationen mellan eget kapital och totalt kapital,

uppgick till 29 procent (29) per den 31 december 2012. Corems mål är att soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent. De uppsatta målen syftar till att uppnå en god relation mellan finansiell risk och avkastning.

Räntebärande skulder och kreditbindning

Upplåning sker genom upptagande av kortfristiga lån under långfristiga låneavtal i kreditinstitut, obligationslån samt genom säljarreverser. Den 31 december 2012 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 543 mkr (4 265). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 116 mkr (100) och aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 407 mkr (4 156). Skuldsättningsgraden beskriver hur stora nettoskulderna är i förhållande till eget kapital. Corems skuldsättningsgrad påverkas dels av vald finansiell risknivå dels av lånemarknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja bolaget marknadsmässig finansiering. Per den 31 december 2012 uppgick skuldsättningsgraden till 2,2 ggr (2,1).

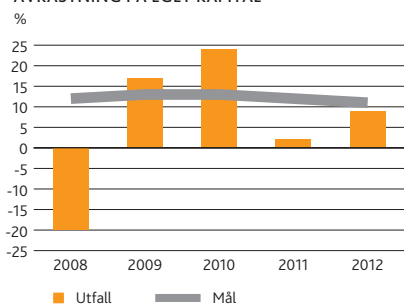
Kreditbindning

Bolagets totala kreditram om 4 643 mkr (4 486) löper med kredittider om 1 till 25 år, varav 4 543 mkr utnyttjats per den 31 december 2012. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,7 år (2,9) per den 31 december 2012. Bolagets mål är att den genomsnittliga kreditbindningen ska uppgå till minst 1,5 år och på så sätt minska refinansieringsrisken. Corem finansierar samtliga sina utländska fastigheter i lokal valuta och minimerar på så sätt valutariskerna.

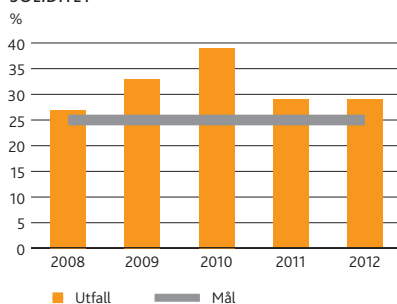
Kreditgivare

Corems finansieringskälla är kapitalmarknaden och bolaget arbetar främst med långa kreditfaciliteter. Corems låneportfölj är fördelad på sju kreditinstitut (8); Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, Realkredit i Danmark, SBAB, Swedbank samt Ålandsbanken. Under 2012 har Corem ingått nya låneavtal om 348 mkr (387), varav 0 mkr (300) utgörs av obligation. De ingångna lånen om 348 mkr (87) har gjorts med befintliga kreditgivare.

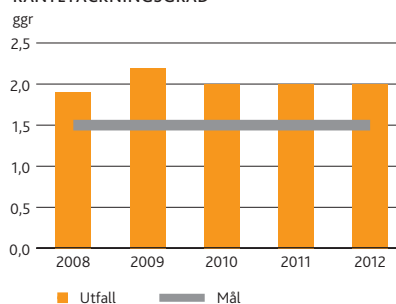
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



SOLIDITET

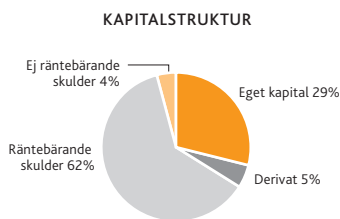


RÄNTETÄCKNINGSGRAD





Spinnaren 1, Mölndal



Obligationslån

Corem har emitterat två obligationslån om 200 mkr respektive 300 mkr. Lånet om 200 mkr löper med en fast ränta om 6,75 procent och lånet om 300 mkr löper med rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,50 procentenheter. Obligationslånen diversifierar Corems finansieringsbas och ger ett ökat utrymme för förvärv och investeringar i det befintliga beståndet. Corems obligationslån om 500 mkr har en viktad genomsnittlig återstående löptid om 3,1 år.

Räntebindning

Av Corems räntebärande skulder per den 31 december 2012 var 53 procent (66) räntesäkrade på minst 3 år, varefter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 6,0 år (6,4). Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2012 var 4,66 procent (4,90) inklusive marginaler. Bankernas höjda kapitaliseringskrav, vilket delvis kan ses som en följd av ett framtida införande av Basel III-reglerna, har för Corems del slagit igenom på marginalerna på de lån som refinansierats under året varför Corems genomsnittliga ränta inte minskat i samma utsträckning som marknadsräntorna, även om hänsyn tas till Corems räntesäkringar. Corem eftersträvar en lång räntebindning med målet att räntebindningen ska uppgå till minst 1,5 år och den räntesäkrade andelen ska uppgå till minst 50 procent. Räntetäckningsgraden, ett mått som anger vilken förmåga ett bolag har att täcka sina finansiella kostnader, uppgick per den 31 december 2012 till 2,0 ggr (2,0). Corems mål är att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till 1,5 ggr.

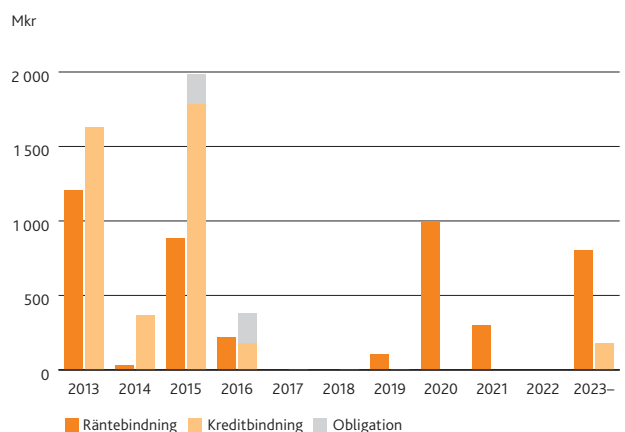
RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2013	1 208	4,17	26	1 627 ¹⁾	36
2014	30	5,35	1	367	8
2015	885	3,95	19	1 984 ²⁾	44
2016	215	3,43	5	381 ²⁾	8
2017	–	–	–	1	0
2018	–	–	–	1	0
2019	105	5,00	2	2	0
2020	1 000	5,42	22	–	–
2021	300	4,92	7	–	–
2022	–	–	–	–	–
2023-	800	5,28	18	180	4
Totalt	4 543	4,66	100	4 543	100

1) Förhandling om att förlänga kreditavtal från 2013 till 2017 har slutförts avseende 1,2 mdkr.

2) Varav 200 mkr avser obligation under 2015 och 300 mkr avser obligation under 2016.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR



Derivat

Corem innehar derivat i form av ränteswappar för att uppnå önskad räntebindning, minimera ränterisk och skapa förutsägbarhet i bolagets räntekostnader. Under 2012 har Corem omstrukturerat delar av derivatportföljen till följd av de låga långa marknadsräntorna, vilket har medburit en positiv effekt på bolagets finansnetto. Vid årsskiftet hade Corem tio swappavtal (11) om sammanlagt 2 900 mkr (2 600). Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till -402 mkr (-365). Löptider på swapparna är 2015-2031. Corem använder sig för närvarande av tre (två) typer av swappar, Vanliga-, Tröskel-, och Stängningsbararänteswappar.

Värdering av derivat

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen. Derivatens värde styrs av tre parametrar: aktuell marknadsränta, derivatets räntenivå och återstående löptid på derivatet. Vid löptidens slut är värdet alltid noll och ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet detsamma. I Corems fall innebär detta att 402 mkr kommer att återföras till resultatet under swappavtalens löptid.

Ränteswappar (vanliga)

Corem hade per 31 december 2012 vanliga ränteswappar om 1 600 mkr (1 600). Ränteswapparna innebär att Corem betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta. I ett stigande ränteläge ökar värdet på swapparna och i ett sjunkande minskar värdet.

Ränteswappar (tröskel)

Corem betalar fast ränta till en viss fastslagen räntenivå, "tröskelnivå", och erhåller rörlig ränta. Om den rörliga räntan ligger över tröskelnivån betalar Corem rörlig ränta, vilket innebär att inga flöden går i swappen. Fördelen med denna typ av derivat är att den fasta räntan som Corem betalar är lägre än vid motsvarande vanlig ränteswapp, då hänsyn tas i prissättningen till möjligheten att den rörliga räntan passerar tröskelnivån. Per den 31 december 2012 hade Corem 1 000 mkr (1 000) i tröskelränteswappar.

RÄNTESWAPPAR

År	Belopp, Mkr	Andel, %	Återstående löptid, År	Marknadsvärde, Mkr	Snittränta, %
2015	500	17	2,2	-10	2,13
2016	200	7	3,0	-3	1,75
2017	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-
2019	100	3	6,8	-17	4,35
2020	1 000	35	7,7	-155	3,85
2021-	1 100	38	14,3	-217	3,62
Totalt	2 900	100	8,9	-402	3,34

Ränteswappar (stängningsbara)

Corem betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta, men med skillnaden mot en vanlig ränteswapp har Corems motpart vid vissa fastslagna datum möjlighet att avsluta swappavtalet i förtid. Fördelen med denna typ av derivat är att motparten betalar en premie för möjligheten att stänga swappen i förtid, vilket leder till att den fasta räntan Corem erlagger blir lägre än vad fallet hade varit för motsvarande vanlig swapp. Per den 31 december 2012 hade Corem 300 mkr (0) i stängningsbara ränteswappar.

Likviditet

Corem hade per den 31 december 2012 disponibel likviditet om 216 mkr (321) inklusive outnyttjade krediter om 100 mkr (221). Likviditetsprognoser upprättas kontinuerligt för en effektiv finansförvaltning och för att säkerställa att Corem kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.

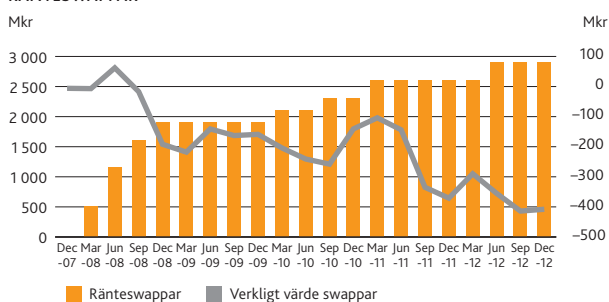
Övriga ej räntebärande skulder

Corems övriga skulder om 666 mkr (613) består av upplupna kostnader, förskottsbetalda hyror, skatteskulder, leverantörs-skulder, beslutad utdelning till preferensaktieägarna samt derivat värderade till verkligt värde.

Covenanter och säkerheter

I flera av de låneavtal som Corem ingått framgår fastställda nyckeltal, covenant, som Corem måste uppfylla för att behålla lånen. Villkoren i covenanterna är exempelvis miniminivå för räntetäckningsgrad och maximinivå för skuldsättningsgrad. Corem följer kontinuerligt upp att inga covenant riskerar att brytas och villkoren ligger väl inom de uppsatta målen i Corems finanspolicy. Som säkerheter för de räntebärande skulderna har Corem lämnat aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter, reverser, pant i noterade innehav samt löften om att upprätthålla sina covenant.

RÄNTESWAPPAR





Märsta 21:42, Sigtuna

Risker i finanshanteringen

Corem är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Corem för finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Corems finansiella verksamhet fokuserar på att det befintliga riskmandat man har erhållit används som styrmedel i syfte att anpassa verksamhetens finansiella risknivå efter utvecklingen av Corems rörelserisk. En beskrivning av risktagande finns i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 42-45.

Måluppfyllelse 2012

Målen i Corems finanspolicy samt hur Corem presterat i förhållande till dessa mål framgår av tabellen nedan.

FINANSIELLA MÅL/UTFALL

	Mål	31 dec 2012	31 dec 2011	31 dec 2010	31 dec 2009	31 dec 2008
Avkastning på eget kapital, %	¹⁾	9	2	24	17	-20
Soliditet, %	≥25	29	29	39	33	27
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,0	2,0	2,0	2,2	1,9
Kreditbindning, år	≥1,5	2,7	2,9	3,1	4,6	5,2
Räntebindning, år	≥1,5	6,0	6,4	5,1	5,4	4,7
Räntesäkrade skulder, %	≥50	53	66	62	60	62
Valutasäkring, %	100	100	100	100	100	100

1) Den riskfria räntan plus 10 procentenheter. För 2012 uppgick målet till 11 procent. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. Den genomsnittliga 5-åriga statsobligationsräntan uppgick för 2012 till 1,14 procent.



Måttbandet 10, Täby

Möjligheter och risker

All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, vilket i sin tur även genererar möjligheter. Dessa risker och möjligheter kan påverka Corems verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella risker

Corems verksamhet finansieras framför allt genom eget kapital och lån hos externa kreditgivare. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Allt fastighetsägande förutsätter en fungerande kreditmarknad. Förutsättningarna på kreditmarknaden kan ändras och nya regelverk kan införas. Finansieringen via lån innebär att Corem är exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Som villkor för finansiering finns bland annat krav på lägsta soliditet, belåningsgrad på fastigheter och räntetäckningsgrad. Corems kapitalstruktur innebär att räntekostnaderna blir en betydande kostnadspost. Räntekostnaden påverkas främst av den, vid var tid, aktuella nivån för marknadsräntor, men även av de strategier som Corem väljer vid bindningstiden av räntorna. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten där prissättningen av obligationer och certifikat bestäms av utbud och efterfrågan. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta.

I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid Corem har på sina lån desto längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i bolagets räntekostnader. Corem har i de flesta hyreskontrakt en så kallad indexklausul vilket vid en högre inflation också innebär att bolaget i viss utsträckning kompenseras för högre räntekostnader via ökade hyresintäkter.

Känslighetsanalys

I nedanstående tabell åskådliggörs de viktigaste av de resultatpåverkande faktorerna för Corem, baserat på bolagets fastighetsbestånd per den 31 december 2012.

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor	Förändring	Förändring helår, mkr
Hyresintäkter	+/-1 procent	+/-5,5
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-5,9
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+1,4
Genomsnittlig räntenivå för räntebärande skulder	+/-1 procentenhet	-/+11,8
Värdeförändring fastigheter	+/-1 procent	+/-58,3

- **Värdoförändringar i fastigheter**

Corems möjligheter att generera positiva värdoförändringar påverkas bland annat av hur väl Corem lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av relationen med hyresgästerna i form av avtals- och hyresgäststruktur. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetsvärdena. Avkastningskravet styrs av den riskfria räntan och varje fastighets unika risk. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till och avkastningen på alternativa placeringar. I och med att Corem redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde med värdoförändringar i resultaträkningen innebär det att resultat och även finansiell ställning är volatil.

- **Hyresintäkter och hyresutveckling**

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Corems resultat negativt i takt med att respektive hyresavtal omförhandlas. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Mot bakgrund av att några av Corems större fastigheter förhyrs av en enskild hyresgäst, bedömer Corem att beroendet av enskilda hyresgäster i några fall är stort.

Corem är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser.

- **Drift- och underhållskostnader**

I Corems fastighetsförvaltning ingår i förekommande fall att Corem ansvarar för drift- och underhållskostnader. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandlingar av hyreskontrakt, kan Corems resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan också påverka resultatet negativt.

- **Tekniska risker**

Fastigheter är förknippade med teknisk risk. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra ökade kostnader för fastigheten och därmed även komma att påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

- **Hantering**

I syfte att skapa värden är projektutveckling en viktig beståndsdel för Corems aktiva fastighetsförvaltning. Inom Corem finns projektutvecklingskompetens och flera intressanta utvecklingsprojekt har identifierats i det egna beståndet. Detta tillsammans med Corems fokus på att skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning bidrar till att generera förutsättningar för en stabil värdeutveckling.

- **Hantering**

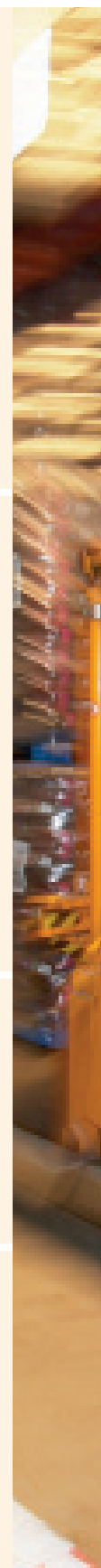
Genom att aktivt söka och genomföra transaktioner kommer de enskilda hyresgästernas påverkan på Corems hyresintäkter och hyresutveckling att minska över tiden. Genom förvärv diversifieras kontraktbasen. Vidare arbetar Corem med att säkerställa en god och proaktiv dialog med hyresgästerna för att på så sätt snabbt kunna uppfatta och tillgodose förändrade behov hos hyresgästerna. Ett större fastighetsbestånd ger Corem möjligheten att erbjuda hyresgästerna alternativa passande lokallösningar vid omförhandlingar. I syfte att säkerställa detta förvaltas Corems fastigheter av egen förvaltningspersonal som har direktkontakt med hyresgästerna.

- **Hantering**

I flertalet av Corems hyreskontrakt svarar hyresgästen för samtliga eller merparten av de löpande drift- och underhållskostnaderna. Investeringar för att sänka löpande driftkostnader prioriteras, vilket begränsar Corems risk. Corem förhandlar kontinuerligt med leverantörer och konkurrensutsätter dem löpande.

- **Hantering**

Corem vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot denna typ av händelser genom en aktiv förvaltning och tecknandet av fastighetsförsäkringar. Samtliga Corems fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Vid förvärv genomför Corem sedvanliga tekniska undersökningar och där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin risk genom att motparten får lämna marknadsmässiga garantier.





- **Miljörisker**

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet och som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig.

- *Hantering*

Corem arbetar aktivt med miljöfrågor och utreder kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inte någon kännedom om några miljökrav som kan komma att riktas mot Corem. Vid förvärv genomför Corem sedvanliga miljöundersökningar och där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin exponering mot miljörisker genom att motparten får lämna marknadsmässiga miljögarantier.

- **Innehav av noterade aktier**

Corem har sitt aktieinnehav helt placerat i det noterade fastighetsbolaget Klöver AB. Portföljrisken är därmed högre än om innehavet hade varit fördelat över flera olika branscher.

- *Hantering*

Storleken på aktieinnehavet ger Corem möjlighet att i hög grad aktivt påverka investeringsobjektet. Klöver AB är verksam i en sektormässigt närliggande del av fastighetsmarknaden, men med ett värdemässigt mer diversifierat och betydligt större fastighetsbestånd, jämfört med Corem. Av den anledningen bedöms risken att inneha aktier i Klöver AB inte vara större än risken som uppstår i Corems egna verksamhet.

- **Organisationsrisk**

Corem har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Verksamhetens framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kortsiktigt kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.

- *Hantering*

I takt med att Corem och dess organisation växer minskar risken för beroende av enskilda medarbetare. Arbetsuppgifter och kunskap fördelas ut på fler individer, vilket medför att Corem blir mindre känsligt för enskilda medarbetares frånvaro. En aktiv personalpolitik ska också främja viljan att stanna kvar och utvecklas inom bolaget.

- **Operationella risker**

Inom ramen för den löpande verksamheten kan Corem komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.

- *Hantering*

Corem arbetar löpande med ändamålsenliga administrativa system, interna regelverk och fastlagda rutiner för att uppnå god intern kontroll. Kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller minskar de operationella riskerna.

- **Skatterisker**

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, kan påverka förutsättningarna för Corems verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Corems resultat negativt. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Corems framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet. Det kan inte heller uteslutas att skatteverket inte kommer att godkänna samtliga av Corem yrkade underskottsavdrag.

- *Hantering*

Corem följer löpande politiska beslut i form av till exempel förändringar i nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt, skattelagstiftningen eller dess tolkning och försöker anpassa sig därefter i syfte att skapa en så pass effektiv skattesituation som möjligt. Corem anlitar skatteexpertis från flera olika välrenommerade firmor. I flertalet av Corems hyreskontrakt svarar hyresgästen för fastighetsskatt.

- **Refinansieringsrisk**

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

- *Hantering*

Corem arbetar med att kreditbindningen för de olika krediterna ska vara fördelade över flera år i syfte att minska refinansieringsrisken vid kapitalförfall. Corem har tecknat långfristiga krediter med fastställda villkor under året. Corems totala kreditram om 4 543 mkr löper med kredittider om 1 till 25 år. Corems genomsnittliga kreditbindningstid uppgår till 2,7 år.

- **Ränterisk**

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Corems finansieringskostnad. Räntekostnaden är en av Corems större kostnadsposter. Förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras snabbt. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt samt oväntade händelser påverkar marknadsräntan.

- *Hantering*

Corem har valt att skydda sig mot kraftigt stigande räntor genom att använda derivat i form av ränteswappar. Corems genomsnittliga räntebindningstid ligger på 6,0 år. Corems räntebindningsstrategi innebär en avvägning mellan kort räntebindning för att långsiktigt sänka räntekostnaden och lång räntebindning för att uppnå en stabil räntekostnadsutveckling. Denna avvägning bestäms bland annat av finansiell styrka, kassaflöde och bedömd ränteutveckling.

- **Valutarisk**

Det finns en risk att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras. Corems ägande av fastigheter i Danmark medför en risk genom att fastigheternas intäkter och kostnader är denominerade i danska kronor, vilket vid en valutakursförändring kan medföra positiva respektive negativa effekter för Corems intjäningsförmåga.

- *Hantering*

För att minska valutarisken är de danska fastigheterna finansierade med lån i danska kronor, vilket gör att intäkter och kostnader för dessa fastigheter är denominerade i samma valuta.

- **Kreditrisk**

Kreditrisk definieras som risken att Corems finansiella motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Corem. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal.

- *Hantering*

Corem genomför löpande sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst godkänns. Vidare prövas kreditvärdigheten på utfärdare av eventuella reversfordringar som kan uppstå i samband med avyttring av fastigheter och/eller bolag.

Aktien och ägarna

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2012

Börsvärde, mkr	2 327
Antal stamaktier, st	75 896 586
Antal preferensaktier, st	6 386 416

Antal aktieägare, st	3 328
Stängningskurs stamaktie, kr	20,00
Stängningskurs preferensaktie, kr	131,00

STAMAKTIEN

Kortnamn	CORE	ISIN kod	SE0002257402
GICS	40403020		
Marknadsplats	NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap		

PREFERENSAKTIE

Kortnamn	CORE PREF	ISIN kod	SE0003208792
GICS	40403020		
Marknadsplats	NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap		

Aktierna

Aktiekapitalet i Corem uppgick per den 31 december 2012 till 308 mkr. Totala antalet registrerade aktier uppgick till 82 283 002 och var fördelade på 75 896 586 stam- och 6 386 416 preferensaktier. Kvotvärdet per aktie uppgår till 3,75 kr. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie till en tiondels röst. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats i enlighet med Aktiebolagslagen.

Återköpta aktier uppgick per den 31 december 2012 till 1 363 388 stamaktier.

Enligt Corems bolagsordning ska aktiekapitalet lägst utgöra 187 500 000 kr och högst 750 000 000 kr. Detta innebär att Corem ska ha lägst 50 000 000 aktier och högst 200 000 000 aktier.

Corem är anslutet till Euroclear Sweden ABs kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Aktieägare

Antalet aktieägare per den 31 december 2012 uppgick till 3 328. Corems tio största ägare kontrollerade per detta datum 77 procent av kapitalet och cirka 81 procent av rösterna i bolaget. Antalet privatpersoner som var aktieägare i Corem per den 31 december 2012 uppgick till 2 930. Antalet juridiska personer som var aktieägare i Corem vid motsvarande tidpunkt uppgick till 398.

DE STÖRSTA ÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2012

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 348	1 251 606	37,0	38,4
Volati Ltd	7 527 822	–	9,3	10,0
Länsförsäkringar fonder	7 105 085	–	8,8	9,5
Swedbank Robur fonder	4 840 464	136 720	6,2	6,5
Allba Holding AB	4 191 840	349 298	5,6	5,6
Gårdarike AB	2 160 612	95 623	2,8	2,9
Aktie-Ansvar Sverige	1 921 000	–	2,4	2,6
Pomona Gruppen AB	1 499 998	–	1,9	2,0
Livförsäkrings AB Skandia	1 488 875	–	1,8	2,0
Handelsbanken fonder	1 278 394	108 000	1,7	1,7
Nordea Liv	1 252 948	104 412	1,7	1,7
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	120 000	1,6	1,5
Odin fonder	1 065 570	–	1,3	1,4
Sjunde AP-fonden	860 000	–	1,1	1,1
Thord Wilkne	480 000	9 600	0,6	0,6
Övriga aktieägare	8 996 360	4 211 157	16,3	12,5
Totalt antal utestående aktier	74 533 198	6 386 416	100,0	100,0
Återköpta aktier	1 363 388	–		
Totalt antal aktier	75 896 586	6 386 416		

Källa: Euroclear Sweden AB

Utdelningspolicy

Corem ska långsiktigt dela ut lägst 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt och efter preferensaktieutdelning.

Under verksamhetsåret 2012 delade Corem ut 0,50 kr per stamaktie, vilket motsvarade en direktavkastning om 2,5 procent på stamaktiekursen per den 31 december 2011. Corem har även delat ut 10,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarade en direktavkastning om 8,2 procent på preferensaktiekursen per den 31 december 2011.

Den föreslagna utdelningen 2013 om 0,60 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 3,0 procent respektive 7,6 procent per den 31 december 2012. Utdelningsandelen avseende den föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 73 procent (97) av förvaltningsresultatet, efter schablonskatt och efter preferensaktieutdelning per den 31 december 2012.

Anmälningsskyldiga personer

Utöver de personer som ingår i styrelsen för Corem, i bolagets ledningsgrupp, de auktoriserade revisorerna i Corem, samt ett antal anställda som har en befattning i bolaget som normalt kan antas medföra tillgång till icke offentliggjord kurspåverkande information, finns inga personer som är anmälningsskyldiga enligt lagen om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument.

Återköp och överlåtelse av aktier

Corem inledde den 9 maj 2012 ett återköpsprogram i enlighet med beslut av årsstämma den 2 maj 2012.

Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Återköpsprogrammet ger ökade möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan. Härmed ges bland annat fortsatta möjligheter att kunna överlåta aktier som

likvid i samband med eventuella förvärv eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

Under tidigare bemyndigande om återköp av egna aktier har Corem till och med den 30 mars 2012 förvärvat 1 278 256 stamaktier och 56 453 preferensaktier. I samband med ett fastighetsförvärv har 99 083 stamaktier och samtliga 56 453 preferensaktier överlåtit. Per den 30 mars uppgick Corems innehav av egna aktier till 1 179 173 stamaktier.

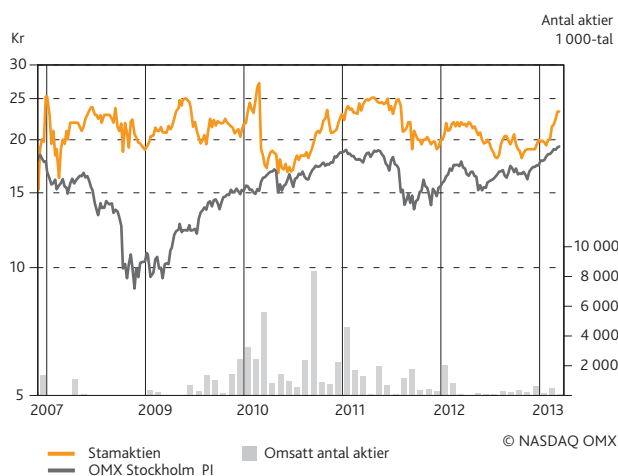
Under perioden 9 maj till 31 december 2012 har Corem återköpt 184 215 stamaktier till ett snittpris om 19,60 kr. Corem ägde 1 363 388 stamaktier per den 31 december 2012.

Efter årsskiftet, fram till och med den 21 mars 2013, har ytterligare 24 000 stamaktier återköpts varmed Corems innehav uppgick till 1 387 388 stamaktier.

Ytterligare information

Ytterligare information om aktien, aktiekapitalet, villkor med mera återfinns i förvaltningsberättelsen samt i Not 18.

KURSUTVECKLING COREM STAMAKTIE
28 november 2007 till 14 mars 2013



KURSUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE
9 mars 2010 till 14 mars 2013



AKTIEKAPITALET UTVECKLING TILL OCH MED 31 DECEMBER 2012

År	Transaktion	Ändring av antalet stamaktier	Ändring av antalet preferensaktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2007	Ingående balans vid Coremkoncernens bildande 1 november 2007	–	–	–	9 573 183	1 435 977,45	0,15
2007	Apportemission	1 250 317 173	–	187 547 575,95	1 259 890 356	188 983 553,40	0,15
2007	Nyemission	29 330 000	–	4 399 500,00	1 289 220 356	193 383 053,40	0,15
2007	Kvittningsemission	9 573 183	–	1 435 977,45	1 298 793 539	194 819 030,85	0,15
2007	Nyemission	11	–	1,65	1 298 793 550	194 819 032,50	0,15
2007	Sammanläggning 1:50	-1 272 817 679	–	0,00	25 975 871	194 819 032,50	7,50
2008	Apportemission	1 630 435	–	12 228 262,50	27 606 306	207 047 295,00	7,50
2009	Apportemission	1 365 214	–	10 239 105,00	28 971 520	217 286 400,00	7,50
2009	Nyemission	2 127 400	–	15 955 500,00	31 098 920	233 241 900,00	7,50
2010	Fondemission	–	3 109 892	23 324 190,00	34 208 812	256 566 090,00	7,50
2010	Apportemission	550 358	83 316	4 752 555,00	34 842 486	261 318 645,00	7,50
2010	Nyemission	6 236 922	–	46 776 915,00	41 079 408	308 095 560,00	7,50
2010	Nyemission	62 093	–	465 697,50	41 141 501	308 561 257,50	7,50
2011	Aktiesplit 2:1	37 948 293	3 193 208	–	82 283 002	308 561 257,50	3,75

”Driftsöverskottet ökade med 12 procent”

Förvaltningsberättelse	50
Rapport över totalresultat för koncernen	56
Rapport över finansiell ställning för koncernen	57
Rapport över kassaflöden för koncernen	58
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen...	59
Moderbolagets resultaträkning	60
Moderbolagets balansräkning	61
Moderbolagets kassaflödesanalys	62
Förändringar i eget kapital för moderbolaget	63
Redovisningsprinciper och noter	64
Revisionsberättelse	81

Finansiella rapporter

409

mkr i driftsöverskott

Förvaltningsberättelse 2012

Styrelsen och verkställande direktören för Corem Property Group AB, med organisationsnummer 556463-9440, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2012.

Året i sammandrag

- Resultat efter skatt uppgick till 175 mkr (35), motsvarande 1,48 kr per stamaktie (-0,38).
- Det egna kapitalet uppgick till 2 082 mkr (2 008) motsvarande 25,73 per stamaktie (24,79).
- Hyresintäkterna uppgick till 544 mkr (497) och förvaltningsresultatet uppgick till 171 mkr (137), motsvarande 1,43 kr per stamaktie (0,97).
- Investeringarna i fastigheter uppgick till 477 mkr (257) varav 357 mkr (140) avsåg förvärv av sex fastigheter (fyra).
- I december 2011 utsågs vd och CFO Eva Landén till ny vd från och med 1 januari 2012.
- Under året har 235 438 stam- och 9 300 preferensaktier återköpts till ett värde om 6 mkr. I samband med ett fastighetsförvärv avyttrades 99 083 stamaktier och samtliga preferensaktier, dvs 56 453 stycken.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,60 kr (0,50) per stamaktie samt 10,00 kr (10,00) per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kr (2,50) per kvartal.

Allmänt om verksamheten

Corems affärsidé är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga långsiktiga resultat- och värdetillväxt och att genom en stark och tydlig närvaro erbjuda lokaler anpassade till hyresgästernas behov.

Corems vision är att bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital. För att uppnå dessa mål ska Corem:

- Aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden.
- Vara hyresgästernas naturliga val och samarbetspartner vid lokalfrågor inom segmenten lager, logistik, industri och handel.
- Skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.

Corems finansiella mål är utarbetade i syfte att verka som drivkraft för en långsiktig tillväxt under finansiell balans. Corems finansiella mål är att:

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till 1,5 gånger.
- Över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den femåriga statsobligationsräntan.
- 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 om minst 3 år.
- Externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

Aktieinformation

AKTIEN

Per balansdagen fanns 80 919 614 utestående aktier i Corem; samtliga med kvotvärde 3,75 kr (3,75). Antalet registrerade aktier per den 31 december 2012 uppgick till 75 896 586 stamaktier och 6 386 416 preferensaktier. Återköpta aktier uppgick till 1 363 388 stamaktier.

Stamaktierna berättigar till en röst medan preferensaktierna berättigar till en tiondels röst. Det finns inga begränsningar i aktiernas överlåtelsebarhet på grund av bestämmelse i lag eller bolagsordning.

För ytterligare information om aktien se sid 46–47 samt not 18.

ÄGARE

Antalet aktieägare den 31 december 2012 uppgick till 3 328 (3 085) varav de tio största innehar 81,2 procent (81,2) av rösterna. Två (två) av dessa har ett innehav som, per den 31 december 2012, överstiger 10 procent eller mer.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Vid Corems årsstämma den 2 maj 2012 godkändes styrelsens förslag om fortsatt bemyndigande att återköpa och överlåta egna aktier. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv får ske på en reglerad marknadsplats och till ett pris som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Överlåtelse får ske av samtliga aktier som bolaget innehar vid tiden för styrelsens beslut. Överlåtelse får ske på reglerad marknadsplats eller på annat sätt. Ersättning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom kvittning, apport eller eljest med villkor.

Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen större möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan. Styrelsen ges därmed möjlighet att kunna överlåta aktier i samband med eventuella förvärv.

I enlighet med årsstämmans beslut 2011, respektive 2012, har Corem återköpt aktier. Under 2012 återköptes, med bemyndigande från 2011 och 2012 års årsstämmor, 235 438 stamaktier till ett snittpris om 19,76 kr och 9 300 preferensaktier till ett snittpris om 123,83 kr. I samband med ett fastighetsförvärv 2012 överläts 99 083 stamaktier och samtliga 56 453 vid den tidpunkten innehavda preferensaktier. Per bokslutsdatum ägde Corem 1 363 388 stamaktier och inga preferensaktier till ett sammanlagt värde om 27,3 mkr. Detta motsvarar 1,7 procent (1,55) av totala antalet registrerade aktier och 1,8 procent (1,61) av röstvärdet.

Efter årsskiftet har, fram till och med den 21 mars 2013, 24 000 stamaktier och inga preferensaktier återköpts till ett värde om 0,5 mkr.

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman i april 2013 ett nytt mandat för återköp av egna aktier.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 175 mkr (35), vilket med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av utdelningen, motsvarar 1,48 kr per stamaktie (-0,38). Under året uppgick realiserade värdeförändringar på fastigheter till 16 mkr (83) och realiserade värdeförändringar på derivat till -36 mkr (-231).

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 544 mkr (497). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (92). Det totala hyresvärdet på årsbasis per den 31 december 2012 uppgick till 592 mkr (552).

FASTIGHETSKOSTNADER, DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

Fastighetskostnaderna uppgick till 135 mkr (131). Driftsöverskottet uppgick till 409 mkr (366), vilket genererade en överskottsgrad om 75 procent (74). Förvaltningsresultatet uppgick till 171 mkr (137), motsvarande 1,43 kr per stamaktie (0,97).

Kostnaderna har relativt sett ökat mindre än hyresintäkterna vilket delvis beror på lägre kostnader för snöröjning och taxebundna avgifter, till följd av den milda vintern i början av året, samt genomförda energibesparingsåtgärder.

SÄSONGSVARIATIONER

Corems resultat påverkas inte i någon större grad av säsongsvariationer förutom vad gäller uppvärmning och snöröjning.

Kostnaderna för snöröjning har varit cirka 1 mkr lägre jämfört med 2011. Uppvärmningskostnaderna har tack vare den förhållandevis milda förvintern varit måttliga och förbrukningen har under perioden beräknats till cirka 97 procent (90) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 24 mkr (26).

RESULTATANDELAR ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 51 mkr (60) varav resultatandelar från Klövern AB (publ) uppgick till 46 mkr (60) för året och resultat från försäljning av preferensaktier i Klövern uppgick till 5 mkr (-). Utdelning från Klövern, uppgående till 44 mkr (48), har eliminerats i koncernredovisningen.

Klöverns resultat efter skatt för 2012 uppgick till 339 mkr. Från detta avgår utdelning hänförlig till preferensaktier om 141 mkr, varav 4 mkr hänförliga till Corem. Resterande resultat ligger till grund för Corems redovisade resultatandel, baserat på Corems innehav som uppgår till cirka 20 procent av utestående stamaktier.

Resultatandelar från Fastighetspartners Veddesta AB, gemensamt ägt bolag med Nordic Real Estate Partners AB, understeg 0,1 mkr för innevarande liksom föregående år.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -214 mkr (-203), varav finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (2) och årets räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 215 mkr (205). Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,66 procent (4,90). För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per den 31 december 2012 till 6,0 år (6,4).

Värdeförändringar

FASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under året till 16 mkr (83) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 3 mkr (2).

DERIVAT

I enlighet med IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultatet då säkringsredovisning ej tillämpas.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto, över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per den 31 december 2012 till 6,0 år (6,4). Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till -402 mkr (-365). Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återförs till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen, vilken uppgick till -36 mkr (-231), är inte kassaflödespåverkande.

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick vid periodens utgång till 184 mkr (58), vilket motsvarar 1,61 (-0,07) kr per stamaktie. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -345 mkr (-240) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 177 mkr (53).

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 116 mkr (100) vilket motsvarar 1,55 kronor per aktie (1,34). I samband med avyttringar har 12 mkr pantsatts och redovisas som övriga fordringar. Pantsättningen har omsatts till likvida medel i början av 2013.

Den 31 december 2012 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 543 mkr (4 265). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 116 mkr (100), pantsatta likvida medel om 12 mkr (0) samt aktiverade upplåningskostnader om 8 mkr (9) uppgick till 4 407 mkr (4 156). Vid årets utgång var 53 procent (66) av de räntebärande skulderna räntesäkrade om minst 3 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december 2012 till 6,0 år (6,4) och den genomsnittliga räntan vid samma tidpunkt var 4,66 procent (4,90).

Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån. Vid årsskiftet hade Corem ränteswappar om 2 900 mkr (2 600) med löptider mellan 2015 och 2031.

Bolagets totala kreditram om 4 643 mkr (4 486), inklusive outnyttjade krediter om 100 mkr (221) löper med kredittider om 1 till 25 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 31 december 2012 uppgick till 2,7 år (2,9). Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Corem bland annat lämnat aktier i dotterföretag samt pantbrev i fastigheterna. Det är Corems bedömning att pantsättningsavtalen har ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Fastighetsinnehav

FASTIGHETSBESTÅNDET

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2012 av 132 fastigheter (133) med en total uthyrbar area om 847 782 kvm (822 315). Fastigheternas verkliga värde, baserat på marknadsvärderingar, uppgick per den 31 december 2012 till 5 830 mkr (5 418). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. Vid årsskiftet har knappt 9 procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. De värderingsinstitut som har anlitats är Savills Sweden AB, NAI Svefa och DTZ. För helåret har fastigheter motsvarande cirka 28 procent externvärderats. Det totala hyresvärdet på årsbasis bedöms uppgå till 592 mkr (552) och de kontrakterade hyresintäkterna till 548 mkr (510). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (92).

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Väst, Småland och Mälardalen/Norr. Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis svarar per den 31 december 2012 Stockholm för 40 procent, Öresund 10 procent, Väst 16 procent, Småland 14 procent och Mälardalen/Norr för 20 procent.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2012

Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Köpeskillning, mkr
Förvärvat				
Veddesta 2:31	Stockholm	Lager	5 117	44
Flahult 21:18	Jönköping	Lager	2 306	20
Ädelmetallen 13	Jönköping	Lager	975	8
Totalt förvärvat kvartal 1			8 398	72
Lillsätra 3	Stockholm	Lager	8 454	83
Totalt förvärvat kvartal 2			8 454	83
Ättehögen 9	Jönköping	Lager	4 320	36
Totalt förvärvat kvartal 3			4 320	36
Bråta 2:136	Mölnlycke	Lager	18 654	166
Totalt förvärvat kvartal 4			18 654	166
Totalt förvärvat 1 jan–31 DEC 2012			39 826	357
Avyttrat				
Frej 2	Vänersborg	Handel	1 000	3
Blåsten 2	Karlstad	Lager	3 499	23
Totalt avyttrat kvartal 1			4 499	26
Kroksabeln 10	Helsingborg	Lager	8 017	22
Totalt avyttrat kvartal 2			8 017	22
Rödbetan 1	Danderyd	Kontor	1 346	18
Löttinge 9:12, 9:21	Täby	Lager	497	8
Totalt avyttrat kvartal 4			1 843	26
Totalt avyttrat 1 jan–31 dec 2012			14 359	74

TRANSAKTIONER EFTER ÅRETS UTGÅNG

I början av januari frånträdde fastigheten Mekanikern 1 i Strömstad om 4 915 kvm till en köpeskillning om 21 mkr.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

De fastighetsförvärv som har gjorts i bolagsform utgör med beaktande av IFRS 3 tillgångsförvärv. Corems totala uthyrbara area efter transaktioner gjorda under 2012 uppgår per den 31 december 2012 till 847 782 kvm och efter transaktioner gjorda under 2013 till 842 867 kvm.

Skatt

Bolagsskatten i Sverige är för 2012 nominellt 26,3 procent men sänks med verkan från och med 1 januari 2013 till 22 procent. 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. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till nominell skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kunna utnyttjas.

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1,7 mkr. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 228 mkr. Corem kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler eller praxis, inte innebär begränsningar i möjligheten att nyttja underskottsavdragen. Skatteverket har framställt yrkanden som för närvarande ligger för avgörande i förvaltningsrätten. Skatteverkets yrkanden avser dels reducering av tidigare års underskott och dels upptaxering av tidigare års resultat. En eventuell reducering av tidigare års underskott i enlighet med Skatteverkets yrkande kommer inte att påverka koncernens redovisade resultat. En eventuell upptaxering i enlighet med Skatteverkets yrkande skulle medföra ett skattekrav om cirka 62 mkr exklusive ränta. Corems uppfattning är dock att det saknas grund för Skatteverkets yrkande avseende upptaxering. Denna uppfattning delas av Corems externa rådgivare.

Corem redovisar en total skatt om –30 mkr (–9) för perioden. Aktuell skatt uppgick till –3 mkr (–6) och uppskjuten skatt till –27 mkr (–3). Den löpande fastighetsrörelsen har belastats med en skatt om –44 mkr (–38), varav –41 mkr (–32) avser uppskjuten skatt. Vidare avser 10 mkr (61) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat samt –14 mkr (–25) till värdeförändringar i fastigheter. Uppskjuten skatt avseende omvärdering av underskottsavdrag uppgick till 43 mkr (–7). Som en följd av den sänkta bolagsskatten uppstod en engångskostnad om 24 mkr avseende omvärdering av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder.

Vad beträffar uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar i fastigheter påverkas detta bland annat av att 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 skattemässigt resultat, inte beaktas. Olika skattemässiga effekter uppstår därmed vid positiva och negativa värdeförändringar efter förvärvstillfället.

Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Från och med 18 mars 2011, då Corem fick ett betydande inflytande i Klövern, klassificeras innehavet som Intresseföretag och redovisas från detta datum i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2012 till 32 200 000 stamaktier. Innehavet uppgick per den 31 december 2012 till 992 mkr att jämföra med 1 097 mkr per den 31 december 2011. Minskningen beror framförallt på avyttring av preferensaktier.

Klövern beslutade den 12 januari 2012 att emittera en preferensaktie för varje 40-tal stamaktie. Corem erhöll totalt 804 999 preferensaktier i Klövern. Corem avyttrade i augusti 2012 samtliga erhållna preferensaktier. Totalt genererade avyttringen en kapitalvinst om 5 mkr.

Klövern offentliggjorde den 6 december 2011 ett erbjudande till aktieägarna i Dagon AB (publ) att förvärva samtliga utestående aktier i Dagon. Erbjudandet fullföljdes under 2012.

JOINT VENTURE

Corem och Nordic Real Estate Partners AB (NREP) bildade under 2011 ett gemensamt ägt bolag, Fastighetspartners Veddesta AB. Bolaget har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Posten AB för uppförande av en ny terminal norr om Stockholm. Terminalen på cirka 19 000 kvm kommer att bli Postens största logistikarbetsplats med cirka 450 anställda och beräknas stå klar i slutet av 2013.

Förutsättningarna för det gemensamma ägandet och projektet är sådana att innehavet anses utgöra ett Joint Venture och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Då projektet ännu inte medfört mer än obetydliga kostnader under 2012 understiger resultatandelen för året 0,1 mkr. De upparbetade kostnaderna i projektet i Fastighetspartners Veddesta uppgår per den 31 december 2012 till cirka 86 mkr.

Legal struktur

Coremkoncernen bestod, förutom Innehaven redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2012 av 78 aktiebolag (74) och 18 kommanditbolag (19), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterföretagen.

Organisation

Corem hade per den 31 december 2012 totalt 39 anställda (36), med fördelningen 11 kvinnor (13) och 28 män (23). Corems ambition är att hålla både personalomsättningen och sjukfrånvaron på en låg nivå. Detta ska uppnås genom en trivsamt arbetsmiljö, uppmuntran till friskvård och möjligheter att utvecklas inom Corem.

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna transaktioner består av debitering av förvaltningstjänster och internräntor.

Corem har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för bolagets fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av Rutger Arnhult.

På sidorna 9-10 och i not 4 och 26 finns ytterligare information om organisationen, medarbetarna och transaktioner med närstående.

MODERBOLAGET

Moderbolag är det legala bolaget Corem Property Group AB (publ). Corems moderbolag äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, juridik, marknadsföring, ekonomi och finansiering. Kostnaderna vidarefaktureras dotterföretagen kvartalsvis. Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 45 mkr (47). Omsättningen som till största del utgörs av intern koncernfakturerings uppgick till 52 mkr (50).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 270 mkr (2 195), varav likvida medel utgjorde 13 mkr (11). Eget kapital uppgick till 1 467 mkr (1 521).

Miljö

Corems miljöarbete är en viktig del i det dagliga arbetet. Corems miljöpolicy är ett levande dokument som ska utgöra grunden för bolagets miljöarbete. Genom att arbeta med konkreta handlingsplaner samt tydliga och uppföljningsbara miljömål konkretiseras hur policyn ska efterlevas, vara hållbar och vilka mätbara mål som organisationen arbetar med.

Corem bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljö-tillstånd. Mer information om miljöarbetet finns på sidorna 11 till 13 samt i avsnittet om Möjligheter och risker på sidorna 42 till 45.

Möjligheter och risker

I verksamheten som fastighetsbolag finns alltid en exponering för risk. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policies och kompetensutveckling är metoder för att kontrollera och minimera riskerna. Mer information finns i avsnittet om Möjligheter och risker på sidorna 42 till 45 samt i not 21.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDET

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Förändringen i hyresintäkter och räntekostnader sker inte exakt samtidigt, varför resultateffekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corem redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultatet. Det medför framför allt att resultat, men även ställning, kan bli volatil. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv real utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, samtidigt som låg real tillväxt får motsatt effekt.

FINANSIELL RISK

Den största finansiella risken för Corem är att inte ha tillgång till finansiering. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk. Corems totala kreditram, inklusive outnyttjade krediter om 100 mkr (221), uppgick till 4 643 mkr (4 486) och löper med kredittider om 1 till 25 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,7 år (2,9) och den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 6,0 år (6,4). Se ytterligare information i not 21.

Revisorer

I samband med årsstämman 2012 nyvaldes de auktoriserade revisorerna Mikael Ikonen samt Ingemar Rindstig till huvudansvariga revisorer. Båda är verksamma vid Ernst & Young AB. De har under perioden mellan årsstämmorna 2012 och 2013 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

De ersatte de auktoriserade revisorerna Mats Fridblom och Jörgen Sandell, båda verksamma vid Grant Thornton Sweden AB, som varit Bolagets revisorer från 2007 fram till årsstämman 2012.

Bolagsstyrning

Corem är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Corem tillämpar sedan den 1 juli 2008 Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden bygger på principen följ eller förklara. En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84-89.

Styrelse

Enligt bolagsordningen ska antalet styrelseledamöter, som väljs av bolagsstämman, bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Information om styrelsen finns på sidan 92 samt i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84-89.

Ersättningsfrågor

Hela styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Ersättningsutskottet beslutar om ersättningar och andra anställningsvillkor för VD och andra ledande befattningshavare. Lön, ersättningar samt pensionspremier avseende VD, andra ledande befattningshavare och styrelse under 2012 framgår av not 4 i årsredovisningen.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare behandlas på årsstämman. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast lön. Bonus kan utgå till ett belopp motsvarande maximalt tre, fyra eller sex månadslöner. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frånga riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Riktlinjerna ska omfatta verkställande direktören samt bolagets andra ledande befattningshavare.

I syfte att stärka samtliga 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 föreslagna utdelning till stamaktieägarna. Avsatt belopp för 2012 uppgår till 448 tkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång FASTIGHETSFÖRVARV OCH -AVYTTRINGAR

- I början av 2013 avyttrades fastigheten Mekanikern 1 i Strömstad till en köpeskilling om 21 mkr.

ÅTERKÖP AV AKTIER

- Efter årsskiftet, fram till och med den 21 mars 2013, har 24 000 stamaktier och inga preferensaktier återköpts.

Utsikter för 2013

Det globala konjunkturläget har fortsatt att försvagas under 2012 och den svenska tillväxten som utvecklades positivt under årets tre första kvartal har nu dämpats till en nivå som är mer lik den i övriga OECD-länder. Efterfrågan på hyresmarknaden har trots den globala oron varit stabil. Flertalet experter spår att inflationstrycket kommer att vara fortsatt lågt under 2013. Corem har under 2012 omförhandlat och förlängt hyresavtal med ett antal hyresgäster och även lyckats väl i nyuthyrningar.

Mot bakgrund av den låga inflationen och den svaga ekonomin innebär det förmodligen att räntan kommer att vara låg även under 2013. Trots en svagare konjunktur och rådande osäkerhet i omvärlden ser Corem fram emot ett fortsatt gott resultat 2013 med positiv nettouthyrning samt värdetillväxt genom projekt och transaktioner.

Vinstdisposition och information om utdelning UTDELNINGSPOLICY

Corems strategi är att aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden. I syfte att skapa förutsättningar för Corems fortsatta utveckling anser styrelsen att det mest fördelaktiga för bolagets aktieägare är att upparbetade resultat till stor del återinvesteras i den befintliga verksamheten. Corems långsiktiga målsättning är att lägst dela ut 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt och med avdrag för preferensaktiernas rätt till utdelning om 10,00 kronor per år. Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,60 kr per stamaktie (0,50). Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 10,00 kr per år per preferensaktie att betalas ut med 2,50 kr varje kvartal. Utdelningsandelen per den 31 december 2012 avseende den föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 73 procent (97) av förvaltningsresultatet efter avdrag för schablonskatt och efter avdrag för utdelning på preferensaktier.

DIREKTAVKASTNING

Corems föreslagna utdelning 2013 om 0,60 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 3,0 (2,5) procent av stamaktiens kurs respektive 7,6 (8,2) procent av preferensaktiens per den 31 december 2012.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

I förslag till vinstdisposition, för räkenskapsåret 2012, föreslår styrelsen aktieägarna på årsstämman den 25 april 2013 att lämna utdelning med 0,60 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie. Utdelningen avseende preferensaktie ska ske med 2,50 kr per sista bankdag i varje kvartal från och med juni 2013. Därutöver föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman bemyndigar

styrelsen att avseende utdelning på stamaktierna fastställa avstämningsdag till den 30 april 2013 med utbetalningsdag den 6 maj 2013. För preferensaktieutdelningarna om 2,50 kr föreslås sista bankdagen i respektive kvartal 2013 samt mars 2014 som avstämningsdagar.

Till årsstämmans förfogande står, 1 158 639 546 kr, enligt nedanstående förteckning:

Kronor	
Balanserad vinst	1 113 873 091
Årets resultat	44 766 455
Summa till årsstämmans disposition	1 158 639 546

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägarna 10 kr per preferensaktie, varav för 2,50 kr föreslås avstämningsdag i mars 2014	63 864 160
Utdelas till aktieägarna 0,60 kr per stamaktie	44 705 519
Balanseras i ny räkning	1 050 069 867
Summa	1 158 639 546

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per den 28 februari 2013 dvs 74 509 198 stamaktier och 6 386 416 preferensaktier. Det totala antalet stamaktier kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten den 30 april 2013 beroende på återköp av egna aktier och apportemissioner. Likaså kan antalet preferensaktier komma att förändras av samma skäl fram till och med respektive avstämningstidpunkt.

Styrelsen föreslår vidare att stämman beslutar att samtliga nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt föreslaget beslut vid årsstämman, ska ge rätt till utdelning från och med den dag då de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 2,50 kr per preferensaktie med närmast följande avstämningsdag enligt ovan.

Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 6 386 416 kr att delas ut. Av det disponibla beloppet kommer minst 1 043 683 451 kr att återstå efter utdelningarna om maximalt 114 956 095 kr.

Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

ÖVRIG INFORMATION AVSEENDE UTDELNING

Beslut om vinstutdelning kan fattas vid Corems årsstämma. Vid eventuell vinstutdelning ombesörjs utbetalningen av Euroclear Sweden AB. Rätt till eventuell utdelning tillfaller den som vid av årsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. I det fall att aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden AB, kvarstår aktieägarens fordran på Corem avseende utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler avseende preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Corem. Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige. För aktieägare som inte har sin skatterättsliga hemvist i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt. Preferensaktierna medför vid en eventuell likvidation

rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla 150 kr per aktie samt eventuellt inestående belopp innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Stamaktieägare har rätt till andel av överskott vid en eventuell likvidation i förhållande till det antal aktier som aktieinnehavaren äger.

Corems aktier är inte föremål för inskränkning vad avser överlåtbarhet.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även 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 utgör 3,1 procent (2,5) och utdelningen på preferensaktier utgör 4,4 procent (4,2) av bolagets egna kapital och 2,2 (1,9) respektive 3,1 procent (3,2) av koncernens egna kapital per den 31 december 2012.

Corems uttalade mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till 1,5 gånger, uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. 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.

Stockholm den 21 mars 2013
Styrelsen

Rapport över totalresultat för koncernen

Mkr	Not	2012	2011
Hyresintäkter	2, 3	544	497
Fastighetskostnader	3, 4, 6	-135	-131
Driftsöverskott		409	366
Central administration	4, 5, 6	-24	-26
Finansnetto	7	-214	-203
Förvaltningsresultat		171	137
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	13	46	60
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	8	5	-
Andra vinster/förluster – netto	9	-	-7
Realiserade värdeförändringar fastigheter		3	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	12	16	83
Orealiserade värdeförändringar derivat	10	-36	-231
Resultat före skatt		205	44
Skatter	11	-30	-9
Årets resultat		175	35
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens		-3	-1
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		172	34
	Not	2012	2011
Data per aktie (före och efter utspädning)¹⁾			
Genomsnittligt antal stamaktier, st		74 659 586	75 387 854
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr	19	1,48	-0,38
Utdelning per stamaktie, kr, förslag		0,60	0,50
Utdelning per preferensaktie, kr, förslag		10,00	10,00

1) Antal aktier och resultat per aktie har räknats om efter aktiesplit om 2:1 för samtliga rapporterade perioder.

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	Not	31 dec 2012	31 dec 2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	5 830	5 418
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	2	3
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	13	992	1 097
Uppskjuten skattefordran	11	317	247
Fordringar på intresseföretag		1	1
Övriga långfristiga fordringar		0	0
Summa anläggningstillgångar		7 142	6 766
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	15	4	9
Övriga fordringar		14	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7	5
Likvida medel	29	116	100
Summa omsättningstillgångar		141	117
SUMMA TILLGÅNGAR	20	7 283	6 883
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Aktiekapital	18	308	308
Övrigt tillskjutet kapital		1 294	1 294
Omräkningsreserver		-15	-12
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		495	418
Summa eget kapital		2 082	2 008
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	21	2 900	2 882
Derivat	20, 21	402	365
Uppskjuten skatteskuld	11	106	74
Övriga långfristiga skulder		2	2
Summa långfristiga skulder		3 410	3 323
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	21	1 635	1 374
Leverantörsskulder		25	24
Aktuella skatteskulder		5	12
Övriga kortfristiga skulder	22	38	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	88	99
Summa kortfristiga skulder		1 791	1 552
Summa skulder	20	5 201	4 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 283	6 883

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 25.

Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Not	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		205	44
Ej kassaflödespåverkande poster	29	11	142
Betald inkomstskatt		-13	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		203	183
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		6	-5
Förändring av pantsatta likvida medel		-12	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-73
Förändring av rörelseskulder		-13	-47
Kassaflöde från den löpande verksamheten		184	58
Investeringsverksamheten			
Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter ¹⁾		-466	-257
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar		-3	-2
Avyttring av andelar i intresseföretag		112	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter		74	38
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan		-62	-19
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-345	-240
Finansieringsverksamheten			
Återköp av egna aktier		-6	-20
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-101	-102
Upptagna lån		348	387
Amorterade lån		-64	-212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		177	53
Årets kassaflöde		16	-129
Likvida medel vid årets början		100	229
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		116	100

1) Periodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgår till 477 mkr (257) varav 10 (0) finansierats genom egna aktier. Likvida medel i förvärvad verksamhet uppgick till 6 mkr (0).

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2011	308	1 294	-11	505	2 096
Totalresultat januari-december 2011	-	-	-1	35	34
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	-	-	-1	35	34
Återköp av egna aktier	-	-	-	-20	-20
Utdelning till stamaktieägare, 0,50 kr per aktie ¹⁾	-	-	-	-38	-38
Utdelning till preferensaktieägare, 10 kr per aktie ^{1), 2), 3)}	-	-	-	-64	-64
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-122	122
Utgående eget kapital 31 december 2011	308	1 294	-12	418	2 088
Totalresultat januari-december 2012	-	-	-3	175	172
Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare	-	-	-3	175	172
Återköp av egna aktier	-	-	-	-6	-6
Avyttring av egna aktier	-	-	-	10	10
Utdelning till stamaktieägare, 0,50 kr per aktie ¹⁾	-	-	-	-38	-38
Utdelning till preferensaktieägare, 10 kr per aktie ^{1), 2), 3)}	-	-	-	-64	-64
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-98	-98
Utgående eget kapital 31 december 2012	308	1 294	-15	495	2 082

1) Utdelning per aktie är omräknad med hänsyn tagen till split om 2:1 under 2011.

2) Därav utbetalas 16 mkr i januari och 16 mkr i april 2013.

3) Justerad med hänsyn tagen till återköpta preferensaktier.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2012	2011
Nettoomsättning	2	52	50
Kostnad sålda tjänster		-30	-26
Bruttoresultat		22	24
Central administration	4, 5, 6	-24	-26
Rörelseresultat		-2	-2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	93	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-42	-37
Resultat före skatt		49	51
Skatt	11	-4	-4
Årets resultat		45	47

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

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	31 dec 2012	31 dec 2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	14	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar		2	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	27	197	185
Andelar i intresseföretag	13	624	730
Fordringar på koncernföretag	28	1 190	1 191
Uppskjuten skattefordran	11	28	32
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 039	2 138
Summa anläggningstillgångar		2 041	2 140
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		212	41
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2	1
Summa kortfristiga fordringar		216	44
Kassa och bank	29	13	11
Summa omsättningstillgångar		229	55
SUMMA TILLGÅNGAR		2 270	2 195
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	308	308
Summa bundet eget kapital		308	308
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 302	1 302
Balanserat resultat		-188	-136
Årets resultat		45	47
Summa fritt eget kapital		1 159	1 213
Summa eget kapital		1 467	1 521
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut		597	544
Summa långfristiga skulder		597	544
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		153	78
Leverantörsskulder		5	5
Övriga kortfristiga skulder	22	35	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	13	12
Summa kortfristiga skulder		206	130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 270	2 195
Ställda säkerheter	25	624	616
Ansvarförbindelser	25	3 192	3 437

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		49	51
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-5	0
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		44	51
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-172	-9
Förändring rörelseskulder		2	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-126	56
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	0
Förvärv av aktier och andelar		-	-73
Investeringar i dotterföretag		-12	-15
Försäljning av aktier och andelar		112	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		99	-88
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån koncernföretag		1	-1
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-102	-102
Återköp egna aktier		-6	-20
Avyttring egna aktier		10	-
Upptagna lån		130	300
Amorterade lån		-4	-154
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		29	23
Årets kassaflöde		2	-9
Likvida medel vid årets början		11	20
Likvida medel vid årets slut		13	11

Förändringar i eget kapital i moderbolaget

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2011	308	1 302	-15	1 595
Återköp av egna aktier	-	-	-20	-20
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-38	-38
Utdelningar till preferensaktieägare ¹⁾	-	-	-64	-64
Årets resultat	-	-	47	47
Utgående eget kapital 31 december 2011	308	1 302	-89	1 521
Återköp av egna aktier	-	-	-6	-6
Avyttring av egna aktier	-	-	10	10
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-38	-38
Utdelningar till preferensaktieägare ¹⁾	-	-	-64	-64
Årets resultat	-	-	45	45
Utgående eget kapital 31 december 2012	308	1 302	-143	1 467

1) Därav betalas 16 mkr ut i januari och 16 mkr i april 2013.

INNEHÅLL NOTER

Not	Sid
1 Redovisnings- och värderingsprinciper	65
2 Intäkternas fördelning	69
3 Segment	69
4 Anställda och personalkostnader	70
5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	71
6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag	71
7 Finansnetto	72
8 Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	72
9 Andra vinster/förluster - netto	72
10 Orealiserade värdeförändringar, derivat	72
11 Skatter	72
12 Förvaltningsfastigheter	73
13 Resultatandelar och innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	74
14 Övriga materiella anläggningstillgångar	74
15 Kundfordringar	74
16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74
17 Andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet	74
18 Eget kapital	75
19 Resultat per aktie	76
20 Finansiella instrument per kategori	76
21 Finansiella risker och finanspolicies	77
22 Övriga kortfristiga skulder	78
23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78
24 Operationell leasing	78
25 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och ansvarsförbindelser	78
26 Närstående	79
27 Andelar i koncernföretag	79
28 Långfristiga fordringar på koncernföretag	79
29 Kassaflödesanalys	79
30 Händelser efter balansdagen	79
31 Viktiga uppskattningar och bedömningar	80

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är sedan den 24 juni 2009 noterade på NASDAQ OMX Stockholm. Dessförinnan var bolaget noterat på Nordic Growth Market (NGM Equity). Adressen till huvudkontoret är Riddargatan 13C, 114 51 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2012 består av moderbolaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Koncernen bildades under 2007 genom ett omvänt förvärv av det noterade Biolight International AB (publ).

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 21 mars 2013. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 25 april 2013.

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 rapporteringsrekommendation 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 förädlades av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC baserat på EUs ikraftträdandedatum 1 januari 2012 som påverkat Corem

Ett mindre antal ändringar och förtydliganden har gjorts av standarder med ikraftträdandedatum 1 juli 2011 eller senare, bland annat IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar ska lämnas för överförda poster som inte i sin helhet avlägsnas från balansräkningen och IAS 12 Inkomstskatter: Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter beräknas utifrån skattekonsekvenserna vid en avyttring såvida inte tillgången antas återvinnas på annat sätt. Den senare har ingen inverkan på Corems redovisning då det inte finns någon skillnad i skattesats vid försäljning jämfört med vid förbrukning.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft baserat på EUs ikraftträdandedatum och som inte har tillämpats i förtid av koncernen men som bedöms kunna påverka Corem

IFRS 9, FINANCIAL INSTRUMENTS: RECOGNITION AND MEASUREMENT (EJ GODKÄND AV EU)

Denna standard är en del i en fullständig omarbetning av den nuvarande standarden IAS 39. Standarden innebär en minskning av antalet värderingskategorier för finansiella tillgångar och innebär att huvudkategorierna för redovisning är till anskaffningsvärde (upplupet anskaffningsvärde) respektive verkligt värde via resultatet. För vissa investeringar i eget kapitalinstrument finns möjligheten att redovisa till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringen redovisad direkt i övrigt totalresultat, där ingen överföring sker till periodens resultat vid avyttring. Vidare har nya regler införts för hur förändringar i egen kreditspread skall presenteras när skulder redovisas till verkligt värde. Standarden kommer att kompletteras med regler om nedskrivningar, säkringsredovisning och borttagande ur balansräkningen. IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2015 eller senare.

I avvaktan på att alla delar av standarden blir färdiga har Koncernen ej utvärderat effekterna av den nya standarden.

IFRS 7, FINANSIELLA INSTRUMENT: UPPLYSNINGAR OM KVITTNING

Ändringen enligt denna standard ska tillämpas på räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 eller senare. Upplysning ska tillämpas för finansiella tillgångar och skulder som har eller som enligt avtal skulle ha kunnat kvittas.

KONSOLIDERINGSSTANDARDER

Ett paket med konsolideringsstandarder ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2013 eller senare. Information om dessa standarder presenteras nedan. Corem bedömer att dessa inte har någon väsentlig inverkan på bolagets finansiella redovisning.

IFRS 10 Koncernredovisning

IFRS 10 ersätter IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter (IAS 27) och SIC 12 När ska ett företag för särskilt ändamål, ett SPE, omfattas

av koncernredovisningen? Standarden ändrar definitionen av kontroll och ger tillhörande vägledning om hur ett innehav i ett dotterföretag ska identifieras. Kraven på konsolidering, konsolideringstekniker samt redovisning av innehav utan bestämmande inflytande och förändring av kontroll är detsamma som tidigare.

IFRS 11 Samarbetsarrangemang

IFRS 11 ersätter IAS 31 Andelar i joint ventures (IAS 31). Standarden anpassar redovisningen hos investeraren mer till de rättigheter och skyldigheter som hänger samman med joint venture-arrangemang. Dessutom tas valmöjligheten i IAS 31 att redovisa joint venture enligt klyvningsmetoden bort. IFRS 11 kräver i stället att kapitalandelsmetoden, som nu används för innehav i intresseföretag, även används för joint ventures.

IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag

Utökade upplysningskrav om dotterbolag, joint arrangements och intressebolag har samlats i en standard och väntas leda till en viss ökning av upplysningar i Corems årsredovisning.

IFRS 13 Värdering till verkligt värde

Standarden tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 och innehåller enhetliga regler för beräkning av och upplysningar om verkliga värden. Den nya standarden beräknas inte påverka värderingen av balansposter men kräver ytterligare upplysningar.

IAS 19 Ersättning till anställda

Ändringarna tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2013 och avser främst redovisningen av förmånsbestämda pensionsplaner. Corem har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner och effekterna av ändringarna på Corems finansiella rapporter är oväsentliga.

Följändringar till IAS 27 Separata finansiella rapporter (IAS 27) och IAS 28 Investeringar i intresseföretag och joint venture (IAS 28)

IAS 27 behandlar nu enbart finansiella rapporter för den juridiska personen. IAS 28 har utökats till att även inkludera joint venture. Kapitalandelsmetoden i IAS 28 ändras dock inte.

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. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan.

Kritiska 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 inverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet 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 12.

UPPSKJUTEN SKATT

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har, efter den sänkning riksdagen beslutade om i november 2012, beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent istället för som tidigare 26,3 procent. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn.

1 fortsättning

På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttjta 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 skatte-regler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad 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. Obeskattade reserver redovisas i moderbolaget inklusive skatt.

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas.

Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 11.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

Redovisningsstandarden IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. 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. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Corems bedömning har för samtliga, genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill. Ingen effekt skulle vid förvärvsögonblicket ha uppstått på 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 direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventuale-förpliktelser. 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 eventualeförpliktelser.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

UTLÄNDSKA DOTTERFÖRETAG

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 balansdagkursen. Kursdifferenser som uppkommer inkluderas i periodens resultat.

Koncernens utlandsverksamheters balansräkningar omräknas från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkt- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat inom Rapport över totalresultat samt under en egen rubrik i Rapport över förändring av eget kapital. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller -förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

TRANSAKTIONER SOM SKA 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 då Corem innehar minst 20 procent men ej mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen under rubriken Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar och med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. 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.

Gemensamt ägda företag/ Joint venture

Som gemensamt ägda företag räknas företag där Corem innehar 50 procent av rösterna. Beroende på förutsättningarna kring ägandet och beslutsfattande redovisas ägande som ett Joint Venture enligt klyvningsmetoden eller kapitalandelsmetoden. Corem har ett gemensamt ägt företag där förutsättningar är sådana att innehavet redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

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 7. 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 20.

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.

Intäkterna från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt vid den tidpunkt då ersättning erhålles.

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkt för 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 samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Fram till och med mars 2011 har i övriga rörelseintäkter ingått utdelning från andelar som, i balansräkningen, klassificerats som Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet och avseende vilka eventuella värdeförändringar, i resultatet, redovisas som Andra vinster/förluster, netto. Dessa andelar redovisas från och med mars 2011 som Andelar i intresseföretag då ägarandelen efter ytterligare förvärv i mars 2011 översteg 20 procent. Utdelningar från intresseföretag elimineras i koncernredovisningen.

Övriga utdelningsintäkter redovisas i förekommande fall som Finansiella intäkter när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker.

Redovisning av segment

IFRS 8 kräver att upplysningar lämnas utifrån ledningens perspektiv. Med ledningens perspektiv avses rapporteringen till högsta verkställande beslutsfattaren (HVB), vilket innebär att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt. HVB är en funktion som fördelar resurser och utvärderar resultatet. Corem

har identifierat VD som HVB. Koncernen är organiserad i och styrs i första hand utifrån geografiska områden. Det finns fem identifierade geografiska områden som betraktas som enskilda segment. 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. Övriga tillgångsposter redovisas i kolumnen Koncerngemensamt. Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftöverskottet 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.

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel, utyrdning, 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, sådana utdelningsintäkter som ej klassificeras som Övriga rörelseintäkter samt räntekostnader på lån. I finansiella kostnader ingår även kostnader för räntederivat. Eventuella förändringar på grund av marknadsvärdering ingår inte i finansiella intäkter eller kostnader utan särredovisas i poster beroende på om förändringen är realiserad eller orealiserad.

Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker.

Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

REDOVISNING AV LÅNEKOSTNADER

Samtliga låneutgifter kostnadsförs då Corem inte haft projekt med kvalificerade tillgångar. Detta kan komma att ändras i framtiden.

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 enligt ITP tillämpas.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat 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. Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad 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. Värderingen av uppskjuten skatt baseras 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 värderas och redovisas i enlighet med IAS 39. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt aktier. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, räntederivat samt övriga skulder. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning avseende räntederivat.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. 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 realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Det samma 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.

• Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet är tillgångar och skulder som innehas för handel eller utgör derivatinstrument. En finansiell skuld eller tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas i syfte att huvudsakligen säljas inom kort. Tillgångar och skulder i denna kategori är kortfristiga förutom derivat som är långfristiga.

• Lånefordringar och kundfordringar

Kategorin finansiella tillgångar består av en undergrupp: låne- och kundfordringar samt övriga fordringar. Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad och ingår i omsättningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar och andra fordringar i balansräkningen. Lånefordringar och kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när fakturan har skickats.

• Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktetsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Corem innehar inga derivatinstrument som identifierats som säkringsinstrument. Corem har ränteswappar för att växla rörlig ränta mot fast ränta. Detta innebär att Corem växlar risken från risk i kassaflöde till risk i verkligt värde. Förändring i verkligt värde för dessa instrument redovisas omedelbart i resultatet i posten Orealiserade värdeförändringar derivat.

• Finansiella skulder

Kategorin finansiella skulder består av en undergrupp: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Corems finansiella skulder, andra än derivatinstrument, utgörs av leverantörsskulder och låneskulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas det till upplupet anskaffningsvärde. Upplåning klassificeras som endera långfristiga eller kortfristiga skulder beroende på om koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i mer än 12 månader efter balansdagen.

Likvida medel

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

Övriga fordringar

Övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålles. Kundfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Kortfristiga skulder och leverantörsskulder

Kortfristiga skulder och leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits.

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 hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med IAS 40 och redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 12. Corem värderar samtliga fastigheter/tomträtter varje kvartal. Vid årsskiftet har knappt nio procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För helåret har cirka 28 procent externvärderats. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskaps läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt, aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

ÖVRIGA MATERIELLA TILLGÅNGAR

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Beräknade nyttjandeperioder:

– Maskiner och inventarier 3–10 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

LEASADE TILLGÅNGAR

Leasingavtal där Corem är leasetagare klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Corem har ett mindre antal leasingavtal klassificerade som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

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.

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser

Moderbolaget har ingått avtal om proprieborgen till förmån för dotterföretag. 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.

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. RFR tillåter att alla finansiella instrument i moderbolaget värderas till anskaffningsvärde vilket moderbolaget gjort. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

RESULTATRÄKNINGENS UPPSTÄLLNINGSFORM

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår Finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Övriga värdeförändringar redovisas efter finansnettot. I Moderbolaget används Rapportformen för kostnadslagindelning med bruttoresultat och rörelseresultat.

DOTTERFÖRETAG

Andelar i dotterföretag värderas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. Erhållna utdelningar redovisas endast som intäkt under förutsättning att rätten till utdelning fastställs 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.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Maskiner och inventarier i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT FÖR JURIDISKA PERSONER

Moderbolaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med det förtydligande som lämnats av Rådet för finansiell rapportering, RFR 2. Enligt förtydligandet finns det en huvudregel och en alternativregel och ändringen tillämpas senast från och med 1 januari 2013. Corem har valt att tillämpa rekommendationen redan under 2012 och därvidlag valt att redovisa

1 fortsättning

enligt huvudregeln vilket innebär att koncernbidrag redovisas i resultatet enligt dess ekonomiska innebörd, dvs som en finansiell intäkt vid erhållande av koncernbidrag eller som andelar i dotterföretag vid lämnade koncernbidrag. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Hos mottagaren redovisas erhållna koncernbidrag som intäkt.

2 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Hysesintäkter från uthyrning av lokaler	544	497	–	–
Faktureringskostnader för koncerninterna tjänster	–	–	52	50
Totalt	544	497	52	50

3 Segment

IFRS 8 kräver att upplysningar lämnas utifrån ledningens perspektiv, det vill säga högsta verkställande beslutsfattaren (HVB), vilket innebär att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt. HVB är en funktion som fördelar resurser och utvärderar resultatet. Corem har identifierat VD som HVB. Koncernen är organiserad i och styrs i första hand utifrån geografiska områden. Det finns fem identifierade segment, se nedan. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkt- och kostnadsposter har ej fördelats på segment. På samma sätt fördelas endast förvaltningsfastigheter per segment. Övriga tillgångsposter redovisas under Ofördelade tillgångar.

Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är HVBs centrala styrnings- och rapporterings-

begrepp. Nedan finns avstämning mellan detta resultatbegrepp och koncernredovisningen.

Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen nedan ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Corems största hyresgäster är Ericsson, Bilia och ELFA, vilka står för 16, 11 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Ericsson har sammanlagt sex hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 2,1 år. Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 10,6 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 5,5 år.

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG PER REGION

TILLGÅNGAR	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund ¹⁾		Väst		Småland		Mälardalen/Norr		Koncern-gemensamt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
31 december														
Förvaltningsfastigheter	5 830	5 418	2 321	2 113	677	683	970	808	787	748	1 075	1 066	–	–
Ofördelade tillgångar	1 453	1 465	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1 453	1 465
Totala tillgångar	7 283	6 883	2 321	2 113	677	683	970	808	787	748	1 075	1 066	1 453	1 465
RESULTAT														
januari-december														
Hyresintäkter	544	497	212	190	55	53	78	74	92	74	107	106	–	–
Fastighetskostnader	–135	–131	–68	–67	–13	–13	–14	–14	–23	–18	–17	–19	–	–
Driftsöverskott	409	366	144	123	42	40	64	60	69	56	90	87	–	–
Ofördelade resultatposter														
Central administration	–24	–26												
Finansnetto	–214	–203												
Förvaltningsresultat	171	137												
Andelar från intresseföretag	51	60												
Andra vinster/förluster netto	–	–7												
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3	2												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	16	83												
Orealiserade värdeförändringar derivat	–36	–231												
Resultat före skatt	205	44												

1) I segmentet Öresund ingår fastigheter belägna i Danmark. Av hyresintäkterna och av fastighetskostnaderna utgör 22 mkr (22) resp 3 mkr (3) verksamheten i Danmark.

Utav Förvaltningsfastigheterna avser 244 mkr (252) de danska fastigheterna. Större delen av minskningen jämfört med föregående år beror på nedgången i den danska valutan.

3 fortsättning

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2012

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	51	250 311	20 524	2 321	40	9 273	233	39	94	219	40
Öresund	16	79 041	5 481	677	12	8 569	60	10	93	56	10
Väst	21	150 794	11 444	970	17	6 436	95	16	94	89	16
Småland	25	150 095	28 461	787	13	5 243	89	15	85	75	14
Mälardalen/Norr	19	217 541	15 799	1 075	18	4 941	115	20	94	109	20
Totalt	132	847 782	81 709	5 830	100	6 877	592	100	92	548	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2012.

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2012

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	107 447	79 065	12 713	6 661	250 311	29
Öresund	3 080	28 591	14 126	25 482	7 762	79 041	9
Väst	56 753	75 366	11 254	7 402	19	150 794	18
Småland	13 497	99 957	19 382	6 808	10 451	150 095	18
Mälardalen/Norr	157 131	33 245	9 757	13 426	3 982	217 541	26
Totalt	274 886	344 606	133 584	65 831	28 875	847 782	100
Andel, %	31	41	16	8	4	100	

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2011

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	52	238 583	17 834	2 113	39	8 856	213	39	94	201	39
Öresund	17	87 058	15 110	683	12	7 847	66	12	87	57	11
Väst	21	133 140	9 392	808	15	6 070	78	14	95	74	15
Småland	23	142 494	23 071	748	14	5 251	83	15	89	75	15
Mälardalen/Norr	20	221 040	20 449	1 066	20	4 821	112	20	93	103	20
Totalt	133	822 315	85 856	5 418	100	6 589	552	100	92	510	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2011.

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2011

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	95 252	79 631	12 713	6 562	238 583	29
Öresund	3 080	28 591	14 126	25 482	15 779	87 058	11
Väst	39 842	75 366	9 511	8 402	19	133 140	16
Småland	13 497	93 752	18 086	6 808	10 351	142 494	17
Mälardalen/Norr	157 131	35 455	10 427	14 045	3 982	221 040	27
Totalt	257 975	328 416	131 781	67 450	36 693	822 315	100
Andel, %	31	40	16	8	5	100	

4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2012		2011	
	män, %	män, %	män, %	män, %
Moderbolaget	37	68	33	65

Samtliga anställda inom koncernen är anställda i moderbolaget. Koncernen och moderbolaget hade per årsskiftet 39 anställda (36), varav 11 kvinnor (13) och 28 (23) män. Samtliga anställda finns i Sverige.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2012		2011	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	22,7	10,3	22,2	10,1
varav pensionskostnad ¹⁾		2,6		2,8
Koncernen totalt	22,7	10,3	22,2	10,1
varav pensionskostnad ¹⁾		2,6		2,8

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 0,58 mkr (0,79) VD. Några utestående pensionsförpliktelser finns ej.

Könsfördelningen bland ledande befattningshavare

	2012		2011	
	varav kvinnor	varav kvinnor	varav kvinnor	varav kvinnor
Styrelseledamöter	7	3	5	2
VD och ledande befattningshavare	5	1	6	1

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

	2012		2011	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	3,5	19,7	4,0	18,2
varav tantiem o.d	0,3	0,6		1,3
Koncernen totalt	3,5	19,7	4,0	18,2
varav tantiem o.d	0,3	0,6		1,3

4 fortsättning

Löner, arvoden och förmåner

Samtliga ersättningar till styrelsen, VD och övriga ledande befattningshavare har utgått enbart från moderbolaget.

STYRELSE

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Vid årsstämman den 2 maj 2012 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 250 000 kr till styrelsens ordförande och 150 000 kr vardera till de övriga ledamöterna. Styrelseledamot som samtidigt är VD erhåller inget styrelsearvode.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Ersättning och förmåner till VD beslutas efter principer fastställda av stämman, av bolagets styrelse. 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 motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i dessa. Pensionsåldern för VD är 65 år. VD har med bolaget en ömsidig 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, fyra eller sex månaders grundlöner. Bonusen är inte pensionsgrundande. För andra ledande befattningshavare avsätts, under anställningstiden hos bolaget, pensionsförmåner motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i dessa. Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare är 65 år. Samtliga fyra andra ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil och rätt till sjukvårdsförsäkring samt del i Corems vinstandelsstiftelse. För dessa ledande befattningshavare gäller även en ömsidig uppsägningstid om tre till sex månader. Avtal om avgångsvederlag i 12 månader finns för två av fyra personer.

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.

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. Avsättningen inklusive löneskatt har belastat resultatet 2012 med totalt 0,6 mkr (0).

Styrelse och ledande befattningshavares förmåner

	2012				2011			
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn	0,25		0,08	0,33	0,25	–	0,08	0,33
Rutger Arnhult VD till och med 31 december 2011	0,15		0,05	0,20	3,21	0,79	1,01	5,01
Lena Boberg, från och med 2 maj 2011	0,15		0,05	0,20	0,10	–	0,03	0,13
VD Eva Landén, från och med 2 maj 2012 ¹⁾	2,50	0,58	0,93	4,01	–	–	–	–
Karl Perlhagen, från och med 2 maj 2012	0,10		0,03	0,13	–	–	–	–
Erik Selin, till och med 2 maj 2012	0,05		0,01	0,06	0,15	–	0,05	0,20
Jan Sundling	0,15		0,05	0,20	0,15	–	0,05	0,20
Christina Tillman	0,15		0,05	0,20	0,15	–	0,05	0,20
Andra ledande befattningshavare (4 (5)), varav rörlig ersättning utgör 0,57 mkr (1,05)	4,72	0,91	1,70	7,33	6,23	1,13	2,23	9,59
Summa	8,22	1,49	2,95	12,66	10,24	1,92	3,50	15,66

1) Eva Landén, som är bolagets VD från och med 1 januari 2012, erhåller inget styrelsearvode. Löner, arvoden och förmåner för tiden före 1 januari 2012 särredovisas ej. För 2012 ingår rörlig ersättning om 0,3 mkr.

5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
	Ernst & Young	Grant Thornton och övriga	Ernst & Young	Grant Thornton och övriga
Revisionsuppdraget	0,7	1,4	0,7	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,3	0,1	–	0,1
Övriga tjänster	–	–	–	–
Summa	1,0	1,5	0,7	1,5
Övriga revisorer	–	0,1	–	–
Summa arvoden till revisorer	1,0	1,6	0,7	1,5

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning eller annat biträde som föränsas 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. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterat till skatter, moms och personalbeskattning. Allt annat är övriga tjänster.

6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Koncernen	2012	2011
Fastighetskostnader¹⁾		
El, fjärrkyla och värme	41	43
Köpta tjänster för förvaltning	22	22
Reparationer och underhåll	10	12
Fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrenden	26	25
Personalkostnader	20	16
Avskrivningar	1	1
Övriga fastighetskostnader	15	12
Summa Fastighetskostnader	135	131
Central administration²⁾	24	26

1) Fastighetskostnaderna avser i sin helhet fastigheter som genererat intäkter.

2) De centrala administrationskostnaderna består framförallt av kostnader som uppstått i moderbolaget för bolagsadministration samt kostnader som sammanhänger med bolagets nuvarande notering på NASDAQ OMX Stockholm. Därutöver ingår kostnader för administration av gemensam art såsom revision, upprättande av årsredovisning, koncernledning, datahantering med mera.

7 Finansnetto

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Intäkter				
Ränteintäkter	1	2	-	-
Ränteintäkter, dotterföretag	-	-	38	42
Utdelningar från intresseföretag ¹⁾	-	-	44	48
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	-	-	5	-
Koncernbidrag	-	-	6	-
Summa intäkter	1	2	93	90
Kostnader				
Räntekostnader	-215	-205	-42	-36
Räntekostnader, dotterföretag	-	-	-	-1
Summa kostnader	-215	-205	-42	-37
Summa finansnetto	-214	-203	51	53

1) Utdelningar från intresseföretag elimineras i koncernredovisningen.

8 Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag

Koncernen	2012	2011
Klövern AB (publ)		
Resultat från försäljning av preferensaktier	5	-
Summa	5	-

9 Andra vinster/förluster - netto

Posten avser aktier, som klassificerats som Andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet, och utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet och marknadsvärdet. Se ytterligare information under not 17.

10 Orealiserade värdeförändringar, derivat

Koncernen	2012	2011
Derivatinstrument		
Vinster/förluster på ränteswappar	-36	-231
Summa	-36	-231

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.

11 Skatter

Redovisad i resultatet	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	-3	-6	-	-
Summa aktuell skatt	-3	-6	-	-
Uppskjuten skatt				
Under året utnyttjat/aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-	-4	-4
Derivat	10	61	-	-
Löpande förvaltningsresultat	-41	-32	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-14	-25	-	-
Omprövning/omvärdering av redovisat värde av underskottsavdrag	43	-7	-	-
Engångseffekt på grund av ändrad skattesats	-24	-	-	-
Övrigt	-1	-	-	-
Summa uppskjuten skatt	-27	-3	-4	-4
Totalt redovisad skatt	-30	-9	-4	-4

Avstämning av effektiv skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Resultat före skatt				
Nominell skatt 26,3% på resultat före skatt	-53	-12	-	-
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	-1	-	-
Underskottsavdrag	43	-7	-	-
Värdeförändringar fastigheter	-10	-3	-	-
Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden	13	16	-	-
Andra vinster/förluster - netto	-	-2	-	-
Engångseffekt på grund av ändrad skattesats	-24	-	-	-
Övriga justeringar	1	0	-	-
Redovisad effektiv skatt	-30	-9	-4	-4
Moderbolaget				
Resultat före skatt	49	51		
Nominell skatt 26,3% på resultat före skatt	-13	-13		
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	13	13		
Engångseffekt på grund av ändrad skattesats	-4	-		
Utnyttjande av tidigare aktiverad uppskjuten skatt	-	-4		
Redovisad effektiv skatt	-4	-4		

Redovisad i balansräkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Uppskjutna skattefordringar /skatteskulder				
Derivat	89	96		
Underskottsavdrag	228	151		
Skattefordringar	317	247		
Skilnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter	-100	-66		
Periodiseringsfonder etc.	-6	-8		
Skatteskulder	-106	-74		
Moderbolaget				
Underskottsavdrag	28	32		
Skattefordringar	28	32		

Uppskjuten skatt

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade och rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot framtida skattemässiga vinster. De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till 1 720 mkr (650). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 228 mkr (151) och i moderbolagets balansräkning till 28 mkr (32).

Skatteverket har framställt yrkanden som för närvarande ligger för avgörande i förvaltningsrätten. Skatteverkets yrkanden avser dels reducering av tidigare års underskott dels upptaxering av tidigare års resultat. En eventuell reducering av tidigare års underskott i enlighet med Skatteverkets yrkande kommer inte att påverka koncernens redovisade resultat. En eventuell upptaxering i enlighet med Skatteverkets yrkande skulle medföra ett skattekrav om cirka 62 mkr exklusive ränta.

11 fortsättning

Corems uppfattning är dock att det saknas grund för Skatteverkets yrkande avseende upptaxering. Denna uppfattning delas av Corems externa rådgivare.

Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad) och uppgår till cirka 3,6 mdkr (3,4). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till cirka 0,4 mdkr (0,2).

Inga uppskjutna skattefordringar för temporära skillnader utöver derivat har redovisats per den 31 december 2012.

Bolagsskatten i Sverige är för 2012 nominellt 26,3 procent men sänks med verkan från och med 1 januari 2013 till 22 procent.

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. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

12 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Koncernen	2012	2011
Ingående verkligt värde	5 418	5 115
Förvärv av fastigheter	357	140
Investeringar i befintliga fastigheter	120	117
Värde av sålda fastigheter	-71	-35
Orealiserade värdeförändringar	16	83
Omräkningsdifferenser	-10	-2
Utgående verkligt värde	5 830	5 418

Tvärt emot hur det såg ut förra året, tog aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden rejäl fart under årets sista kvartal. Efter en svagare inledning på året summerade den samlade transaktionsvolymen till över 107 mdkr, vilket var den högsta årsomsättningen sedan 2008. I vanlig ordning var det kontor och bostäder som utgjorde mer än hälften av den samlade försäljningen. Andelen lager/logistik låg stabilt kring tio procent, en andel som har varit mer eller mindre konstant de senaste tre åren. Värderingsmässigt kan man säga att avkastningskraven generellt har varit oförändrade under året. Möjligtvis har vi sett sänkta avkastningskrav för centralt belägna kontorsfastigheter i Stockholm, där efterfrågan har varit fortsatt stor och konkurrensen om ett fåtal prestigeobjekt drivit upp priserna. För lager/logistikfastigheter i lägen som Corem efterfrågar, har värdeutvecklingen varit stabil och mindre volatil. Corem ser fortsatta möjligheter att göra attraktiva förvärv inom sitt prioriterade segment och en långsamt förbättrad finansmarknad kan förhoppningsvis hålla transaktionsvolymen uppe.

Under 2012 var avkastningskraven fortsatt generellt oförändrade för Corems samlade fastighetsportfölj. Under året har Corem fortsatt att renodla fastighetsportföljen och som en följd av genomförda köp och försäljningar är det genomsnittliga avkastningskravet marginellt sänkt. Sänkta vakansgrader, förbättrade driftnetton och investeringar bidrog till den positiva värdeförändringen under året.

Corems fastighetsbestånd består av 132 fastigheter, merparten inom industri-, lager- och logistiksegmentet. Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr där Stockholm värdemässigt är det största området.

Värderingsmetod

Samtliga Corems fastigheter värderas varje kvartal, varav ett urval värderas externt. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Under den senaste tolv månadersperioden har fastigheter motsvarande cirka 28 procent externvärderats av olika värderingsinstitut. Under året har Savills Sweden AB, DTZ och NAI Svefa anlitats. Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Samtliga värderingar grundar sig på en kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en tioårig kalkylperiod

använts, men då Corem innehar ett antal fastigheter med långa hyresavtal, som har en avtalslängd överstigande tio år, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Kalkylränta

De driftnetton under kalkylperioden, liksom restvärdet vid kalkylperiodens slut, som framkommit av ovan nämnda analys har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Den bedömda kalkylräntan skall motsvara ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 8,0 till 12,5 procent. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, avviker den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnettona marginellt med motsvarande kalkylränta för restvärdet. Avrundat uppgår den vägda genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av såväl kassaflöden som restvärde till cirka 9,7 procent.

Restvärde och direktavkastning

Restvärdet framräknas såsom tomträttens/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för tomträttens/fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till cirka 7,7 procent. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Värderingsförfarandet för det svenska fastighetsbeståndet, med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer anvisningar till SFI (Svenskt Fastighetsindex). I Danmark har värderingsförfarandet följt de normer som gäller för medlemmar av RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors).

Fastighetsbeståndets värdeförändring

31 december 2012 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 5 830 mkr (5 418). Även under 2012 är det framför allt genom förvärv, som det samlade fastighetsvärdet har ökat under året. Värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till 16 mkr (83).

Den låga inflationstakten under 2012 har haft en negativ värdepåverkan, då den för fastighetsbranschen viktiga indexuppräknningen för 2013 blev lägre än förväntat. Detta har framför allt motverkats av värdehöjande investeringar och projektutveckling i befintligt bestånd. Sammantaget har det genererat en mindre värdeuppgång. I Corems bestånd är avkastningskraven i princip oförändrade på årsbasis. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna var cirka 7,7 procent (7,8). Fortsatt renodling av fastighetsportföljen under året har marginellt sänkt avkastningskravet, då fastigheter på marknader med högre avkastningskrav har sålts och istället fastigheter på prioriterade marknader har förvärvats.

Under året har totalt 120 mkr (117) investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 dec 2012
Inflationsantagande, %	2,00
Kalkylperiod, år	10-20
Direktavkastning, %	6,00-10,50
Kalkylränta, %	8,00-12,50
Långsiktig vakans, %	Huvudsakligen 5-10
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

KÄNSLIGHETSANALYS

Värdepåverkan vid förändrat driftnetto och/eller avkastningskrav, Mkr

Förändring direktavkastningskrav, %-enheter	Förändring driftnetto, %		
	-5,0	0	+5,0
-0,5	+95	+405	+715
0	-290	0	+295
+0,5	-625	-350	-75

13 Resultandelar och innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Firma	Klövern AB (publ)		Fastighetspartners Veddesta AB	
Klassificering	Intresseföretag		Joint Venture	
Organisationsnummer	556482-5833		556839-1972	
Säte	Nyköping		Stockholm	
	2012	2011	2012	2011
Av Corem ägt antal aktier	32 200 000	32 200 000	50 000	50 000
Kapitalandel, % ¹⁾	19,9	20,1	50,0	50,0
Röstandel, % ¹⁾	19,7	20,1	50,0	50,0

1) Baserat på antal utestående aktier.

	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 1 jan 2012	1 097	730
Förvärv/Tillkommande resultatandelar	46	-
Avyttrade andelar	-106	-106
Utdelning	-44	-
Övrigt	-	-
Utgående balans 31 dec 2012	992	624

I moderbolaget redovisas innehavet som Andelar i intresseföretag. Utdelningar redovisas i moderbolaget under Ränteintäkter och liknande resultatposter medan de elimineras i koncernredovisningen.

Finansiell information för helåret 2012¹⁾

Mkr	Klövern AB (publ)	Fastighetspartners Veddesta AB
Intäkter	1 948	-
Förvaltningsresultat	524	0
Värdoförändringar fastigheter	-33	-
Värdoförändringar derivat	-175	-
Periodens resultat	339	0
Förvaltningsfastigheter	22 624	-
Anläggning under uppförande	-	86
Övriga tillgångar	1 598	9
Tillgångar	24 222	88
Skulder	17 526	88

1) Fastighetspartners Veddestas verksamhet har under 2012 varit begränsad till uppförandet av anläggningen som förväntas tas i bruk i slutet av 2013.

14 Övriga materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	6	5	3	3
Förvärvade inventarier	0	1	1	0
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	-	-	0	0
Utgående balans	6	6	4	3
Avskrivningar				
Ingående balans	-3	-2	-1	-1
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-0
Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar	-	-	-	-
Utgående balans	-4	-3	-2	-1
Redovisade värden	2	3	2	2

15 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.

Det fanns per balansdagen inga kundfordringar i utländsk valuta.

Åldersfördelade kundfordringar

Dagar	2012	2011
Ej förfallet	2	7
1-30	3	0
31-90	0	1
91-	3	4
Osäkra kundfordringar	-4	-3
Summa	4	9

16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förutbetalda tomträttsavgälder och arrenden	3	3	-	-
Övriga poster	4	2	2	1
Redovisade värden	7	5	2	1

17 Andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet

	Koncernen	Moderbolaget
Ingående balans 1 jan 2011	1 020	657
Förvärv av aktier	73	73
Omvärdering till verkligt värde på grund av förändring i börskurs	-7	-
Omföring till Andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	-1 086	-730
Utgående balans 31 dec 2011	-	-

Från och med 18 mars 2011 utgör innehavet andelar i intresseföretag. I moderbolaget redovisades dessa innehav till och med den 18 mars 2011 som kortfristiga placeringar till nominellt anskaffningsvärde.

Aktiekapitalets förändring 2011

AKTIESPLIT

Corem har genomfört en aktiesplit 2:1 där varje aktie delades upp i två aktier av samma slag. Avstämningsdag för uppdelningen var den 16 juni 2011, vilket innebar att sista dag för handel i aktien före uppdelning var den 13 juni 2011. Första dag för handel med uppdelade aktier var den 14 juni 2011. Aktierna som erhöles genom aktieuppdelningen registrerades på VP-konton den 17 juni 2011, dvs dagen efter avstämningsdagen. Nytt antal aktier efter genomförd aktiesplit var vid det tillfället 82 283 002 aktier, varav 75 896 586 stamaktier och 6 386 416 preferensaktier.

ÅTERKÖP AV COREMAKTIER

Corem inledde den 9 september 2011 ett återköpsprogram i enlighet med beslut av årsstämma den 2 maj 2011.

Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget. Återköpsprogrammet ger ökade möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan. Härmed ges bland annat möjlighet att kunna överlåta aktier som likvid i samband med eventuella förvärv eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

Under perioden 12 september till och med 31 december har Corem återköpt 918 633 stamaktier till ett snittpris om 20,20 kr samt 16 313 preferensaktier till ett snittpris om 121,97 kr.

UTDELNING

Styrelsen föreslog årsstämman en utdelning om 0,50 kr per stamaktie med avstämningsdag 7 maj 2012. Därutöver föreslog styrelsen årsstämman en utdelning om 10,00 kr per år per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kr vid varje kvartals slut med första avstämningsdag 29 juni 2012. Båda förslagen bistods av stämman.

Aktiekapitalets förändring 2012

ÅTERKÖP AV COREMAKTIER

Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget. Återköpsprogrammet ger ökade möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan. Härmed ges bland annat möjlighet att kunna överlåta aktier som likvid i samband med eventuella förvärv eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

Under perioden 1 januari till och med 31 december har Corem återköpt 235 438 stamaktier till ett snittpris om 19,76 kr samt 9 300 preferensaktier till ett snittpris om 123,83 kr. I samband med ett fastighetsförvärv har 99 083 stam- och samtliga återköpta preferensaktier, 56 453, överlåts.

UTDELNING

Styrelsen avser föreslå årsstämman en utdelning om 0,60 kr per stamaktie med avstämningsdag 30 april 2013. Därutöver avser styrelsen föreslå årsstämman en utdelning om 10,00 kr per år per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kr vid varje kvartals slut med första avstämningsdag 28 juni 2013.

Specifikation över förändring av Eget kapital 2011 och 2012

Specifikation över förändring av Eget kapital återfinns i Rapport över förändringar i Eget kapital för koncernen på sidan 59 respektive Förändringar i Eget kapital i moderbolaget på sidan 63.

Antal aktier	Datum	Förändring antal stamaktier	Förändring antal preferensaktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
Vid årets början 2007	2007-01-01	435 144 653		435 144 653	0,03		13 054 340
Nedsättning av aktiekapital	2007			435 144 653	0,0015	-12 401 623	652 717
Apport-, kvittnings- och nyemissioner	2007	1 294 442 103		1 729 586 756	0,15	194 166 315	194 819 032
Sammanläggningar	2007	-1 703 610 885		25 975 871	7,50		194 819 032
Apportemission	2008	1 630 435		27 606 306	7,50	12 228 263	207 047 295
Apport- och nyemission	2009	3 492 614		31 098 920	7,50	10 239 105	233 241 900
Fond-, apport och nyemissioner	2010	6 849 373	3 193 208	41 141 501	7,50	75 319 358	308 561 258
Antal aktier vid utgången av 2010		37 948 293	3 193 208	41 141 501	7,50		308 561 258
Aktiesplit 2:1	2011	37 948 293	3 193 208	82 283 002	3,75		308 561 258
Antal registrerade aktier vid utgången av 2012		75 896 586	6 386 416	82 283 002	3,75		308 561 258
Återköp och avyttringar av egna aktier							
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	-30 840			
Återköp av egna aktier	2011	-918 633	-16 313	-934 946			
Antal återköpta aktier vid utgången av 2011		-1 227 033	-47 153	-1 274 186			
Återköp av egna aktier	2012	-235 438	-9 300	-244 738			
Avyttring av egna aktier	2012	99 083	56 453	155 536			
Antal återköpta aktier vid utgången av 2012		-1 363 388	-	-1 363 388			
Antal utestående aktier vid utgången av 2012		74 533 198	6 386 416	80 919 614			

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt med en röst vid års- och bolagsstämmor. Innehavare av preferensaktier är berättigade till en årlig utdelning om 10,00 kronor och berättigar till rösträtt med en tiondels röst vid års- och bolagsstämmor.

19 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per stamaktie 1,48 kr (-0,38) har baserats på årets resultat 175 mkr (35) med avdrag för preferensaktieägarnas andel av resultatet om 64 mkr (64) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier uppgående till 75 659 586 under 2012 respektive 75 387 854 under 2011. Resultat per preferensaktie uppgår till 10,00 kr per aktie per år.

20 Finansiella instrument per kategori

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och leverantörsskulder bedöms i stort motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga till sin natur. Verkligt värde på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas, för upplysningssyfte, genom att diskontera det framtida kontrakterade kassaflödet till den aktuella marknadsräntan som är tillgänglig för Corem för liknande finansiella instrument.

Koncernen 31 december 2012	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Låne- och kundfordringar	Summa
Tillgångar i rapport över finansiell ställning			
Kundfordringar och andra fordringar	–	25	25
Likvida medel	–	116	116
Summa	–	141	141

Koncernen 31 december 2012	Skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder i rapport över finansiell ställning			
Derivatinstrument, nivå 2	402	–	402
Upplåning	–	4 535	4 535
Leverantörsskulder och andra skulder	–	158	158
Summa	402	4 693	5 095

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 NASDAQ OMX Stockholm och som varit klassificerade som värdepapper som innehas för handel fram till dess de övergick till att klassificeras som andelar i intresseföretag.

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

I stort sett samtliga Corems långfristiga finansiella skulder löper med en rörlig ränta som bedöms vara marknadsmässig och således bedömer Corem att inga väsentliga skillnader mellan redovisat belopp och verkligt värde föreligger.

Koncernen 31 december 2011	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Låne- och kundfordringar	Summa
Tillgångar i rapport över finansiell ställning			
Kundfordringar och andra fordringar	–	17	17
Likvida medel	–	100	100
Summa	–	117	117

Koncernen 31 december 2011	Skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder i rapport över finansiell ställning			
Derivatinstrument, nivå 2	365	–	365
Upplåning	–	4 256	4 256
Leverantörsskulder och andra skulder	–	180	180
Summa	365	4 436	4 801

medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. För Corems del utgörs detta av Corems innehav av derivat.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Corem har inga instrument i denna kategori.

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

21 Finansiella risker och finanspolicies

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk, likviditetsrisk, prISRISK, 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. Ansvar 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 om Finansiering på sidorna 38 till 41 samt i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 42 till 45.

Målen i finanspolicyn är att:

- soliditeten över tiden ska vara minst 25 procent.
- räntetäckningsgraden långsiktigt ska vara 1,5 gånger.
- över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den femåriga statsobligationsräntan.
- 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 om minst tre år.
- externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

Finansiella mål	Mål	Utfall
Soliditet, %	≥ 25	29
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,0
Avkastning eget kapital, %	≥ 11	9
Kreditbindning, år	≥ 1,5	2,7
Räntebindning, år	≥ 1,5	6,0
Räntesäkrade skulder, %	≥ 50	53
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	100

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

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader.

Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Koncernens totala kreditram om 4 643 mkr (4 486), inklusive outnyttjade krediter om 100 mkr (221), löper med kredit-tider om 1 till 25 år. Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 2,7 år (2,9).

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR, 2012

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2013	1 208	4,17	26	1 627 ¹⁾	36
2014	30	5,35	1	367	8
2015	885	3,95	19	1 984 ²⁾	44
2016	215	3,46	5	381 ²⁾	8
2017	–	–	–	1	0
2018	–	–	–	1	0
2019	105	5,00	2	2	0
2020	1 000	5,42	22	–	–
2021	300	4,92	7	–	–
2022	–	–	–	–	–
2023–	800	5,28	18	180	4
Totalt	4 543	4,66	100	4 543	100

1) Förhandling om att förlänga kreditavtal avseende 1,2 mdkr från 2013 till 2017 har slutförts under mars 2013.

2) Varav 200 avser obligation under 2015 och 300 avser obligation under 2016.

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. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv 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 2012 till 116 mkr (100).

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.

Hantering av koncernens ränteeponering 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 två typer av ränteswappar. Vid årsskiftet hade Corem 10 (11) swappavtal om 2 900 mkr (2 600), som löper mellan 2015–2031.

Per den 31 december 2012 var 53 procent (66) av de räntebärande skulderna räntesäkrade om minst 3 år, varefter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 6,0 år (6,4). Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2012 var 4,66 procent (4,90).

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 4 543 mkr (4 265). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 116 mkr (100), pantsatta likvida medel om 12 mkr samt aktiverade upplåningskostnader om 8 mkr (9) uppgick till 4 407 mkr (4 156). Under det andra kvartalet 2012 har 1 368 mkr av krediter med kapitalbindning till 2012 och 2013 refinansierats till 2013 och 2015. Corem har med verkan från 1 mars 2013 slutfört förhandlingar om att förlänga kreditavtal om 1 226 mkr, som skulle förfallit under sommaren 2013, till 1 mars 2017.

Värdet på derivatportföljen uppgick till –402 mkr (–365). Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till –36 mkr (–231). Ränteswapparna har värderats av Swedbank genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde.

Derivatinstrument klassificeras från och med 2009 som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas, liksom tidigare år, enligt IAS 39 löpande till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultatet på separat rad, Orealiserade värdeförändringar derivat.

Säkerhet för de räntebärande skulderna är reversförordning 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 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 nedan, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR, 2011

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2012	1 411	4,69	33	1 374	32
2013	4	5,42	–	1 603	38
2014	30	5,34	1	63	2
2015	405	5,51	9	723 ¹⁾	17
2016	215	3,17	5	315 ¹⁾	7
2017	–	–	–	–	–
2018	200	5,42	5	–	–
2019	100	5,59	2	–	–
2020	1 100	5,18	26	–	–
2021	300	4,60	7	–	–
2022–	500	4,95	12	187	4
Totalt	4 265	4,90	100	4 265	100

1) Varav 200 mkr avser obligation under 2015 och 300 mkr avser obligation under 2016.

21 fortsättning

Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneskuld skulle Corems genomsnittliga låneränta förändras med 0,26 procentenheter och räntekostnaden med 12 mkr (11).

För finansiella tillgångar och skulder överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Corems resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Corem äger fyra fastigheter i Danmark. För att minska valutariskerna är de danska fastigheterna finansierade med lån i danska kronor. Valutakursförändringar ger på detta sätt effekt endast på nettoresultatet för fastigheten.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att endast kreditvärda 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, dispositioner 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.

Corems maximala kreditrisk uppgår till 18 mkr (12) per den 31 december 2012.

Under räkenskapsåret har inga kreditgränser överskridits vid något tillfälle och ej heller förväntar sig koncernens ledning några förluster på grund av uteblivna betalningar.

22 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Momsskuld	3	7	1	0
Skuld till preferensaktieägare	32	32	32	32
Övriga skulder	3	5	2	3
Redovisade värden	38	43	35	35

23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Upplupna räntekostnader	20	28	7	6
Förutbetalda hyror	40	52	-	-
Upplupna driftskostnader	10	13	-	-
Övriga poster	18	6	6	6
Redovisade värden	88	99	13	12

24 Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen hyr ett antal tomträtter enligt operationella leasingavtal. Avgäldsbetalningarna omförhandlas vart tionde år för att reflektera marknads-hyror. Betalning kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Leasingkostnaderna i koncernen uppgick under 2012 till 13 mkr (11). I moderbolaget uppgick leasingkostnaderna, inklusive lokaler, till 3 mkr (2).

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Operationell leasing		
Koncernen	2012	2011
Inom 1 år	13	11
Inom 2-5 år	38	41
> 5 år	6	10
Summa	57	62

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Den vanligast förekommande löptiden vid nytecknade kontrakt är tre till fem år med en uppsägningstid om 9 månader.

Tabellen nedan visar framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt:

Löptider för Corems hyreskontrakt per den 31 december 2012

År	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
-2013	246	110 634	70	13
2014	151	227 339	132	24
2015	133	102 341	70	13
2016	66	56 653	42	8
2017-	89	265 377	228	41
	685	762 344	542	99
Bostadshyresavtal	78	3 729	4	1
Parkering	271	-	2	0
Totalt	1034	766 073	548	100

25 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	3 033	2 901	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	582	508	-	-
Pantsatta aktier i noterade företag	824	728	624	616
Reversfordringar koncernföretag	159	536	-	-
Summa ställda säkerheter	4 598	4 673	624	616
Eventualförpliktelser / ansvarsförbindelser				
Borgensförbindelser avseende dotterföretag	-	-	3 192	3 437
Summa eventualförpliktelser / ansvarsförbindelser	-	-	3 192	3 437

Pantsatta aktier i dotterföretag anges till dotterföretagens andel av koncernens nettotillgångar. Pantsatta aktier i noterade företag är i koncernen upptagna till marknadsvärde och till bokfört värde i moderbolaget.

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 förvävsstruktur. 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.

26 Närstående

Närstående relationer

KONCERNEN

Koncernen står under inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 37,0 procent (37,4) av kapitalet och 38,4 procent (38,3) av rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ).

Näst största aktieägare per 31 december 2012 är Volati Ltd med 9,3 procent av kapitalet och 10,0 procent av rösterna vilket innebär visst enskilt väsentligt inflytande på Corem.

MODERBOLAGET

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterföretagen, se not 27.

Sammanställning över närståendetransaktioner

KONCERNEN

Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB, där Rutger Arnhult är huvudägare. Transaktionerna är prissatta till marknadsmässiga

villkor. Därutöver köper Coremkoncernen löpande juridiska tjänster från MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

Corem har under 2012 erlagt cirka 1,9 mkr (2,7) till Locellus Förvaltning AB. Bolagets skulder per balansdagen till ovan nämnda företag understiger 0,5 mkr (0,5). Bolaget har inga skulder till Rutger Arnhult per balansdagen.

MODERBOLAGET

Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 31 december 2012 till 1 190 mkr (1 191) och kortfristiga fordringar till 212 mkr (41).

TRANSAKTIONER MED NYCKELPERSONER I LEDANDE STÄLLNING

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 42,40 procent (38,85) av kapitalet och 44,05 procent (38,60) av rösterna i företaget.

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.

27 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärdet vid årets början	185	170
Aktieägartillskott	12	15
Avyttringar	-	-
Redovisat värde	197	185

Från 1 november 2007 är endast Corem AB direktägt av Corem Property Group AB, se nedan. Övriga koncernbolag ägs av Corem AB direkt eller indirekt av dess dotterföretag. Dessa i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom uppgifterna med hänsyn till kravet på rättvisande bild är av ringa betydelse. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterföretags årsredovisningar. Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andelar. Totalt finns i koncernen 78 aktiebolag (74) och 18 kommanditbolag (19). Därutöver äger Corem cirka 20 procent i ett intresseföretag samt 50 procent i ett gemensamt ägt bolag, se not 13.

Moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Andel i %	Bokfört värde 31 dec 2012
Corem AB	556731-4231	Stockholm	100	197
Summa				197

Nettoförsäljningsvärdet på dotterföretagsaktierna har bedömts enligt nedanstående beskrivning:

Substansvärde på dotterföretagsaktierna efter beaktande av verkligt värde på tillgångar och skulder med avdrag för bedömda försäljningskostnader för aktieinnehavet. Vid substansvärdebedömningen har också beaktats värde av skattemässiga underskottsavdrag i koncernen vilka på rimliga och konsekventa grunder har kunnat allokeras till dotterföretagsaktierna. Vid beräkningen av det verkliga värdet på fastigheterna i dotterföretagen har bedömda marknadsmässiga avkastningskrav tillämpats i enlighet med metoder och antaganden beskrivna under not 12.

28 Långfristiga fordringar på koncernföretag

	2012	2011
Ingående balans	1 191	1 190
Förändring	-1	1
Redovisat värde	1 190	1 191

29 Kassaflödesanalys

Betalda räntor	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Erhållen ränta	1	2	38	42
Erlagd ränta	-217	-200	-42	-37
	-215	-198	-4	5

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggnings-tillgångar	1	1	0	0
Värdeförändringar fastigheter	-16	-83	-	-
Värdeförändringar derivat-instrument	36	231	-	-
Andra vinster/förluster - netto	-	7	-	-
Resultatandelar/utdelning från intresseföretag - netto	-2	-12	-	-
Realisationsresultat från avyttrade tillgångar	-9	-2	-5	-
Orealiserade kursdifferenser	1	0	0	0
	11	142	-5	0

Transaktioner som inte medför betalningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Förvärv av förvaltningsfastigheter genom apportionering eller egna aktier	10	-	-	-

30 Händelser efter balansdagen

Fastighetsförvärv och -avyttringar

Under januari månad frånträdde en fastighet i Strömstad till en köpeskilling om 21 mkr.

Återköp av aktier

Efter årsskiftet har, fram till och med den 21 mars 2013, 24 000 stamaktier och inga preferensaktier återköpts.

31 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS 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 faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga.

Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen påverkat endast denna period. I annat fall redovisas de i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av styrelsen och företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter, avser värdering av förvaltningsfastigheter, vilket beskrivs närmare nedan och i not 12.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 12, Förvaltningsfastigheter. Corem redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultatet. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighets-specifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå, driftskostnader dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. Vid årsskiftet har knappt nio procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För helåret har fastigheter motsvarande cirka 28 procent externvärderats. De värderingsinstitut som har anlitats är NAI Svefa, Savills Sweden AB och DTZ. Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drifts- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Styrelse och verkställande direktören försäkrar härmed att koncern- och årsredovisningen, har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandards IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 21 mars 2013

Patrik Essehorn
Ordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

Eva Landén
VD/Styrelseledamot

Karl Perlhagen
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 21 mars 2013.

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstign
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Corem Property Group AB för räkenskapsåret 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50-80.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska

utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Corem Property Group AB för 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 21 mars 2013

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

”Finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar och kvartalsrapporter”

Bolagsstyrning	84
<i>Bolagsordning</i>	90
<i>Styrelse</i>	92
<i>Ledande befattningshavare och revisorer</i> . . .	93
Fastighetsförteckning	94
Flerårsöversikt	102
Nyckeltal och definitioner	103
Pressmeddelanden verksamhetsåret 2012 . .	104
Inbjudan till årsstämma	105

Bolagsstyrning och översikt

Bolagsstyrning 2012

Bolagsstyrningsrapporten beskriver på vilket sätt Corems ägare direkt och indirekt styr Corems arbete genom olika beslutssystem.

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 revisorn bifogas detta dokument.

Bolagsstyrning kallas det sätt på vilket rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med gällande lagar, regler och processer. Det handlar om systemen för beslutsfattande och om den struktur genom vilken ägarna direkt eller indirekt styr bolaget.

Aktieägare

Corem är sedan den 24 juni 2009 noterat på NASDAQ OMX Stockholm. Det fanns per den 31 december 2012 två aktieslag, stam- och preferensaktier. Antalet registrerade stamaktier uppgick per den 31 december 2012 till 75 896 586 och antalet registrerade preferensaktier uppgick till 6 386 416. Stamaktierna har en röst medan preferensaktierna har en tiondels röst vid stämmor. Kvotvärdet är 3,75 kr för samtliga aktier.

Under 2009 återköptes 308 400 stamaktier. Därutöver tillkom 30 840 preferensaktier i eget förvar i samband med fondemissionen av 6 219 784 preferensaktier under februari 2010. Under 2011 och 2012 har ytterligare 1 154 071 stamaktier och 25 613 preferensaktier återköpts. Samtliga preferensaktier och 99 083 stamaktier avyttrades i samband med ett fastighetsförvärv under 2012. Detta medför att per den 31 december 2012 uppgår totalt antal återköpta stamaktier till 1 363 388 och återköpta preferensaktier uppgår till 0. Antalet utestående aktier per den 31 december 2012 uppgick till 74 533 198 stam- och 6 386 416 preferensaktier. Stängningskursen var per balansdagen 20,00 kr (20,00) per stamaktie och 131,00 kr (122,50) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 2 327 mkr (2 270). Vid periodens utgång uppgick antalet aktieägare till 3 328.

Per den 31 december 2012 ägde Rutger Arnhult via bolag 37,0 procent (37,4) av kapitalet och 38,4 procent (38,3) av rösterna, Volati Ltd ägde 9,3 procent (9,3) av kapitalet och 10,0 procent (10,0) av rösterna och Länsförsäkringar fonder ägde 8,8 procent (8,6) av kapitalet och 9,5 procent (9,3) av rösterna.

För ytterligare information om aktien och aktieägare se sidorna 46-47 samt Corems webbplats, www.corem.se.

Bolagsordning

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämma och som innehåller uppgifter om bland annat verksamhet, aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida under avsnittet om bolagsstyrning samt på sidorna 90-91 i årsredovisningen. Ändringar i bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen.

Bolagets firma är Corem Property Group AB och bolaget är ett svenskt publikt (publ) bolag med sitt registrerade säte i Stockholm med adress Box 56085, 102 17 Stockholm, besöksadress Riddargatan 13 C och telefon 08-503 853 33.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag – förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Årsstämma

Ordinarie årsstämma 2012 ägde rum onsdagen den 2 maj 2012 i Stockholm. Vid stämman närvarade 24 (29) aktieägare, personligen eller genom ombud, och dessa representerade 40,5 procent (39,8) av rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn. Vid stämman deltog samtliga styrelseledamöter valda av stämman förutom Jan Sundling.

BESLUT PÅ ÅRSSTÄMMAN

Protokollet från årsstämman återfinns på Corems webbplats, www.corem.se. Utöver obligatoriska ärenden som anges i bolagsordningen beslutade stämman följande:

- Omval av samtliga styrelseledamöter, utom Erik Selin som avböjt omval, samt nyval av styrelseledamöterna Karl Perlhagen och Eva Landén som tillika är bolagets VD.
- Patrik Essehorn omvaldes till styrelseordförande.
- I enlighet med styrelsens och VDs förslag dela ut 0,50 kr per stamaktie för verksamhetsåret 2011 och 10,00 kr per år per preferensaktie att delas ut med 2,50 kr per kvartal.
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Bemyndigande för styrelsen att emittera stam- och preferensaktier.
- Bemyndigande för styrelsen att återköpa och överlåta egna aktier.

VALBEREDNING

I enlighet med beslut på årsstämma den 2 maj 2012 ska bolaget ha en valberedning bestående av fyra ledamöter. En av ledamöterna ska enligt beslut på stämman vara Thomas Lifvendahl som också ska vara valberedningens ordförande. En annan av ledamöterna ska vara bolagets styrelseordförande Patrik Essehorn som också ska vara valberedningens sammankallande. De övriga två ledamöterna skall utses av de två största aktieägarna. Namnen på de två övriga ledamöterna samt de ägare dessa företräder ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman 2013 och baseras på det kända ägandet per den 30 september 2012. Valberedningens sammansättning meddelades på Corems webbplats och genom pressmeddelande den 12 oktober 2012.

Valberedningen utgörs således av Thomas Lifvendahl, valberedningens ordförande, styrelsens ordförande Patrik Essehorn, samt Mia Arnhult som representerar ägaren Rutger Arnhult via bolag och Patrik Wahlén som representerar Volati Ltd. Valberedningen representerar 48,3 procent av aktieägarnas röster per den 30 september 2012.

Mandatperioden för valberedningen löper intill dess att ny valberedning utses enligt mandat från nästa årsstämma. Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter.

Valberedningen ska utföra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedningen ska arbeta fram förslag till styrelseledamöter och styrelseordförande samt ersättning till styrelseledamöter och styrelseutskott, att föreläggas årsstämman 2013 för beslut. De största ägarnas riktlinjer för urvalet till nominering är att personerna ska ha kunskaper och erfarenheter som är relevanta för Corem. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Svensk kod för bolagsstyrning iakttas. Valberedningen ska även lämna förslag till val och arvodering av revisor.

Styrelse och koncernledning

Corems styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Corems styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämman 2012. Samtliga ledamöter från 2011 omvaldes förutom Erik Selin som avböjde omval. Till nya tillkommande ledamöter valdes Karl Perlhagen samt bolagets VD Eva Landén. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har därmed följande sammansättning: Patrik Essehorn (ordförande), Rutger Arnhult, Lena Boberg, Eva Landén, Karl Perlhagen, Jan Sundling och Christina Tillman. Övrig information om styrelsens ledamöter finns på sida 92.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Styrelsemöten	
							Totalt antal möten	Närvaro
Rutger Arnhult	2007	Ledamot	1967	Svensk	Nej	Nej	13	13
Patrik Essehorn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Ja	13	13
Lena Boberg	2011	Ledamot	1970	Svensk	Ja	Ja	13	12
Eva Landén ¹⁾ , from 2 maj, 2012	2012	Ledamot	1965	Svensk	Nej	Ja	9	9
Karl Perlhagen, from 2 maj, 2012	2012	Ledamot	1970	Svensk	Ja	Ja	9	9
Erik Selin, tom 2 maj 2012	2007	Ledamot	1967	Svensk	Ja	Ja	4	2
Jan Sundling	2007	Ledamot	1947	Svensk	Ja	Ja	13	9
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Ja	13	12

1) VD från och med 1 januari 2012

STYRELSENS OBEROENDE

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell "Styrelsens sammansättning". Som framgår uppfyller Corem NASDAQ OMX Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrnings krav på att majoriteten av de stämموvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, samt att minst två av dessa även är 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. Sammanlagt uppgick ledamöternas innehav till 34 317 037 aktier, varav 32 987 831 stamaktier och 1 329 206 preferensaktier, per den 31 december 2012. Innehaven motsvarar 42,41 procent (38,85) av kapitalet och 44,06 procent (38,60) av rösterna.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen utses av bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Det är styrelsen som för ägarnas räkning förvaltar Corem genom att fastställa mål och strategi, utvärdera den operativa ledningen samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma Bolagets ekonomiska situation samt se till att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska även utse verkställande direktör samt granska att den verkställande direktören fullgör sina åtaganden och fastställer lön och annan ersättning till denne. Det är vidare även 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 policys och etiska 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 arbetsfördelningen mellan dem regleras. Instruktionen för den verkställande direktören uppställer bland annat begränsningar vilka avtal som den verkställande direktören kan ingå. Andra tjänstemän i koncernen deltar i styrelsens sammanträden såsom föredragande av särskilda frågor. Antalet styrelsemöten uppgick under 2012 till 13.

Huvudfrågor har varit:

- Förvärv och avyttringar
- Finansiering
- Antagande av policys
- Ekonomisk rapportering
- Projekt och uthyrning
- Strategi och framtidsfrågor

Utöver de protokollförda sammanträdena har styrelsen även vid ett tillfälle samlats för att diskutera bolagets framtida strategier. Styrelsens arbete har genom styrelseordförandes försorg utvärderats och resultatet har sedan diskuterats i styrelsen.

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 Kommunikationspolicyn, 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 delårsrapport, årsredovisning och bokslutskommuniké på styrelsemöten. De finansiella mål som styrelsen har fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budgetar 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.

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 ledamöten 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.

KONCERNLEDNING

Från och med 1 januari 2012 är Eva Landén verkställande direktör. Hon var tidigare bolagets CFO och vice VD. Verkställande direktören, tillika koncernchef, leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, gällande regler för aktiemarknadsbolag inklusive Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen samt inom de ramar styrelsen lagt fast bland annat i instruktion för verkställande direktören. 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, föredrar ärenden och motiverar förslag till beslut, samt rapporterar till styrelsen om bolagets utveckling.

VD leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga i ledningen.

Koncernledningen bestod under 2012 av fem personer inklusive VD. Dessa var och är:

- VD Eva Landén
- Vice VD, Transaktions- och IR-chef Håkan Engstam
- Vice VD, Fastighetschef Jerker Holmgren
- Uthyrningschef Jesper Carlsöö
- Förvaltningschef Roland Siggesson

Corem håller koncernledningsmöte varannan vecka. Mötena följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje koncernledningsmöte och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktionsfrågor, uthyrningsfrågor och avstämning mellan budget och utfall.

Ersättningsutskott och Revisionsutskott

Corems styrelse beslutade på styrelsemöte den 25 augusti 2008 att själv utföra de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott att utföra, då detta ansågs vara den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för Corem. Eftersom Eva Landén i egenskap av VD under 2012 tillhört företagsledningen i Bolaget har hon inte deltagit i arbetet som rör dessa frågor. Ersättningsutskottet beslutar bland annat om ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare.

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 eller i förekommande fall särskilda valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen.

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 2012 nyvaldes de auktoriserade revisorerna Mikael Ikonen samt Ingemar Rindstig till huvudansvariga revisorer. Båda är verksamma vid Ernst & Young AB. De har under perioden mellan årsstämmorna 2012 och 2013 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid tre tillfällen.

De ersatte de auktoriserade revisorerna Mats Fridblom och Jörgen Sandell, båda verksamma vid Grant Thornton Sweden AB, och som varit Bolagets revisorer under 2007 – 2012.

ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Mkr	2012	2011
Revisionsuppdraget		
Ernst & Young AB	0,7	–
Grant Thornton Sweden AB	–	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		
Ernst & Young AB	0,3	–
Grant Thornton Sweden AB	–	0,1
Övrig konsultation		
Ernst & Young AB	–	–
Grant Thornton Sweden AB	–	–
Totalt	1,0	1,5

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2012 och är oförändrade jämfört med föregående år.

Corems principer för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda marknadsmässiga villkor som gör att bolaget kan rekrytera, utveckla och behålla ledande befattningshavare.

Kompensationsstrukturen ska bestå av fast och rörlig lön, pension och övriga ersättningar vilka tillsammans utgör individens totala kompensation. Corem inhämtar och utvärderar kontinuerligt information om marknadsmässiga ersättningsnivåer för relevanta branscher och marknader.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH KONCERNLEDNING

Mkr	2012			2011		
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Totalt	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Totalt
Patrik Essehorn, Ordförande	0,25	–	0,25	0,25	–	0,25
Rutger Arnhult, VD till och med 31 december 2011	0,15	–	0,15	3,21	0,79	4,00
Lena Boberg	0,15	–	0,15	0,10	–	0,10
Eva Landén, från och med 2 maj 2012 ¹⁾	2,5	0,58	3,08	–	–	–
Karl Perlhagen, från och med 2 maj 2012	0,10	–	0,10	–	–	–
Erik Selin	0,05	–	0,05	0,15	–	0,15
Jan Sundling	0,15	–	0,15	0,15	–	0,15
Christina Tillman	0,15	–	0,15	0,15	–	0,15
Andra ledande befattningshavare (4 (5)), varav rörlig ersättning utgör 0,57 mkr (1,05)	4,72	0,91	5,63	6,23	1,13	7,36

1) Eva Landén, som är bolagets VD från och med 1 januari 2012, erhåller inget styrelsearvode. Löner, arvoden och förmåner för tiden före 1 januari 2012 särredovisas ej. För 2012 ingår rörlig ersättning om 0,3 mkr.

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 av nedanstående tabell.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE 2012

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut på årsstämma och för 2012 uppgick arvodet till 250 000 kr till styrelsens ordförande och 150 000 kr till de övriga ledamöterna. Den vid årsstämman 2012 nyvalde ledamoten Eva Landén har ej erhållit något arvode för sitt styrelseuppdrag då hon även är bolagets VD. 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.

ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Under 2012 har verkställande direktören, tillika koncernchef, uppburit fast och rörlig lön i enlighet med nedanstående tabell. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till maximalt sex ordinarie månadslöner. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring samt del i Corems vinstandelsstiftelse. Verkställande direktören har ett pensionsavtal med pensionsålder från 65 år. Verkställande direktören har rätt till pensionsförmåner motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. Verkställande direktören har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om nio månader och ett avgångsvederlag om 15 månadslöner.

ERSÄTTNING TILL ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principen för ersättning till andra ledande befattningshavare bygger på fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre, fyra eller sex månaders grundlöner. Samtliga har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring samt del i Corems vinstandelsstiftelse. Övriga ledande befattningshavare har rätt till pensionsförmåner motsvarande det belopp som skulle ha utgått enligt ITP-planen om Corem deltagit i denna. För övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre till sex månader. Avtal om avgångsvederlag i tolv månader finns per 31 december 2012 för två av fyra personer.

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolslagen och i Svensk kod för bolagsstyrning som innehåller krav på årlig extern informationsgivning om hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Den följande beskrivningen har upprättats i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och utgör styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Corem har definierat intern kontroll som en process, som påverkas av styrelsen, revisionsutskottet, ersättningsutskottet, VD, koncernledningen och övriga medarbetare. Denna har utformats för att ge en rimlig försäkran om att Corems mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Processen baseras på kontrollmiljön som skapar disciplin och struktur för de övriga fyra komponenterna i processen – riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Corem har enligt investeringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom förvärv av fastigheter och genom investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget investerar i fastigheter vilka uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle. Styrelsen ska vidare se till att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är de värderingar och den etik som styrelsen, revisionsutskottet, VD och koncernledningen kommunicerar och verkar utifrån samt koncernens organisationsstruktur, ledarskap, beslutsvägar, befogenheter, ansvar samt den kompetens som medarbetarna besitter. Corems värderingar utgör ett långsiktigt åtagande som kopplat till affärsidé, mål och strategier, vägleder medarbetarna i den dagliga verksamheten.

Styrande för den interna kontrollen är även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, finanspolicy, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen och attestinstruktion. Interna policies, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och att det löpande arbetet med den interna kontrollen efterlevs är delegerat till VD.

Policydokument

Bolagets styrelse har antagit följande policies: finanspolicy, informationspolicy, utdelningspolicy, insiderpolicy, personalpolicy, jämställdhetsplan, utbildningspolicy, miljöpolicy, arbetsmiljöansvar, etiska regler och handlingsplan avseende alkohol och droger. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören, för ekonomisk rapportering, ersättningskommitté, revisionskommitté, attestinstruktion samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policies ska göras då så erfordras för att tillse att alla policies är aktuella och stödjer verksamheten att uppfylla uppställda syften och mål. Ett viktigt instrument för att säkerställa god intern kontroll är ekonomihandboken med rutinbeskrivningar, attestinstruktioner och liknande. Styrelsen för dessutom en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

Corems insiderpolicy syftar till att minska riskerna för att någon medarbetare inom Corem bryter mot gällande insiderlagstiftning. Insiderpolicyn är ett komplement till gällande insiderlagstiftning och ställer i vissa hänseenden strängare krav än lagen. Insiderpolicyn omfattar alla personer med insynställning, närliggande till dessa samt övriga personer som underrättats om att de omfattas av policyn.

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Corem ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Corem får ta. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla bolag i koncernen omfattas av finanspolicyn.

Information och kommunikation extern och intern

Extern information och kommunikation består till exempel av rapportering till myndigheter och extern finansiell rapportering. Intern information och kommunikation handlar om att skapa medvetenhet hos koncernens medarbetare om externa och interna styrinstrument, inklusive befogenheter och ansvar. Intern information och kommunikation handlar också om att den information som genereras i Corems process för intern kontroll återkopplas till Corems styrelse, revisionsutskott, VD och koncernledning som underlag för att kunna fatta väl grundade beslut.

Bolaget ska leverera snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra investerare som inte bara motsvarar NASDAQ OMX Stockholms och aktiemarknadens krav vid var tid, utan även bolagets egna högt ställda krav. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Corem använder hemsidan för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.

Corems informationspolicy syftar till en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Informationspolicyn ska följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitate konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information.

Riskbedömning

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

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.

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 och omfattar till exempel kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, 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 av utfall sker mot budget och prognos. Resultatet analyseras av såväl förvaltningsavdelningen som ekonomiafdelningen.

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

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Corem har en relativt liten organisation där såväl finans- som ekonomiafdelningen sköts från bolagets kontor i Stockholm. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av de olika funktionerna inom bolaget liksom av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Stockholm den 21 mars 2013

Patrik Essehorn
Ordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Lena Boberg
Styrelseledamot

Eva Landén
VD/Styrelseledamot

Karl Perlhagen
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 84-89 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Som underlag för vårt uttalande om att en bolagsstyrningsrapport har upprättats och är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar, har vi läst bolagsstyrningsrapporten och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på vår kunskap om bolaget.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

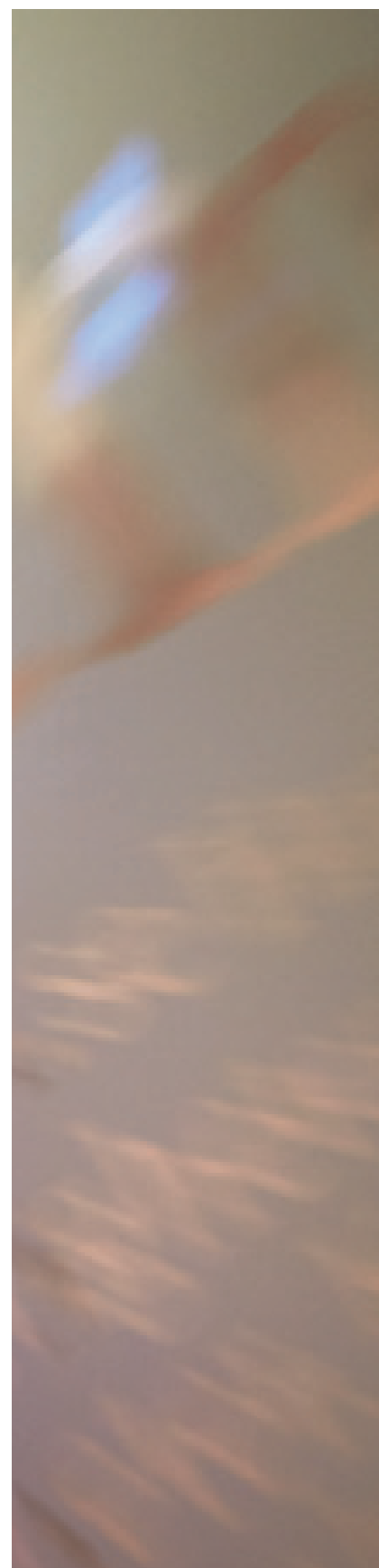
Stockholm den 21 mars 2013

Mikael Ikonen

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Bolagsordning

1 FIRMA

Bolagets firma är Corem Property Group AB (publ).

2 SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

3 VERKSAMHET

Bolaget skall, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 187 500 000 kronor och högst 750 000 000 kronor.

5 AKTIER

5.1 Antal aktier och aktieslag

Antalet aktier i Bolaget skall vara lägst 50 000 000 och högst 200 000 000.

Aktier kan utges i två serier, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie medför en röst. Preferensaktie medför en tiondels röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tio (10) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 2,50 kronor per aktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna skall vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Härtill skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till en utdelning om 5 kronor per aktie under första kvartalet 2010 med avstämningsdag för utbetalning sista vardagen i mars 2010.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigandes tio (10) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, skall preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, såsom det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp såsom det definieras nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande tio (10) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna skall övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 2,50 kronor och utbetald utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tio (10) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma skall utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget skall ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 2,50 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetald utdelning per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, skall uppräkningsbeloppet som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och skall därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Emissioner

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna skall erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna skall fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger. Vad som sagts ovan skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.

5.4 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2015 äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång skall inlösas. Vilka preferensaktier som skall inlösas bestäms genom lottning. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie skall vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 175 kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

5.5 Bolagets upplösning

Upplöses Bolaget skall preferensaktierna medföra rätt att ur Bolagets behållna tillgångar erhålla 150 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.2 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

6 STYRELSE

Styrelsen skall bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

7 REVISORER

Bolaget skall ha en eller två revisorer med högst lika många suppleanter.

8 KALLELSE TILL BOLAGSSTÄMMA

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma skall alltid ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Svenska Dagbladet.

9 ÄRENDEN PÅ ÅRSSTÄMMA

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Val av en eller två justerare.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om:
 - a. fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b. dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c. ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter samt antalet revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor eller revisorer.
10. Val av styrelse samt i förekommande fall revisor eller revisorer.
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

10 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

11 DELTAGANDE I BOLAGSSTÄMMA

För att få delta i bolagsstämman skall aktieägare anmäla sig hos Bolaget senast den dag som anges i kallelse till stämman, före kl 16.00. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

12 BERÄTTIGANDE TILL UTDELNING M.M.

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Denna bolagsordning har antagits på årsstämma den 2 maj 2011.

Styrelse



Patrik Essehorn



Christina Tillman



Jan Sundling



Rutger Arnhult



Lena Boberg



Karl Perlhagen



Eva Landén

	Patrik Essehorn	Christina Tillman	Jan Sundling	Rutger Arnhult	Lena Boberg	Karl Perlhagen	Eva Landén
Befattning	Styrelseordförande (sedan 21 april 2010)	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot och VD
Invald	16 december 2008	21 april 2010	30 oktober 2007	30 oktober 2007	2 maj 2011	2 maj 2012	2 maj 2012
Född	1967	1968	1947	1967	1970	1970	1965
Utbildning	Jur kand	Civilekonom	Sjökaptensexamen samt högre företagsekonomisk utbildning vid Frans Schartau.	Civilekonom	Civilekonom	Ekonom	Civilekonom
Andra uppdrag:	Advokat/Partner i MAQS Law Firm och styrelseledamot i Patrik Essehorn Advokat AB.	Styrelseordförande i PFG of Sweden AB, Styrelseledamot i House of Dagmar AB, Styrelsesuppleant i Kattvik Financial Services AB med dotterbolag. Tf VD i Vincent Shoe Store AB.	Styrelseordförande i SJ AB och Jan Sundling i Ytterkvarn AB. Ledamot i Aditro Logistics AB samt Vectura AB. Vice ordförande i Management Committee i Bryssel.	VD och styrelseledamot i Klövern AB (publ). Styrelseordförande i M2 Gruppen AB, M2 Asset Management AB samt M2 Capital Management AB. Styrelseledamot i Locellus AB samt Vytal Diagnostics AB.	VD i ICA fastigheter AB.	Styrelseordförande Volati AB, Eldbekämparna Holding AB, Täby Danderyd Lås AB samt Orifice AB.	Styrelseledamot Klövern AB (publ).
Innehav i Corem Property Group AB¹⁾:	20 000 stamaktier, 0 preferensaktier.	0 stamaktier, 300 preferensaktier.	57 600 stamaktier, 4 800 preferensaktier.	28 721 348 stamaktier, 1 251 606 preferensaktier.	Inget innehav.	4 183 363 stamaktier, 72 000 preferensaktier.	5 520 stamaktier, 500 preferensaktier.
Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:	Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.	Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.	Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.	Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.	Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.	Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.	Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

1) Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2012 och avser eget, närstående och kapitalförsäkring samt eget och närstående bolags innehav.

Ledande befattningshavare och revisorer

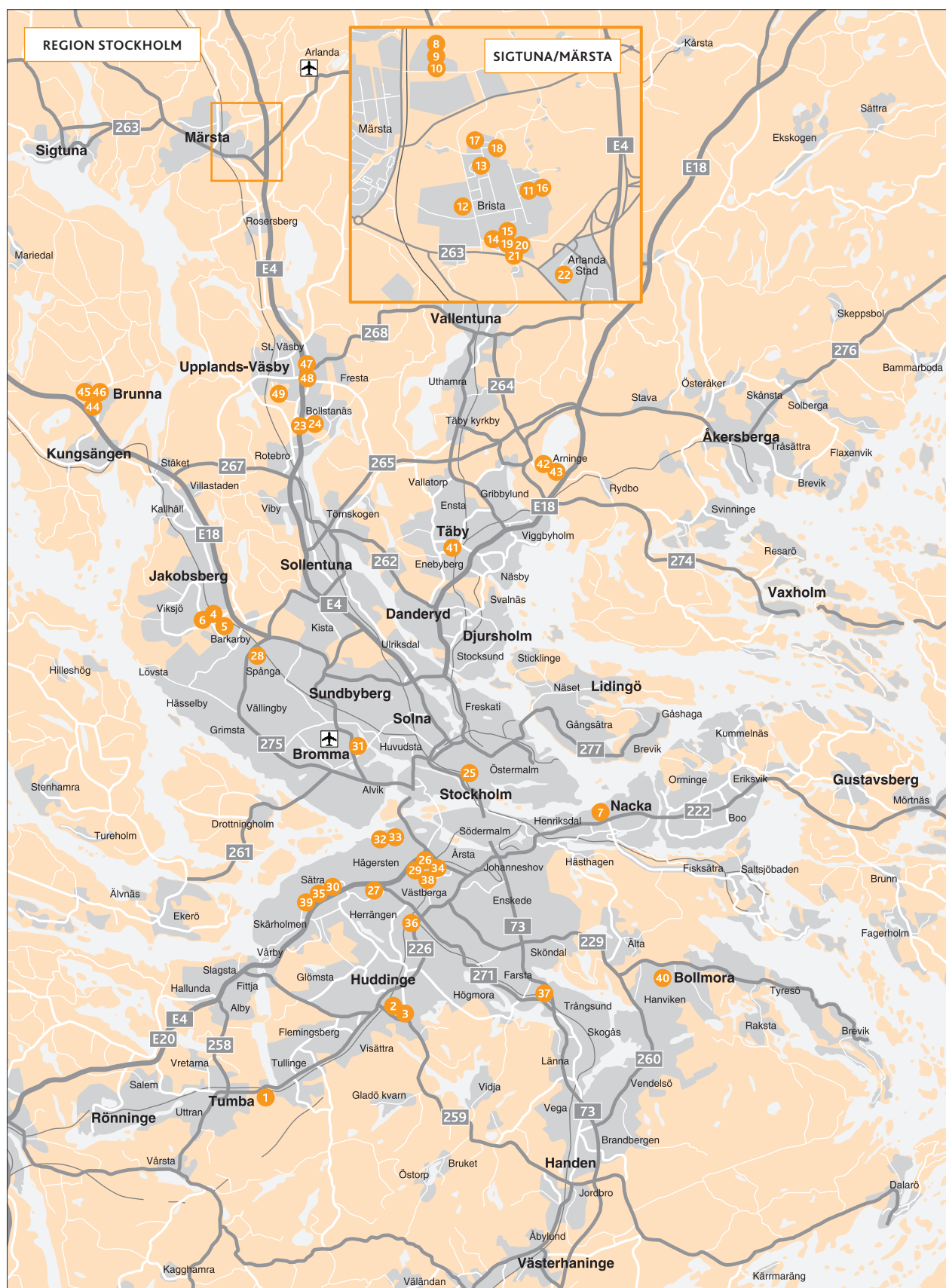


	Jesper Carlsöö	Håkan Engstam	Eva Landén	Roland Siggesson	Jerker Holmgren
Befattning	Uthyrningschef sedan den 1 oktober 2011. Regionchef för Region Stockholm sedan den 1 juni 2010.	Transaktions- och IR-chef sedan den 1 november 2007. Vice VD sedan den 1 januari 2012.	VD sedan den 1 januari 2012. CFO och vice VD fram till och med den 31 december 2011.	Förvaltningschef sedan den 1 juni 2008.	Fastighetschef och vice VD sedan den 26 november 2008. Projektchef sedan den 30 juni 2008.
Född	1971	1963	1965	1952	1960
Utbildning	Ekonomi vid Stockholms Universitet	Civilingenjör/ fastighetsekonom	Civilekonom	Diplomerad fastighetsförvaltare	Civilingenjör
Innehav i Corem Property Group AB¹⁾:	5 000 stamaktier, 200 preferensaktier.	15 600 stamaktier, 1 300 preferensaktier.	5 520 stamaktier, 500 preferensaktier.	12 848 stamaktier, 1 040 preferensaktier.	5 000 stamaktier, 680 preferensaktier.
Arbetslivserfarenhet	Jesper har tidigare varit förvaltare på M2 Gruppen. Dessförinnan drev Jesper under drygt 10 års tid en av Sveriges största reklambyråer med verksamhet i Sverige, Norge och Danmark.	Håkan har tidigare bland annat arbetat på WASA Kapitalförvaltning, varit projektledare hos Lundberg och Partners, finansanalytiker och ansvarig för fastighetsbolag, bygg- och byggmaterialbolag hos Robur Kapitalförvaltning samt fondförvaltare av Roburs fastighetsfond "Realinvest".	Eva har tidigare bland annat varit ekonomichef på Bonnier Cityfastigheter samt revisor hos Öhrlings PricewaterhouseCoopers Revisionsbyrå.	Roland har tidigare bland annat varit fastighetschef för M2 Gruppen samt förhandlingsansvarig hos Hyresgästföreningen i Storstockholm. Roland har även mer än 20 års erfarenhet av energibranschen, bland annat som förste avdelningsingenjör på Fortum.	Jerker har tidigare bland annat varit affärsansvarig för projektutveckling hos AP Fastigheter, marknadschef och projektchef hos Peab samt fastighetschef och projektchef hos Skanska Fastigheter.

1) Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2012 och avser eget, närståendes samt eget och närstående bolags innehav.

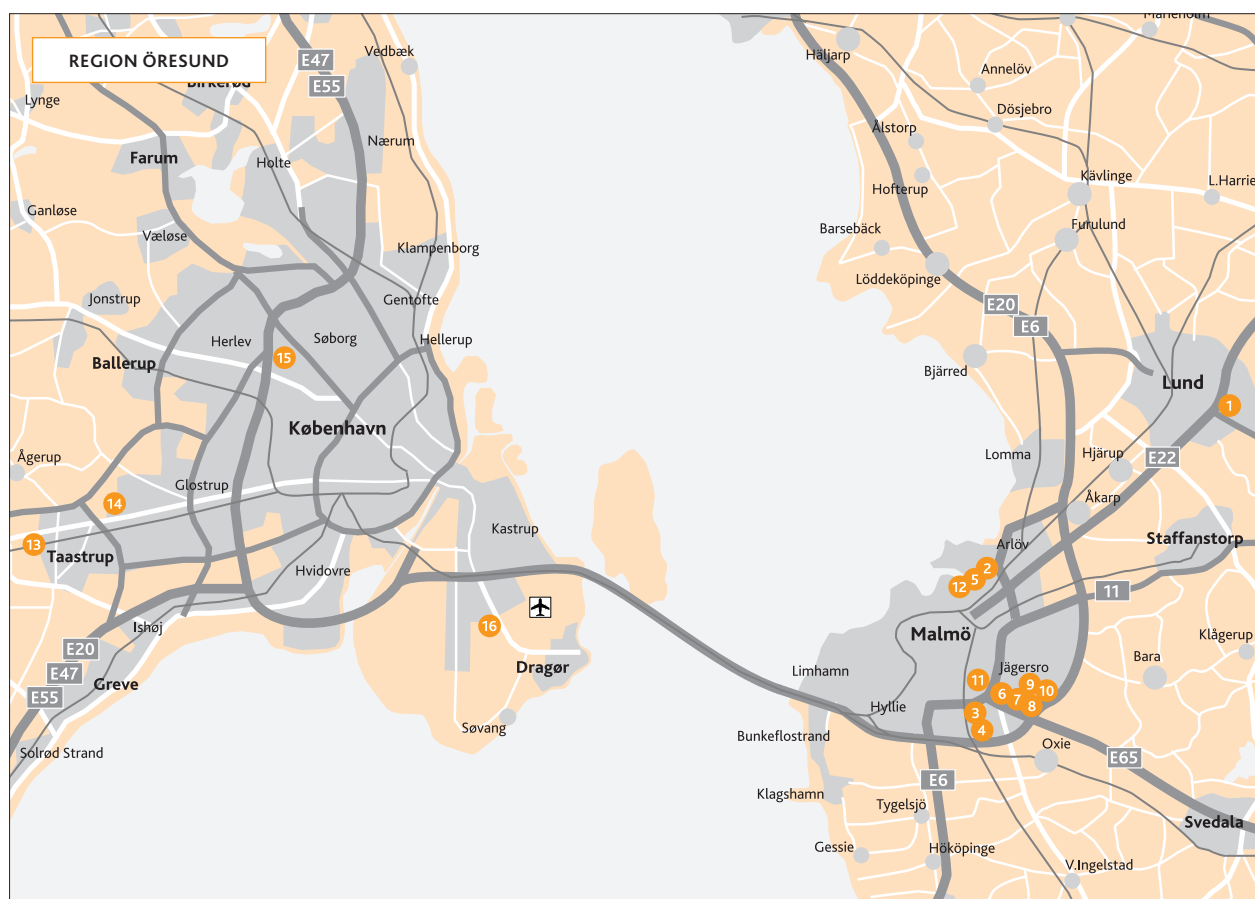
Revisorer	Mikael Ikonen	Ingemar Rindstig
Född	1963	1949
	Auktoriserad revisor Medlem i FAR Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor Medlem i FAR Ernst & Young AB

Fastighetsförteckning



REGION STOCKHOLM

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1	Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 320					2 320
2	Förrådet 12	Huddinge	Dalhemsvägen 26	Äganderätt		554	75			629
3	Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	Äganderätt	100		55	841		996
4	Veddesta 2:31	Järfälla	Nettovägen 13	Äganderätt		4 330	392		395	5 117
5	Veddesta 2:63	Järfälla	Fakturavägen 9	Äganderätt		4 094	858			4 952
6	Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt		14 820	8 240		4 770	27 830
7	Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlabergsvägen 2	Äganderätt	4 580	1 470	1 944	3 354		11 348
8	Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	942					942
9	Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt		655	317			972
10	Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt		1 075	486			1 561
11	Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt		2 320	908			3 228
12	Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	11 993				322	12 315
13	Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt		2 707	370			3 077
14	Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt		28	2 726	3 610	624	6 988
15	Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	1 303		5 685		37	7 025
16	Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7,9	Äganderätt		1 319	957			2 276
17	Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt		3 850	720			4 570
18	Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt			194			194
19	Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt			1 130			1 130
20	Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt		953				953
21	Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt		465	390			855
22	Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs Gata 9	Äganderätt		630	2 261			2 891
23	Ringpärmen 1	Sollentuna	Bergkällavägen 26	Äganderätt		4 126	1 000	1 000		6 126
24	Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt		1 125				1 125
25	Barnhuset 15	Stockholm	Wallingatan 11	Tomträtt			1 320			1 320
26	Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22	Tomträtt		8 176	3 874			12 050
27	Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms Gata 50, 52	Tomträtt		4 083	678			4 761
28	Domnarvet 10	Stockholm	Domnarvsgatan 31, 33	Tomträtt		358	3 102			3 460
29	Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25	Tomträtt	2 676	2 144	2 058			6 878
30	Hällsättra 3	Stockholm	Stensättravägen 5	Tomträtt	8 887	1 844		210		10 941
31	Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt		6 146				6 146
32	Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt		992	1 490			2 482
33	Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt		2 495	890		25	3 410
34	Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt		9 491	775			10 266
35	Lillsättra 3	Stockholm	Storsättragränd 3	Tomträtt		8 210	215		29	8 454
36	Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14	Tomträtt		7 294	611			7 905
37	Mörtö 6	Stockholm	Frykdalsbacken 20	Tomträtt		1 531	1 074			2 605
38	Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	Tomträtt	5 769		4 093		359	10 221
39	Storsättra 1	Stockholm	Storsättragränd 4-26	Tomträtt	5 023	336	25 067	926	100	31 452
40	Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	300	150	114	266		830
41	Dahlia 5	Täby	Enhagsvägen 5	Äganderätt				1 279		1 279
42	Måttbandet 10	Täby	Linjalvägen 3	Äganderätt		2 340	736			3 076
43	Tumstocken 8	Täby	Hantverkarvägen 5	Äganderätt		614	614	1 227		2 455
44	Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektvägen 14	Äganderätt		1 213				1 213
45	Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt	532	1 429				1 961
46	Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt		2 089				2 089
47	Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt		1 357	1 916			3 273
48	Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt		296	1 012			1 308
49	Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Travgatan 92	Äganderätt		338	718			1 056
Totalt Region Stockholm					44 425	107 447	79 065	12 713	6 661	250 311



● Fastighetsbestånd per 31 december 2012

REGION ÖRESUND

Sverige

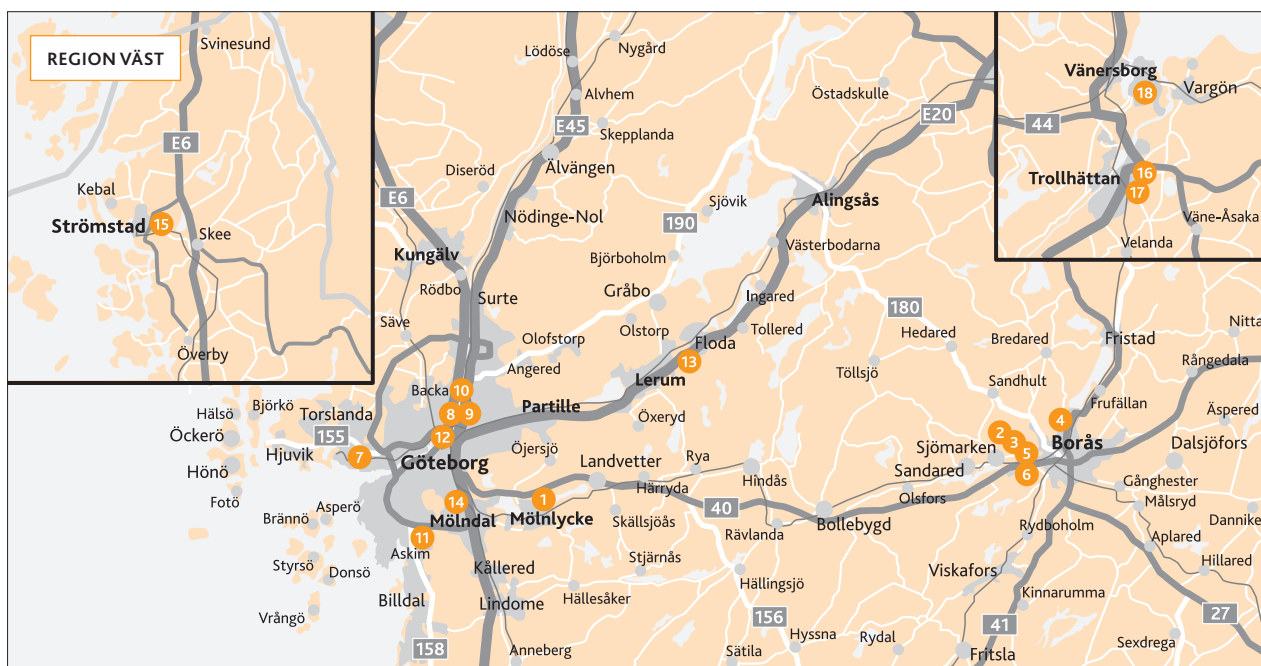
Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1	Vipemöllan 38	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt			5 856		6 113	11 969
2	Bredskär 1	Malmö	Fårögatan 6	Tomträtt		2 020				2 020
3	Båtxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	1 016	207	1 270			2 493
4	Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt	179	2 458	1 794	640		5 071
5	Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 5	Äganderätt	1 001	3 688	357		164	5 210
6	Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt		720			1 030	1 750
7	Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt		995	1 302	60		2 357
8	Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt	242	1 100	545			1 887
9	Sadelgjorden 1	Malmö	Galoppgatan 4	Tomträtt		8 425	735		260	9 420
10	Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt	642	870				1 512
11	Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12	Äganderätt		993	257	2 528		3 778
12	Utlängan 1	Malmö	Tärnögatan 6	Äganderätt		7 115	2 010		195	9 320
Totalt Sverige					3 080	28 591	14 126	3 228	7 762	56 787

Danmark, Köpenhamn

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
13	10C Høje Taastrup By	Høje Taastrup	Danmark	Äganderätt				4 599		4 599
14	10AQ Herstedvester By	Albertslund	Danmark	Äganderätt				5 175		5 175
15	7T Mørkhøj	Søborg	Danmark	Äganderätt				7 540		7 540
16	5Y Tømmerup By	Kastrup	Danmark	Äganderätt				4 940		4 940
Totalt Danmark								22 254		22 254
Totalt Region Öresund					3 080	28 591	14 126	25 482	7 762	79 041



Lillsätra 3, Stockholm



● Fastighetsbestånd per 31 december 2012

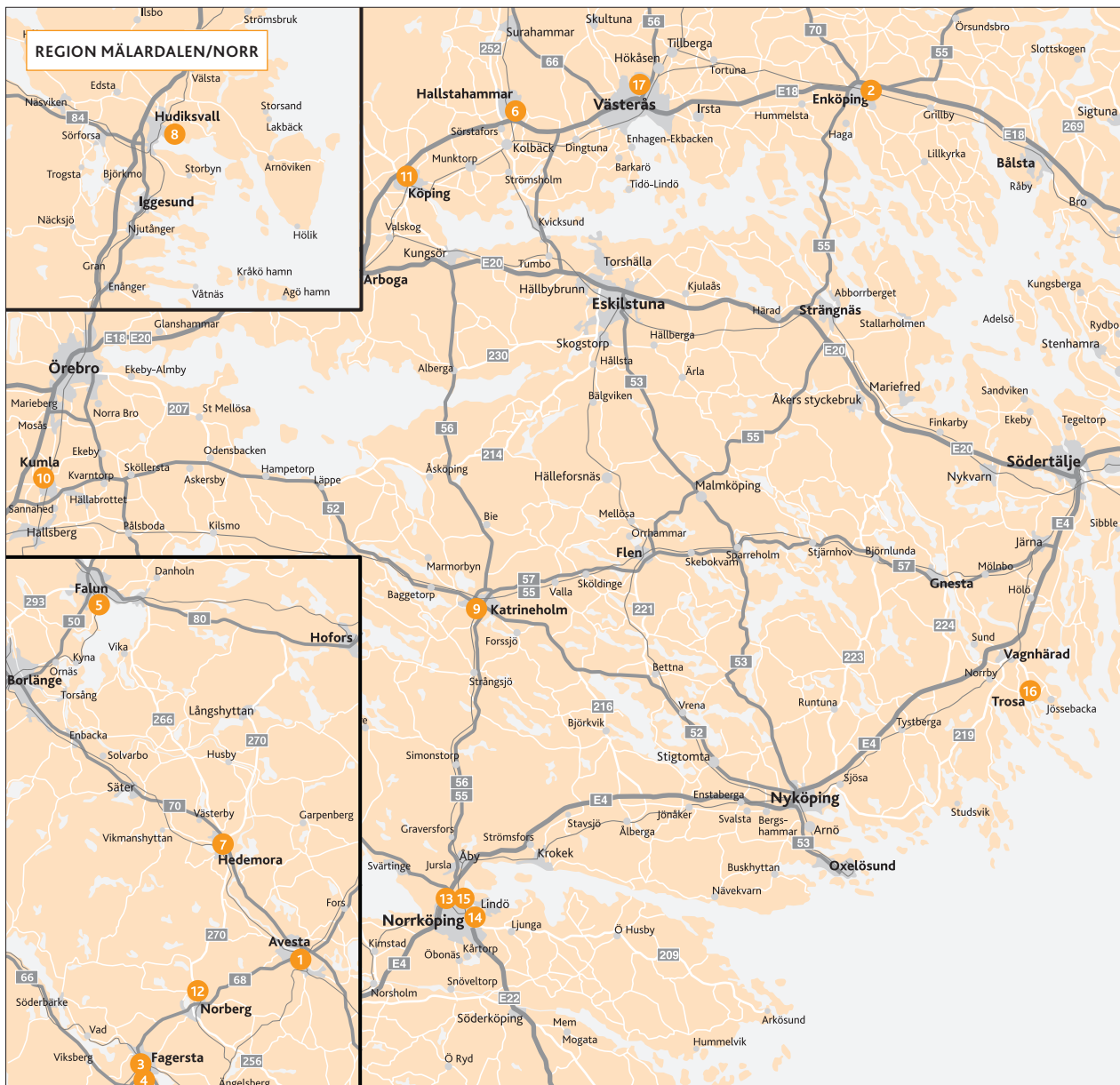
REGION VÄST					Uthyrbar area, kvm					
Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt
1	Bråta 2:136	Mölnlycke	Fraktvägen 3, m fl	Äganderätt	16 911		1 743			18 654
2	Fjädern 3	Borås	Industrigatan 31	Äganderätt		750				750
3	Fjädern 4	Borås	Industrigatan 29	Äganderätt	1 976	3 854				5 830
4	Pantängen 19	Borås	Getängsvägen 32	Äganderätt				2 213		2 213
5	Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt		7 118	2 053			9 171
6	Skruvan 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	28 290					28 290
7	Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	218	1 981	180		19	2 398
8	Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19-21	Äganderätt		15 382	1 526			16 908
9	Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt		6 634				6 634
10	Backa 30:4	Göteborg	Importgatan 23-25	Äganderätt		10 375				10 375
11	Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt		5 610				5 610
12	Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	1 492		805	165		2 462
13	Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt		8 877				8 877
14	Spinnaren 1	Mölnal	Göteborgsvägen 92	Äganderätt	2 061	8 103	576	4 260		15 000
15	Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt	4 915					4 915
16	Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3, 5	Äganderätt		600	508	375		1 483
17	Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Bilprovarevägen 3, 5	Äganderätt	890	3 028	3 863	389		8 170
18	Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 18, 20	Äganderätt		3 054				3 054
Totalt Region Väst					56 753	75 366	11 254	7 402	19	150 794



● Fastighetsbestånd per 31 december 2012

REGION SMÅLAND

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1	Arkadien 4	Jönköping	Lantmätargränd 22, m fl	Äganderätt			217	505	1 486	2 208
2	Barnarp 1:156	Jönköping	Thorsviksvägen 6A, m fl	Äganderätt					2 504	2 504
3	Budkaveln 17	Jönköping	Långgatan 9	Äganderätt		2 323				2 323
4	Budkaveln 18	Jönköping	Järnvägsgatan 18	Äganderätt		7 346	856			8 202
5	Flahult 21:18	Jönköping	Betavägen 13	Äganderätt		2 064	242			2 306
6	Ädelkorallen 1	Jönköping	Bultvägen 2	Äganderätt		1 132				1 132
7	Ädelkorallen 10	Jönköping	Bultvägen 6 A	Äganderätt		435				435
8	Ädelkorallen 17	Jönköping	Bultvägen 4	Äganderätt		1 287	1 026			2 313
9	Ädelmetallen 4	Jönköping	Kabelvägen 14	Äganderätt		3 501	1 719			3 501
10	Ädelmetallen 5	Jönköping	Kabelvägen 2	Äganderätt		2 974	1 719			4 693
11	Ädelmetallen 12	Jönköping	Grossistgatan 12	Äganderätt		480	1 538			2 018
12	Ädelmetallen 14	Jönköping	Grossistgatan 5, 7	Äganderätt		1 533	851		100	2 484
13	Äreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 12	Äganderätt				1 285		1 285
14	Ättehögen 9	Jönköping	Fordonsvägen 2	Äganderätt		3 585	735			4 320
15	Öronlappen 7	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Äganderätt				3 383		3 383
16	Öronlappen 8	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Äganderätt			1 295	668		1 963
17	Öronskyddet 9	Jönköping	Gnejsvägen 2	Äganderätt			1 713			1 713
18	Överlappen 8	Jönköping	Granitvägen 8	Äganderätt		1 858				1 858
19	Överlappen 15	Jönköping	Granitvägen 10	Äganderätt		976	968			1 944
20	Bullagärdet 10	Tranås	Rundelgatan 2	Äganderätt	7 430	1 500	1 500			10 430
21	Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6-12, m fl	Äganderätt	5 062	7 318	2 639	967	875	16 861
22	Städet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt	1 005	4 645	1 715		624	7 989
23	Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9	Äganderätt			2 368		4 862	7 230
24	Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen 1	Äganderätt		25 425				25 425
25	Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1	Äganderätt		31 575				31 575
Totalt Region Småland					13 497	99 957	19 382	6 808	10 451	150 095



● Fastighetsbestånd per 31 december 2012

REGION MÄLARDALEN/NORR

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1	Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgratan 2	Äganderätt	1 782	568	110	892	191	3 543
2	Stenvreten 7:60	Enköping	Kvartsgatan 1 A-C	Äganderätt		4 175			555	4 730
3	Ratten 9	Fagersta	Kristiansbergsvägen 10	Äganderätt		380		423		803
4	Strömmen 1, 4	Fagersta	Virsovägen 4	Äganderätt	563	67		1 053	89	1 772
5	Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt	40 540				100	40 640
6	Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdesvägen 4	Tomträtt	473	144	341	728	116	1 802
7	Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt	632	809	53	1 135	195	2 824
8	Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, m fl	Äganderätt	50 411					50 411
9	Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt	21 105				180	21 285
10	Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt	35 521					35 521
11	Montören 1, 2	Köping	Ringvägen 75, 77	Äganderätt	3 180	540	190	3 938	486	8 334
12	Norbergsby 10:66	Norberg	Koppargatan 18	Äganderätt		2 668				2 668
13	Bronsen 2	Norrköping	Tennngatan 4	Äganderätt	3 401		3 769	989	890	9 049
14	Slakthuset 14	Norrköping	Lindövägen 70	Äganderätt	2 805					2 805
15	Stålet 3	Norrköping	Malmgatan 18	Äganderätt	8 691		1 525			10 216
16	Verktyget 4	Trosa	Industrigatan 4-8, m fl	Äganderätt		7 314	3 092	524	1 000	11 930
17	Friedningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1	Äganderätt	2 924	1 683	677	3 744	180	9 208
Totalt Region Mälardalen/Norr					157 131	33 245	9 757	13 426	3 982	217 541

TOTALT COREM 31 DECEMBER 2012

274 886 344 606 133 584 65 831 28 875 847 782



Transistorn 2, Kumla



Städet 3, Tranås



Spinnaren 1, Mölndal

Flerårsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i mkr	2012	2011	2010	2009	2008	2007 ¹⁾
Hysesintäkter	544	497	463	444	391	54
Fastighetskostnader	-135	-131	-145	-112	-117	-22
Driftsöverskott	409	366	318	332	274	32
Central administration	-24	-26	-24	-22	-20	-3
Övriga rörelseintäkter	-	-	22	19	-	-
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	-8	-3	-6
Finansnetto	-214	-203	-154	-143	-116	-15
Förvaltningsresultat	171	137	162	178	135	8
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	51	60	-	-	-	-
Andra vinster/förluster – netto	-	-7	232	92	53	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3	2	1	4	1	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	16	83	60	-61	-313	125
Orealiserade värdeförändringar derivat	-36	-231	18	33	-186	-
Resultat före skatt	205	44	473	246	-310	133
Skatt	-30	-9	-33	-20	58	107
Årets resultat	175	35	440	226	-252	240
Omräkningsdifferens	-3	-1	-20	-7	16	-
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	172	34	420	219	-236	240
Resultat per stamaktie	1,48	-0,38	5,81	3,76	-4,72	4,61

BALANSRÄKNINGAR

Förvaltningsfastigheter	5 830	5 418	5 115	4 332	4 140	3 168
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	992	1 097	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	317	247	174	188	203	130
Övriga anläggningstillgångar	3	4	7	5	5	3
Summa anläggningstillgångar	7 142	6 766	5 296	4 525	4 348	3 301
Övriga tillgångar	25	17	11	22	25	113
Andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet	-	-	1 020	489	318	-
Likvida medel	116	100	229	111	11	200
Summa omsättningstillgångar	141	117	1 260	622	354	313
Summa tillgångar	7 283	6 883	6 556	5 147	4 702	3 614
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 082	2 008	2 096	1 518	1 167	1 325
Räntebärande skulder till kreditinstitut	2 900	2 882	3 091	3 254	3 161	-
Derivat	402	365	135	153	-	-
Uppskjutna skatteskulder	106	74	17	5	10	-
Övriga långfristiga skulder	2	2	2	1	-	-
Summa långfristiga skulder	3 410	3 323	3 245	3 413	3 171	-
Derivat ²⁾	-	-	-	-	186	-
Räntebärande skulder till kreditinstitut	1 635	1 374	994	74	30	2 124
Övriga kortfristiga skulder	156	178	221	142	148	165
Summa kortfristiga skulder	1 791	1 552	1 215	216	364	2 289
Summa skulder	5 201	4 875	4 460	3 629	3 535	2 289
Summa eget kapital och skulder	7 283	6 883	6 556	5 147	4 702	3 614
KASSAFLÖDESANALYSER						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184	58	-99	99	-86	53
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-345	-240	-712	-202	-1 168	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	177	53	930	203	1 065	2 148
Årets kassaflöde	16	-129	119	100	-189	200
Kursdifferens i likvida medel	0	0	-1	0	0	-
Likvida medel vid årets början	100	229	111	11	200	0
Likvida medel vid årets slut	116	100	229	111	11	200

1) Corem bildades den 1 november 2007, vilket medför att siffrorna för verksamhetsåret 2007 enbart är baserade på perioden 1 november till 31 december 2007.

2) Derivatinstrument klassificeras från och med 2009 som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas, liksom tidigare år, löpande till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separat rad, Orealiserade värdeförändringar derivat.

Nyckeltal och Definitioner

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade	2012	2011	2010	2009	2008	2007 ¹⁾
Antal fastigheter, st	132	133	133	106	100	75
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 830	5 418	5 115	4 332	4 140	3 168
Uthyrbar area, kvm	847 782	822 315	817 020	708 621	668 784	520 830
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	89	91	96	95
Överskottsgrad, %	75	74	69	75	70	60
Finansiella						
Avkastning eget kapital, %	9	2	24	17	-20	18
Avkastning på totalt kapital, %	6	7	11	7	-4	4
Soliditet, %	29	29	39	33	27	37
Belåningsgrad fastigheter, %	67	68	76	76	77	67
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,0	2,2	1,9	1,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,0	2,2	2,4	1,6
Nettoskuldssättning, mkr	4 417	4 155	2 867	2 726	2 862	1 923
Aktierelaterade⁴⁾						
Resultat per stamaktie, kr ²⁾	1,48	-0,38	5,81	3,76	-4,72	4,61
Resultat per preferensaktie, kr	10,00	10,00	10,00	-	-	-
Eget kapital per aktie, kr ³⁾	25,73	24,79	25,58	24,53	21,14	25,50
Kassaflöde, löpande, per stamaktie, kr ²⁾	1,61	0,06	-2,51	1,65	-1,61	1,02
Kassaflöde, totalt, per stamaktie, kr ²⁾	0,21	-1,71	1,81	1,69	1,88	3,85
Utdelning per stamaktie, kr ²⁾	0,60	0,50	0,50	0,50	-	-
Utdelning per preferensaktie, kr ²⁾	10,00	10,00	10,00	-	-	-
Fastighetsvärde per stamaktie, kr ³⁾	78	73	68	70	75	61
Nettoskuldssättning per stamaktie, kr ³⁾	59	56	38	44	57	40
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	74 533 198	74 669 553	75 588 186	61 889 440	55 212 612	51 951 742
Genomsnittligt antal stamaktier, st	74 659 586	75 387 854	65 116 470	60 178 998	53 314 890	51 951 742
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	6 386 416	6 339 263	6 355 576	-	-	-

1) Corem bildades den 1 november 2007, vilket medför att siffrorna för verksamhetsåret 2007 enbart är baserade på perioden 1 november till 31 december 2007.

2) Framräknat med genomsnittligt antal stamaktier som bas. För 2012 föreslagna utdelning och för övriga år beslutad utdelning.

3) Framräknat med antal utestående aktier respektive stamaktier som bas.

4) Antal aktier och resultat per aktie har räknat om efter aktiesplit om 2:1 för samtliga rapporterade perioder.

DEFINITIONER

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Corems ägo.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis i procent av genomsnittligt eget kapital under perioden.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter på årsbasis i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden.

Belåningsgrad fastigheter

Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående stam- och preferensaktier per balansdagen. Preferensaktier har i samband med likvidation av bolaget, företrädesrätt till 150 kr av eget kapital jämte periodens andel av ackumulerad rätt till årlig utdelning om 10 kr.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden delat med genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som gäller vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som bör noterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Kassaflöde per stamaktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten respektive totalt kassaflöde justerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

Nettoskuldssättning

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

Realiserade fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiernas andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10 kr per preferensaktie.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, samt andel av intresseföretags förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Pressmeddelanden verksamhetsåret 2012



16 januari	Corem förvärvar i Veddesta
26 januari	Corem förvärvar i Jönköping
20 februari	Bokslutskommuniké 2011
23 februari	Corem hyr ut i Katrineholm
28 mars	Corem avyttrar i Karlstad och Vänersborg
30 mars	Årsredovisning 2011
3 april	Kallelse till årsstämma i Corem
23 april	Corem tilldelas European Green Building Award av Europeiska kommissionens Joint Research Centre
2 maj	Delårsrapport januari - mars 2012
2 maj	Årsstämma i Corem
8 maj	Corem inleder återköp av egna aktier
14 juni	Corem och JM samarbetar i nytt bostadsprojekt i Lund
15 juni	Corem förvärvar i Stockholm
29 juni	Corem bygger nytt och hyr ut
11 juli	Delårsrapport januari - juni 2012
31 augusti	Corem förvärvar i Jönköping
12 oktober	Corems valberedning utsedd
23 oktober	Corem förvärvar i Göteborg
24 oktober	Corem tecknar hyresavtal om 6 450 kvm i Stockholm
25 oktober	Delårsrapport januari - september 2012
19 december	Corem avyttrar i Stockholm och Strömstad

Inbjudan till årsstämma 2013

Corem Property Group ABs årsstämma äger rum den 25 april 2013, kl 14.00 hos MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, Norrmalmstorg 1 i Stockholm.

Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 28 mars 2013 och den kommer att finnas tillgänglig på www.corem.se.

Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman tillgängliggörs på bolagets hemsida, www.corem.se, senast den 3 april 2013. Av kallelsen framgår vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 19 april 2013.
- dels ha anmält sin avsikt att delta i årsstämman till Corem senast den 19 april 2013, kl 16:00.

Anmälan om deltagande i stämman kan ske på följande sätt:

- per telefon 08-503 853 33
- per post till Corem Property Group AB, Box 56085, 102 17 Stockholm eller
- via info@corem.se

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/organisationsnummer, adress, telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden vid stämman.

Så blir man ägarregistrerad

Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 19 april 2013, genom förvaltarens försorg, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att erhålla rätt att delta i stämman. Begäran om sådan registrering görs hos den bank eller det värdepappersinstitut som förvaltar aktierna.

Deltagande genom fullmakt

Om deltagande sker med stöd av fullmakt ska denna insändas i original i anslutning till anmälan. Till sådan anmälan bifogas också i förekommande fall registreringsbevis.

Föreslagen utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,60 kronor per stamaktie samt en årlig utdelning om 10,00 kronor per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kronor per kvartal.

Avstämningsdag

Avstämningsdag för utdelning av stamaktien föreslås vara den 30 april 2013 med beräknad utbetalningsdag den 6 maj 2013, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 25 april 2013.

AVSTÄMNINGSDAGAR FÖR PREFERENSAKTIE SKA VARA:

- den 28 juni 2013 med beräknad utbetalningsdag den 3 juli 2013, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 25 juni 2013
- den 30 september 2013 med beräknad utbetalningsdag den 3 oktober 2013, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 25 september 2013
- den 30 december 2013 med beräknad utbetalningsdag den 7 januari 2014, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 20 december 2013
- den 31 mars 2014 med beräknad utbetalningsdag den 3 april 2014, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 26 mars 2014

Ytterligare information

Ytterligare information kan erhållas av Corems vd Eva Landén.
Telefon: 08-503 853 33 E-post: eva.landén@corem.se

Ekonomisk rapportering 2013

Årsstämma 2013	25 april 2013
Delårsrapport januari – mars 2013	25 april 2013
Delårsrapport januari – juni 2013	12 juli 2013
Delårsrapport januari – september 2013	25 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	februari 2014

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, www.corem.se

Distributionspolicy: Corems årsredovisning, delårsrapporter samt övrig finansiell information kan hämtas på www.corem.se. Den tryckta Årsredovisningen distribueras endast till de aktieägare som begärt detta, men kan även beställas via hemsidan eller per telefon 08-503 853 33.

Produktion: Corem, Addira, Lena Ryman Grafisk Form, Arcturus Consulting **Foto:** Per-Erik Adamsson
Kartor: Stadskartan AB **Tryck:** Larsson Offsettryck, Linköping **Papper:** Tom&Otto Silk, 150g./250g.

 MILJÖMÄRKT Larsson Offsettryck 341 298



Corem Property Group AB, Box 56085, 102 17 Stockholm, Besök: Riddargatan 13 C. Telefon 08-503 853 33, Fax 08-503 853 34
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm
info@corem.se / www.corem.se