



VI SKAPAR
UTRYMME FÖR
ATT UTVECKLA
DIN AFFÄR

ÅRSREDOVISNING 2014

corem | property
group

INNEHÅLL

- 1A Det här är Corem
- 2A Året i korthet
- 4A VD har ordet
- 6A Affärsidé, mål och strategi
- 8A Affärsmodell
- 12A Hållbart företagande
- 19A Marknadsöversikt
- 21A Aktörer i vårt segment
- 22A Fastighetsbestånd
- 24A Transaktioner
- 25A Projektutveckling
- 26A Marknadsvärdering
- 28A Hyresgästrelationer och avtalsstruktur
- 30A Region Stockholm
- 32A Region Syd
- 34A Region Väst
- 36A Region Småland
- 38A Region Mälardalen/Norr
- 42A Fastighetsförteckning
- 48A Finans
- 52A Möjligheter och risker
- 56A Aktien och ägarna
- 59A Aktieinnehav Klöver
- 60A Kalendarium
- 60A Ytterligare information

COREMS ÅRSREDOVISNING 2014 PRESENTERAS I TVÅ KOMPLETTERANDE DELAR:

DEL A – ÅRSREDOVISNING MED
VERKSAMHETSBERÄTTELSE



DEL B – FINANSIELLA RAPPORTER
(FORMELL ÅRSREDOVISNING)



DET HÄR ÄR COREM

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark och är noterat på NASDAQ Stockholm, Mid Cap.

Corem har idag ett fastighetsbestånd som består av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter. Fastighetsbeståndet består av drygt 130 fastigheter med en total uthyrbar area om nästan 1 000 000 kvm och ett verkligt värde om cirka 7,3 mdkr.

Corem ska skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva, bygga och förädla fastigheter i lager-, logistik-, handels- och industriområden. Vårt övergripande mål är att i utvalda regioner vara det ledande fastighetsbolaget inom vårt 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: ○ Region Stockholm, ● Region Syd, ● Region Väst, ● Region Småland och ● Region Mälardalen/Norr. Coremkoncernen är organiserad med huvudkontor i Stockholm och platskontor i Sättra, Märsta, Malmö, Göteborg, Jönköping, Örebro och Hudiksvall.

COREM HAR EN DECENTRALISERAD ORGANISATION för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Per den 31 december 2014 hade Corem 46 anställda (44).

MILJÖARBETET ÄR EN NATURLIG OCH VIKTIG DEL av Corems verksamhet. Inom ramen för vår kärnverksamhet ska miljöarbetet bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, effektivare resursanvändning och en uthållig lönsamhet.



ÅRET I KORTHET

Q1



- Corem tecknar avtal om ytterligare förvärv av en fastighet i Mölnlycke Logistikpark, Region Väst. Tillträde skedde i april 2014.
- Omförhandlingar av Ericssons samtliga hyreskontrakt om 73 000 kvm med ett kontraktsvärde om 200 mkr.
- Corem tecknar ett 5-årigt hyresavtal med Sportmarket Nordic AB om 4 600 kvm i Hudiksvall.
- Corems uthyrningschef vinner pris för årets uthyrare (2013) Region Övriga Sverige. Corem hade även den största enskilda uthyrningen under året – 17 300 kvm i Hudiksvall.

Q2



- Corem förvärvar två fastigheter i Stockholm och en fastighet i Göteborg.
- Renodling av beståndet. Tre fastigheter avyttras i Trollhättan och två i Vänersborg och Corem lämnar därmed orterna.
- Corem tecknar ett 4-årigt hyresavtal med e-handelsföretaget Furniturebox om 19 000 kvm i Växjö.
- Omförhandlingar av NKT Cables kontrakt i Falun om 42 500 kvm med ett kontraktsvärde om 155 mkr.
- Corem emitterar ett obligationslån om 400 mkr.

Q3



- Corem gör ytterligare en stor uthyrning i Hudiksvall till Hexatronic om 14 900 kvm. Avtalet omfattar nu totalt 32 200 kvm och löper på 8 år. Totalt har avtal om 37 400 kvm tecknats i Hudiksvall under 2013 och 2014.
- Corem tecknar ett 5-årigt hyresavtal om 6 500 kvm i Sollentuna, Stockholm.
- Corem förvärvar en fastighet i Stockholm samt dubblar beståndet i Danmark genom avtal om förvärv av en fastighet i Roskilde. Tillträde av fastigheten i Roskilde skedde i december 2014.
- Fortsatt renodling. En fastighet avyttras i Stockholm.
- Corem anställer ny CFO, Ulrika Allgulander.

Q4



- Corem hyr ut 13 000 kvm till tre nya hyresgäster i Stockholm och Göteborg.
- Fortsatt renodling. Två fastigheter avyttras i Region Småland.
- Corem gör sitt tredje förvärv i Halmstad och har nu cirka 50 000 kvm uthyrbar area i området.
- Corem fortsätter expansionen i Göteborg genom förvärv av ytterligare en fastighet i Härryda.
- Corem tecknar avtal om förvärv av ytterligare en fastighet i Danmark, Greve kommun. Planerat tillträde är april 2015.

982 895

UTHYRBAR AREA, KVM

131

ANTAL FASTIGHETER

7 259

FASTIGHETSVÄRDE, MKR

RÄKENSKAPSÅRET

- Intäkterna uppgick till 621 mkr (556).
- Driftsöverskottet uppgick till 480 mkr (412).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 202 mkr (158).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 138 mkr (-27) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -358 mkr (192).
- Innehavet i Klövern AB (publ) redovisas enligt kapitalandelsmetoden och uppgick till 1 197 mkr (1 064). Verkligt värde på Corems innehav baserat på börskurs per den 31 december 2014 uppgick till 1 356 mkr (918).
- Resultat efter skatt uppgick till 112 mkr (372); 0,61 kr per stamaktie (4,05), efter att resultatet belastats med 68 mkr avseende skatt hänförlig till pågående skatteärende.
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till 724 mkr (579).
- Corem har under året förvärvat sju samt avyttrat åtta fastigheter.
- I mars omförhandlade Corem samtliga hyresavtal med Ericsson med ett sammanlagt kontraktvärde om 200 mkr. Avtalen omfattar cirka 73 000 kvm med en genomsnittlig kontraktstid om cirka 5 år.
- Den 7 april 2014 emitterade Corem ett treårigt, icke-säkerställt, obligationslån om 400 mkr, vilket noterats på NASDAQ Stockholm.
- I december tillträdde tidigare kommunicerat förvärv av en nyuppförd logistikanläggning i Roskilde om 23 500 kvm. I december 2014 avtalades även om förvärv av en fastighet i Greve, strax utanför Köpenhamn, med en uthyrbar area om 12 500 kvm. Planerat tillträde är april 2015.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,80 kr (0,70) per stamaktie samt 10,00 kr (10,00) per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kr (2,50) per kvartal.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Verkligt värde på Corems innehav i Klövern AB (publ) per den 13 mars 2015 uppgick till 1 600 mkr, vilket är 403 mkr över redovisat värde.

RESULTAT

| Mkr | 2014 | 2013 |
|---|------------|------------|
| Hyresintäkter | 621 | 556 |
| Fastighetskostnader | -141 | -144 |
| Driftsöverskott | 480 | 412 |
| Central administration | -26 | -25 |
| Finansnetto | -252 | -229 |
| Förvaltningsresultat | 202 | 158 |
| Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden | 180 | 121 |
| Värdeförändringar fastigheter | 138 | -27 |
| Värdeförändringar derivat | -358 | 192 |
| Resultat före skatt | 162 | 444 |
| Skatt | -50 | -72 |
| Periodens resultat | 112 | 372 |

NYCKELTAL

| | 2014 | 2013 |
|---|---------|---------|
| Antal fastigheter, st | 131 | 132 |
| Uthyrbar area, kvm | 982 895 | 916 562 |
| Fastigheternas verkliga värde, mkr | 7 259 | 6 380 |
| Hyresvärde, mkr | 683 | 640 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92 | 92 |
| Överskottsgrad, % | 77 | 74 |
| Justerad soliditet, % | 32 | 33 |
| Soliditet, % | 27 | 31 |
| Belåningsgrad, % | 58 | 61 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,4 | 2,2 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 9 | 6 |
| Avkastning på eget kapital, % | 5 | 17 |
| Föreslagen utdelning per stamaktie, kr | 0,80 | 0,70 |
| Föreslagen utdelning per preferensaktie, kr | 10,00 | 10,00 |

FORTSATT TILLVÄXT OCH RENODLING

Vi kan se tillbaka på 2014 som ett framgångsrikt år. Vår operativa verksamhet har visat en positiv utveckling och driftsöverskottet nådde 480 mkr, det högsta sedan Corem bildades. Intäkterna steg till 621 mkr som ett resultat av aktivt uthyrningsarbete och växande fastighetsbestånd.

Vi har under året förvärvat sju fastigheter med en sammanlagt uthyrbar area på 86 000 kvm och ett fastighetsvärde på drygt 720 mkr. Med dessa förvärv har vi nu nått ett fastighetsvärde på mer än 7 mdkr och cirka 1 000 000 kvm i uthyrbar area. Innehavet i Klöverhagen har också visat en positiv utveckling. Verkligt värde på vårt innehav uppgår idag till 1,6 mdkr, vilket är 0,4 mdkr över redovisat värde.

Corem har under året tecknat hyresavtal motsvarande 260 000 kvm varav cirka 70 000 kvm avser nya hyresgäster. Jag vill speciellt nämna vår fastighet i Hudiksvall som i början av året riskerade att få en betydande vakansgrad genom Ericssons avveckling. Fastigheten är nu uthyrd till 84 procent.

Corems strategier kan kort sammanfattas enligt följande, när det gäller investeringar verkar vi genom att aktivt söka upp och genomföra transaktioner, affärsstrategin driver vi genom ett långsiktigt engagemang för att ständigt optimera beståndet, vår kundstrategi innebär att vi i vår förvaltning, skapar långsiktiga relationer och hela tiden är redo att möta kundernas förändringar och nya behov. Under 2014 har vi fortsatt med

”JAG SER FORTSATT GODA FÖRUTSÄTTNINGAR ATT DRIVA COREMS STRATEGI MED NYA FÖRVÄRV AV FASTIGHETER OCH FÖRVALTNING I EGEN REGI.”

strategiska förvärv och en renodlingsprocess med avyttring av icke-strategiska fastigheter, bland annat har vi stärkt vår position i Region Syd samt i Region Väst som anses vara det viktigaste logistikområdet i Sverige. Vi strävar efter en ökad närvaro i Öresundsområdet. Som ett led i den strategin förvärvade vi under året en nyuppförd, modern logistikanläggning på 23 500 kvm utanför Köpenhamn och avtalade om ytterligare ett förvärv på 12 500 kvm i logistikorten Greve strax utanför Köpenhamn. Genom detta har vi mer än dubblat vår uthyrbara area i Danmark!

Vår hållbarhetsstrategi leder både till effektivare förvaltning men också till ett hållbart samhälle i stort. Genom ett medvetet arbete med investeringar i energieffektiviseringar, i kombination med en mild vinter, har vi även minskat våra fastighetskostnader trots ett större fastighetsbestånd.

Vi har en styrka i vår organisation och våra medarbetare. För oss är relationer med såväl medarbetare som kunder viktigt. Vi verkar decentraliserat. Våra medarbetare är engagerade och kunniga och drivs av att utveckla bolaget. Vi sätter ribban högt och det återspeglas i våra högt satta mål.

Fastighetsmarknaden visade en stark utveckling under året. På den svenska marknaden omsattes fastigheter för 160 mdkr. Marknadsläget ger oss goda möjligheter att driva vår strategi. Vi har under året sett en stigande efterfrågan på fastigheter inom vårt segment, lager och logistik, vilket lett till en press nedåt på avkastningskraven. Vi tror på en fortsatt god tillgång på kapital som i kombination med de låga räntorna innebär en intressant fastighetsmarknad. Jag ser fortsatt goda förutsättningar att driva Corems expansion med nya förvärv av fastigheter och förvaltning i egen regi. Corems genomsnittliga avkastningskrav i värderingen av våra fastigheter var vid årsskiftet 7,4 procent. Sannolikt ser vi ytterligare sänkta avkastningskrav under 2015.

Stockholm den 23 mars 2015
Eva Landén, VD



AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

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

STRATEGIER



INVESTERINGS- STRATEGI

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. Enskilda fastigheter kan komma att avyttras om de inte uppfyller bolagets kriterier för att vara ett strategiskt innehav.



AFFÄRSSTRATEGI GENOM LÅNGSIKTIGT ENGAGEMANG OPTIMERA FASTIGHETS-BESTÄNDET.

Genom att äga rätt fastigheter i rätt lägen blir Corem en attraktiv hyresvärd som kan erbjuda såväl befintliga som potentiella hyresgäster effektiva och passande lokaler. Fastigheterna ska efter förvärv utvecklas och förädlas genom en aktiv projekt- och förvaltningsorganisation.



**FÖRVALTNINGS-
STRATEGI
SKAPA LÅNGSIKTIGA
HYRESGÄSTRELATIO-
NER GENOM ATT HA EN
MARKNADSORIENTERAD
OCH SKICKLIG FASTIG-
HETSFÖRVALTNING.**

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.



**HÅLLBARHETS-
STRATEGI
VERKA FÖR LÅNGSIK-
TIG HÅLLBARHET FÖR
FÖRETAGET OCH DESS
OMGIVNING.**

Verksamheten ska präglas av ett ansvarsfullt 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.

MÅL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

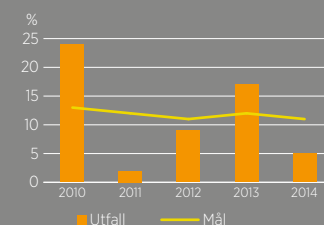
Över tiden ska Corem uppvisa en **genomsnittlig avkastning på eget kapital** om lägst den riskfria räntan plus tio procentenheter. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. För 2014 uppgick målet till 11 procent.

KOMMENTAR

Corems avkastning på eget kapital per den 31 december 2014 uppgick till 5 procent. Corem har valt ett mål om en avkastning på eget kapital som ska vara attraktiv för aktieägarna samt långsiktigt hållbart. Genomsnittlig avkastning över fem år uppgår till 11 procent.

UTFALL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



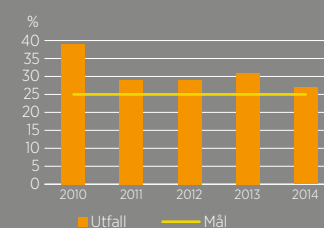
SOLIDITET

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent.

25%

Corems soliditet per den 31 december 2014 uppgick till 27 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.

SOLIDITET



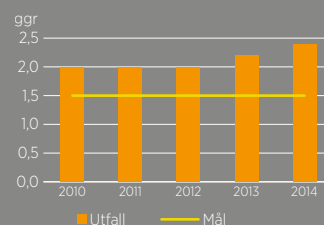
RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,5 gånger.

1,5 ggr

Corems räntetäckningsgrad per den 31 december 2014 uppgick till 2,4 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.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



FÖRVALTNINGSMÅL

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

Genom en marknadsorienterad fastighetsförvaltning på plats, med lokal förankring och ett starkt hyresgästfokus, arbetar Corem aktivt för att skapa långsiktiga hyresgästrelationer.

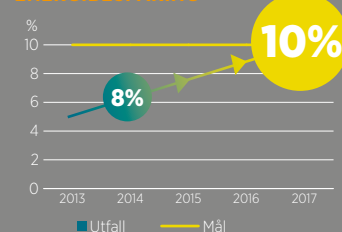
Per den 31 december 2014 hade Corem egen förvaltningspersonal i samtliga regioner.

MILJÖMÅL

Minska energiförbrukningen med 10 procent per kvm mellan åren 2013 - 2017 i jämförbart bestånd¹⁾.

Under 2014 har vi minskat energiförbrukningen med 3 procent per kvm i jämförbart bestånd¹⁾, vilket ger en ackumulerad minskning på 8 procent sedan 31 december 2012. EU-kommissionens direktiv om en minskning av energianvändningen med 17 procent mellan år 2008-2020 ligger till grund för Corems miljömål.

ENERGIBESPARING



¹⁾ I jämförbart bestånd ingår fastigheter ägda vid ingången av föregående år och som fortfarande är ägda vid innevarande års utgång.

AFFÄRSMODELL

Corems affärsmodell bygger på en kontinuerlig process av strategiska transaktioner och optimering av fastighetsbeståndet och skapar värde genom att alltid ha hyresgästen i fokus.

TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

Noggranna affärsanalyser genomförs i syfte att identifiera potentiella tillväxtmöjligheter. Förvärv är av intresse om avkastningen är attraktiv och om synergieffekter uppnås. Avyttringsmöjligheter uppstår då avkastningen understiger de fastställda kraven, det geografiska läget inte passar regionstrukturen eller då fastighetstypen inte ligger i bolagets fokus.

1

2

3

FÖRÄDLING – VÄRDESKAPANDE

Corem har ett långsiktigt engagemang i beståndets samtliga fastigheter och strävar efter att optimera fastigheternas avkastning och skapa långsiktiga relationer med våra hyresgäster och leverantörer genom om-, till- eller nybyggnation samt energibesparingsåtgärder.

FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

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

VI SKAPAR UTRYMME FÖR ATT UTVECKLA DIN AFFÄR

Vi äger och utvecklar kluster av fastigheter kring Sveriges största städer och logistiska hubbar med närhet till de stora tillfartslederna – lägen som är värdefulla för våra hyresgäster.

Vi äger och förvaltar cirka 1 000 000 kvm och kan erbjuda en mängd olika lokalalternativ – allt från 10 kvm till 20 000 kvm! Våra fastigheter är anpassningsbara för en mängd olika verksamheter och vi är flexibla inför förändring i våra hyresgästers verksamhet. Med våra byggrätter kan vi även erbjuda skräddarsydda nyproduktioner.

Vi jobbar kontinuerligt med att minska energianvändningen och med att använda sunda byggnadsmaterial i våra fastigheter, vilket innebär att vi minskar belastningen på vår miljö och ger lägre driftkostnader för oss och därmed lägre hyra för våra hyresgäster.

Vi har egen personal på plats för att sköta den dagliga driften och servicen av våra fastigheter. Som hyresgäst innebär det att ni lär känna våra förvaltare och fastighetsskötare och vi kan därmed snabbt vara lyhörda för våra hyresgästers behov.





GENOM ETT SAMARBETE MELLAN COREM OCH NORDIC REAL ESTATE PARTNERS (NREP) EXPLOATERADES OUTNYTTJAD MARKAREAL FÖR ATT BYGGA POSTEN AB:S NYA TERMINAL I VEDDESTA, JÄRFÄLLA. MED 19 000 KVM OCH CIRKA 450 ANSTÄLLDA ÄR DETTA POSTENS STÖRSTA LOGISTIKARBETSPLATS. HÄLFTEN AV TERMINALENS YTOR BESTÅR AV EN SORTERINGSMASKIN DÄR PAKET OCH PALL SORTERAS. DESSA BLIR SEDAN UPPHÄMTADE FÖR VIDARETRANSPORT AV LASTBILAR FRÅN NÅGON AV TERMINALENS CIRKA 170 PORTAR. TERMINALEN TAR EMOT BREV OCH PAKET FRÅN HELA NORRA STOCKHOLMSOMRÅDET OCH TOGS I FULL DRIFT I SLUTET AV 2013.



FASTIGHET VEDDESTA 2:90, JÄRFÄLLA

LAGER 15 890 KVM

KONTOR 3 700 KVM

UTHYRNINGSGRAD 100 PROCENT

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Det finns många fördelar med att tänka hållbart. Att driva ett företag på ett hållbart sätt innebär att resurserna används mer effektivt, det ökar konkurrenskraften och skapar nya affärsmöjligheter. En aktiv dialog med våra intressenter ger Corem kunskap och kunskap kring omvärldens krav och förväntningar på vår verksamhet. Det bidrar till att vi kan utveckla företaget i rätt riktning; mot en hållbar framgång. Hållbart företagande är en del av vårt övergripande mål och bildar därmed en bra plattform för ett fortsatt aktivt och framåtriktat hållbarhetsarbete.

ATT ARBETA PÅ COREM

Corem har under 2014 fortsatt arbetet med att anställa egen personal som ska hantera bolagets tekniska och ekonomiska förvaltning. Syftet med egen personal är att genom den vardagliga kontakten öka närheten till våra hyresgäster. Detta är Corems viktigaste möten.

EN PLATT ORGANISATION

Corem har en decentraliserad organisation för att uppnå god marknadskännedom och en nära relation till samtliga intressenter. Vi har som mål att varje region ska vara tillräckligt stor för en egen effektiv förvaltning och vi har vid utgången av 2014 egen förvaltning i samtliga regioner.

Den operativa verksamheten är indelad i fem geografiska regioner; Stockholm, Syd, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Vi har egna förvaltare, fastighets- och drifttekniker i samtliga regioner. Coremkoncernen är organiserad med sitt huvudkontor i centrala Stockholm samt platskontor i Sättra, Märsta, Malmö, Göteborg, Jönköping, Örebro och Hudiksvall. De lokala regionkontoren sköter driften av fastigheterna och den kontinuerliga kontakten med hyresgästerna. Huvudkontoret ansvarar för personal, ekonomi, transaktioner, hyresadministration samt

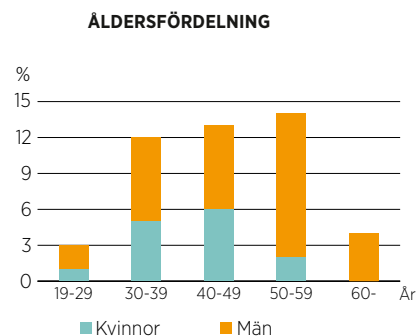
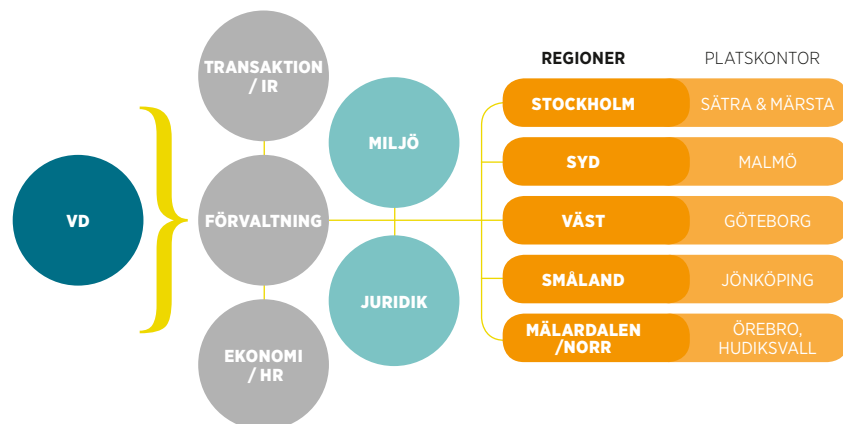
investerarrelationer och fungerar som affärsmässigt stöd till regionerna och ledningen.

Antalet anställda per den 31 december 2014 var 46, med en medelålder på 44,8 år. Den totala andelen kvinnor var 30 procent och andelen kvinnor på chefspositioner var 44 procent. Fastighetsbranschen anses traditionellt vara mansdominerad men vi kan se att allt fler kvinnor söker sig till branschen.

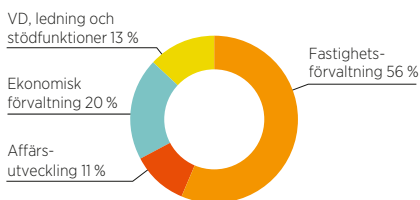
FÖRETAGSKULTUR

Vi vill att våra medarbetare ska vara stolta över att arbeta på Corem. Vi tillbringar en stor del av vår vakna tid på arbetsplatsen och det är därför viktigt för oss att skapa en arbetsmiljö där personalen trivs och motiveras. Corem som arbetsplats karaktäriseras bäst som informell och kreativ med högt i tak och en stark entreprenörsanda. För att på bästa sätt tillvarata varje medarbetares

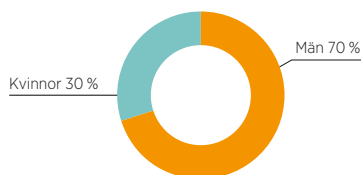
” VI VILL ATT VÅRA MEDARBETARE SKA VARA STOLTA ÖVER ATT ARBETA PÅ COREM. VI TILLBRINGAR EN STOR DEL AV VÅR VAKNA TID PÅ ARBETSPLATSEN OCH DET ÄR DÄRFÖR VIKTIGT FÖR OSS ATT SKAPA EN ARBETSMILJÖ DÄR PERSONALEN TRIVS OCH MOTIVERAS.”



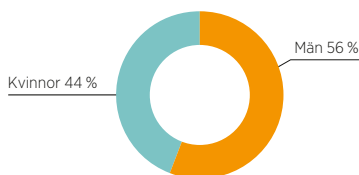
FÖRDELNING ANSTÄLLDA PER FUNKTION



FÖRDELNING ANSTÄLLDA



FÖRDELNING CHEFSBEFATTNINGAR



” ETT TYDLIGT HYRESGÄST- FOKUS OCH KOMPETENTA MEDARBETARE SKAPAR GODA HYRESGÄST- RELATIONER.”

förutsättningar genomförs årliga medarbetarsamtal med respektive personalansvarig. Under samtalen diskuteras mål, måluppfyllelse, kompetensutveckling och utbyte av idéer för utveckling av bolaget. Dessa samtal fungerar som ett verktyg för att utveckla såväl individen som bolaget.

KOMPETENSUTVECKLING

Delaktighet och engagemang är ledord för att Corem ska vara en attraktiv arbetsgivare. Det är av största vikt att medarbetarna är stimulerade och att de ges möjlighet till utveckling. Kompetensutveckling är således ett naturligt inslag och det erbjuds kontinuerligt möjligheter till fördjupning och vidareutbildning. Under året har utbildningar genomförts inom bland annat ekonomisystem, hyresjuridik, arbetsmiljö och ledarskap. Målet är att utbildningsarbetet ska ske alltmer strukturerat och på så sätt ge alla en chans att utvecklas. Internrekrytering är ett sätt att stimulera kunskaphöjning och Corems anställda har därmed stor möjlighet att flytta mellan olika funktioner inom organisationen.

FOKUS PÅ HÄLSA

Corem sätter stort värde på medarbetarnas hälsa och uppmuntrar ett sunt och friskt leverne. All personal får friskvårdsbidrag och gemensamma friskvårdsaktiviteter genomförs såsom exempelvis Tjejmilen 2014 samt välgörenhetsloppet Spring för Livet. Corem strävar efter både låg personalomsättning och låg sjukfrånvaro och hade under 2014 en genomsnittlig sjukfrånvaro på 1,9 dagar per anställd. Vi anser att en god balans mellan arbete och fritid är en viktig ingrediens i en framgångsrik organisation. Corems anställda omfattas av en förmånlig sjukvårdsförsäkring som säkerställer snabb och kvalificerad vård vid sjukdom. Även möjlighet till regelbundna hälsokontroller ges.

EN TRYGG OCH JÄMSTÄLLD ARBETSPLATS

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 uppmuntrar både män och kvinnor att vara föräldralediga. Vi är ett bolag där ingen medarbetare, hyresgäst eller leverantör får diskrimineras.

VINSTANDELSSTIFTELSE

För att stärka personalens delaktighet i verksamheten, och därmed Corems utveckling, erhåller personalen andelar i Corems vinstandelsstiftelse. Denna instiftades 2011 och eventuell avsättning baseras på Corems resultat, utdelning till aktieägare och avkastningskrav. För 2014 utgick ingen avsättning.

SPONSRING

Corem lägger stort fokus på socialt ansvar mot externa parter. Bolaget är bland annat stolt sponsor åt Svenska Handbollsförbundet, Dam- och Herrer sidan samt huvudsponsor åt Båstadtennis Corem Open; världens största juniortennistävling utomhus. Corem är även vänföretag till Stockholms Stadsmission. Sponsring grundas i tanken att skapa mötesplatser och stärka vår relation med kunder och medarbetare. Förhoppningsvis bidrar också sponsringen till utveckling och framgångar för våra partners. Vi vill med vår sponsring visa ansvar, samhällsengagemang och skapa stolthet hos våra medarbetare.

UNGA I ARBETSLIVET

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 för att ge ungdomar en inblick i såväl bolaget som branschen. Då bolaget expanderar finns det ett stort intresse av att träffa nya potentiella medarbetare och under 2015 kommer ytterligare rekryteringar att genomföras.

MILJÖPOLICY

Det är en självklarhet för Corem att engagera sig i samhällets långsiktiga utveckling. En viktig del av vårt samhällsengagemang är ett aktivt miljöarbete för att inom vår verksamhet bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle.

1 Corem bedriver ett systematiskt miljöarbete där miljömål och konkreta handlingsplaner utformats för att minska bolagets miljöpåverkan.

2 Corem förvaltar och genomför byggnationer på fastigheter på ett sådant sätt att relevanta miljöaspekter alltid hanteras sakligt och kompetent.

3 Corems miljöarbete ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, effektivare resursanvändning och minskad klimatpåverkan.

4 Miljöengagemang hos medarbetare tillvaratas och uppmuntras, vilket bidrar till ett miljömässigt ansvarsfullt agerande i det dagliga arbetet.

5 Vår ambition är att minimera miljöpåverkan samt att följa kretsloppsprincipen. Det som utvinns ur naturen ska på ett uthålligt sätt kunna användas, återvinnas och slutligen omhändertas med minsta möjliga resursförbrukning utan att skada naturen.



FORTSATT FOKUS PÅ MILJÖN

Miljöarbete är en viktig del av vardagen för samtliga medarbetare på Corem. Inom ramen för vår kärnverksamhet ska miljöarbetet bidra till effektivare resursanvändning och ett långsiktigt hållbart samhälle.

Corems övergripande miljömål är att minska energiförbrukningen med 10 procent per kvm mellan åren 2013-2017 i jämförbart bestånd. Vid utgången av 2014 hade vi en ackumulerad minskning på 8 procent; en bra bit på väg mot vårt mål.

Corem har identifierat betydande miljöaspekter inom *sex områden* vilka presenteras nedan.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Corems miljöarbete utgår från bolagets miljöpolicy och tydliga övergripande mål. Sedan 2012 finns en miljöstyrgrupp vars syfte är att samordna, organisera och driva miljöarbetet framåt. Gruppen består av representanter från organisationens olika delar och fungerar även som stöd till övrig personal i deras miljöarbete. Miljöstyrgruppen arbetar årligen fram detaljerade, uppföljningsbara mål som definieras i en

handlingsplan. Genom denna handlingsplan kan resultatet av miljöarbetet kontinuerligt följas upp och därmed förbättras.

ENERGIFÖRBRUKNING

Corems största miljöpåverkan är bolagets energiförbrukning. Ett löpande arbete för att minska energiförbrukningen pågår genom modernisering och upprustning av installationer och styrsystem samt ersättning av beståndets få kvarvarande oljepannor före år 2020. I miljöstyrgruppens handlingsplan finns krav på ett väl fungerande energi- och miljöledningssystem. Corem använder sig av ett energiledningssystem, med vilket energiförbrukningen kan följas upp och övervakas. Detta leder i sin tur till att vi tydligt kan identifiera var energibesparingar bör genomföras och hur energibesparingsåtgärderna i sin tur påverkar förbrukningen. Vårt energiledningssystem har även utvecklats

med en miljömodul för att lättare kunna identifiera möjligheter att göra miljöbesparingar. Genom miljömodulen kan Corem nu analysera total minskad energiförbrukning och därmed få ytterligare kontroll över vår miljöpåverkan. Corem fortsatte under 2014 att köpa miljömärkt el och 100 procent av Corems påverkningsbara bestånd har el märkt "Bra Miljöval El". Detta är Naturskyddsföreningens miljömärke, vilken är den enda miljömärkning som även ställer stränga miljökrav på produktionen. Utöver miljö- och energibesparingsprojekt är energioptimering i befintliga installationer en viktig del i förvaltningsorganisationens dagliga arbete. Med rätt kompetens ser vi genom optimeringsarbetet snabba resultat såsom minskad energiförbrukning samt ett förbättrat klimat för våra hyresgäster. Under 2014 har Corems driftgrupp, som består av förvaltningspersonal från våra olika regioner, arbetat vidare

EXEMPEL PÅ GENOMFÖRDA MILJÖ- OCH ENERGIBESPARINGSÅTGÄRDER

| FASTIGHET | KOMMUN | AREA, KVM | ÅTGÄRD | ENERGIBESPARING |
|--------------|-----------|-----------|--|-----------------|
| Damskon 2 | STOCKHOLM | 4 685 | Byte av två luftbehandlingsaggregat som försörjer både lager och kontor med luft. Vi har också återcirkulationsfunktion i aggregaten, vilket håller värmen i lagret. Vi har även anslutit fastigheten till fjärrvärme. | 63% |
| Märsta 21:42 | SIGTUNA | 7 316 | Byte av två luftbehandlingsaggregat samt anslutit fastigheten till fjärrvärme. Vi har även installerat ny datoriserad styr- och reglerutrustning vilken ger åtkomst till fjärrvärme, luftbehandlingsaggregat samt kyla via internet. | 34% |
| Induktorn 37 | STOCKHOLM | 6 685 | Vi har installerat ett datoriserat styr- och reglersystem för fjärrvärme och luftbehandlingsaggregat, vilket ger åtkomst via internet samt styrning av belysningen. | 31% |
| Rotorn 1 | BORÅS | 9 769 | Installerat en ny datoriserad styr- och reglerutrustning vilket ger åtkomst till fjärrvärme och luftbehandlingsaggregat via internet. Vi har även fått effektivare styrning med hjälp av CO2- och temperaturgivare i kontor- och lagerlokalerna. | 43% |

HÅLLBART FÖRETAGANDE

med att strukturera arbetsprocesserna och genom erfarenhetsutbyten lyft kompetensen för att energioptimera Corems fastigheter.

TILLSAMMANS MED VÅRA HYRESGÄSTER

Utifrån tidigare års lyckade hyresgästsarbeten för att minska energiförbrukning har konceptet under 2014 löpt vidare. Corem arbetar 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. Att samarbeta med hyresgästerna för att tillsammans uppnå hållbara lösningar gällande energibesparingar och avfallshantering är en självklarhet. Corem har under året genomfört ytterligare hyresgästsarbeten med Bilja i Montören 1, 2 i Köping samt med Hexatronic i Östanbräck 1:45, Hudiksvall, i form av webbaserad styr- och reglerutrustning för kontroll på distans via internet.

GREEN BUILDING

Corem är medlem i Sweden Green Building Council (SGBC), 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 med 25 procent, samt att det finns ett energiledningssystem. I april 2012 erhöll Corem miljöpriset Green Building Award för fastigheten Lastkajen 3, Stockholm. Vid utgången av 2014 hade Corem fyra fastigheter godkända av SGBC och i början av 2015 godkändes ytterligare två. Ytterligare två fastigheter har pågående certifieringsärenden.

KOMMUNIKATION OCH TRANSPORT

Corem ska aktivt arbeta med att minska miljöpåverkan från våra interna lokaler och transporter, såväl som öka personalens miljömedvetenhet. Vi arbetar aktivt med vår resepolicy samt rutiner för inköp av kontorsmaterial till samtliga regionkontor. En del av resepolicyen innebär att främja alternativa färd sätt och våra Coremcyklar och SL-kort används flitigt. Vi arbetar även aktivt med att använda intranätet som en källa för information och som kommunikationsverktyg.

MATERIALINKÖP

Corem ska ställa relevanta miljökrav vid inköp av varor och tjänster samt använda

miljövänliga byggnadsmaterial och minimera förekomsten av miljöskadliga ämnen. Vid alla större byggnationer tas en miljöplan fram för att minska projektets påverkan på miljön. För projekt över 5 mkr ställs även miljökrav på byggmaterial enligt BASTA¹⁾ eller miljövarubedömningen.

FRAMTID

Stora framsteg har under 2014 lagt grunden för ett fortsatt aktivt miljöarbete. Under 2015 kommer Corem fokusera på ytterligare minskad energiförbrukning genom Green Building certifiering, samarbeten med hyresgäster samt miljövänliga fastighetsförvärv och upphandlingar. Driftgruppen kommer även jobba vidare med att minska miljöpåverkan i samtliga regioner genom kontinuerliga möten, erfarenhetsutbyten och energibesparingsprojekt.

¹⁾ Branschens enda vetenskapligt baserade bedömnings-system med fri tillgänglig information om bygg- och anläggningsprodukter.

GREEN BUILDING CERTIFIERINGAR PER DEN 31 DECEMBER 2014

| FASTIGHET | KOMMUN | AREA, KVM | STATUS GREEN BUILDING |
|----------------|---------------|-----------|-----------------------|
| Lastkajen 3 | STOCKHOLM | 11 652 | Godkänd av SGBC 2012 |
| Domnarvet 10 | STOCKHOLM | 3 716 | Godkänd av SGBC 2013 |
| Elektra 23 | STOCKHOLM | 7 058 | Godkänd av SGBC 2014 |
| Nickeln 2 | HALLSTAHAMMAR | 1 748 | Godkänd av SGBC 2014 |
| Sicklaön 356:1 | NACKA | 11 427 | Godkänd av SGBC 2015 |
| Krukskärvan 8 | MALMÖ | 5 142 | Godkänd av SGBC 2015 |
| Märsta 21:50 | SIGTUNA | 4 634 | Pågå |
| Hällsättra 3 | STOCKHOLM | 10 350 | Pågå |

Corem är medlem i **Sweden Green Building Council (SGBC)**, en organisation som verkar för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen. Green Building är en certifiering i energibesparing och energieffektivisering.



FASTIGHETS- BESTÅND

Corems marknader utgörs av mellersta och södra Sverige samt Danmark och vi har idag ett fastighetsbestånd som består av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter. Vårt fastighetsbestånd består av drygt 130 fastigheter med en total uthyrbara area om nästan 1 000 000 kvm och ett verkligt värde om cirka 7,3 mdkr.

MARKNADSÖVERSIKT

Corems marknader utgörs av mellersta och södra Sverige samt Danmark. Corem äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter.

Corem gör skillnad på de olika fastighetssegmenten beroende på fastighetens huvudsakliga användning. Lager- och logistikfastigheter nyttjas främst för lagring samt lastning av varor och i handelsfastigheter bedrivs verksamhet för handel inom lagersegmentet. I de fastigheter Corem har klassificerat som industrifastigheter bedrivs lättare och tyngre produktion. Nedan beskriver vi lager- och logistikmarknaden i Sverige och industrisegmentet ska ses som en del av detta.

Marknads- och regionsavsnitten sidorna 19A-21A samt 30A-39A 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

Den svenska ekonomin har utvecklats svagare än förväntat om man jämför med prognoserna som presenterades vid ingången av 2014. Den huvudsakliga orsaken är att våra viktiga exportmarknader befinner sig i ett svagt ekonomiskt läge, vilket påverkar den svenska exportindustrin negativt. Således kommer Sverige även på kort sikt vara känsligt för negativa förändringar i den globala ekonomin och inte minst från våra viktiga exportmarknader. De drivande faktorerna bakom tillväxten under 2014 var den inhemska konsumtionen samt bostadsinvesteringar. Tillväxten under 2015 bör gynnas av det låga ränteläget och det låga oljepriset, men sannolikt så kommer även kommande års tillväxt vara beroende av inhemska faktorer. Trots det osäkra ekonomiska läget i Sverige och omvärlden så förutspår Konjunkturinstitutet en BNP-tillväxt om 2,3 procent för 2015 och 3,1 procent för 2016.

Andra delar av den svenska ekonomin och indikatorer har utvecklats i en positiv riktning. De framåtblickande indikatorerna såsom konjunkturbarometern, samt inköps- och exportchefsindex har i stort utvecklats positivt och samtliga ligger inom det positiva tillväxt-

intervallet. I såväl prognoser som barometrar så bedöms bostadsbyggandet verka positivt på tillväxten. Även arbetsmarknaden har återhämtat sig med en stabil tillväxt avseende sysselsättningen, arbetslösheten har fallit svagt och varslen minskar. Antalet konkurser har minskat under året och nyföretagandet utvecklas i positiv riktning.

Ränteläget och inflation är två betydelsefulla tal för fastighetsbranschen generellt. Kapacitetsutnyttjandet är fortsatt relativt lågt och inflationstrycket har varit lågt under året. Den för fastighetsbranschen viktiga KPI-siffran för oktober landade på -0,1 procent, vilket innebär ingen eller negativ hyresuppräkning för många hyresavtal. Det svaga inflationstrycket kombinerat med en svag tillväxt i den svenska ekonomin fick Riksbanken att sänka reporäntan till noll i slutet av året och räntebanan justerades. Därmed pekar mycket på att vi kommer att se låga räntor under hela 2015 och även under början av 2016, då Riksbanken bedöms påbörja räntehöjningar.

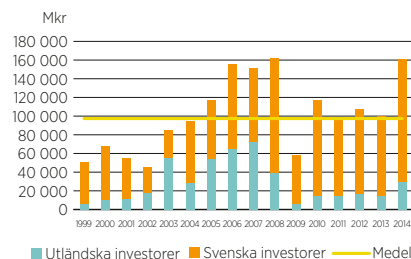
FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

Transaktionsvolymen för 2014 uppgick till drygt 161 mdkr, vilket var väl i nivå med åren som föregick finanskrisen 2008 och var en ökning med 61 procent jämfört med 2013. Årets sista kvartal var väldigt starkt med en omsättning om hela 69 mdkr, vilket är den högsta kvartalsnoteringen någonsin, undantaget kvartalet då Vasakronan såldes. Kvartalsomsättningen om 69 mdkr var en ökning med hela 115 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Därmed behåller Sverige sin plats som en av Europas mest likvida fastighetsmarknader rankat efter omsättning och kommer sannolikt vara den fjärde största marknaden i Europa mätt på omsättning efter UK, Tyskland och Frankrike. Inte bara omsättningen har tagit fart utan även transaktionstakten, mätt som antal genomförda affärer, har ökat starkt på helårsbasis och antalet transaktioner steg med 26 procent jämfört med föregående år. Tillgången på kapital på marknaden är

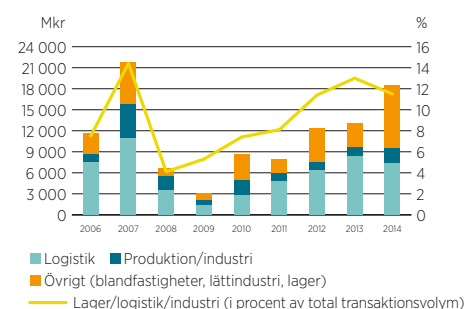
” TRANSAKTIONS-
VOLYMEN FÖR 2014
UPPGICK TILL DRYGT
161 MDKR, VÄL I NIVÅ
MED ÅREN SOM FÖ-
REGICK FINANSKRI-
SEN 2008, VILKET
VAR EN ÖKNING MED
61 PROCENT JÄM-
FÖRT MED 2013.”



TRANSAKTIONSVOLYM



TRANSAKTIONER LAGER OCH INDUSTRI



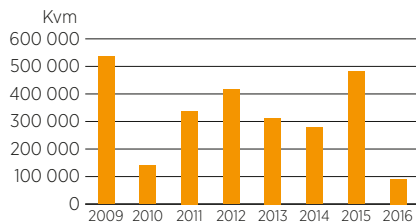
18,5 MDKR

UNDER 2014 OMSATTES LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRIFASTIGHETER TILL ETT VÄRDE OM CIRKA 18,5 MDKR, MOTSVARANDE CIRKA 11,5 PROCENT AV DEN TOTALA TRANSAKTIONSVOLYMEN.

42 PROCENT

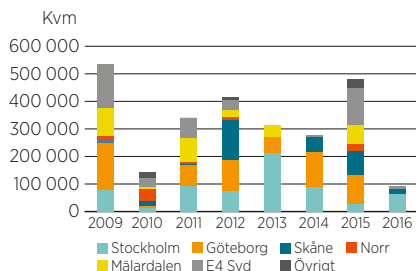
TRANSAKTIONSVOLYMEN INOM VÅRT SEGMENT ÖKADE MED 5 MDKR VILKET MOTSVARAR CIRKA 42 PROCENT I JÄMFÖRELSE MED 2013.

NYPRODUKTION AV LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER ¹⁾



¹⁾ Avser fastigheter större än 5 000 kvm

FÄRDIGSTÄLLANDE AV LAGER- OCH LOGISTIKPROJEKT ¹⁾



¹⁾ Inkluderar fastigheter över 5 000 kvm

mycket god och det gångna året har bjudit på ett antal börsnoteringar. Obligationsmarknaden har varit stark, vilket tyder på ett stort intresse för alternativa finansieringsformer. Möjligheterna att erhålla bankfinansiering har fortsatt att förbättras under året, vilket talar för en fortsatt stark transaktionsmarknad.

2008 års finanskris innebar ett minskat intresse från internationella investerare för fastighetsinvesteringar i Sverige, vilket varit tydligt de senaste åren. Under 2014 ökade dock aktiviteten kraftigt och nordiska och internationella investerare förvärvade fastigheter för strax under 29 mdkr, vilket var mer än en fördubbling i jämförelse med föregående år. De delsegment på fastighetsmarknaden där de utländska köparna har varit framgångsrika är främst handel och logistik, vilka båda är delsegment som erbjuder högre avkastning.

Trots en transaktionsvolym i nivå med tidigare rekordnoteringar och ett mycket starkt fjärde kvartal 2014, har marknaden under hösten kännetecknats av utbudsbrist i flera segment. Efterfrågan är betydligt större än utbudet och en stor del av transaktionsvolymen 2014 utgörs av större strukturaffärer mellan inhemska fastighetsbolag. Därmed finns stöd för en likvid fastighetsmarknad även 2015 då utbudet fortsätter att anpassa sig till efterfrågan. Den starka konkurrensen har lett till en aggressiv prissättning och avkastningskraven är på historiskt sett mycket låga nivåer inom ett flertal segment. Det låga ränteläget och en god tillgång på kapital ger förutsättningar för attraktivt riskjusterad avkastning i de flesta delmarknader under 2015.

FASTIGHETSMARKNADEN FÖR LAGER- OCH LOGISTIKFASTIGHETER

Sedan 2000-talets början har lager-, logistik- och industrifastigheter vuxit fram som ett eget segment på fastighetsmarknaden, med ett antal aktörer som fokuserar mer eller mindre uteslutande på detta segment. Tillgången på fastigheter inom segmentet har stigit kraftigt i takt med att egenanvändare har avyttrat verksamhetsfastigheter i syfte att frigöra kapital till sina kärnverksamheter. Detta utbud bedöms kunna öka ytterligare då Sverige fortfarande är ett land med en hög grad av ägande hos egenanvändarna.

Transaktionsvolymen avseende lager-, logistik-, och industrifastigheter uppgick till cirka 18,5 mdkr, motsvarande cirka 11,5 procent

av den totala transaktionsvolymen. Trots att andelen av den totala volymen minskade något ökade volymen inom segmentet med ca 5 mdkr eller 42 procent i jämförelse med 2013. Därmed var 2014 ett av de starkare åren ur transaktionssynpunkt i ett historiskt perspektiv. Blandfastigheter dominerade bland årets affärer, tätt följt av logistikfastigheter. Storstadsregionerna har fortsatt att vara de mest populära geografiska marknaderna.

HYRESMARKNADEN

Hyressättningsprincipen för lager-, logistik-, och industrifastigheter kan något förenklat sägas vara styrd av två olika principer – en hyressättningsprincip för nyproducerade fastigheter och en annan utbud- och efterfrågebaserad princip för befintliga fastigheter.

I det första fallet bestäms hyran av produktionskostnaden för fastigheten, där kostnaden även inkluderar kostnaden för mark samt täckning för exploatörens vinstkrav. Viktiga faktorer som påverkar hyran i dessa fall är bland annat anläggningens tekniska komplexitet, avtalstid och markkostnader. Med undantag för Stockholm och Göteborg är nyproduktionshyran relativt jämn oavsett det geografiska läget, då flertalet kommuner har god tillgång till mark lämplig för exploatering.

Finanskrisen 2008 ledde till en försvagad efterfrågan på nyproducerade lokaler, vilket ledde till en låg produktion under 2010. Behovet av moderna lokaler är dock stort och efterfrågan tog snabbt fart och produktionstakten har varit hög sedan 2011. Produktionen sjönk marginellt under 2014 till cirka 280 000 kvm till jämföra med cirka 315 000 kvm 2013. Intresset för nya lokaler är dock starkt och redan nu bedöms mer än 480 000 kvm färdigställas under 2015 och strax under 100 000 kvm 2016. Den korta produktionstiden innebär dock att 2015 kommer att bli något högre och sannolikt kommer produktion 2016 vara väsentligt högre än 100 000 kvm.

Hyresnivåerna i befintliga fastigheter bestäms av utbud och efterfrågan och varierar kraftigt mellan olika orter. Orter där man har ett överutbud i form av stora vakanser har ofta låga marknadshyresnivåer, där marknadshyran väsentligt kan understiga nyproduktionshyran. Det omvända är mer ovanligt, dvs där marknadshyrorna överstiger nyproduktionshyran. Det sistnämnda sker

FASTIGHETSBESTÅND

nästan uteslutande i storstädernas citynära lägen, där byggbar mark saknas och det råder en generell brist på moderna och ändamålsenliga lokaler.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Direktavkastningskravet är ett centralt nyckeltal inom fastighetsbranschen och är ett avkastningsmått som mäts som en fastighets normaliserade driftnetto (intäkter minus kost-

nader) i förhållande till marknadsvärdet.

Spridningen i avkastningskrav avseende lager-, logistik- och industrifastigheter mellan de bästa objekten och sämre objekt är större i relation till andra segment. Under det gångna året har vi noterat transaktioner där direktavkastningskraven har varierat mellan 6,25 procent som lägst upp till strax under 10 procent. De lägsta direktavkastningskraven som noterats under året ligger i spannet

6,25–7 procent och avser moderna logistikfastigheter med långa hyresavtal. För andra fastigheter inom segmentet är avkastningskraven generellt sett högre. Utbudsbristen kan däremot innebära att avkastningskraven sannolikt kommer att sjunka under 2015 för såväl de bästa som för sekundära objekt.

FASTIGHETSBESTÅND

AKTÖRER I VÅRT SEGMENT

Segmentet för lager, logistik och lätt industri har inte någon dominerande investerare, därmed är också ägandet väldigt spritt. Corems konkurrenter består av flertalet olika investerarkategorier men våra huvudsakliga konkurrenter finns dock bland de börsnoterade fastighetsbolagen.

Corem har en hög specialiseringsgrad vad gäller fastighetstyp och beståndet har en geografisk koncentration till områdena kring Stockholm, Malmö, Göteborg och Jönköping. Börsnoterade bolag som delvis investerar i samma segment som Corem är Catena, Castellum, Fastpartner, Klövern, Tribona, Sagax och Wihlborgs Fastigheter.

CATENA

Catena är ett fastighetsbolag som fokuserar på logistikfastigheter i attraktiva lägen samt projektutveckling av bostäder, kontor och kommersiella lokaler. Fastighetsbeståndet är till största delen beläget i södra Sverige, från Örebro till Malmö.

CASTELLUM

Castellum är ett fastighetsbolag vars bestånd består av kommersiella lokaler vilka ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag. Castellums bestånd är uppdelat i fem regioner; Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland.

FASTPARTNER

Fastpartner är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter vilka framförallt finns i Stockholmsregionen och Malmö.

KLÖVERN

Klövern är ett fastighetsbolag med kommersiella fastigheter som inriktning med affärsenheter indelade i fyra regioner; Syd, Öst, Stockholm och Mellan/Norr.

TRIBONA

Tribona är ett fastighetsbolag som är specialiserade på moderna och strategiskt belägna logistikfastigheter i Sverige och Danmark. Fastighetsbeståndet finns i större orter inom den nordiska triangeln som Stockholm, Göteborg, Helsingborg och Malmö men också i regionerna Norrköping, Linköping, Örebro och längs större delen av norrlandskusten.

SAGAX

Sagax är ett fastighetsbolag som främst investerar i kommersiella fastigheter inom segmentet lager och lätt industri. Marknadsområde Stockholm, Övriga Sverige, Helsingfors, Övriga Finland samt Övriga Marknadsområden.

WIHLBORGS FASTIGHETER

Wihlborgs Fastigheter är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Beståndet är beläget i Malmö, Helsingborg, Lund samt Köpenhamn.

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2014 av 131 fastigheter med en total uthyrbar area om 982 895 kvm och ett fastighetsvärde om 7 259 mkr.

Corems fastighetsbestånd är fördelat på fem regioner; Stockholm, Syd, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Corems geografiska regioner kan alla betraktas som attraktiva för bolagets segment med goda förutsättningar för en positiv utveckling. Beståndet består till 70 procent av lager- och industrilokaler. Samtliga regioner har ett tillhörande platskontor med egen förvaltning. Region Stockholm delas in i förvaltningsområdena Stockholm Syd, Stockholm Norr och Stockholm Mitt.

Baserat på marknadsvärderingar uppgick fastigheternas verkliga värde till 7 259 mkr (6 380), vilket är en ökning om 13,8 procent sedan den 31 december 2013. Ökningen av fastighetsvärdet beror främst på nettoinvesteringar om 724 mkr samt orealiserade värdeförändringar om 138 mkr främst till följd av sänkta avkastningskrav och uppvärdering av befintliga byggrätter.

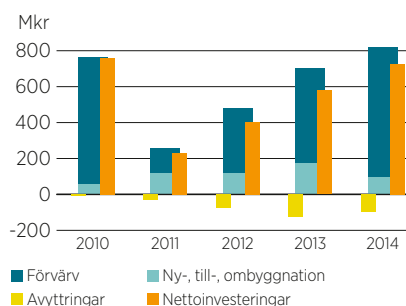
Beståndets ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 92 procent. Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick till 683 mkr. Corems kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick till 626 mkr.



FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

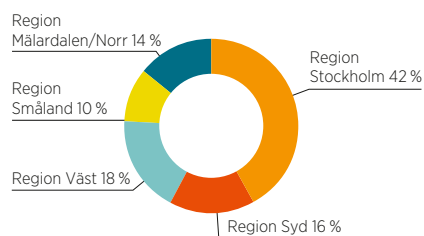
| | Mkr | Antal | Kvm |
|--|--------------|------------|----------------|
| <i>Totalt per den 31 december 2013</i> | 6 380 | 132 | 916 562 |
| Förvärv | 723 | 7 | 86 062 |
| Ny-, till- och ombyggnation | 99 | - | -2 815 |
| Avyttringar | -98 | -8 | -16 914 |
| Orealiserade värdeförändringar | 138 | - | - |
| Valutaomräkningar | 17 | - | - |
| Totalt per den 31 december 2014 | 7 259 | 131 | 982 895 |

NETTOINVESTERINGAR

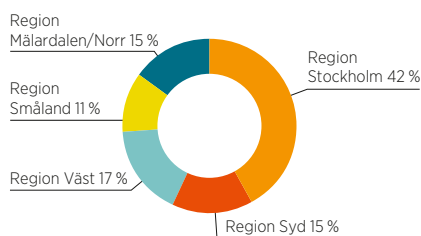


FASTIGHETSBESTÅND

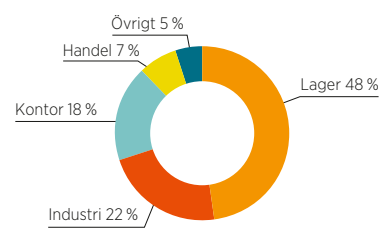
VERKLIGT VÄRDE



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSTYP AREA



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

| Resultat per geografiskt område | Intäkter, mkr | | Kostnader, mkr | | Driftsöverskott, mkr | | Överskottsgrad, % | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | 2014 jan-dec | 2013 jan-dec | 2014 jan-dec | 2013 jan-dec | 2014 jan-dec | 2013 jan-dec | 2014 jan-dec | 2013 jan-dec |
| Stockholm | 264 | 228 | -68 | -72 | 196 | 156 | 74 | 69 |
| Syd | 81 | 70 | -19 | -16 | 62 | 54 | 77 | 77 |
| Väst | 106 | 91 | -16 | -16 | 90 | 75 | 85 | 82 |
| Småland | 61 | 58 | -21 | -23 | 40 | 35 | 65 | 60 |
| Mälardalen/Norr | 109 | 109 | -17 | -17 | 92 | 92 | 84 | 85 |
| Totalt | 621 | 556 | -141 | -144 | 480 | 412 | 77 | 74 |

| Nyckeltal per geografiskt område | Verkligt värde, mkr | | Uthyrbar area, kvm | | Hyresvärde, mkr | | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | |
|----------------------------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| | 2014 31 dec | 2013 31 dec | 2014 31 dec | 2013 31 dec | 2014 31 dec | 2013 31 dec | 2014 31 dec | 2013 31 dec |
| Stockholm | 3 069 | 2 795 | 294 694 | 281 533 | 285 | 273 | 94 | 95 |
| Syd | 1 179 | 877 | 155 934 | 120 785 | 100 | 79 | 99 | 96 |
| Väst | 1 294 | 953 | 173 050 | 150 006 | 114 | 94 | 95 | 95 |
| Småland | 740 | 760 | 146 591 | 151 122 | 79 | 84 | 75 | 67 |
| Mälardalen/Norr | 977 | 995 | 212 626 | 213 116 | 105 | 110 | 87 | 97 |
| Totalt | 7 259 | 6 380 | 982 895 | 916 562 | 683 | 640 | 92 | 92 |

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning, se sid 42A-47A samt www.corem.se)

| Uthyrbar area, kvm | Industri | | Lager | | Kontor | | Handel | | Övrigt | |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2014 31 dec | 2013 31 dec | 2014 31 dec | 2013 31 dec | 2014 31 dec | 2013 31 dec | 2014 31 dec | 2013 31 dec | 2014 31 dec | 2013 31 dec |
| Stockholm | 28 264 | 28 264 | 153 367 | 143 508 | 87 110 | 83 808 | 15 287 | 15 287 | 10 666 | 10 666 |
| Syd | 8 430 | 8 430 | 91 115 | 57 640 | 18 289 | 16 615 | 26 265 | 26 265 | 11 835 | 11 835 |
| Väst | 42 692 | 44 142 | 103 370 | 76 529 | 18 414 | 18 056 | 6 099 | 6 465 | 2 475 | 4 814 |
| Småland | 17 769 | 17 769 | 93 969 | 96 292 | 18 763 | 18 980 | 5 201 | 5 706 | 10 889 | 12 375 |
| Mälardalen/Norr | 115 661 | 115 661 | 33 163 | 33 653 | 40 250 | 40 250 | 13 179 | 13 179 | 10 373 | 10 373 |
| Totalt | 212 816 | 214 266 | 474 984 | 407 622 | 182 826 | 177 709 | 66 031 | 66 902 | 46 238 | 50 063 |
| Andel, % | 22 | 23 | 48 | 45 | 18 | 19 | 7 | 7 | 5 | 6 |

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

| | Antal fastigheter, st | | Vakans, kvm | | Intäkter ¹⁾ , mkr | |
|-----------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------|----------------|
| | 2014 31 dec | 2013 31 dec | 2014 31 dec | 2013 31 dec | 2014 31 dec | 2013 31 dec |
| Stockholm | 53 | 52 | 22 215 | 21 585 | 269 | 258 |
| Syd | 21 | 19 | 2 521 | 5 380 | 98 | 76 |
| Väst | 17 | 19 | 14 840 | 12 167 | 108 | 89 |
| Småland | 22 | 24 | 48 924 | 63 873 | 59 | 56 |
| Mälardalen/Norr | 18 | 18 | 34 791 | 9 211 | 92 | 106 |
| Totalt | 131 | 132 | 123 291 | 112 216 | 626 | 585 |

¹⁾ Avser intäkter på årsbasis per den 31 december 2014 respektive 31 december 2013

TRANSAKTIONER

Corems förvärv görs med avsikten att långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheterna.

Corem har under 2014 arbetat vidare med att utöka beståndet genom förvärv av sju fastigheter, varav en tomträtt, om 86 062 kvm och ett fastighetsvärde om 723 mkr. Samtliga av årets förvärv och avyttringar av fastigheter ligger i linje med bolagets strategi för förvärv och renodling.

Under perioden har åtta fastigheter avyttrats som ett led i Corems renodlingsstrategi. Avyttringarna uppgick till 98 mkr med en uthyrningsbar area om 16 914 kvm. Med dessa avyttringar lämnade Corem orterna Trollhättan och Vänersborg.

FÖRVÄRV UNDER ÅRET

Under året genomförde vi ytterligare förvärv i Larsfrids Industriområde i Halmstad, Region Syd, genom förvärv av fastigheten Fräsaren 4. I området har vi på mindre än två år gått från 0 till 50 000 kvm i uthyrbar area. Halmstads geografiska placering vid E6an utgör ett attraktivt logistiskt läge och vi är nu en betydande aktör i området. Region Syd har även utökats med förvärv av Kumle-

husvej 1A; en nyuppförd logistikanläggning i Roskilde Danmark, i vilken DSV tecknat ett 10-årigt hyresavtal som omfattar hela fastigheten. Corem har under en lång tid tittat på och utvärderat ett flertal potentiella affärer i Danmark för att stärka vår närvaro i Öresund och genom detta förvärv dubblerade vi vår befintliga portfölj i Köpenhamnsregionen. I december 2014 avtalades även om förvärv av en fastighet i Greve, strax utanför Köpenhamn. Vi arbetar aktivt med potentiella förvärvs- och utvecklingsmöjligheter i Region Syd och har god kapacitet för att öka vårt befintliga förvaltningsbestånd i regionen.

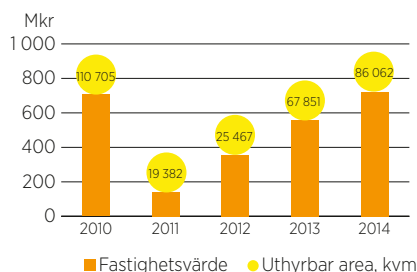
I april 2014 tillträdde Corem fastigheten Bråta 2:150 i Mölnlycke Logistikpark i Härryda kommun, Region Väst. I december förvärvades ytterligare en modern lagerfastighet i Härryda Kommun; Håltås 1:17. Efter årets förvärv har vi nu totalt två fastigheter i Mölnlycke Logistikpark samt en fastighet norr om riksväg 40 i direkt anslutning till det nya Bårhultsmotet. Fastigheterna har ett totalt marknadsvärde om cirka 460 mkr och en uthyrbar area om 44 800 kvm. Läget mellan Göteborg City och Landvetter är just nu ett av de mest intressanta och expansiva områdena för lager/logistik i regionen. Vi ser potentialen i den fortsatta utvecklingen av Bårhults Företagspark och genom dessa förvärv förstärker vi vår position i närområdet.

Region Väst har även förstärkts genom förvärv av en fastighet, Backa 22:17, i Hisings Backa, Göteborg. I och med förvärvet har Corem vid årets utgång cirka 42 700 kvm uthyrbar area i Hisings Backa. Detta förvärv, med närhet till E6an och övrigt bestånd i Backadalens industriområde, passar väl in i Corems strategi att skapa kluster.

Corem förvärvade under året fastigheten Rosersberg 11:82 i Rosersberg, Region Stockholm belägen i nära anslutning till E4an. Corem är sedan tidigare en etablerad aktör i Arlandastad och Märsta och vi har länge följt den intressanta utvecklingen i Rosersberg. Genom detta förvärv blir vi verksamma på ytterligare en intressant delmarknad i Sigtuna kommun. I juni 2014 förvärvade Corem tomträtten till fastigheten Lillsätra 1, Region Stockholm. Fastigheten är belägen mellan två av Corems befintliga fastigheter i Sättra, Stockholm. Båda förvärven utgör bra komplement till de samlade bestånd vi idag har i Stockholm Norr- och Söderort.

Under året passerade vi 1 mdkr i fastighetsvärde i Region Syd samt i Region Väst och i Region Stockholm passerade vi under 2014 3 mdkr i fastighetsvärde.

FASTIGHETSFÖRVÄRV



TRANSAKTIONER 2014

FÖRVÄRVAT 1 JANUARI - 31 DECEMBER

| Kvartal | Fastighet | Kommun | Fastighets-kategori | Uthyrbar area, kvm | Fastighetsvärde, mkr |
|------------------------------|------------------|-----------|---------------------|--------------------|----------------------|
| 2 | Bråta 2:150 | Härryda | Lager | 16 818 | 181 |
| 2 | Rosersberg 11:82 | Sigtuna | Lager | 9 132 | 102 |
| 2 | Backa 22:17 | Göteborg | Lager | 8 574 | 66 |
| 2 | Lillsätra 1 | Stockholm | Lager | 7 111 | 38 |
| 4 | Fräsaren 4 | Halmstad | Lager | 11 627 | 49 |
| 4 | Håltås 1:17 | Härryda | Lager | 9 278 | 92 |
| 4 | Kumlehusvej 1A | Roskilde | Lager | 23 522 | 195 |
| Totalt förvärvat 2014 | | | | 86 062 | 723 |

AVYTTRAT 1 JANUARI - 31 DECEMBER

| Kvartal | Fastighet | Kommun | Fastighets-kategori | Uthyrbar area, kvm | Fastighetsvärde, mkr |
|-----------------------------|-----------------|-------------|---------------------|--------------------|----------------------|
| 2 | Frej 3, 4 | Vänersborg | Övrigt | 2 978 | 8 |
| 2 | Trucken 4, 6, 7 | Trollhättan | Kontor | 6 323 | 11 |
| 3 | Måttbandet 10 | Täby | Lager | 3 082 | 38 |
| 4 | Arkadien 4 | Jönköping | Övrigt | 2 208 | 33 |
| 4 | Budkaveln 17 | Jönköping | Lager | 2 323 | 8 |
| Totalt avyttrat 2014 | | | | 16 914 | 98 |

PROJEKTUTVECKLING

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

Corems projektorganisation arbetade under 2014 aktivt med att analysera samt vidareutveckla befintligt bestånd utifrån den aktuella hyresmarknaden. Målet är att samtliga projekt ska ha en positiv inverkan på fastighetsvärdet samt en attraktiv avkastning på eget kapital. Projektorganisationen fungerar även som ett stöd till förvaltningen i deras arbete med kostnadsbedömningar vid anpassningsåtgärder samt vid budgetarbete. Under 2014 har Corem genomfört ett flertal hyresgäst Anpassningar, ombyggnationer och energibesparingsåtgärder till ett värde av 99 mkr. Dessa genererar mervärde för bolaget i form av förädlade lokaler, lägre driftkostnader och nöjda hyresgäster. Genom förädlingen minskar vakanserna och hyresvärdet höjs.

Målsättningen är att attrahera hyresgäster till de fastigheter som kan förädlas utifrån deras behov och att teckna långa hyresavtal. Flertalet av Corems projekt är av förhållandevis begränsad storlek. Endast cirka 10 procent av de antal projekt som pågått under året hade en beräknad investering på över 2,5 mkr.

BYGGRÄTTER

Att utveckla egna fastighetsprojekt från råmark kan ofta ge en bättre avkastning än att köpa färdiga, uthyrda fastigheter. Det är dock en komplex process som kräver kunskaper om detaljplanprocessen, projektering, byggnation samt uthyrning av de nyuppförda lokalerna. Inom Corem finns denna kunskap representerad, vilket resulterade i uppförandet av Corems första Greenfield-fastighet i egen regi under 2013.

Fler intressanta utvecklingsprojekt finns i fastighetsbeståndet och närmast till hands är exploateringsmöjligheterna på fastigheter i Sigtuna, Borås samt Göteborg. Enbart på dessa fastigheter bedöms upp till 65 500 kvm lokalyta kunna skapas. På delar av byggrätter i Sigtuna togs drygt 5 500 kvm i anspråk 2013. De återstående 25 000 kvm anses mycket attraktiva då Arlanda-stad och Rosersberg håller på att utvecklas till Norra Stockholms logistiknav, mycket tack vare sin närhet till storstadsregionen och Arlanda. Fastigheten i Hisings Backa, Göteborg, kommer med det blivande bygget av Marieholmstunneln att få ett utmärkt kommunikationsläge och möjlighet ges därmed att producera allt från handelskvarter till logistik anläggningar och lager med tillhörande kontor.

110 000

KVM I BYGGRÄTTER.

” COREMS FASTIGHETSBESTÅND GER PÅ MÅNGA SÄTT MÖJLIGHETER TILL OMBYGGNATION, NYBYGGNATION SAMT OPTIMERING. ”



BYGGRÄTTER, NYPRODUKTION

| Region | Kommun | Lokaltyp | kvm, byggrätt |
|------------------------|------------|-------------------------|----------------|
| Stockholm | | | |
| Märsta 15:7 | Sigtuna | Lager/logistik/industri | 25 000 |
| Lastkajen 3 | Stockholm | Lager | 1 000 |
| Syd | | | |
| Sadelgjorden 1 | Malmö | Lager/logistik/industri | 2 000 |
| Bredskär 1 | Malmö | Lager/logistik/industri | 1 500 |
| Väst | | | |
| Backa 96:2 | Göteborg | Lager/logistik/industri | 17 000 |
| Backa 22:17 | Göteborg | Lager/logistik/industri | 3 500 |
| Skraven 3 | Borås | Lager/logistik/industri | 20 000 |
| Småland | | | |
| Grevaryd 1:64 | Växjö | Lager/logistik/industri | 30 000 |
| Mälardalen/Norr | | | |
| Stålet 3 | Norrköping | Lager/logistik/industri | 10 000 |
| | | | 110 000 |

MARKNADSVÄRDERING

2014 blev ett rekordår på den svenska fastighetsmarknaden. Den tilltagande aktiviteten var tydlig redan i början av året och accelererade rejält under sista kvartalet.

7 259

MKR ÄR MARKNADSVÄRDET PÅ COREMS FASTIGHETSPORTFÖLJ.

” ÄVEN UNDER 2014 ÄR DET FRAMFÖR ALLT GENOM FÖRVÄRV, SOM DET SAMLADE FASTIGHETSVÄRDET HAR ÖKAT. ”



Bara under sista kvartalet dubblerades omsättningen jämfört med året innan och fastigheter för rekordvolymen 69 mdkr omsattes. Även den samlade volymen för helåret om cirka 160 mdkr var en rekordnotering och t o m något högre än den tidigare rekordomsättningen från 2008. Svenska aktörer dominerar fortfarande marknaden, men intresset från utlandet har ökat och syns även i gjorda affärer. Fortsatt är bostäder och kontor de fastighetsslag som står för den största delen av omsatt volym, men även i det av Corem prioriterade segmentet lager- och logistikfastigheter är efterfrågan stark och omsättningsökningen var i paritet med marknaden som helhet. Tendensen med sänkta avkastningskrav som kunde noteras i slutet av 2013, blev successivt en realitet under fjolåret. För lager- och logistikfastigheter i lägen som Corem efterfrågar är värdeutvecklingen generellt mindre volatil, men även här märks en större konkurrens och avkastningskraven är lägre. En större efterfrågan, i kombination med lägre avkastningskrav på centralt belägna fastigheter har även ökat intresset för mer perifera lägen.

Under 2014 var avkastningskraven något lägre för Corems samlade fastighetsportfölj. Även under fjolåret har Corem fortsatt att renodla fastighetsportföljen, genom att avyttra på icke prioriterade orter och fastighetsslag som inte passar in. Som en följd av genomförda förvärv och avyttringar, i kombination med lägre avkastningskrav i marknaden, är det genomsnittliga avkastningskravet sänkt. Lägre avkastningskrav, uppvärdering av byggrätter och värdehöjande investeringar har haft en värdehöjande effekt på fastighetsbeståndet. Den ihållande låga inflationstakten och vakanser under året har haft en motsatt negativ effekt på Corems fastighetsvärden. Sammantaget innebar det en försiktigt positiv värdeförändring under året. En fortsatt god tillgång på kapital i kombination med låga räntor gör att vi lär se fortsatt sänkta avkastningskrav på marknaden under 2015.

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 38 procent externvärderats av olika värderingsinstitut. Under året har Savills Sweden AB, DTZ, Bryggan fastighetsekonomi och Newsec Advice AB anlåtats. Corem har till värderarna lämnat information om befintliga samt nytecknade hyresavtal, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. Förändringar under perioden i det icke observerbara indata som tillämpas vid värderingar analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

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
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyresavtalsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid avtals-tidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

För de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden och/eller utifrån konkreta bud. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 1 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet. Corems samtliga förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingsnivåer. Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

FASTIGHETSBESTÅND

KALKYLRÄNTA

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, 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 5,25 till 12,5 procent. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, avviker den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnettona väldigt lite jämfört med motsvarande kalkylränta för restvärdet. Avrundat uppgår den vägda genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden till cirka 9,2 procent och för restvärde till cirka 9,4 procent.

RESTVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING

Restvärdet framräknas såsom tomträtterns/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylpe-

riodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för tomträtten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till cirka 7,4 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 2014 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 7 259 mkr (6 380). Även under 2014

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 138 mkr. Den fortsatt låga inflationstakten har haft en negativ värdepåverkan, då den för fastighetsbranschen viktiga indexuppräknningen även för 2014 uteblev. Detta har framför allt motverkats av sänkta avkastningskrav, värdehöjande investeringar och uppvärdering av byggrätter i befintligt bestånd. Sammantaget har det genererat en försiktig värdehöjning. I Corems bestånd är avkastningskraven något sänkta på årsbasis. Fortsatt renodling av fastighetsportföljen under året har sänkt avkastningskravet, då fastigheter på marknader med högre avkastningskrav har avyttrats och istället fastigheter på prioriterade marknader har förvärvats. Under året har totalt 99 mkr investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

DIREKTAVKASTNING OCH KALKYLRÄNTA

| | Kalkylränta (nom) | | | | | |
|------------------------|--------------------------------|-------|--------------|-------|-------------------------------|-------|
| | Direktavkastningskrav (nom), % | | Restvärde, % | | Driftnetto och investering, % | |
| | låg | hög | låg | hög | låg | hög |
| Stockholm | 6,50 | 8,00 | 8,50 | 10,00 | 5,25 | 10,90 |
| Syd | 6,50 | 8,25 | 8,50 | 9,90 | 8,50 | 9,90 |
| Väst | 7,00 | 9,00 | 9,00 | 11,00 | 8,90 | 11,00 |
| Småland | 7,25 | 9,50 | 9,40 | 11,50 | 9,40 | 11,50 |
| Mälardalen/Norr | 7,25 | 10,50 | 9,25 | 12,50 | 9,00 | 12,50 |
| Vägt genomsnitt | 7,40 | | 9,40 | | 9,20 | |

KÄNSLIGHETSANALYS

| Mkr | Förändring driftnetto, % | | |
|--|--------------------------|------|------|
| | -5,0 | +/-0 | 5,0 |
| Förändring direktavkastningskrav, %-enheter | | | |
| -0,5 | 135 | 525 | 915 |
| +/-0 | -365 | 0 | 365 |
| 0,5 | -800 | -460 | -120 |

VERKLIGT VÄRDE PER REGION DEN 31 DECEMBER 2014

| Region | Värde, mkr | Andel, % |
|-----------------|--------------|------------|
| Stockholm | 3 069 | 42 |
| Syd | 1 179 | 16 |
| Väst | 1 294 | 18 |
| Småland | 740 | 10 |
| Mälardalen/Norr | 977 | 14 |
| Totalt | 7 259 | 100 |

VÄRDERINGSANTAGANDEN

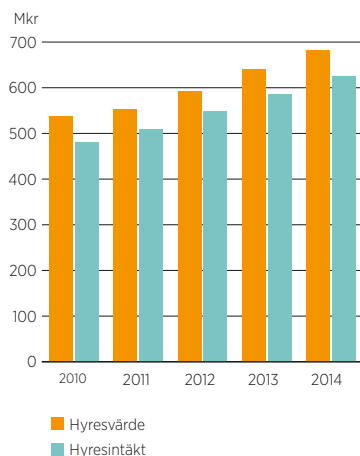
Värdetidpunkt 31 december 2014

| | |
|--------------------------------|--|
| Inflationsantagande, % | 2,00 |
| Kalkylperiod, år | 10-20 |
| Direktavkastning, % | 6,50-10,50 |
| Kalkylränta, % | 5,25-12,50 |
| 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 |

HYRESGÄSTRELATIONER OCH AVTALSSTRUKTUR

Corems kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick per den 31 december 2014 till 626 mkr, vilket är en ökning på cirka 7 procent. Hyresvärdet uppgick till 683 mkr och nettouthyrningen till 3,5 mkr.

HYRESVÄRDETS OCH
HYRESINTÄKTERNAS UTVECKLING



TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA
PER 31 DECEMBER 2014

| Hyresgäst | Region | Andel, % |
|---------------------------------|---------------------------------------|----------|
| Bilia | Mälardalen/Norr, Stockholm, Syd, Väst | 10 |
| Ericsson | Mälardalen/Norr, Väst | 7 |
| ELFA | Stockholm | 5 |
| Posten | Stockholm | 3 |
| NKT Cables | Mälardalen/Norr | 3 |
| DSV | Syd | 2 |
| Hexatronic Scandinavia | Mälardalen/Norr | 2 |
| Internationella Engelska Skolan | Stockholm | 2 |
| Grolls | Väst | 1 |
| Pilkington Automotive | Småland, Väst | 1 |

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 våra fastigheter av egen förvaltningspersonal. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets delmarknader prioriteras i syfte att kunna ge Corems hyresgäster bästa möjliga service. Genom att fokusera på ett geografiskt koncentrerat bestånd i våra utvalda regioner ges hyresgästerna möjlighet att utvecklas och växa inom Corems bestånd.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

Bilia är Corems enskilt största hyresgäst och hyr industri-, lager- och kontorslokaler i Region Stockholm, Region Syd, Region Väst och Region Mälardalen/Norr. Bilia, Ericsson och ELFA står för 10, 7 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Bilia har sammanlagt 13 hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 8,6 år. Sammanlagt har Ericsson tre hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 4,3 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 3,5 år.

UTHYRNINGSRARBETET 2014

Corem hade, per den 31 december 2014, 635 lokalhyresavtal, varav det största avtalet stod för 5 procent av hyresintäkterna på

årsbasis. Under 2014 tecknade Corem totalt 139 hyresavtal, varav 46 procent avsåg befintliga hyresgäster och 54 procent avsåg nya hyresgäster.

Flertalet betydande uthyrningar har skett under året. I fastigheten Grevarud 1:64, Växjö, välkomnar vi nya hyresgästen e-handelsföretaget Furniturebox, vilka tecknat avtal om cirka 19 000 kvm. I fastigheten Kobbegården 155:2 har MM Sports tecknat avtal om cirka 5 900 kvm och vi kan med dessa uthyrningar se en ökad efterfrågan på våra fastighetstyper i och med den starkt ökande e-handeln. Även i fastigheten Öst-anbräck 1:45, Hudiksvall, har vi genomfört mycket lyckade uthyrningar om ytterligare 14 900 kvm till Hexatronic. Det nytecknade avtalet omfattar nu totalt 32 200 kvm och löper på 8 år. I Stockholm hade befintliga hyresgästen Webhallen växt ur sina lokaler och tecknade ett nytt hyresavtal om 6 500 kvm i fastigheten Ringpärmen 1, Sollentuna. Webhallen kunde därmed dubbla sin lagerkapacitet och vi är mycket nöjda med att vi genom egen personal på plats kunde vara lyhörda och flexibla inför våra hyresgästers förändrade behov. Under året omförhandlades även samtliga hyresavtal med Ericsson och omfattar cirka 73 000 kvm med ett sammanlagt kontraktsvärde om 200 mkr.

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 DECEMBER 2014

| Avtalsstorlek, Mkr | Antal avtal | Uthyrbar area, kvm | Hyresintäkt, Mkr | Andel, % |
|--------------------|-------------|--------------------|------------------|------------|
| >3,0 | 46 | 486 378 | 352 | 56 |
| 2,0-3,0 | 24 | 78 688 | 58 | 9 |
| 1,0-2,0 | 63 | 118 901 | 90 | 15 |
| 0,5-1,0 | 72 | 70 304 | 51 | 8 |
| <0,5 | 430 | 104 895 | 71 | 11 |
| Totalt | 635 | 859 166 | 622 | 99 |
| Bostäder | 7 | 438 | 0 | 0 |
| Parkering | 194 | - | 4 | 1 |
| Totalt | 836 | 859 604 | 626 | 100 |

LÖPTIDER FÖR COREMS HYRESAVTAL PER 31 DECEMBER 2014

| År | Antal avtal | Uthyrbar area, kvm | Hyresintäkt, Mkr | Andel, % |
|---------------|-------------|--------------------|------------------|------------|
| -2015 | 188 | 121 935 | 78 | 12 |
| 2016 | 159 | 91 624 | 71 | 11 |
| 2017 | 132 | 116 641 | 86 | 14 |
| 2018 | 63 | 100 321 | 81 | 13 |
| 2019- | 93 | 428 645 | 306 | 49 |
| Totalt | 635 | 859 166 | 622 | 99 |
| Bostäder | 7 | 438 | 0 | 0 |
| Parkering | 194 | - | 4 | 1 |
| Totalt | 836 | 859 604 | 626 | 100 |

VÅRA REGIONER

Corems bestånd är operativt indelat i fem geografiska regioner; Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr. Värdemässigt är Region Stockholm störst med 42 procent av beståndets totala fastighetsvärde följt av Region Väst med 18 procent, Region Syd med 16 procent, Region Mälardalen/Norr med 14 procent samt Region Småland med 10 procent.

REGION STOCKHOLM

COREM I REGION STOCKHOLM

UNDER ÅRET HAR VI I REGION STOCKHOLM FÖRVÄRVAT VÅR FÖRSTA FASTIGHET I ROSERSBERG, I NÄRA ANSLUTNING TILL E4:AN. VI HAR LÄNGE FÖLJT DEN INTRESSANTA UTVECKLINGEN I ROSERSBERG OCH I OCH MED DETTA FÖRVÄRV BLIR VI VERKSAMMA PÅ YTTERLIGARE EN INTRESSANT DELMARKNAD I STOCKHOLM NORRORT.

UNDER ÅRET KAN VI VISA UPP FLERTALET LYCKADE UTHYRNINGAR, INTE MINST ETT NYTECKNAT HYRESAVTAL MED WEBHALLEN I FASTIGHETEN RINGPÄRMEN 1 I SOLLENTUNA. KRAFTIG EXPANSION UNDER ÅRET INNEBAR ATT WEBHALLEN SÖKTE STÖRRE LOKALER. TROTS FLERA ÅR KVAR PÅ SITT HYRESAVTAL MED COREM KUNDE WEBHALLEN AVSLUTA DETTA I FÖRTID OCH INGÅ ETT NYTT AVTAL MED COREM I EN ANNAN FASTIGHET. DEN NYA LOKALEN, OM 6 000 KVM LAGER OCH 500 KVM BUTIK, INNEBAR ATT WEBHALLEN FÖRDUBBLADE SIN LAGERKAPACITET OCH KUNDE ÖPPNA YTTERLIGARE EN BUTIK.



FASTIGHET
RINGPÄRMEN 1, SOLLENTUNA

Stockholmsmarknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter är mycket lägesberoende men geografiskt kan den grovt delas in i tre större lägeskategorier – Stadsnära lägen, Närförorter samt Ytterstadslägen. De tre kategorierna skiljer sig åt på flertalet sätt såsom bland annat utbud av lokaler, skillnad i generell modernitet, typ av hyresgäster samt hyresnivåer.

De stadsnära områdena är lägesmässigt placerade som en ring kring Stockholms innerstad såsom Ulvsunda, Årsta/Västberga och Globen/Slakthusområdet. Dessa områden är särskilt attraktiva för hyresgäster med höga krav på god tillgänglighet till innerstaden och efterfrågan på lager- och lättindustriytor är att betrakta som mycket god, vilket innebär att de högsta hyrorna för lager och lättindustri återfinns här. De senaste årens höga efterfrågan på lokaler, kombinerat med ett begränsat utbud, har medfört en obruten positiv hyrestrend under de senaste åren. Under samma period har utbudet minskat i takt med att delar av de stadsnära industriområdena har tagits i anspråk för nyproduktion av bostäder. Denna trend bedöms fortsätta och marknads-hyrorna kommer sannolikt fortsätta att utvecklas i positiv riktning då utbudet blir allt mer begränsat. De vakanser som finns i dessa områden utgörs av icke-ändamålsenliga kontorslokaler.

Närförorterna utgör nästa geografiska lägeskategori och gemensamt för de flesta av dessa områden är deras goda belägenhet med närhet till motorväg, större infartsväg och inte sällan med anslutning till järnvägsnätet. Några exempel på områden inom denna kategori är Högdalen, Lunda, Segeltorp, Sättra, Veddesta och Vinsta. Dessa områden tenderar att kunna erbjuda lokaler med en högre grad av modernitet och större lokalstorlek i jämförelse med de stadsnära områdena. Hyresgästernas huvudsakliga drivkrafter för att välja dessa lägen är goda kommunikationer och ändamålsenliga lokaler till en lägre hyra jämfört med de stadsnära lägena. Även inom dessa områden är vakanserna begränsade och huvuddelen av de vakanser som finns utgörs av mindre ändamålsenliga kontor. Majoriteten av dessa områden är att betrakta som fullt

STOCKHOLM

BOTKYRKA
HUDDINGE
JÄRFÄLLA
NACKA
SIGTUNA
SOLLENTUNA
STOCKHOLM
TYRESÖ
TÄBY
UPPLANDS-BRO
UPPLANDS VÄSBY



ANTAL FASTIGHETER

53

HYRESINTÄKTER, MKR

269

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

94%

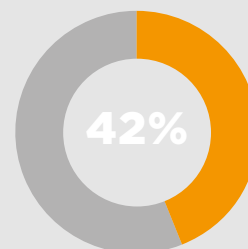
VERKLIGT VÄRDE, MKR

3 069

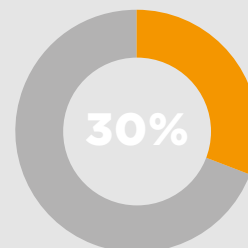
UTHYRBAR AREA, KVM

294 694

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



ANDEL AV UTHYRBAR AREA



exploaterade och erbjuder oftast endast mindre expansionsmöjligheter på befintliga fastigheter och inga nya områden av större betydelse är planerade. Hyrestrenden avseende lager och lättindustri är positiv och vakanssituationen är stabil, vilket talar för en positiv utveckling.

Ytterstadslägena utgörs av nya och gamla industriområden där fastigheterna främst utgörs av större lager-, logistik- och industrierheter exempelvis Jordbro, Rosersberg, Sigtuna/Märsta, Södertälje/Nykvarn samt Upplands-Bro. På grund av brist på tillgänglig mark i de tidigare beskrivna lägeskategorierna sker därmed en betydande del av nyproduktionen i dessa områden och det är därmed ytterstaden som kan erbjuda framförallt moderna lager- och logistiklokaler. Nyproduktionen har drivits på av logistikoperatörer samt detaljhandelsföretag vilka lämnar mindre ändamålsenliga anläggningar i mer centrala lägen och flyttar till nyproducerade fastigheter längre ut från stadskärnan. I många ytterstadslägen finns dessutom tillgänglig mark för produktion av nya anläggningar, vilket medför att marknadshyran begränsas av nivån på nyproduktionshyra.

De senaste fem åren har cirka en halv miljon kvadratmeter yta tillkommit i anläggningar över 5 000 kvm, där 2013 sticker ut med en nyproduktionstakt om 213 000 kvm. Under 2014 färdigställdes cirka 90 000 kvm. 30 000 kvm är schemalagt för färdigställande under 2015 och ytterligare 63 000 kvm under 2016. Vakansgraden i moderna fastigheter är fortsatt mycket låg och byggnation på spekulation är fortfarande ovanligt.

Intresset för lager-, logistik- och industrifastigheter i Stockholm är mycket starkt och cirka en fjärdedel av den totala omsättningen i segmentet avsåg fastigheter i Stockholmsregionen. Direktavkastningskraven är fortsatt mycket objektsberoende och faktorer som kontraktslängd på hyresavtal, hyresgästens stabilitet samt modernitet och flexibiliteten i lokalerna är starkt prispåverkande. Avkastningskraven för de bättre objekten har varierat mellan 6,25–7,0 procent.

REGION SYD

COREM I REGION SYD

BESTÅNDET I REGION SYD ÄR FOKUSERAT TILL MALMÖ, KÖPENHAMN OCH HALMSTAD. REGIONEN HAR STORA MÖJLIGHETER MED SITT GEOGRAFISKA LÄGE, MED NÄRHETEN TILL KÖPENHAMN OCH EUROPA. VÅRA SENASTE TILLSKOTT I REGIONEN ÄR EN FASTIGHET I LARSFRIDS INDUSTRIOMRÅDE, HALMSTAD, DÄR VI NU HAR EN UTHYRBAR AREA OM CIRKA 50 000 KVM. VI HAR ÄVEN UNDER 2014 FÖRVÄRVAT EN FASTIGHET I ROSKILDE SAMT TECKNAT AVTAL OM FÖRVÄRV AV EN FASTIGHET I GREVE, BÅDA BELÄGNA UTANFÖR KÖPENHAMN. DÄRMED MER ÄN DUBBLADE VI VÅR UTHYRBARA AREA I DANMARK. VI HAR I REGIONEN EN UTTALAD AMBITION ATT EXPANDERA BESTÅNDET OCH SÖKER KONTINUERLIGT NYA FÖRVÄRVMÖJLIGHETER.



Öresundsregionen växer kraftigt enligt Öresundsinstitutet och regionen närmar sig 3,9 miljoner invånare. Tack vare uppförandet av Öresundsbron ses regionen numera som en knutpunkt mellan Sverige och kontinenten. Corems fastighetsbestånd i regionen är beläget i Halmstad, Köpenhamn, Lund och Malmö. Danmark och Tyskland har länge diskuterat en bro- och tunnelförbindelse (Fehmarn-Bält) vilken kommer att gå från Rödby till Puttgarden och en byggstart under 2015 är inte osannolik, vilket skulle korta resvägen mellan Sverige/Köpenhamn och kontinenten väsentligt.

I samtliga orter där Corem är verksamma finns ett relativt stort utbud av äldre och omoderna fastigheter, inte minst i de svenska kuststädernas hamnområden. Delar av dessa havsnära områden är dock i stark förändring med en pågående ändrad markanvändning från industri till bostäder och kontor, vilket minskar utbudet av sämre lokaler. De allra flesta kommunerna i regionen på båda sidor om sundet har en relativt god tillgång på mark, vilket har lett till en stark konkurrens bland kommunerna vid nyetableringar. Dessa sker dels i existerande områden och dels i "nya" lägen, vilket innebär att det finns gott om etableringsalternativ.

Trots stora satsningar på Malmös nya containerterminal så har nyproduktionen ofta skett på andra håll i regionen; exempelvis i Halmstad, Helsingborg och Landskrona. Skälen till att Malmö halkar efter avseende nyproduktion debatteras. Den orsak som ofta nämns är de högre markpriserna, vilket i sin tur medför en högre hyresnivå. Nyproduktionstakten i regionen har varit relativt blygsam de senaste fem åren med undantag för 2012 då 150 000 kvm färdigställdes på den svenska sidan. Under 2014 färdigställdes lite drygt 50 000 kvm och ytterligare 90 000 kvm är schemalagt för färdigställande under 2015. På den danska sidan är nyproduktionstakten fortfarande relativt låg.

SYD

MALMÖ
LUND
HALMSTAD
KÖPENHAMN



ANTAL FASTIGHETER

21

HYRESINTÄKTER, MKR

98

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

99%

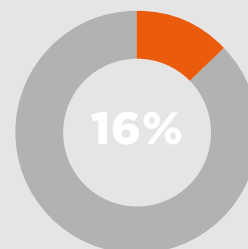
VERKLIGT VÄRDE, MKR

1 179

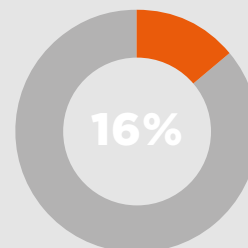
UTHYRBAR AREA, KVM

155 934

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



ANDEL AV UTHYRBAR AREA



I Malmö har nyetableringarna skett dels längs den yttre ringen och dels som förtätningar av existerande industriområden. I de äldre industriområdena, såsom Fosie, är efterfrågan på mindre lager- och lättindustrilokaler mycket god och vakanserna är begränsade. Huvuddelen av vakanserna tenderar att finnas i äldre och mindre ändamålsenliga fastigheter och kontor, vilket gäller för såväl Malmö som för övriga huvudorter i regionen. Trenden där större lokalnyttjare, såsom detaljhandeln och logistikoperatörerna, väljer att lämna stadsnära fastigheter till förmån för nyproducerade anläggningar i utkanten av städerna har fortsatt. Sammantaget är dock marknaden i balans och endast äldre och mindre attraktiva lokaler i dålig standard är svåruthyrda. För den danska delen av regionen är marknaden i balans och vakanserna ligger stabilt strax under 5 procent och även hyresmarknaden är stabil, med endast mindre förändringar på marknadshyresnivåerna.

Investeringsmarknaden avseende lager, logistik och industri var relativt lugn på den svenska sidan under 2014 och regionen svarade för strax under 10 procent, vilket är relativt lågt i ett historiskt perspektiv. Investerarintresset är dock starkt och den blygsamma omsättningen är snarast ett resultat av lågt utbud. Omsättningen avseende lager- och industrifastigheter i Danmark uppgick till cirka 1,5 mdr DKK, vilket innebär att likviditeten var större i den svenska delen av Öresundsregionen än omsättningen i hela Danmark.

Direktavkastningskraven för de mest attraktiva fastigheterna på den svenska sidan har legat i nivån 6,75–7,5 procent och har då oftast avsett moderna logistikfastigheter med långa hyresavtal. För mindre objekt med blandad användning har direktavkastningskraven varit väsentligt mycket högre och ligger generellt sett i nivån 7,5–9,0 procent. På den danska sidan ligger avkastningskraven strax under 7 procent för de allra mest attraktiva objekten och väsentligt högre, uppemot 9 procent för sämre fastigheter med kortare avtal.

REGION VÄST

COREM I REGION VÄST

UNDER 2014 HAR VI FÖRVÄRVAT YTTERLIGARE TVÅ FASTIGHETER I HÄRRYDA KOMMUN, UTANFÖR GÖTEBORG. DEN ENA FASTIGHETEN, BRÅTA 2:150, OMFATTAR TVÅ NYUPPFÖRDA BYGGNADER SOM UPPFYLLER KRAVEN FÖR GREEN BUILDING CERTIFIERING.

VI SER POTENTIALEN I HÄRRYDA KOMMUN OCH FRAMFÖR ALLT I MÖLNLYCKE LOGISTIK-PARK OCH I DEN FORTSATTA UTVECKLINGEN AV BÄRHULTS FÖRETAGSPARK OCH TOTALT HAR VI NU FASTIGHETER MED EN TOTAL UTHYRBAR AREA OM CIRKA 45 000 KVM I KOMMUNEN PÅ VAR SIN SIDA OM RIKSVÄG 90. GENOM FÖRVÄRVEN STÄRKER VI VÅR ETABLERING PÅ ORTEN OCH SKAPAR EN STÖRRE OCH BÄTTRE FÖRVALTNINGSENHET FÖR COREM I REGION VÄST.



Göteborg är det ekonomiska navet i västra Sverige och rankas ofta som landets starkaste läge för lager och logistik. Hamnen i Göteborg är den största i Norden och är särskilt betydande för import och export då det är landets största containerhamn, vilket gör läget attraktivt för detaljhandelsoperatörer och logistikföretag. Vidare är Västsverige mycket betydande för den traditionella svenska industrin och regionen svarar för en betydande del av industriproduktionen. Regionens fokus mot den traditionella basindustrin innebär även att regionen tenderar att vara mycket känslig för förändringar i industriproduktionen.

Corems fastighetsinnehav är koncentrerat till Storgöteborg och Borås. Göteborg och Borås är att betrakta som stabila fastighetsmarknader. Borås har vuxit i attraktivitet tack vare kopplingen till internethandel/postorderindustrin samt TEKO-industrin. Göteborgsområdet är fortsatt mycket starkt inom segmentet tack vare hamnverksamheterna och den tunga industrin. Inom regionen finns en viss oro kring personbilsindustrins framtid, både avseende tillverkare och underleverantörer, och stora nedläggningar kan resultera i ett stort tillskott av tomma lager- och industrilokaler på många orter i regionen.

Efterfrågan på moderna lager-, logistik- och industrilokaler har varit god i regionen och sedan 2008-års finanskris har mer än en halv miljon kvm färdigställts. Under året färdigställdes 127 000 kvm och ytterligare 105 000 kvm planeras färdigställas under 2015, vilket är en tydlig indikation på regionens starka position och höga attraktivitet. Hyresgästerna i de nya anläggningarna är relativt jämnt fördelade mellan detaljhandelsföretag, logistikoperatörer samt industrin. Ett trendbrott är att andelen spekulativa projekt ökar, vilket trots allt pekar på en positiv framtidssyn hos fastighetsutvecklare och fastighetsbolag.

VÄST

GÖTEBORG
MÖLNDAL
HÄRRYDA
LERUM
BORÅS



ANTAL FASTIGHETER

17

HYRESINTÄKTER, MKR

108

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

95%

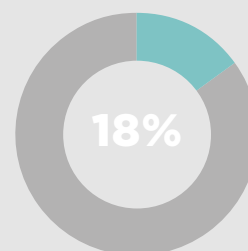
VERKLIGT VÄRDE, MKR

1 294

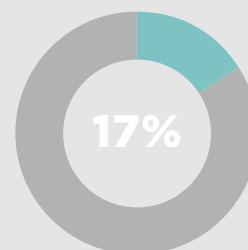
UTHYRBAR AREA, KVM

173 050

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Hyresnivåerna för moderna lokaler har varit stabil och för Göteborgsområdet pendlar hyresnivåerna mellan 600–800 kr/kvm för moderna lager-, logistik- och industrilokaler, med enstaka noteringar uppemot 900–1 000 kr/kvm. För lokaler av sämre skick och standard varierar hyresnivåerna mellan 500–700 kr/kvm. Tillgång på byggbar mark finns i de flesta städerna inklusive Göteborg, vilket innebär att marknadshyran tenderar att vara begränsad av nyproduktionshyran, undantaget stadsnära lägen i Göteborg.

Transaktionstakten har varit hög i regionen under året och fastigheter till ett värde väl överstigande 4 mdkr omsattes, vilket motsvarar cirka 30 procent av den totala omsättningen; en ökning med cirka 18 procent i jämförelse med föregående år. För de mest attraktiva objekten under året har direktavkastningskraven bedömts ligga i intervallet 6,5–7,5 procent. För äldre och icke-ändamålsenliga fastigheter så har direktavkastningskraven dock varit väsentligt högre och har generellt sett legat i intervallet 7–9 procent.

REGION SMÅLAND

COREM I REGION SMÅLAND

VÄXJÖ ÄR EN LOGISTIKORT MED STOR POTENTIAL. I EN RANKING GJORD AV TIDNINGEN INTELLIGENT LOGISTIK ÖVER SVERIGES 25 BÄSTA LOGISTIKORTER HAR VÄXJÖREGIONEN KLÄTTRAT KRAFTIGT UNDER DE SENASTE ÅREN. DETTA FRÄMST TACK VARE DET NYA REGIONALA SAMARBETET OCH SATSNINGEN PÅ E-HANDEL.

UNDER 2014 LADE COREM MYCKET KRAFT PÅ ATT ANALYSERA HYRESMARKNADEN I VÄXJÖ OCH DEN AKTIVA NYKUNDSBEARBETNINGEN HAR GETT POSITIVA UTHYRNINGSRISULTAT. I FASTIGHETEN GREVARYD 1:64, VÄXJÖ, HAR FURNITUREBOX UNDER ÅRET TECKNAT AVTAL OM 19 000 KVM, VARAV MERPARTEN UTGÖRS AV LAGERYTOR OCH VI ÄR MYCKET GLADA ÖVER ATT HA FÅTT YTTRELLIGARE ETT E-HANDELSFÖRETAG SOM HYRESGÄST.



FASTIGHET
GREVARYD 1:64, VÄXJÖ

Corems fastighetsbestånd i Region Småland är koncentrerade till huvudorterna Jönköping, Tranås och Växjö. Huvudorterna i Småland är i de allra flesta fall att betrakta som tillväxtorter och många har väldiversifierade näringsliv och god nyföretagaranda. Regionen är även attraktiv ur ett logistikperspektiv med mycket god access tack vare E4:an, riksväg 40 och stambanan. Jönköping har varit mycket framgångsrikt i att attrahera nyetableringar från de större logistikoperatörerna och detaljhandelsföretag.

Nyproduktionstakten har varit mycket blygsam de senaste två åren, men speglar inte efterfrågan på lokaler på ett korrekt sätt. Historiskt sett har nyproduktionstakten varit hög, inte minst i orter som Jönköping. Dock så är hela 135 000 kvm schemalagt för färdigställande under 2015 och ytterligare anläggningar är planerade för färdigställande under 2016, vilket tyder på en god efterfrågan. I och med nyetableringarna kommer vissa äldre anläggningar i regionen att bli vakanta och även någon enstaka modern anläggning.

Hyresgästernas efterfrågan på moderna lager-, logistik- och industrilokaler är i de allra flesta orter god och för Jönköpings del att betrakta som mycket god. Huvuddelen av vakanserna i regionen är lokaliserade i äldre fastigheter och vakansgraden för moderna objekt är låg. Regionens kommuner konkurrerar om nyetableringar och de allra flesta kommuner har god tillgång på byggbar mark, vilket har lett till låga markpriser. Därmed är ofta nyproduktion ett konkurrenskraftigt alternativ till att hyra äldre befintliga anläggningar. Endast i industriområden som har en stor andel detaljhandel kan marknadshyrorna för befintliga fastigheter överstiga den jämförbara nyproduktionshyran. Det starka nyföretagandet har dock lett till en god efterfrågan på mindre lager- och lättindustrilokaler och för nystartade

SMÅLAND

TRANÅS
JÖNKÖPING
VÄXJÖ



ANTAL FASTIGHETER

22

HYRESINTÄKTER, MKR

59

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

75%

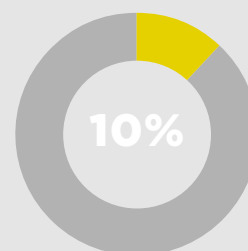
VERKLIGT VÄRDE, MKR

740

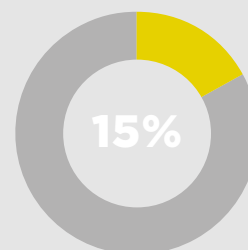
UTHYRBAR AREA, KVM

146 591

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



ANDEL AV UTHYRBAR AREA



företag står ofta kostnaderna i fokus, vilket innebär att en låg hyra är prioriterat och innebär att man även efterfrågar äldre lokaler.

Den stabila hyresmarknaden och det starka intresset för fastigheter i regionen har lett till ett starkt intresse från fastighetsinvestorer. Regionen svarade för ungefär 15 procent av den totala omsättningen under året, vilket är att betrakta som något lägre än normalt. Omsättningen för fastigheter i området längs E4 söder om Stockholm till Skåne sjönk med cirka 25 procent under det gångna året. För mindre fastigheter har köparna varit lokala investerare eller fastighetsbolag specialiserade på lager-, logistik- och industrisegmentet. Större logistikplaneringar samt fastighetsportföljer attraherar en större köpkrets, vilket även inkluderar utländska investerare.

Nivåerna på direktavkastningskraven inom regionen varierar kraftigt från ort till ort och är även beroende av fastighetens modernitet, skick och standard. För moderna lager- och logistikfastigheter med långa hyresavtal bedöms direktavkastningskraven uppgå till cirka 6,5-7,5 procent. För mer "normala" objekt är avkastningskraven högre och bedöms ligga i nivån 7,5-9,0 procent. För äldre, icke-ändamålsenliga fastigheter behäftade med olika sorters problem såsom eftersatt underhåll, vakanser etc. är direktavkastningskraven väsentligt högre och kan nå uppemot 10,0 procent.

REGION MÄLARDALEN/NORR

COREM I REGION MÄLARDALEN/NORR

COREM HAR I REGION MÄLARDALEN/NORR UNDER ÅRET TECKNAT FLERTALET BETYDANDE AVTAL. I FALUN OMFÖRHANDLADES HYRESAVTALET MED NKT CABLES OCH ETT NYTT AVTAL PÅ TIO ÅR TECKNADES SOM OMFATTAR TOTALT 42 500 KVM OCH HAR ETT KONTRAKTSVÄRDE OM CIRKA 155 MKR. DET OMFÖRHANDLADE KONTRAKTET MED NKT CABLES SER VI SOM ETT STYRKEBESKED FÖR COREM I FALUN. I HUDIKSVALL GENOMFÖRDES UNDER 2014 UTHYRNINGAR OM YTTRELLIGARE 14 900 KVM TILL HEXATRONIC AB OCH DET NYTECKNADE HYRESAVTALET OMFATTAR NU TOTALT 32 200 KVM OCH LÖPER PÅ 8 ÅR.



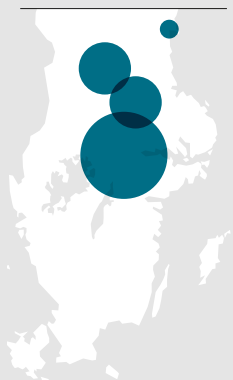
FASTIGHET
ÖSTANBRÄCK 1:45, HUDIKSVALL

Regionen är geografiskt sett mycket spridd och omfattar Mälardalen, vilket är landets demografiska centrum, samt Dalarna och norrut. Corems fastighetsbestånd i regionen är huvudsakligen beläget i regionens huvudorter. Dessa huvudorter kan dock skilja sig väsentligt åt rent strukturellt med tanke på näringsliv, större arbetsgivare, demografi och arbetsmarknad. En gemensam nämnare är dock att nästan samtliga orter, på vilka Corem innehar fastigheter, är tillväxtorter med en växande befolkning och en god diversifiering i näringslivet. En gemensam nämnare för många av orterna i Dalarna och Norrland är att de i stor utsträckning är beroende av traditionell svensk basindustri. En majoritet av regionstäderna i Mälardalen har de senaste decennierna genomgått en förändring från traditionella industristäder till orter med ett väsentligt mer diversifierat näringsliv. Det senaste decenniet har mycket stora infrastruktursatsningar genomförts i hela regionen, avseende både satsningar på järnväg och satsningar på motorvägar. Infrastruktursatsningarna har på ett positivt sätt knutit samman regionens orter, vilket kan utläsas av den ökande pendlingen och ökningen avseende antal transporter och transporterad godsmängd.

Mälardalens strategiska läge och utmärkta kommunikationer har medfört att området ses som ett av landets absolut bästa utifrån ett lager- och logistikperspektiv. Många av Mälardalens regionstäder marknadsför medvetet området som ett logistikläge med goda motorvägs- och järnvägskommunikationer till såväl Stockholm som Göteborg som till regionstäderna. Av naturliga skäl är Norrland och Dalarna mindre attraktivt utifrån ett transportperspektiv, men koncentrationen av industriverksamhet gör ändå regionen intressant på grund av närheten till produktionsanläggningarna.

MÄLARDALEN/ NORR

HUDIKSVALL
FALUN
HEDEMORA
AVESTA
NORBERG
FAGERSTA
VÄSTERÅS
ENKÖPING
HALLSTAHAMMAR
KÖPING
KUMLA
KATRINEHOLM
NORRKÖPING



ANTAL FASTIGHETER

18

HYRESINTÄKTER, MKR

92

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

87%

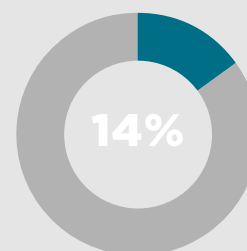
VERKLIGT VÄRDE, MKR

977

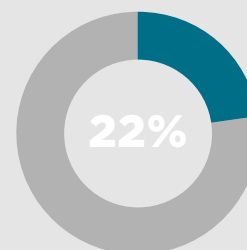
UTHYRBAR AREA, KVM

212 626

ANDEL AV VERKLIGT VÄRDE



ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Nyproduktionstakten har varierat från år till år och den senaste 5-årsperioden har cirka 225 000 kvm lager- och logistikyta tillkommit i anläggningar större än 5 000 kvm. Efterfrågan är att betrakta som stabil och under 2015 är strax under 100 000 kvm schemalagt för färdigställande. Den goda tillgången på byggbar mark och likartad prissättning på mark i regionens kommuner innebär att hyressättningen och marknadshyrorna är relativt homogena. En avgörande skillnad mot de tre storstadsregionerna är att nästan ingen nyproduktion sker på spekulativ bas, utan samtliga projekt är fullt uthyrda vid projektstart.

Hyresmarknaden för befintliga lokaler är betydligt mer splittrad inom regionen. Vissa av orterna, som drabbats av stora nedläggningar/omstruktureringar av industrier, tenderar att ha högre vakansgrader och lägre hyror till följd av ett överutbud av lokaler. Orterna med mer diversifierat näringsliv har oftare en mer balanserad fastighetsmarknad med lägre vakansgrader och högre nivåer avseende marknadshyran. I likhet med de allra flesta andra delmarknader är vakansproblemen störst avseende äldre, icke-ändamålsenliga lager- och industrilokaler samt mindre attraktiva kontor belägna i industriområden.

Transaktionsmarknaden i regionen har varit stark under 2014 och regionen stod för cirka 22 procent av den totala transaktionsvolymen inom segmentet. Ökningen var än mer betydande då transaktionsvolymen närapå tredubblades jämfört med 2013. Direktavkastningskraven för de bästa objekten har legat i nivån 6,5–7,5 procent. Avkastningskraven har varit högre för sämre fastigheter med olika former av brister, som exempelvis vakanser, eftersatt underhåll eller svaga lägen.



I EN NYUPPFÖRD SKRÄDDARSYDD TERMINALBYGGNAD OM 4 850 KVM LAGER OCH 700 KVM KONTOR I ARLANDASTAD, SIGTUNA, DRIVER TERMINAL & TRANSPORTTJÄNST AB (T&T AB) SIN VERKSAMHET. T&T AB OMBESÖRJER MÅNGA TYPER AV TRANSPORTER. EN AV BOLAGETS STORA KOMPETENSER ÄR ATT PACKA SÅ KALLADE PALETTER MED GODS SOM SKALL FRAKTAS MED FLYGPLAN. T&T AB 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, VILKET SPARAR MYCKET TID I LOGISTIKKEDJAN.



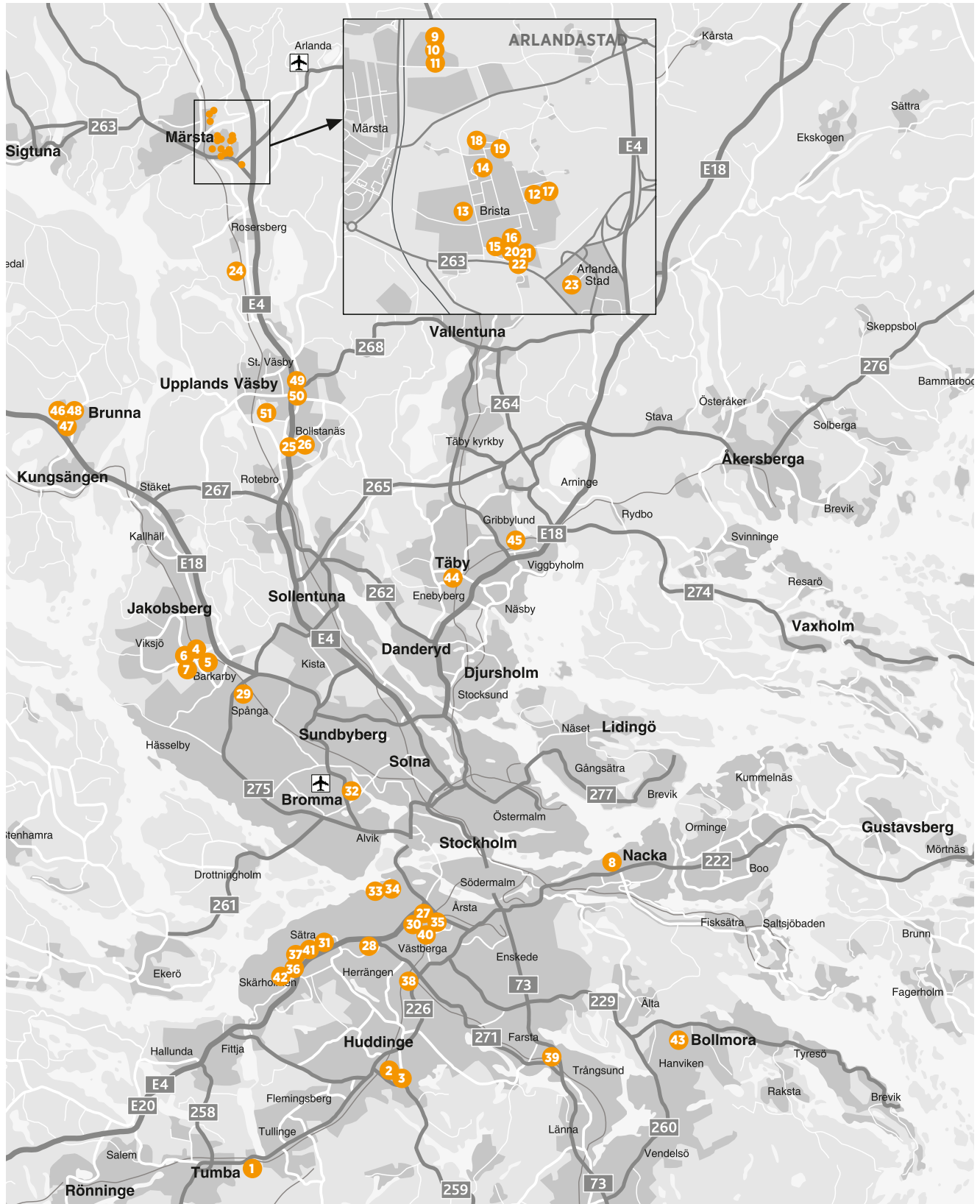
FASTIGHET MÄRSTA 15:7, SIGTUNA

LAGER 4 850 KVM

KONTOR 700 KVM

UTHYRINGSGRAD 100 PROCENT

REGION STOCKHOLM



FASTIGHETSFÖRTECKNING

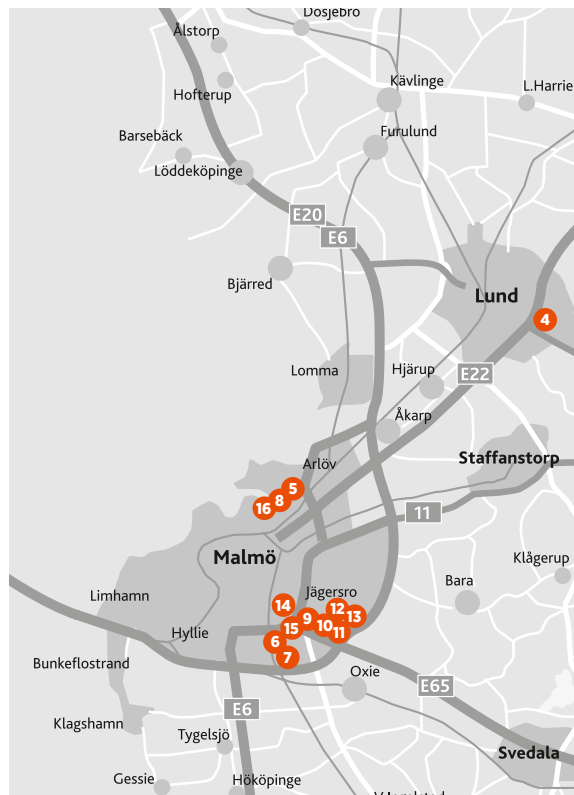
REGION STOCKHOLM

UTHYRBAR AREA, KVM

| NR | FASTIGHET | KOMMUN | ADRESS | UPPLÄTELSE-FORM | UTHYRBAR AREA, KVM | | | | | TOTALT |
|--------------------------------|-----------------------|----------------|------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | | | | | INDUSTRI | LAGER | KONTOR | HANDEL | ÖVRIGT | |
| 1 | Skyttbrink 30 | Botkyrka | Skyttbrinksvägen 12 | Äganderätt | 2 366 | 97 | 473 | | | 2 936 |
| 2 | Förrådet 12 | Huddinge | Dalhemsvägen 26 | Äganderätt | | 683 | 30 | | | 713 |
| 3 | Förrådet 19 | Huddinge | Centralvägen 1 | Äganderätt | 107 | | 144 | 734 | | 985 |
| 4 | Veddesta 2:31 | Järfälla | Nettovägen 13 | Äganderätt | | 4 330 | 392 | | 395 | 5 117 |
| 5 | Veddesta 2:63 | Järfälla | Fakturavägen 9 | Äganderätt | | 4 080 | 816 | | | 4 896 |
| 6 | Veddesta 2:79 | Järfälla | Elektronikhöjden 12-22 | Äganderätt | | 16 359 | 7 741 | | 1 609 | 25 709 |
| 7 | Veddesta 2:90 | Järfälla | Elektronikhöjden 4 | Äganderätt | | 15 885 | 3 696 | | | 19 581 |
| 8 | Sicklaön 356:1 | Nacka | Jarlbergsvägen 2 | Äganderätt | 5 630 | 479 | 2 086 | 3 232 | | 11 427 |
| 9 | Broby 11:6 | Sigtuna | Östra Bangatan 18 | Äganderätt | | 370 | 538 | | | 908 |
| 10 | Broby 12:6 | Sigtuna | Östra Bangatan 2 | Äganderätt | 524 | 145 | 317 | | | 986 |
| 11 | Broby 12:9 | Sigtuna | Östra Bangatan 2 | Äganderätt | | 748 | 479 | 330 | | 1 557 |
| 12 | Märsta 11:14 | Sigtuna | Generatorgatan 3, 5 | Äganderätt | | 2 768 | 574 | | | 3 342 |
| 13 | Märsta 15:7 | Sigtuna | Bristagatan 13 | Äganderätt | 4 201 | 10 247 | 2 916 | | 890 | 18 254 |
| 14 | Märsta 21:22 | Sigtuna | Maskingatan 17 | Äganderätt | | 1 966 | 1 381 | | | 3 347 |
| 15 | Märsta 21:34 | Sigtuna | Söderbyvägen 1 | Tomträtt | 276 | 866 | 2 719 | 2 606 | 575 | 7 042 |
| 16 | Märsta 21:42 | Sigtuna | Söderbyvägen 3 | Äganderätt | 232 | 1 795 | 5 289 | | | 7 316 |
| 17 | Märsta 21:46, 21:47 | Sigtuna | Generatorgatan 7,9 | Äganderätt | | 130 | 2 189 | | | 2 319 |
| 18 | Märsta 21:50 | Sigtuna | Maskingatan 29 | Äganderätt | 376 | 2 286 | 1 231 | | 741 | 4 634 |
| 19 | Märsta 21:53 | Sigtuna | Kabelgatan 8 | Äganderätt | 61 | 60 | 191 | | | 312 |
| 20 | Märsta 24:8 | Sigtuna | Söderbyvägen 10 | Äganderätt | | 117 | 922 | | 102 | 1 141 |
| 21 | Märsta 24:10 | Sigtuna | Söderbyvägen 8 | Tomträtt | 694 | 225 | | | | 919 |
| 22 | Märsta 24:12 | Sigtuna | Söderbyvägen 14 | Tomträtt | 520 | | 544 | | 21 | 1 085 |
| 23 | Norslunda 1:10 | Sigtuna | Lindberghs Gata 9 | Äganderätt | | 815 | 1 980 | | | 2 795 |
| 24 | Rosersberg 11:82 | Sigtuna | Stålgatan 11-13 | Äganderätt | | 8 232 | 900 | | | 9 132 |
| 25 | Ringpärmen 1 | Sollentuna | Bergkällavägen 26 | Äganderätt | | 4 533 | 1 172 | 414 | 95 | 6 214 |
| 26 | Rotorn 1 | Sollentuna | Bergkällavägen 25 | Äganderätt | | 754 | 321 | 215 | | 1 290 |
| 27 | Dagskiftet 2 | Stockholm | Elektravägen 20, 22 | Tomträtt | | 8 176 | 3 874 | | | 12 050 |
| 28 | Damskon 2 | Stockholm | Elsa Brändströms gata 50, 52 | Tomträtt | | 3 198 | 1 048 | 150 | 289 | 4 685 |
| 29 | Domnarvet 10 | Stockholm | Domnarvsgatan 31, 33 | Tomträtt | 317 | 743 | 2 631 | | 25 | 3 716 |
| 30 | Elektra 23 | Stockholm | Elektravägen 25 | Tomträtt | 2 644 | 943 | 3 023 | 448 | | 7 058 |
| 31 | Hällsättra 3 | Stockholm | Stensättravägen 5 | Tomträtt | 1 215 | 6 698 | 1 430 | 1 007 | | 10 350 |
| 32 | Induktorn 37 | Stockholm | Ranhammarsvägen 26 | Tomträtt | | 6 150 | 535 | | | 6 685 |
| 33 | Instrumentet 13 | Stockholm | Instrumentvägen 14 | Äganderätt | | 967 | 1 489 | | | 2 456 |
| 34 | Instrumentet 18 | Stockholm | Instrumentvägen 10 | Äganderätt | 542 | 1 499 | 1 149 | | | 3 190 |
| 35 | Lastkajen 3 | Stockholm | Upplagsvägen 34, 38 | Tomträtt | | 10 310 | 1 302 | | 40 | 11 652 |
| 36 | Lillsättra 1 | Stockholm | Storsättragränd 5 | Tomträtt | | 4 024 | 3 087 | | | 7 111 |
| 37 | Lillsättra 3 | Stockholm | Storsättragränd 3 | Tomträtt | | 8 210 | 215 | | 29 | 8 454 |
| 38 | Magasinet 6 | Stockholm | Konsumentvägen 12, 14 | Tomträtt | | 7 294 | 611 | | | 7 905 |
| 39 | Mörtö 6 | Stockholm | Fryksdalsbacken 20 | Tomträtt | | 1 071 | 1 501 | | | 2 572 |
| 40 | Nattskiftet 12, 14 | Stockholm | Drivhjulsvägen 36 | Tomträtt | 4 072 | 891 | 5 737 | | 208 | 10 908 |
| 41 | Stensättra 17 | Stockholm | Strömsättravägen 18 | Tomträtt | | 4 360 | 429 | 127 | 143 | 5 059 |
| 42 | Storsättra 1 | Stockholm | Storsättragränd 4-26 | Tomträtt | 1 098 | 6 912 | 14 344 | 3 985 | 5 275 | 31 614 |
| 43 | Slänten 1 | Tyresö | Bollmoravägen 123 | Äganderätt | 329 | 131 | | 196 | 172 | 828 |
| 44 | Dahljan 5 | Täby | Enhagsvägen 5 | Äganderätt | | 97 | 142 | 998 | | 1 237 |
| 45 | Tumstocken 8 | Täby | Hantverkarvägen 5 | Äganderätt | | 916 | 652 | 845 | | 2 413 |
| 46 | Viby 19:32 | Upplands-Bro | Effektvägen 14 | Äganderätt | 1 180 | | | | | 1 180 |
| 47 | Viby 19:53 | Upplands-Bro | Kraftvägen 30, 32 | Äganderätt | 342 | 1 353 | 245 | | 57 | 1 997 |
| 48 | Viby 19:54 | Upplands-Bro | Kraftvägen 26, 28 | Äganderätt | 825 | 411 | 802 | | | 2 038 |
| 49 | Glädjen 1:51 | Upplands Väsby | Truckvägen 14 | Äganderätt | 417 | 483 | 2 314 | | | 3 214 |
| 50 | Glädjen 1:52 | Upplands Väsby | Truckvägen 16 | Äganderätt | 296 | 219 | 741 | | | 1 256 |
| 51 | Hammarby-Smedby 1:435 | Upplands Väsby | Travgatan 92 | Äganderätt | | 341 | 768 | | | 1 109 |
| Totalt Region Stockholm | | | | | 28 264 | 153 367 | 87 110 | 15 287 | 10 666 | 294 694 |

FASTIGHETSFÖRTECKNING

REGION SYD



SVERIGE

| NR | FASTIGHET | KOMMUN | ADRESS | UPPLÄTELSE-FORM |
|----|----------------|----------|-------------------------|-----------------|
| 1 | Fogden 6 | Halmstad | Västervallavägen 4,6 | Äganderätt |
| 2 | Fråsaren 4 | Halmstad | Verkstadsgatan 10-12 | Äganderätt |
| 3 | Fällan 3 | Halmstad | Svetsaregatan 18-20 | Äganderätt |
| 4 | Vipemöllan 38 | Lund | Vipeholmsvägen 13, m fl | Äganderätt |
| 5 | Bredskär 1 | Malmö | Fårögatan 6 | Tomträtt |
| 6 | Bätyxan 1 | Malmö | Järnyxegatan 13 | Tomträtt |
| 7 | Krukskärvan 8 | Malmö | Stenyxegatan 34 | Äganderätt |
| 8 | Kullen 5 | Malmö | Sturkögatan 5 | Äganderätt |
| 9 | Nackremmen 1 | Malmö | Jägersrovägen 211 | Tomträtt |
| 10 | Nackremmen 2 | Malmö | Jägersrovägen 213 | Äganderätt |
| 11 | Nosgrimman 1 | Malmö | Jägersrovägen 215 | Tomträtt |
| 12 | Sadelgjorden 1 | Malmö | Galoppgatan 4 | Tomträtt |
| 13 | Sadelknappen 3 | Malmö | Betselgatan 2, m fl | Tomträtt |
| 14 | Smörbollen 12 | Malmö | Cypressvägen 12 | Äganderätt |
| 15 | Stridsyxan 5 | Malmö | Bronsyxegatan 6 | Äganderätt |
| 16 | Utlängan 1 | Malmö | Tärnögatan 6 | Äganderätt |

Totalt Region Syd – Sverige

DANMARK, KÖPENHAMN

| NR | FASTIGHET | KOMMUN | ADRESS | UPPLÄTELSE-FORM |
|----|-----------------------|---------------|----------------------|-----------------|
| 17 | 10C Høje Taastrup By | Høje Taastrup | Husby Alle 7-9 | Äganderätt |
| 18 | 10AQ Herstedvester By | Albertslund | Roholmsvej 1-3 | Äganderätt |
| 19 | Kumlehusvej 1A | Roskilde | Kumlehusvej 1A | Äganderätt |
| 20 | 7T Mørkhøj | Søborg | Gladsaxe Møllevej 14 | Äganderätt |
| 21 | 5Y Tømmerup By | Kastrup | Kristinehøj 62 | Äganderätt |

Totalt Region Syd – Danmark

Totalt Region Syd

UTHYRBAR AREA, KVM

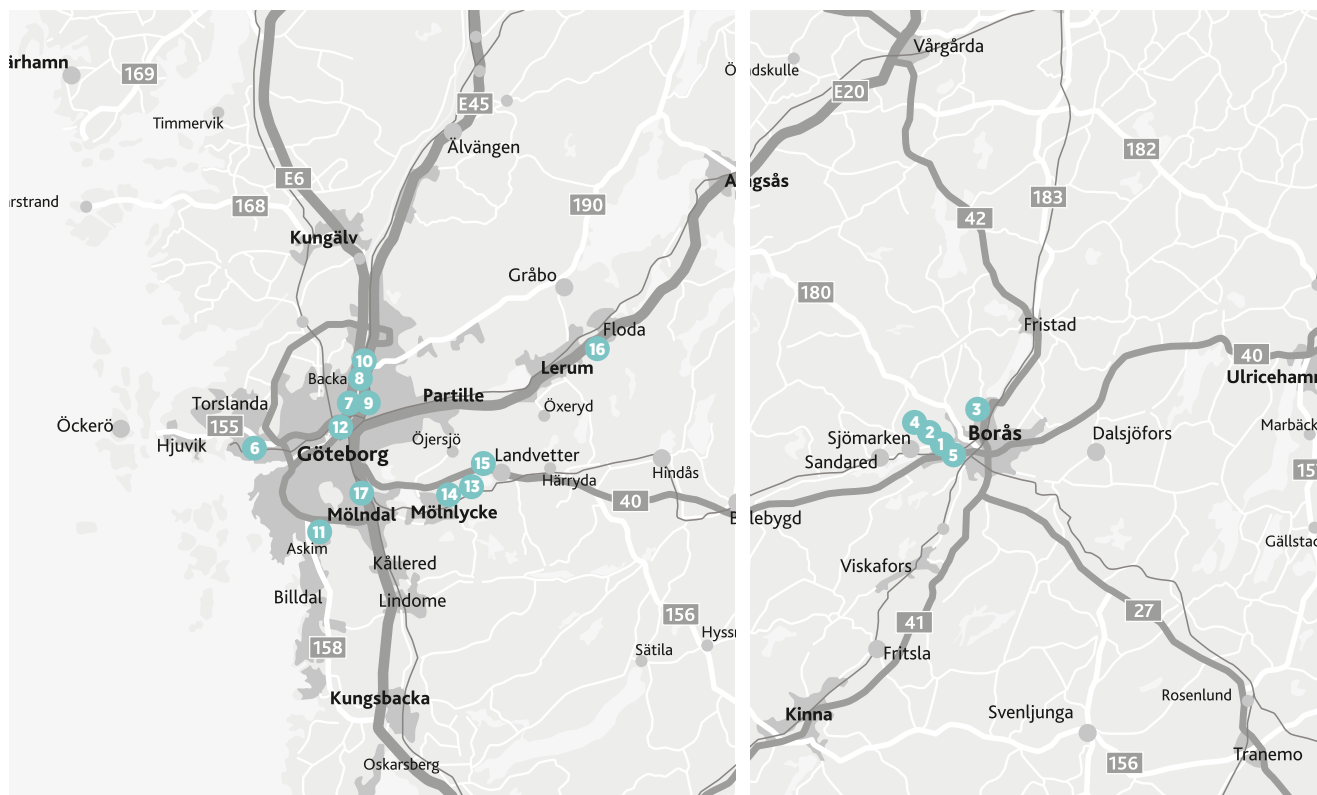
| INDUSTRI | LAGER | KONTOR | HANDEL | ÖVRIGT | TOTALT |
|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| | 25 265 | 2 399 | | 2 308 | 29 972 |
| | 10 526 | 1 101 | | | 11 627 |
| | 3 625 | 1 354 | 2 160 | 170 | 7 309 |
| | | 5 856 | | 3 443 | 9 299 |
| 1 580 | | 339 | | 247 | 2 166 |
| 553 | 1 249 | 750 | | | 2 552 |
| | 3 650 | 1 492 | | | 5 142 |
| 1 246 | 131 | 110 | | 3 700 | 5 187 |
| | 314 | | 303 | 1 103 | 1 720 |
| | 1 939 | 721 | 108 | | 2 768 |
| 502 | 684 | 548 | | 110 | 1 844 |
| | 8 685 | 735 | | | 9 420 |
| | 594 | 536 | 314 | 43 | 1 487 |
| | 3 394 | 298 | | 63 | 3 755 |
| 3 490 | 1 000 | | 1 440 | | 5 930 |
| | 465 | 7 168 | 1 699 | 648 | 9 980 |
| 8 430 | 68 166 | 17 716 | 4 011 | 11 835 | 110 158 |

UTHYRBAR AREA, KVM

| INDUSTRI | LAGER | KONTOR | HANDEL | ÖVRIGT | TOTALT |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | | | 4 599 | | 4 599 |
| | | | 5 175 | | 5 175 |
| | 22 949 | 573 | | | 23 522 |
| | | | 7 540 | | 7 540 |
| | | | 4 940 | | 4 940 |
| - | 22 949 | 573 | 22 254 | - | 45 776 |
| 8 430 | 91 115 | 18 289 | 26 265 | 11 835 | 155 934 |

FASTIGHETSFÖRTECKNING

REGION VÄST

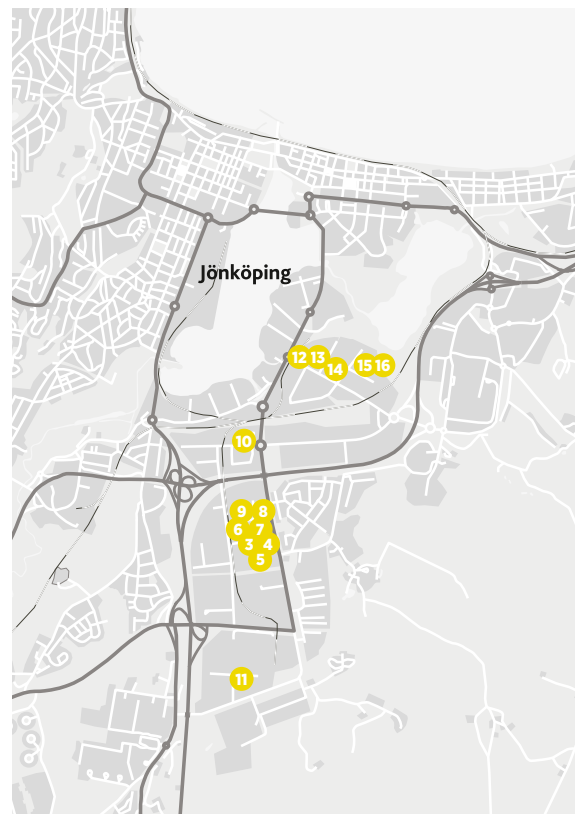


| NR | FASTIGHET | KOMMUN | ADRESS | UPPLÄTELSE-FORM |
|----|----------------------|----------|-----------------------|-----------------|
| 1 | Fjädern 3 | Borås | Industrigatan 31 | Äganderätt |
| 2 | Fjädern 4 | Borås | Industrigatan 29 | Äganderätt |
| 3 | Pantängen 19 | Borås | Getängsvägen 32 | Äganderätt |
| 4 | Rotorn 1 | Borås | Industrigatan 10 | Äganderätt |
| 5 | Skruren 3 | Borås | Sandlidsgatan 3 | Äganderätt |
| 6 | Arendal 5:1 | Göteborg | Kärrlyckegatan 24 | Äganderätt |
| 7 | Backa 21:8 | Göteborg | Exportgatan 19-21 | Äganderätt |
| 8 | Backa 22:17 | Göteborg | Exportgatan 65-67 | Äganderätt |
| 9 | Backa 96:2 | Göteborg | Exportgatan 23 | Äganderätt |
| 10 | Backa 30:4 | Göteborg | Importgatan 23-25 | Äganderätt |
| 11 | Kobbegården 155:2 | Göteborg | Askims Verkstadsväg 9 | Äganderätt |
| 12 | Tingstadsvassen 30:2 | Göteborg | Ringögatan 38 | Tomträtt |
| 13 | Bråta 2:136 | Härryda | Fraktvägen 3, m fl | Äganderätt |
| 14 | Bråta 2:150 | Härryda | Åkarevägen 1-3 | Äganderätt |
| 15 | Hältsås 1:17 | Härryda | Mediavägen 2-4, 8 | Äganderätt |
| 16 | Skallsjö 3:8 | Lerum | Skallsjövägen 36 | Äganderätt |
| 17 | Spinnaren 1 | Mölndal | Göteborgsvägen 92 | Äganderätt |

Totalt Region Väst

UTHYRBAR AREA, KVM

| INDUSTRI | LAGER | KONTOR | HANDEL | ÖVRIGT | TOTALT |
|---------------|----------------|---------------|--------------|--------------|----------------|
| | 50 | 235 | | 629 | 914 |
| 3 434 | 1 580 | 806 | | | 5 820 |
| | 977 | 6 | 688 | 92 | 1 763 |
| | 7 923 | 1 636 | | 210 | 9 769 |
| 15 942 | 10 806 | 4 338 | | | 31 086 |
| | 784 | 1 419 | | 135 | 2 338 |
| | 15 225 | 1 388 | | 434 | 17 047 |
| | 7 456 | 1 118 | | | 8 574 |
| | 6 646 | 22 | | 51 | 6 719 |
| 533 | 7 388 | 1 495 | 721 | 271 | 10 408 |
| | 5 338 | 464 | | 234 | 6 036 |
| 1 883 | 332 | 49 | 430 | 118 | 2 812 |
| 16 911 | | 1 743 | | | 18 654 |
| | 15 428 | 1 390 | | | 16 818 |
| | 7 877 | 1 401 | | | 9 278 |
| 1 928 | 7 457 | 328 | | 301 | 10 014 |
| 2 061 | 8 103 | 576 | 4 260 | | 15 000 |
| 42 692 | 103 370 | 18 414 | 6 099 | 2 475 | 173 050 |



| NR | FASTIGHET | KOMMUN | ADRESS | UPPLÄTELSE-FORM |
|------------------------------|-----------------|-----------|-----------------------|-----------------|
| 1 | Budkaveln 18 | Jönköping | Järnvägsgatan 18 | Äganderätt |
| 2 | Flahult 21:18 | Jönköping | Betavägen 13 | Äganderätt |
| 3 | Ädelkorallen 1 | Jönköping | Bultvägen 2 | Äganderätt |
| 4 | Ädelkorallen 10 | Jönköping | Bultvägen 6 A | Äganderätt |
| 5 | Ädelkorallen 17 | Jönköping | Bultvägen 4 | Äganderätt |
| 6 | Ädelmetallen 4 | Jönköping | Kabelvägen 14 | Äganderätt |
| 7 | Ädelmetallen 5 | Jönköping | Kabelvägen 2 | Äganderätt |
| 8 | Ädelmetallen 12 | Jönköping | Grossistgatan 12 | Äganderätt |
| 9 | Ädelmetallen 14 | Jönköping | Grossistgatan 5, 7 | Äganderätt |
| 10 | Åreporten 3 | Jönköping | Fridhemsvägen 12 | Äganderätt |
| 11 | Ättehögen 9 | Jönköping | Fordonsvägen 2 | Äganderätt |
| 12 | Öronlappen 7 | Jönköping | Bangårdsgatan 1 | Äganderätt |
| 13 | Öronlappen 8 | Jönköping | Bangårdsgatan 3 | Äganderätt |
| 14 | Öronskyddet 9 | Jönköping | Gnejsvägen 2 | Äganderätt |
| 15 | Överlappen 8 | Jönköping | Granitvägen 8 | Äganderätt |
| 16 | Överlappen 15 | Jönköping | Granitvägen 10 | Äganderätt |
| 17 | Bullagärdet 10 | Tranås | Rundelgatan 2 | Äganderätt |
| 18 | Hackspetten 21 | Tranås | Floragatan 6-12, m fl | Äganderätt |
| 19 | Stådet 3 | Tranås | Koppargatan 2 | Äganderätt |
| 20 | Fabriken 1 | Växjö | Regementsgatan 9 | Äganderätt |
| 21 | Grevaryd 1:64 | Växjö | Nyholmsvägen 1 | Äganderätt |
| 22 | Lådan 1 | Växjö | Högsbyvägen 1 | Äganderätt |
| Totalt Region Småland | | | | |

UTHYRBAR AREA, KVM

| INDUSTRI | LAGER | KONTOR | HANDEL | ÖVRIGT | TOTALT |
|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| | 7 657 | 1 321 | | 77 | 9 055 |
| | 2 064 | 242 | | | 2 306 |
| | 553 | 276 | 504 | | 1 333 |
| 305 | | 86 | | 15 | 406 |
| 515 | 610 | 995 | | 30 | 2 150 |
| | 3 501 | | | | 3 501 |
| 961 | 2 216 | 1 459 | | | 4 636 |
| 319 | 1 368 | 316 | | | 2 003 |
| | 1 533 | 851 | | 100 | 2 484 |
| | 597 | 705 | | | 1 302 |
| | 3 585 | 735 | | | 4 320 |
| | 597 | 141 | 2 498 | 43 | 3 279 |
| | 186 | 694 | 705 | 346 | 1 931 |
| | 1 037 | 108 | | 525 | 1 670 |
| | 1 226 | 235 | 265 | | 1 726 |
| | 1 074 | 663 | 262 | | 1 999 |
| 4 895 | 3 519 | 940 | | 1 072 | 10 426 |
| 5 062 | 7 318 | 2 639 | 967 | 875 | 16 861 |
| 5 712 | 1 768 | 575 | | 307 | 8 362 |
| | 127 | 1 697 | | 5 619 | 7 443 |
| | 24 147 | 887 | | 428 | 25 462 |
| | 29 286 | 3 198 | | 1 452 | 33 936 |
| 17 769 | 93 969 | 18 763 | 5 201 | 10 889 | 146 591 |



| NR | FASTIGHET | KOMMUN | ADRESS | UPPLÄTSE-FORM | UTHYRBAR AREA, KVM | | | | | |
|--------------------------------------|------------------|---------------|------------------------|---------------|--------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | | | | | INDUSTRI | LAGER | KONTOR | HANDEL | ÖVRIGT | TOTALT |
| 1 | Bulten 2 | Avesta | Bergsnäsgratan 2 | Äganderätt | 1 889 | 621 | 86 | 1 056 | 201 | 3 853 |
| 2 | Stenvreten 7:60 | Enköping | Kvartsgatan 1 A-C | Äganderätt | 3 622 | 321 | 176 | 632 | | 4 751 |
| 3 | Ratten 9 | Fagersta | Kristiansbergsvägen 10 | Äganderätt | 261 | 168 | 112 | 280 | | 821 |
| 4 | Strömmen 1, 4 | Fagersta | Virsovägen 4 | Äganderätt | 485 | 273 | 75 | 1 100 | 78 | 2 011 |
| 5 | Främby 1:33 | Falun | Källviksvägen 18 | Äganderätt | 36 770 | 236 | 3 792 | | 1 696 | 42 494 |
| 6 | Nickeln 2 | Hällstahammar | Södra Gärdesvägen 4 | Tomträtt | 965 | | 21 | 762 | | 1 748 |
| 7 | Norsen 12 | Hedemora | Gussarvsgatan 31 | Äganderätt | 1 224 | 354 | 80 | 1 078 | 307 | 3 043 |
| 8 | Östanbräck 1:45 | Hudiksvall | Kabelvägen 1, m fl | Äganderätt | 33 504 | 6 639 | 7 163 | | 1 793 | 49 099 |
| 9 | Rådmannen 3 | Katrineholm | Västgöttagatan 16 | Äganderätt | 5 627 | 4 441 | 8 535 | | 2 583 | 21 186 |
| 10 | Transistorn 2 | Kumla | Montörgatan 2, m fl | Äganderätt | 22 221 | | 12 950 | | 2 256 | 37 427 |
| 11 | Montören 1, 2 | Köping | Ringvägen 75, 77 | Äganderätt | 3 389 | 955 | 716 | 3 671 | 129 | 8 860 |
| 12 | Norbergsby 10:66 | Norberg | Koppargatan 18 | Äganderätt | | 2 360 | 428 | | 659 | 3 447 |
| 13 | Bronsen 2 | Norrköping | Tennngatan 4 | Äganderätt | 1 415 | 4 969 | 2 913 | 636 | 398 | 10 331 |
| 14 | Slakthuset 14 | Norrköping | Lindövägen 70 | Äganderätt | | 2 335 | 88 | | | 2 423 |
| 15 | Stålet 3 | Norrköping | Malmgatan 18 | Äganderätt | | 8 736 | 1 420 | | 273 | 10 429 |
| 16 | Friledningen 11 | Västerås | Elledningsgatan 1 | Äganderätt | 4 289 | 755 | 1 695 | 3 964 | | 10 703 |
| Totalt Region Mälardalen/Norr | | | | | 115 661 | 33 163 | 40 250 | 13 179 | 10 373 | 212 626 |
| TOTALT COREM 31 DECEMBER 2014 | | | | | 212 816 | 474 984 | 182 826 | 66 031 | 46 238 | 982 895 |

FINANS

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. De räntebärande skulderna uppgick till 5,6 mdkr, räntebindningstiden till 4,8 år, kreditbindningstiden till 3,6 år och den genomsnittliga räntan till 4,32 procent.

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 64 procent är räntebärande skulder. Corem analyserar kontinuerligt möjligheterna att bredda sin finansieringsbas, vilket under året har gjorts genom upptagande av ytterligare ett 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. För ytterligare information, se not 19.

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2014 till 2 343 mkr (2 405). Förändringen av det egna kapitalet under året beror på lämnade utdelningar på aktier, återköp av egna stamaktier 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 2014 uppgick avkastningen på eget kapital till 5 procent, jämfört med 17 procent för 2013. 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 balansomslutningen, uppgick till 27 procent (31) per den 31 december 2014. 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.

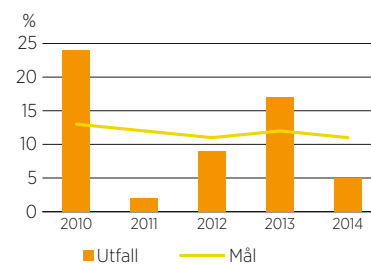
RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH KREDITER

Upplåning sker genom upptagande av kortfristiga lån under långfristiga låneavtal i kreditinstitut, obligationslån samt genom säljarreverser. Den 31 december 2014 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 5 635 mkr (4 921). Netto räntebärande skulder uppgick till 5 582 mkr (4 784) efter avdrag för likviditet om 48 mkr (131) samt aktiverade upplåningskostnader om 5 mkr (6). 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 2014 uppgick skuldsättningsgraden till 2,4 ggr (2,0).

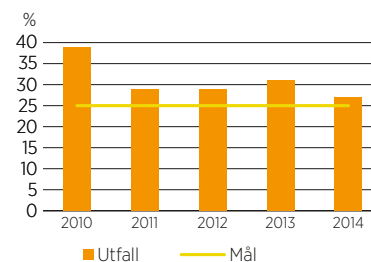
KREDITBINDNING

Bolagets totala kreditram om 5 793 mkr (5 091) löper med kredittider om 3 månader till 99 år, varav 5 635 mkr utnyttjats per den 31 december 2014. Under året har Corem omförhandlat krediter om 1 005 mkr, vilket har förlängt den genomsnittliga kreditbindningen med 0,5 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 3,6 år (2,8) per den 31 december 2014. Bolagets mål är

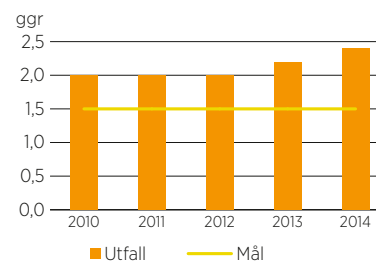
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



SOLIDITET



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



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 (7); Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, Realkredit i Danmark, Swedbank, Ålandsbanken samt Sparbanken i Enköping. Under 2014 har Corem ingått nya låneavtal om 914 mkr (578), varav 400 mkr (200) utgörs av obligationslån. De ingångna lånen om 914 mkr (578) har gjorts med befintliga kreditgivare och en ny kreditgivare.

OBLIGATIONSÅN

Corem har sammantaget emitterat fyra obligationslån om 200 mkr, 300 mkr, 200 mkr respektive 400 mkr. Det första emitterade lånet om 200 mkr löper med en fast ränta om 6,75 procent, det andra och tredje lånet löper med rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,50 procentenheter och det emitterade lånet om 400 mkr löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,70 procentenheter. Obligationslånen diversifierar Corems finansieringsbas och ger ett ökat utrymme för förvärv och investeringar i det befintliga beståndet. Corems obligationslån om totalt 1100 mkr

har en viktad genomsnittlig återstående löptid om 1,4 år. Samtliga obligationslån är icke-säkerställda.

RÄNTEBINDNING

Av Corems räntebärande skulder per den 31 december 2014 var 62 procent (68) räntesäkrade, varefter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,8 år (4,9). Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2014 var 4,32 procent (4,90) inklusive marginaler. Corem eftersträvar en lång räntebindning med målet att räntebindningen ska uppgå till minst 1,5 år och att räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade. Räntetäckningsgraden, ett mått som anger vilken förmåga ett bolag har att täcka sina finansiella kostnader, uppgick per den 31 december 2014 till 2,4 ggr (2,2). Corems mål är att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till minst 1,5 ggr.

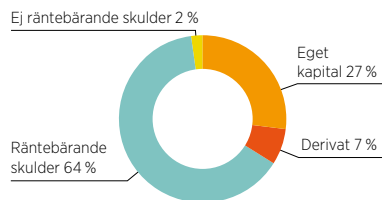
DERIVAT

Corem innehar derivat i form av ränteswappar för att uppnå önskad räntebindning, minimera ränterisk och skapa förutsägbarhet i bolagets räntekostnader. Vid årsskiftet hade Corem 11 swappavtal (10) om sammanlagt 2 900 mkr (2 900). Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till -568 mkr (-210), där den negativa förändringen beror av under året sjunkande långa marknadsräntor. Löptider på swapparna är 2015-2031. Corem använder sig för närvarande av tre (3) typer av swappar; Vanliga-, Tröskel-, och Stängningsbara ränteswappar. Under året har Corem, till följd av det låga ränteläget, valt att omstrukturera 1 100 mkr i derivatportföljen.

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 568 mkr kommer att återföras till resultatet under swappavtalens löptid.

KAPITALSTRUKTUR



RÄNTE- OCH KREDITFALLOSTRUKTUR

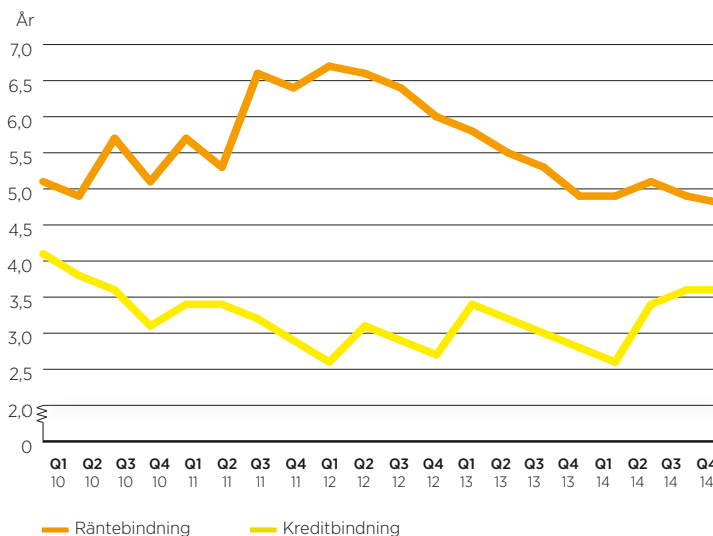
| Förfall, år | Räntebindning | | | Kreditbindning | |
|---------------|---------------|----------------|------------|---------------------|------------|
| | Mkr | Snitt-ränta, % | Andel, % | Mkr | Andel, % |
| 2015 | 2 788 | 3,10 | 50 | 2 205 ¹⁾ | 39 |
| 2016 | 215 | 4,23 | 4 | 521 ²⁾ | 9 |
| 2017 | - | - | - | 1 878 ³⁾ | 33 |
| 2018 | 300 | 3,84 | 5 | 649 | 12 |
| 2019 | 100 | 6,73 | 2 | - | - |
| 2020 | 200 | 6,71 | 4 | - | - |
| 2021 | 300 | 5,74 | 5 | - | - |
| 2022 | - | - | - | - | - |
| 2023 | - | - | - | - | - |
| 2024 | 532 | 5,00 | 9 | 74 | 1 |
| 2025- | 1 200 | 6,03 | 21 | 308 | 6 |
| Totalt | 5 635 | 4,32 | 100 | 5 635 | 100 |

¹⁾ Varav obligationer om 400 mkr.

²⁾ Varav obligation om 300 mkr.

³⁾ Varav obligation om 400 mkr.

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING



RÄNTESWAPPAR (VANLIGA)

Corem hade per 31 december 2014 vanliga ränteswappar om 2 400 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 2014 hade Corem 200 mkr (1 000) i tröskelränteswappar.

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 erlägger blir lägre än vad fallet hade varit för motsvarande vanlig swapp. Per den 31 december 2014 hade Corem 300 mkr (300) i stängningsbara ränteswappar.

LIKVIDITET

Corem hade per den 31 december 2014 disponibel likviditet om 206 mkr (301) inklusive outnyttjade krediter om 158 mkr (170). 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 780 mkr (413) består av upplupna kostnader, förskottsbetalda hyror, skatteskulder, leverantörsskulder, 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 covenanter 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.

RISKER I FINANSHANTERINGEN

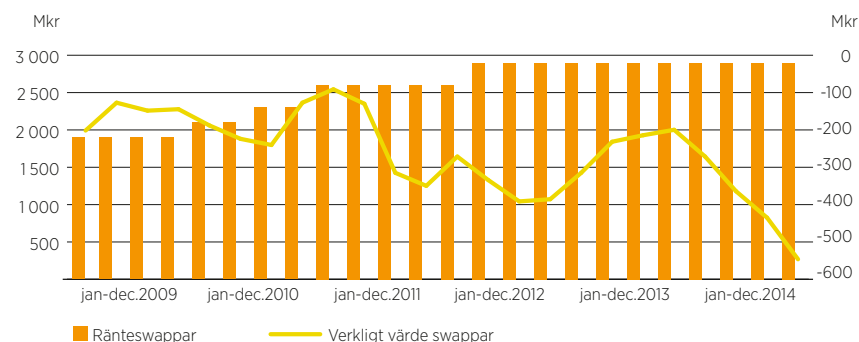
Corem är i egenskap av nettolåntagare

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.

MÅLUPPLYLLELSE 2014

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

| RÄNTESWAPPAR | | | | | |
|---------------|--------------|------------|------------------------|--------------------|--------------|
| År | Belopp, Mkr | Andel, % | Återstående löptid, år | Marknadsvärde, Mkr | Snittränta,% |
| 2015 | 200 | 7 | 0 | 0 | 2,94 |
| 2016 | 200 | 7 | 1,1 | -3 | 1,75 |
| 2017 | - | - | - | - | - |
| 2018 | 300 | 10 | 3,2 | -10 | 1,45 |
| 2019 | 100 | 4 | 4,8 | -18 | 4,35 |
| 2020 | 200 | 7 | 5,8 | -41 | 4,33 |
| 2021 | 300 | 10 | 6,2 | -47 | 3,36 |
| 2022- | 1 600 | 55 | 12,1 | -449 | 3,60 |
| Totalt | 2 900 | 100 | 6,8 | -568 | 3,26 |

RÄNTESWAPPAR**FINANSIELLA MÅL / UTFALL**

| | Mål | 2014 31 dec | 2013 31 dec | 2012 31 dec | 2011 31 dec | 2010 31 dec |
|--------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Avkastning på eget kapital, % | ¹⁾ | 5 | 17 | 9 | 2 | 24 |
| Soliditet, % | ≥25 | 27 | 31 | 29 | 29 | 39 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | ≥1,5 | 2,4 | 2,2 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Kreditbindning, år | ≥1,5 | 3,6 | 2,8 | 2,7 | 2,9 | 3,1 |
| Räntebindning, år | ≥1,5 | 4,8 | 4,9 | 6,0 | 6,4 | 5,1 |
| Räntesäkrade skulder, % | ≥50 | 62 | 68 | 75 | 74 | 71 |
| Externfinansiering i lokal valuta, % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

¹⁾ Den riskfria räntan plus 10 procentenheter. För 2014 uppgick målet till 11 procent. Med riskfri ränta avses den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan. Den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan uppgick för 2014 till 0,92 procent.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

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

MÖJLIGHETER OCH RISKER FASTIGHETER

FÖR YTTRELLIGARE INFORMATION OM COREMS
FASTIGHETER SE SID 22A-28A.

| RISK | HANTERING | |
|---|---|---|
| <p>Corem redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultat och finansiell ställning. Värdet på fastigheterna påverkas av hur väl vi lyckas förädla och utveckla fastigheterna, av relationerna med hyresgästerna i form av avtals- och hyresgäststruktur samt yttre faktorer som påverkar den lokala utbuds- och efterfrågebalansen.</p> | <p>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.</p> |  |
| <p>Corems resultat påverkas av uthyrningsgrad och bortfall av hyresintäkter. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. 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.</p> | <p>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.</p> |  |
| <p>Större kostnadsposter inom Corems fastighetsförvaltning utgörs av taxebundna avgifter för framförallt el, vatten och värme samt kostnader för fastighetsskatt och löpande fastighetsskötsel. Det ingår i förekommande fall att Corem ansvarar för drift- och underhållskostnader. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, kan Corems resultat påverkas negativt. Även oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan påverka resultatet.</p> | <p>Ett kontinuerligt arbete genomförs för att bibehålla och förbättra fastigheternas skick, vilket minskar riskerna för omfattande reparationsbehov. Ett stort fokus läggs även på energibesparingsåtgärder och i flertalet av Corems hyresavtal svarar hyresgästen för samtliga eller merparten av de löpande drift- och underhållskostnaderna.</p> |  |
| <p>Fastigheter är förknippade med tekniska risker såsom risken för konstruktionsfel, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Tekniska problem kan komma att medföra ökade kostnader för fastigheten och därmed komma att påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.</p> | <p>Corem vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot tekniska risker 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 marknadsmissiga garantier.</p> |  |

FINANS

MÖJLIGHETER OCH RISKER HÅLLBART FÖRETAGANDE

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION OM COREMS
HÅLLBARHETSARBETE SE SID 12A-17A.

RISK

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför en miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet 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 miljöföreningar 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 miljörisiker genom att motparten får lämna marknadsmissiga miljögarantier.

MILJÖ

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

I takt med att Corem och dess organisation växer minskar beroendet av enskilda medarbetare. Arbetsuppgifter och kunskap fördelas ut på fler individer och dokumenteras i tydliga process- och rutinbeskrivningar, 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.

Corem arbetar löpande med ändamålsenliga administrativa system, interna regelverk och fastlagda rutiner för att uppnå god intern kontroll och kvalitet i det arbete som utförs. Kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller minskar de organisatoriska riskerna.

ORGANISATION

MÖJLIGHETER OCH RISKER NOTERADE INNEHAV

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION OM COREMS
NOTERADE INNEHAV SE SID 59A.

RISK

Corem har sitt noterade innehav helt placerat i aktier i det noterade fastighetsbolaget Klöver AB.

HANTERING

Corem är största ägare i Klöver AB. Storleken på aktieinnehavet medför att Corem innehar en styrelsepost, vilket 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 än vad Corem har. Av den anledningen bedöms risken att inneha aktier i Klöver AB inte vara större än risken som uppstår i Corems egna verksamhet.

NOTERADE
INNEHAV

MÖJLIGHETER OCH RISKER SKATT

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION OM COREMS
SKATT SE SID 6B.

RISK

Förutsättningarna för Corems verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Corems framtida skattesituation förändras och därigenom även påverka 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 förändringar i nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt, skattelagstiftningen eller dess tolkning och försöker anpassa sig därefter i syfte att skapa en effektiv skattesituation. Corem anlitar skatteexpertis från flera olika välrenommerade firmor. I flertalet av Corems hyreskontrakt svarar hyresgästen för fastighetsskatt.

SKATT

MÖJLIGHETER OCH RISKER FINANSIERING

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION OM COREMS
FINANSER SE SID 48A-51A.

| RISK | HANTERING | |
|--|---|--------------|
| Med finansieringsrisk avses risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor. Oro på kreditmarknaden gör att förutsättningar för, och tillgång till, krediter snabbt kan förändras. Om Corem inte längre kan förlånga eller ta upp nya lån eller om villkoren är oförmånliga begränsas möjligheterna att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer. | Corem arbetar med att kreditbindningen för de olika krediterna ska vara fördelade över flera år i syfte att minska refinansieringsrisken vid kapitalförfall. Omförhandling av kreditavtal sker kontinuerligt och Corem har under året tecknat långfristiga krediter med fastställda villkor. Risken hanteras vidare genom att upplåning fördelas på ett antal olika finansieringskällor. | FINANSIERING |
| Räntekostnaden är en av Corems större kostnadsposter. Förutsättningarna på räntemarknaden, och i sin tur ränteläget, kan snabbt förändras vilket påverkar Corems finansieringskostnad. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna. | Corem har valt att skydda sig mot kraftigt stigande räntor genom att använda derivat i form av ränteswappar. 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. | RÄNTOR |
| 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. | 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. | VALUTA |
| Med likviditetsrisk avses risken att Corem saknar tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja koncernens betalningsåtaganden. | Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfällig ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap och större affärer. I samband med kvartalsrapporter upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras på koncernnivå. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. | LIKVIDITET |

KÄNSLIGHETSANALYS

| Faktor | Förändring | Förändring helår, Mkr |
|--|-------------------|-----------------------|
| Hysesintäkter | +/-1 procent | +/-6,3 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | +/-1 procentenhet | +/-6,8 |
| Fastighetskostnader | +/-1 procent | -/+1,4 |
| Genomsnittlig räntenivå för räntebärande skulder | +/-1 procentenhet | -/+21,6 |
| Värdeförändring fastigheter | +/-1 procent | +/-72,6 |



AKTIEN OCH ÄGARNA

Corem är noterat på NASDAQ Stockholm Mid Cap och har två aktieslag; stam- och preferensaktier.

3 323

BÖRSVÄRDE, MKR

3 578

ANTAL AKTIEÄGARE, ST

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2014

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| Börsvärde | 3 323 mkr |
| Antal stamaktier | 75 896 586 |
| Antal preferensaktier | 6 611 319 |
| Antal aktieägare | 3 578 |
| Stängningskurs, stamaktie | 28,70 kr |
| Stängningskurs, preferensaktie | 184,00 kr |
| Marknadsplats: | NASDAQ Stockholm, Mid Cap |

Ytterligare information

Ytterligare information om aktien, aktiekapitalet, villkor med mera återfinns i förvaltningsberättelsen samt i **not 16**.

AKTIERNA

Aktiekapitalet i Corem uppgick per den 31 december 2014 till 309 mkr. Totala antalet registrerade aktier uppgick till 82 507 905 och var fördelade på 75 896 586 stamaktier och 6 611 319 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 2014 till 2 484 925 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 2014 uppgick till 3 578. Corems tio största

ägare kontrollerade per detta datum cirka 79 procent av kapitalet och cirka 83 procent av rösterna i bolaget. Antalet privatpersoner som var aktieägare i Corem per den 31 december 2014 uppgick till 3 186 och antalet juridiska personer som var aktieägare i Corem vid motsvarande tidpunkt uppgick till 392.

UTDELNINGSPOLICY

Corem ska långsiktigt dela ut lägst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktieägarnas rätt till utdelning om 10 kr per preferensaktie och år.

Under verksamhetsåret 2014 delade Corem ut 0,70 kr per stamaktie, vilket motsvarade en direktavkastning om 2,4 procent på stamaktiekursen per den 31 december 2013. Corem har även delat ut 10,00 kr per preferensaktie, vilket motsvarade en direktavkastning om 5,4 procent på preferensaktiekursen per den 31 december 2013.

Den föreslagna utdelningen 2015 om 0,80 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 2,8 procent respektive 5,4 procent per den 31 december 2014. Utdelningsandelen avseende den

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2014

| Aktieägare | Stamaktier | Preferensaktier | Andel kapital, % | Andel röster, % |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Rutger Arnhult via bolag | 28 721 342 | 1 021 604 | 37,2 | 38,9 |
| Gårdarrike AB | 7 898 483 | 94 711 | 10,0 | 10,7 |
| Länsförsäkringar fonder | 7 478 188 | - | 9,3 | 10,1 |
| Swedbank Robur fonder | 4 940 464 | - | 6,2 | 6,7 |
| JP Morgan Bank | 3 849 048 | - | 4,8 | 5,2 |
| Fjärde AP-Fonden | 2 383 724 | - | 3,0 | 3,2 |
| CBNY-Norges Bank | 2 016 150 | - | 2,5 | 2,7 |
| Pomona Gruppen AB | 1 499 998 | - | 1,9 | 2,0 |
| Livsförsäkrings AB Skandia | 1 446 582 | - | 1,8 | 2,0 |
| SEB Life Intl. Assurance | 1 383 363 | - | 1,7 | 1,9 |
| Folksam Fonder | 1 336 800 | 4 967 | 1,7 | 1,8 |
| Aktie-Ansvar Sverige | 1 200 000 | - | 1,5 | 1,6 |
| Patrik Tillman via bolag | 1 142 882 | 80 000 | 1,5 | 1,6 |
| JP Morgan Europé Limited | 1 066 808 | - | 1,3 | 1,4 |
| Staffan Rasjö | 977 792 | 54 336 | 1,3 | 1,3 |
| Övriga aktieägare | 6 070 037 | 5 355 701 | 14,3 | 8,9 |
| Totalt antal utestående aktier | 73 411 661 | 6 611 319 | 100,0 | 100,0 |
| Återköpta aktier | 2 484 925 | - | - | - |
| Totalt antal aktier | 75 896 586 | 6 611 319 | 100,0 | 100,0 |

Källa: Euroclear Sweden AB

föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 32 procent (38) av förvaltningsresultatet, med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktieutdelning per den 31 december 2014.

ANMÄLNINGSSKYLDIGA PERSONER

Utöver de personer som ingår i styrelsen för Corem, i bolagets ledningsgrupp, 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 anmälningskyldiga enligt

lagen om anmälningskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument.

ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

Corem inledde den 5 maj 2014 ett återköpsprogram i enlighet med beslut av årsstämman den 29 april 2014.

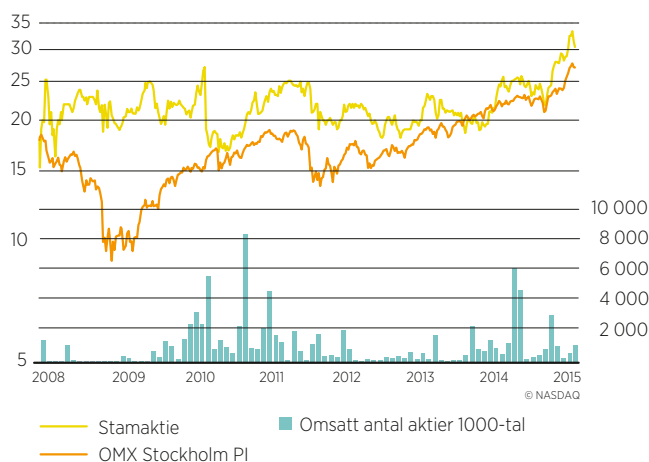
Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Återköpsprogram-

met 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.

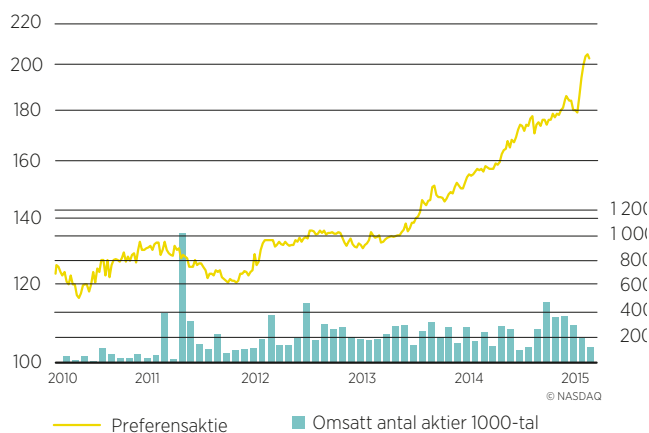
Under perioden 5 maj till 31 december 2014 har Corem återköpt 2 008 025 stamaktier till ett snittpris om 25,24 kr. Corem ägde 2 485 925 stamaktier per den 31 december 2014.

Efter årsskiftet, fram till och med den 13 mars 2015, har 20 200 stamaktier återköpts, varmed Corems innehav uppgick till 2 505 125 stamaktier.

KURSTUTVECKLING COREM STAMAKTIE
28 NOVEMBER 2007 TILL 12 MARS 2015



KURSTUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE
9 MARS 2010 TILL 12 MARS 2015



AKTIEKAPITALET UTVECKLING TILL OCH MED 31 DECEMBER 2014

| År | Transaktion | Ändring av antalet stamaktier | Ändring av antalet preferensaktier | Ökning av aktiekapitalet, kr | Totalt antal aktier | Totalt aktiekapital, kr | Kvotvärde, kr |
|------|--|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------|
| | Ingående balans vid Coremkoncernens bildande | | | | | | |
| 2007 | 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 | Kvittningsemision | 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 |
| 2013 | Apport- och nyemission | - | 224 903 | 843 386,25 | 82 507 905 | 309 404 643,75 | 3,75 |



COREMS 6:E FASTIGHET ATT GREEN BUILDING-CERTIFIERAS VAR FASTIGHETEN KRUKSKÄRVAN 8 I FOSIE, MALMÖ. I FASTIGHETEN HAR ENERGIBESPARINGS-ÅTGÄRDER SKETT I FORM AV BYTE AV LUFTBEHANDLINGSAGGREGAT SOM FÖRSÖRJER BÅDE LAGER OCH KONTOR MED LUFT. FASTIGHETEN HAR ÄVEN FÅTT ETT ÅTERCIRKULATIONSAGGREGAT VILKET HÅLLER VÄRMEN I LAGRET. VI HAR INSTALLERAT NY DATORISERAD STYR- OCH REGLERUTRUSTNING VILKET GER FJÄRRSTYRD ÅTKOMST. DESSA ÅTGÄRDER HAR GETT BESPARINGAR, I KWH MÄTT, PÅ CIRKA 40 PROCENT.

FASTIGHET KRUKSKÄRVAN 8, MALMÖ

LAGER 3 650 KVM

KONTOR 1 500 KVM

UTHYRNINGSGRAD 100 PROCENT

AKTIEINNEHAV KLÖVERN

Corem innehar cirka 19 procent av de utestående rösterna i Klöver AB (publ) och redovisar innehavet som ett intresseföretag.

Klövern är ett noterat fastighetsbolag på NASDAQ Stockholm med inriktning mot kommersiella fastigheter. Klöverns fastighetsbestånd uppgick per den 31 december 2014 till 408 fastigheter (402) med ett marknadsvärde om 30,2 mdkr (24,1) och hyresvärdet uppgick till 2 983 mkr (2 570).

Corems aktieinnehav i Klöver uppgick per den 31 december 2014 till 16 100 000 stamaktier A samt 161 000 000 stamaktier B, motsvarande drygt 19 procent av de utestående rösterna i bolaget. Innehavet

uppgick per den 31 december 2014 till 1 197 mkr att jämföra med 1 064 mkr per den 31 december 2013. Corems andel av Klöverns resultat om 180 mkr redovisas i Koncernens rapport över totalresultat. Detta belopp har ökat det bokförda värdet på innehavet i Klöver, medan erhållen utdelning om cirka 48 mkr har minskat det bokförda värdet.

Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 31 december 2014, uppgick till 1 356 mkr.

I november 2008 förvärvade Corem 10,5 procent av aktierna i Klöver och blev därmed bolagets största ägare. Fram till och med 2011 förvärvades ytterligare aktier och innehavet omklassificerades till Andelar i intresseföretag.

COREMS AKTIEINNEHAV I KLÖVERN
UPPGICK PER DEN 31 DECEMBER 2014 TILL

16 100 000

STAMAKTIER A

161 000 000

STAMAKTIER B

19%

” ÄGARANDELEN I KLÖVERN BEDÖMS INTRESSANT UR ETT STRATEGISKT OCH FINANSIELLT PERSPEKTIV. ”

FINANSIELLA NYCKELTAL, KLÖVERN

| | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|-------|-------|
| Soliditet, % | 31,5 | 28,5 | 28,1 | 31,6 | 33,0 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,0 | 1,9 | 1,9 | 2,2 | 2,8 |
| Belåningsgrad, % | 60 | 65 | 64 | 63 | 63 |
| Avkastning på eget kapital, % | 14,5 | 11,6 | 5,8 | 10,1 | 14,0 |
| Genomsnittlig ränta, % | 3,5 | 4,3 | 4,3 | 4,2 | 3,6 |
| Genomsnittlig räntebindning, år | 2,1 | 2,7 | 3,0 | 2,7 | 2,4 |
| Genomsnittlig kapitalbindning, år | 2,1 | 2,0 | 2,2 | 1,9 | 2,0 |
| Räntebärande skulder, mkr | 18 870 | 16 163 | 15 229 | 9 345 | 8 517 |

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL, KLÖVERN

| | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Antal fastigheter, st | 408 | 402 | 387 | 255 | 250 |
| Uthyrningsbar area, tkvm | 2 792 | 2 624 | 2 529 | 1 561 | 1 528 |
| Hyresvärde, mkr | 2 983 | 2 570 | 2 468 | 1 554 | 1 486 |
| Verkligt värde fastigheter, mkr | 30 208 | 24 059 | 22 624 | 14 880 | 13 493 |
| Direktavkastningskrav värdering, % | 6,9 | 7,2 | 7,2 | 7,1 | 7,2 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 90 | 90 | 88 | 89 | 89 |
| Ytmässig uthyrningsgrad, % | 81 | 82 | 81 | 80 | 79 |
| Överskottsgrad, % | 65 | 63 | 62 | 63 | 60 |



KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Delårsrapport januari - mars 2015 | 28 april 2015 |
| Årsstämma 2015 | 28 april 2015 |
| Delårsrapport januari - juni 2015 | 13 juli 2015 |
| Delårsrapport januari - oktober 2015 | 23 oktober 2015 |
| Bokslutskommuniké 2015 | februari 2016 |

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:
Eva Landén, VD. E-post: eva.landen@corem.se
Tel: 08 503 853 33

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

Grafisk form & produktion: Ineko, Stockholm 2015 - 220682

Foto: Per-Erik Adamsson.

Framsida: Lådan 1, Växjö



Corem Property Group AB (publ), 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
E-post: info@corem.se, Hemsida: www.corem.se

FINANSIELLA RAPPORTER

ÅRSREDOVISNING 2014

corem | property
group

INNEHÅLL

| | |
|-----|---|
| 1B | Det här är Corem |
| 4B | Förvaltningsberättelse |
| 10B | Rapport över totalresultat, koncernen |
| 12B | Rapport över finansiell ställning, koncernen |
| 14B | Rapport över kassaflöden, koncernen |
| 15B | Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen |
| 16B | Resultaträkning, moderbolaget |
| 17B | Balansräkning, moderbolaget |
| 18B | Kassaflödesanalys, moderbolaget |
| 19B | Förändringar i eget kapital, moderbolaget |
| 21B | Redovisningsprinciper och noter |
| 37B | Revisionsberättelse |
| 38B | Bolagsstyrning |
| 44B | Bolagsordning |
| 46B | Styrelse |
| 47B | Ledning och revisorer |
| 48B | Flerårsöversikt |
| 50B | Nyckeltal |
| 51B | Definitioner |
| 52B | Inbjudan till Årsstämma 2015 |
| 53B | Kalendarium |
| 53B | Ytterligare information |

Sidorna 4B–36B är granskade av Ernst & Young AB.

COREMS ÅRSREDOVISNING 2014 PRESENTERAS I TVÅ KOMPLETTERANDE DELAR:

DEL A – ÅRSREDOVISNING MED
VERKSAMHETSBERÄTTELSE



DEL B – FINANSIELLA RAPPORTER
(FORMELL ÅRSREDOVISNING)



DET HÄR ÄR COREM

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 består av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter.

› AFFÄRSIDÉ

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

› MÅL

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

› STRATEGI

För att uppnå bolagets mål har Corem fyra övergripande strategier.

INVESTERINGSSTRATEGI – aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden.

AFFÄRSSTRATEGI – genom långsiktigt engagemang optimera fastighetsbeståndet.

ORGANISATIONSSTRATEGI – skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.

HÅLLBARHETSSTRATEGI – verka för långsiktig hållbarhet för företaget och dess omgivning.

COREMS FASTIGHETSBESTÅND ÄR OPERATIVT SETT

INDELAT I FEM REGIONER: ○ Region Stockholm, ● Region Syd, ● Region Väst, ● Region Småland och ● Region Mälardalen/Norr. Coremkoncernen är organiserad med huvudkontor i Stockholm och platskontor i Sättra, Märsta, Malmö, Göteborg, Jönköping, Örebro och Hudiksvall.

BESTÅNDET OMFATTAR en total uthyrbar area om 982 895 kvm och bestod per den 31 december 2014 av 131 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 7 259 mkr. Corem är noterat på NASDAQ Stockholm, Mid Cap.

COREM HAR EN DECENTRALISERAD ORGANISATION för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Per den 31 december 2014 hade Corem 46 anställda (44).

MILJÖARBETET ÄR EN NATURLIG OCH VIKTIG DEL av Corems verksamhet. Inom ramen för vår kärnverksamhet ska miljöarbetet bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, effektivare resursanvändning och en uthållig lönsamhet.



FINANSIELLA RAPPORTER



110

Drewford
ASSA ABLOY

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2014 var ett år med låga räntor och en stark fastighetsmarknad.

Styrelsen och verkställande direktören för Corem Property Group AB (publ), med organisationsnummer 556463-9440, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2014.

ÅRET I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna uppgick till 621 mkr (556).
- Driftsöverskottet uppgick till 480 mkr (412).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 202 mkr (158).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 138 mkr (-27).
- Värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -358 mkr (192).
- Innehavet i Klövern AB (publ) redovisas enligt kapitalandelsmetoden och uppgick till 1 197 mkr (1 064). Verkligt värde på Corems innehav baserat på börskursen per den 31 december 2014 uppgick till 1 356 mkr (918).
- Resultat efter skatt uppgick till 112 mkr (372), motsvarande 0,61 kr (4,05) per stamaktie efter att resultatet belastats med 68 mkr avseende skatt hänförlig till pågående skatteärende.
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till 724 mkr (579).
- Det egna kapitalet uppgick till 2 343 mkr (2 405) motsvarande 29,28 kr per aktie (29,18).
- Den 7 april 2014 emitterade Corem ett treårigt, icke säkerställt, obligationslån om 400 mkr vilket noterats på NASDAQ Stockholm.
- Under året har 2 421 525 stamaktier återköpts till ett anskaffningsvärde om 61,7 mkr. Vid årets utgång ägde Corem 2 484 925 återköpta stamaktier.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,80 kr (0,70) 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 skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva, bygga och förädla fastigheter i lager-, logistik-, industri- och handelsområden.

Corems övergripande mål är att i utvalda regioner bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge Corems aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital. Detta ska ske med en kontinuerlig strävan att verka för ett hållbart samhälle. För att uppnå dessa mål ska Corem:

- Aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden.
- Genom långsiktigt engagemang optimera fastighetsbeståndet.
- Skapa långsiktiga hyresgästelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.
- Verka för långsiktig hållbarhet för företaget och dess omgivning.

Corems finansiella 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 femåriga statsobligationsräntan.
- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,5 gånger.
- Räntebärande skulders genomsnittliga kreditbindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- Räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- Räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade.
- Externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

AKTIEINFORMATION

AKTIEN

Per balansdagen fanns totalt 80 022 980 utestående aktier i Corem; samtliga med kvotvärde 3,75 kr (3,75). Totalt antal registrerade aktier per den 31 december 2014 uppgick till 82 507 905 och var fördelade på 75 896 586 stam- och 6 611 319 preferensaktier. Per den 31 december 2014 ägde Corem 2 484 925 återköpta 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 56A-57A samt not 16.

ÄGARE

Antalet aktieägare per den 31 december 2014 uppgick till 3 578 (3 543) varav de tio största innehar 83,3 procent (83,5) av rösterna. Tre (två) av dessa har ett innehav som, per den 31 december 2014, uppgick till 10 procent eller mer av bolagets röster.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Vid Corems årsstämma den 29 april 2014 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, 2012, 2013 respektive 2014 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. Under 2013 har 87 400 stamaktier till ett snittpris om 19,68 kr och inga preferensaktier återköpts. I samband med ett fastighetsförvärv 2013 överläts 1 387 388 stamaktier. Under 2014 har 2 421 525 stamaktier till ett snittpris om 25,48 kr och inga preferensaktier återköpts. Per bokslutsdatum ägde Corem 2 484 925 stamaktier och inga preferensaktier, till ett sammanlagt värde om 71,3 mkr och samtliga med kvotvärde om 3,75 (3,75). Detta motsvarar 3,0 procent (0,1) av totala

antalet registrerade aktier och 3,2 procent (0,1) av röstvärdet.

Efter årsskiftet har, fram till och med den 13 mars 2015, 20 200 stamaktier och inga preferensaktier återköpts till ett värde om 0,6 mkr.

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman i april 2015 ett nytt mandat för återköp av egna aktier.

RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till 112 mkr (372), vilket med hänsyn tagen till utdelning till preferensaktieägarna, motsvarar 0,61 kr per stamaktie (4,05). Under året uppgick realiserade värdeförändringar på fastigheter till 138 mkr (-39) och realiserade värdeförändringar på derivat till -358 mkr (192).

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 621 mkr (556). Av förändringen om 65 mkr avser 24 mkr (1) engångsersättningar. Resterande del av förändringen är hänförlig till nettoförvärv samt in- och avflyttningar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (92). Det totala hyresvärdet på årsbasis per den 31 december 2014 uppgick till 683 mkr (640).

FASTIGHETSKOSTNADER, DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

Fastighetskostnaderna uppgick till 141 mkr (144). Driftsöverskottet uppgick till 480 mkr (412), vilket genererade en överskottsgrad om 77 procent (74). Förvaltningsresultatet uppgick till 202 mkr (158), vilket med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av utdelningen, motsvarade 1,85 kr (1,22) per stamaktie. Kostnadsförändringen om -3 mkr beror huvudsakligen på lägre kostnader för snöröjning och taxebundna avgifter.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 26 mkr (25).

RESULTATANDELAR ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 180 mkr (121) varav resultatandelar från Klövern AB (publ) uppgick till 180 mkr (120) för året. Klöverns resultat efter skatt för 2014 uppgick till 1 164 mkr (808). Från detta avgår utdelning hänförlig till pre-

ferensaktier om 231 mkr (185), varav 0 mkr (0) hänförliga till Corem. Resterande resultat ligger till grund för Corems redovisade resultatandel, baserat på Corems innehav som uppgår till drygt 19 procent av utestående stamaktier.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -252 mkr (-229), varav finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (2) och årets räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 253 mkr (231). Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 4,32 procent (4,90). Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick per den 31 december 2014 till 4,8 år (4,9).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

FASTIGHETER

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under året till 138 mkr (-39) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (12).

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 räntebinding. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick per den 31 december 2014 till 4,8 år (4,9). Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till -568 mkr (-210). Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen, vilken uppgick till -358 mkr (192), är inte kassaflödespåverkande.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick vid periodens utgång till 113 mkr (251), vilket motsvarar 0,62 kr (2,45) per stamaktie. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -717 mkr (-496) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 521 mkr (258).

Likvida medel vid periodens utgång upp-

gick till 48 mkr (131) vilket motsvarar 0,65 (1,72) kr per stamaktie.

Den 31 december 2014 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 5 635 mkr (4 921). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 48 mkr (131) samt aktiverade upplåningskostnader om 5 mkr (6), uppgick till 5 582 mkr (4 784). Vid årets utgång var 62 procent (68) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 76 procent (66) säkrade om minst 3 år. Bolagets genomsnittliga räntebindingstid uppgick till 4,8 år (4,9) och den genomsnittliga räntan vid samma tidpunkt var 4,32 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 (2 900) med löptider mellan 2015 och 2031.

Bolagets totala kreditram om 5 793 mkr (5 091), inklusive outnyttjade krediter om 158 mkr (170) löper med kredittider om 3 månader till 99 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindingstid per den 31 december 2014 uppgick till 3,6 år (2,8). 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

FASTIGHETSBESTÄNDET

Corems fastighetsbestånd består av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2014 av 131 fastigheter (132) med en total uthyrbar area om 982 895 kvm (916 562). Fastigheternas verkliga värde, baserat på marknadsvärderingar, uppgick till 7 259 mkr (6 380). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. Under 2014 har cirka 38 procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. De värderingsinstitut som har anlitats är Savills Sweden AB, DTZ, Newsec Advice AB och Bryggan Fastighetsekonomi. Det totala hyresvärdet på årsbasis bedöms uppgå till 683 mkr (640) och de kontrakterade hyresintäkterna till 626 mkr (585). Den ekonomiska uthyrningsgraden

uppgick till 92 procent (92). Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland och Region Mälardalen/Norr. Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis svarar Stockholm för 43 procent.

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 2014 uppgår till 982 895 kvm.

SKATT

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 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. Redovisad uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter beror bland annat på klassificeringen vid förvärv samt i vilken form avyttring sker.

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1,5 mdkr. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 257 mkr (237).

Skatteverket har i två fall framställt yrkanden om tillämpning av lagen om skatteflykt. I båda fallen har förvaltningsrätten bifallit Skatteverkets yrkanden. Corem har överklagat förvaltningsrättens domar till kammarrätten som avslagit överklagandet i det första fallet. Corem har överklagat kammarrättens dom till Högsta förvaltningsdomstolen och inväntar besked om prövningstillstånd medges eller ej. Det andra fallet ligger fortfarande för avgörande i kammarrätten. Skatteverkets yrkanden avser i det första fallet reduktion av tidigare års underskott och i det andra fallet upptaxering av tidigare års resultat. Ett slutgiltigt bifall till Skatteverkets yrkande om reduktion av tidigare års underskott medför inte någon effekt på koncernens resultat. Ett slutgiltigt bifall till Skatteverkets yrkande om upptaxering medför ett skattekrav om ca 68 mkr (inklusive ränta). Corem har med anledning av förvaltningsrättens beslut samt nyligen meddelad rättspraxis i liknande fall kostnads-

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

FÖRVÄRVAT 1 JANUARI – 31 DECEMBER

| Kvartal | Fastighet | Kommun | Fastighets-kategori | Uthyrbar area, kvm | Fastighets-värde, mkr |
|------------------------------|------------------|-----------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| 2 | Bråta 2:150 | Härryda | Lager | 16 818 | 181 |
| 2 | Rosersberg 11:82 | Sigtuna | Lager | 9 132 | 102 |
| 2 | Backa 22:17 | Göteborg | Lager | 8 574 | 66 |
| 2 | Lillsätra 1 | Stockholm | Lager | 7 111 | 38 |
| 4 | Fräsaren 4 | Halmstad | Lager | 11 627 | 49 |
| 4 | Håltås 1:17 | Härryda | Lager | 9 278 | 92 |
| 4 | Kumlehusvej 1A | Roskilde | Lager | 23 522 | 195 |
| Totalt förvärvat 2014 | | | | 86 062 | 723 |

AVYTTRAT 1 JANUARI – 31 DECEMBER

| Kvartal | Fastighet | Kommun | Fastighets-kategori | Uthyrbar area, kvm | Fastighets-värde, mkr |
|-----------------------------|-----------------|-------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| 2 | Frej 3, 4 | Vänersborg | Övrigt | 2 978 | 8 |
| 2 | Trucken 4, 6, 7 | Trollhättan | Kontor | 6 323 | 11 |
| 3 | Måttbandet 10 | Täby | Lager | 3 082 | 38 |
| 4 | Arkadien 4 | Jönköping | Övrigt | 2 208 | 33 |
| 4 | Budkaveln 17 | Jönköping | Lager | 2 323 | 8 |
| Totalt avyttrat 2014 | | | | 16 914 | 98 |

fört samt betalat in motsvarande belopp om 68 mkr (inklusive ränta) till Skatteverket.

Corem redovisar en total skatt om -50 mkr (-72) för perioden. Aktuell skatt uppgick till -72 mkr (-2) och uppskjuten skatt till 22 mkr (-70). Den löpande fastighetsrörelsen har belastats med en skatt om -9 mkr (4). Vidare avser 79 mkr (-42) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat samt -48 mkr (-12) till värdeförändringar fastigheter. En ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag innebar en uppskjuten skatt om -36 mkr (-37). Uppskjuten skatt avseende omvärdering av underskottsavdrag uppgick till 32 mkr (15).

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 2014 till 16 100 000 stamaktier A samt 161 000 000 stamaktier B, motsvarande 1 197 mkr (1 064). Corems andel av Klöverns resultat om 180 mkr redovisas i Koncernens rapport över

totalresultat. Detta belopp, med avdrag för erhållen utdelning om 48 mkr, har ökat det bokförda värdet på innehavet i Klövern med 133 mkr.

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod, förutom innehaven redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2014 av 85 aktiebolag (82) och 18 kommanditbolag (18), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterföretagen.

ORGANISATION

Corem hade per den 31 december 2014 totalt 46 anställda (44), med fördelningen 14 kvinnor (14) och 32 män (30). 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 affärs-mässiga villkor. Koncerninterna transaktioner består av debitering av förvaltningstjänster och internräntor.

På sidorna 13A-14A och i not 4 finns ytterligare information om organisationen och medarbetarna.

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 70 mkr (35). Omsättningen som till största del utgörs av intern koncernfakturering uppgick till 64 mkr (59).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 004 mkr (2 449), varav likvida medel utgjorde 14 mkr (3). Eget kapital uppgick till 1 340 mkr (1 452).

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 miljötillstånd. Mer information om miljöarbetet finns på sidorna 15A-17A samt i avsnittet om Möjligheter och risker på sidorna 52A-54A.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

I verksamheter som fastighetsbolag finns alltid en exponering för risk. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policier och kompetensutveckling är metoder för att kontrollera och minimera riskerna. Mer information finns i avsnittet om Möjligheter och risker på sidorna 52A-54A samt i not 19.

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 158 mkr (170), uppgick till 5 793 mkr (5 091) och löper med kredittider om 3 månader till 99 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 3,6 år (2,8) och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,8 år (4,9). Se ytterligare information i not 19.

REVISORER

De auktoriserade revisorerna Mikael Ikonen samt Ingemar Rindstig, båda verksamma vid Ernst & Young AB, är bolagets revisorer sedan den 2 maj 2012. De har under perioden mellan årsstämmorna 2014 och 2015 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid två tillfällen. Revisors mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls 2015.

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 38B-42B.

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 46B samt i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38B-42B.

ERSÄTTNINGSFÖRFRÅGOR

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 övriga anställningsvillkor för VD och andra ledande befattningshavare. Lön, ersättning samt pensionspremier avseende VD, andra ledande befattningshavare och styrelse under 2014 framgår av not 4. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare behandlas på årsstämman. Styrelsens förslag rörande principer för ersättningar och anställningsvillkor till årsstämman 2015 är oförändrade jämfört med föregående år. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast lön. Bonus kan utgå till ett belopp motsvarande maximalt tre 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 samtlig personals delaktighet i bolagets verksamhet och resultatutveckling har Corem i enlighet med årsstämmans beslut 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse. Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. Avsatt belopp för 2014 uppgick till 0 tkr (530).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

VERKLIGT VÄRDE I INTRESSEBOLAG
Verkligt värde på Corems innehav i Klövern AB (publ) per den 13 mars 2015 uppgick till 1 600 mkr, vilket är 403 mkr över redovisat värde.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FASTIGHETSFÖRVARV OCH AVYTTRINGAR
Inga väsentliga avtal om förvärv eller avyttringar har tecknats efter balansdagen.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Efter årsskiftet har, fram till och med den 13 mars 2015, 20 200 stamaktier och inga preferensaktier återköpts.

UTSIKTER FÖR 2015

Under 2015 ska Corem fortsätta med fokus på uthyrning för att kontinuerligt minska vakansgraden. Sedan bildandet av Corem har bolaget expanderat från ett fastighetsvärde på 3,0 mdkr till cirka 7,3 mdkr, en ökning med drygt 140 procent. Corem ska fortsätta växa genom ytterligare förvärv och arbeta systematiskt med sina kundprocesser och vi är övertygade om att långsiktiga samarbeten med hyresgästerna är en nyckel till framgång. De senaste åren har bolaget skaffat verktyg och förutsättningar som gör att det står väl rustat inför det kommande året.

VINSTDISPOSITION OCH INFORMATION OM UTDELNING

Corems utdelningspolicy är att bolaget över tid ska lämna utdelning om lägst 35 procent av bolagets förvaltningsresultat med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktiernas rätt till utdelning om 10,00 kronor per aktie och år. Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 0,80 kr per stamaktie (0,70). Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 10,00 kr per år per preferensaktie att betalas ut med 2,50 kr varje kvartal. Utdelningsandelen avseende den föreslagna utdelningen på stamaktier uppgår till 32 procent (38) av förvaltningsresultatet med tillägg för utdelning från intresseföretag och med avdrag för preferensaktieutdelning.

DIREKTAVKASTNING

Corems föreslagna utdelning 2015 om 0,80 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 2,8 procent (3,5) av stamaktiens kurs respektive 5,4 procent (6,7) av preferensaktiens kurs per den 31 december 2014.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

I förslag till vinstdisposition, för räkenskapsåret 2014, föreslår styrelsen aktieägarna på årsstämman den 28 april 2015 att lämna ut-

delning med 0,80 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie. Därutöver föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman bemyndigar styrelsen att avseende utdelning på stamaktierna fastställa avstämningsdag till den 30 april 2015 med utbetalningsdag den 6 maj 2015. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägarna är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

Till årsstämmans förfogande står, 1 030 981 154 kr, enligt nedanstående förteckning:

| Kronor | |
|---|----------------------|
| Fria medel | 961 604 229 |
| Årets resultat | 69 376 925 |
| Summa till årsstämmans disposition | 1 030 981 154 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

| Kronor | |
|--|----------------------|
| Utdelas till aktieägarna 10 kr per preferensaktie, varav för 2,50 kr föreslås avstämningsdag mars 2016 | 66 113 190 |
| Utdelas till aktieägarna 0,80 kr per stamaktie | 58 713 169 |
| Balanseras i ny räkning | 906 154 795 |
| Summa | 1 030 981 154 |

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per den 13 mars 2015 det vill säga 73 391 461 stamaktier och 6 611 319 preferensaktier. Det totala antalet utestående stamaktier kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten den 30 april 2015 beroende på återköp av egna aktier och apportemissioner. Likaså kan antalet preferensaktier komma att förändras av samma skäl fram till och med respektive avstämningstidpunkt.

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 föreslagna 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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 4,4 procent (3,6) och utdelningen på preferensaktier utgör 4,9 procent (4,6) av bolagets egna kapital och 2,5 (2,2) respektive 2,8 procent (2,7) av koncernens egna kapital per den 31 december 2014.

Corems uttalade mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten långsiktigt ska uppgå till minst 25 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till minst 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 23 mars 2015
Styrelsen

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

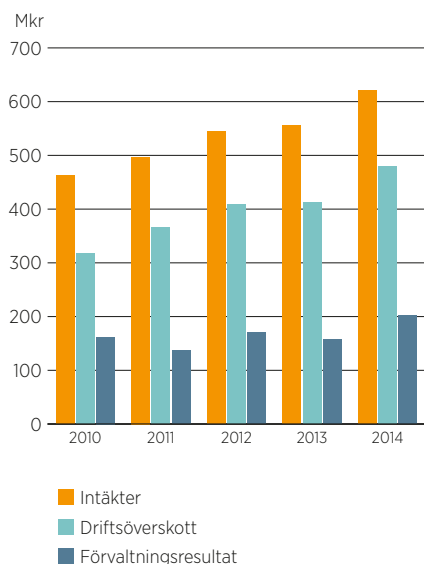
| Mkr | Not | 2014 | 2013 |
|---|---------|------------|------------|
| Intäkter | 2, 3 | 621 | 556 |
| Fastighetskostnader | 3, 4, 6 | -141 | -144 |
| Driftsöverskott | | 480 | 412 |
| Central administration | 4, 5, 6 | -26 | -25 |
| Finansnetto | 7 | -252 | -229 |
| Förvaltningsresultat | | 202 | 158 |
| Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden | 11 | 180 | 121 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 10 | 0 | 12 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 10 | 138 | -39 |
| Orealiserade värdeförändringar derivat | 8 | -358 | 192 |
| Resultat före skatt | | 162 | 444 |
| Skatt | 9 | -50 | -72 |
| Årets resultat | | 112 | 372 |
| Övrigt totalresultat | | | |
| <i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i> | | | |
| Omräkningsdifferenser mm. | | 7 | 3 |
| Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | | 119 | 375 |
| Data per aktie (före och efter utspädning) | | | |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st | | 75 332 965 | 75 551 470 |
| Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr | 17 | 0,61 | 4,05 |
| Utdelning per stamaktie, kr, föreslagen | | 0,80 | 0,70 |
| Utdelning per preferensaktie, kr, föreslagen | | 10,00 | 10,00 |

KOMMENTARER

INTÄKTER

Periodens intäkter uppgick till 621 mkr (556) och består av hyror för lokaler inklusive tillägg för fastighetskatt och tillägg för taxebundna avgifter (el, värme, vatten) samt eventuella engångsersättningar. Av förändringen om 65 mkr jämfört med samma period föregående år avsåg 24 mkr (1) engångsersättningar, varav 8 mkr (0) avsåg försäkringsersättning. Resterande del av förändringen är hänförlig till nettoförvärv samt in- och avflyttningar.

FLERÅRSÖVERSIKT



FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 141 mkr (144) och består i huvudsak av underhåll, tomträttsavgälder, fastighetsskatt, taxebundna avgifter samt fastighetsadministration. Förändringen om 3 mkr beror huvudsakligen på lägre kostnader för snöröjning och taxebundna avgifter.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 26 mkr (25) och avser kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, personal och IR samt bolagets notering på NASDAQ Stockholm. Kostnader för fastighetsadministration inkluderas inte utan ingår i fastighetskostnader.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -252 mkr (-229), varav finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (2) och årets räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 253 mkr (231). Corems räntekostnader påverkas av förändringen i de korta marknadsräntorna, men då en stor andel av de räntebärande skulderna är räntesäkrade minskar fluktuationerna i finansnettot.

RESULTATANDELAR ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 180 mkr (121), varav 180 mkr (120) var hänförligt till Klövern AB (publ). Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt, med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 138 mkr (-27), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 138 mkr (-39) och realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (12). Realiserade värdeförändringar beror främst på sänkta direktavkastningskrav och uppvärdering av befintliga byggrätter.

Realiserade värdeförändringar på derivat under året uppgick till -358 mkr (192). Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. De långa marknadsräntorna sjönk under året vilket fått en negativ effekt på värderingen av Corems derivat.

SKATT

Periodens skatt uppgick till -50 mkr (-72), varav aktuell skatt -72 (-2) samt uppskjuten skatt 22 mkr (-70). Av den aktuella skatten avser -68 mkr ett pågående skatteärende. För ytterligare information se tabell nedan.

RESULTAT

Årets förvaltningsresultat ökade med 28 procent till 202 mkr (158) vilket härleds till ökade intäkter, huvudsakligen via förvärv, samt minskade kostnader främst beroende på lägre kostnader för snöröjning och taxebundna avgifter. Lägre räntenivåer har under året haft en positiv effekt på förvaltningsresultatet. Årets resultat efter skatt uppgick till 112 mkr (372), 0,61 kr per stamaktie (4,05).

| Mkr | Redovisad skatt | |
|--|-----------------|-----------------|
| | 2014 jan-dec | 2013 jan-dec |
| Löpande förvaltningsresultat | -9 | 4 |
| Aktuell skatt hänförlig till skatteärende | -68 | - |
| Värdeförändringar fastigheter | -48 | -12 |
| Värdeförändringar derivat | 79 | -42 |
| Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag | -36 | -37 |
| Omvärdering underskottsavdrag | 32 | 15 |
| Totalt | -50 | -72 |

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Mkr | Not | 31 dec 2014 | 31 dec 2013 |
|---|--------|--------------|--------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | 7 259 | 6 380 |
| Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden | 11 | 1 197 | 1 064 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 12 | 1 | 1 |
| Uppskjuten skattefordran | 9 | 157 | 135 |
| Övriga fordringar | | 0 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 8 614 | 7 580 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 13 | 4 | 4 |
| Övriga fordringar | 14 | 68 | 4 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 19 | 14 |
| Likvida medel | | 48 | 131 |
| Summa omsättningstillgångar | | 139 | 153 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 18 | 8 753 | 7 733 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | | | |
| Aktiekapital | 16 | 309 | 309 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 1 323 | 1 323 |
| Omräkningsreserver mm. | | -5 | -12 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 716 | 785 |
| Summa eget kapital | | 2 343 | 2 405 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 19 | 3 428 | 4 204 |
| Derivat | 18, 19 | 568 | 210 |
| Övriga skulder | | 3 | 1 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 999 | 4 415 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 19 | 2 202 | 711 |
| Leverantörsskulder | | 26 | 24 |
| Aktuella skatteskulder | | 4 | 7 |
| Övriga skulder | 20 | 58 | 49 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 121 | 122 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 411 | 913 |
| Summa skulder | 18 | 6 410 | 5 328 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 753 | 7 733 |

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 23.

KOMMENTARER

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Corem har under 2014 arbetat vidare med att utöka beståndet genom förvärv av sju fastigheter, varav en tomträtt. Den totala förvärvade uthyrbara arean uppgick till 86 062 kvm och det totala fastighetsvärdet till 723 mkr. Under perioden har åtta fastigheter avyttrats som ett led i Corems renodlingsstrategi. Avyttringarna uppgick till 98 mkr med en uthyrningsbar area om 16 914 kvm. Med dessa avyttringar lämnade Corem orterna Trollhättan och Vänersborg. I december 2014 avtalades om förvärv av en fastighet i Greve, strax utanför Köpenhamn, med en uthyrbar area om cirka 12 500 kvm. Köpeskillingen uppgår till cirka 52 miljoner DKK.

Corem har under perioden totalt investerat 99 mkr (175) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgäst Anpassningar och energibesparingsåtgärder.

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 138 mkr (-27), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 138 mkr (-39) och realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (12). Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta direktavkastningskrav och uppvärdering av befintliga byggrätter.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2014 till 16 100 000 stamaktier A samt 161 000 000 stamaktier B, motsvarande drygt 19 procent av de utestående rösterna i bolaget och innehavet är klassificerat som Andelar i intresseföretag. Innehavet uppgick per den 31 december 2014 till 1 197 mkr att jämföra med 1 064 mkr per den 31 december 2013. Verkligt värde för Corems innehav baserat på börskurs per den 31 december 2014 uppgick till 1 356 mkr (918).

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Likvida medel per den 31 december 2014 uppgick till 48 mkr (131), vilket motsvarar 0,65 kr per stamaktie (1,72).

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 343 mkr (2 405), vilket motsvarar 29,28 kr per aktie (29,18). Förändringen av det egna kapitalet beror på utdelning om -119 mkr, periodens totalsultat om 119 mkr samt återköp av egna stamaktier om -62 mkr.

SKATT

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 på värdeförändringar fastigheter beror bland annat på klassificeringen vid förvärv samt i vilken form avyttring sker. De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 509 mkr (1 560). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 257 mkr (237).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2014 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 5 635 mkr (4 921). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 48 mkr (131) och aktiverade upplåningskostnader om 5 mkr (6), uppgick till 5 582 mkr (4 784). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 ggr (2,2). Vid periodens utgång var 62 procent (68) av de räntebärande skulderna räntesäkrade.

Av de räntesäkrade skulderna var 76 procent (66) säkrade om minst 3 år.

Under året har Corem omförhandlat krediter om 1 005 mkr, vilket har förlängt den genomsnittliga kreditbindningen med 0,5 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 3,6 år (2,8).

Under perioden har Corem emitterat och noterat ett treårigt, icke-säkerställt, obligationslån om 400 mkr.

ÖVRIGA SKULDER INKLUSIVE DERIVAT

Per den 31 december 2014 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -568 mkr (-210). Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återförs till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Vid löptidens slut är värdet alltid noll och ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet detsamma. Största posterna, utöver derivat, är skuld till preferensaktieägare om 33 mkr (33) samt förutbetalda hyror om 73 mkr (70).

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

| | Mkr | Antal | Kvm |
|--|--------------|------------|----------------|
| <i>Totalt per den 31 december 2013</i> | <i>6 380</i> | <i>132</i> | <i>916 562</i> |
| Förvärv | 723 | 7 | 86 062 |
| Ny-, till- och ombyggnation | 99 | - | -2 815 |
| Avyttringar | -98 | -8 | -16 914 |
| Orealiserade värdeförändringar | 138 | - | - |
| Valutaomräkningar | 17 | - | - |
| Totalt per den 31 december 2014 | 7 259 | 131 | 982 895 |

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| Mkr | Not | 2014 | 2013 |
|--|-----|-------------|-------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt | | 162 | 444 |
| Ej kassaflödespåverkande poster | 27 | 79 | -236 |
| Betald inkomstskatt | | -75 | 3 |
| Kassaflöde, löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapital | | 166 | 211 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | -62 | -4 |
| Förändring av pantsatta likvida medel | | - | 12 |
| Förändring av rörelseskulder | | 9 | 32 |
| Kassaflöde, löpande verksamhet | | 113 | 251 |
| Investeringsverksamhet | | | |
| Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter ¹⁾ | | -817 | -640 |
| Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar | | 0 | 0 |
| Avyttring av andelar i intresseföretag | | - | 2 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | | 97 | 137 |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | | 3 | 5 |
| Kassaflöde, investeringsverksamhet | | -717 | -496 |
| Finansieringsverksamhet | | | |
| Återköp av egna aktier | | -62 | -2 |
| Utbetald utdelning till moderbolagets ägare | | -119 | -112 |
| Upptagna lån | | 914 | 578 |
| Amorterade lån | | -212 | -206 |
| Kassaflöde, finansieringsverksamhet | | 521 | 258 |
| Årets kassaflöde | | -83 | 13 |
| Likvida medel vid årets början | | 131 | 116 |
| Kursdifferens i likvida medel | | 0 | 2 |
| Likvida medel vid årets slut | | 48 | 131 |

¹⁾ Periodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgick till 822 mkr (702) varav 0 mkr (62) finansierats genom egna aktier. Likvida medel i förvärvad verksamhet uppgick till 3 mkr (3).

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräkningsreserver mm. | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|------------------------|--|---------------------|
| Ingående eget kapital 1 januari 2013 | 308 | 1 294 | -15 | 495 | 2 082 |
| Totalresultat januari - december 2013 | - | - | 3 | 372 | 375 |
| Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare | - | - | 3 | 372 | 375 |
| Apportemission | 1 | 29 | - | - | 30 |
| Återköp av egna aktier | - | - | - | -2 | -2 |
| Avyttring av egna aktier | - | - | - | 32 | 32 |
| Utdelning till stamaktieägare, 0,60 kr per aktie | - | - | - | -46 | -46 |
| Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie | - | - | - | -66 | -66 |
| Summa transaktioner med bolagets ägare | 1 | 29 | - | -82 | -52 |
| Utgående eget kapital 31 december 2013 | 309 | 1 323 | -12 | 785 | 2 405 |
| Totalresultat januari - december 2014 | - | - | 7 | 112 | 119 |
| Summa förmögenhetsförändringar, exklusive transaktioner med bolagets ägare | - | - | 7 | 112 | 119 |
| Återköp av egna aktier | - | - | - | -62 | -62 |
| Utdelning till stamaktieägare, 0,70 kr per aktie | - | - | - | -53 | -53 |
| Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ¹⁾ | - | - | - | -66 | -66 |
| Summa transaktioner med bolagets ägare | - | - | - | -181 | -181 |
| Utgående eget kapital 31 december 2014 | 309 | 1 323 | -5 | 716 | 2 343 |

¹⁾ Därav utbetalas 16,5 mkr i januari respektive april 2015.

RESULTATRÄKNING

| Mkr | Not | 2014 | 2013 |
|--|---------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 | 64 | 59 |
| Kostnad sålda tjänster | | -37 | -35 |
| Bruttoresultat | | 27 | 24 |
| Central administration | 4, 5, 6 | -26 | -25 |
| Rörelseresultat | | 1 | -1 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 135 | 82 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -60 | -49 |
| Resultat före skatt | | 76 | 32 |
| Skatt | 9 | -6 | 3 |
| Årets resultat | | 70 | 35 |

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

BALANSRÄKNING

| Mkr | Not | 2014 31 dec | 2013 31 dec |
|--|-----|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Maskiner och inventarier | 12 | 1 | 1 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 | 1 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 25 | 212 | 212 |
| Andelar i intresseföretag | 11 | 624 | 624 |
| Fordringar på koncernföretag | 26 | 2 124 | 1 571 |
| Uppskjuten skattefordran | 9 | 25 | 31 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 985 | 2 438 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 2 986 | 2 439 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 2 | 4 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 2 | 3 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 4 | 7 |
| Kassa och bank | | 14 | 3 |
| Summa omsättningstillgångar | | 18 | 10 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 004 | 2 449 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 16 | 309 | 309 |
| Summa bundet eget kapital | | 309 | 309 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Överkursfond | | 1 331 | 1 331 |
| Balanserat resultat | | -370 | -224 |
| Årets resultat | | 70 | 35 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 031 | 1 142 |
| Summa eget kapital | | 1 340 | 1 451 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 713 | 761 |
| Summa långfristiga skulder | | 713 | 761 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 890 | 179 |
| Leverantörsskulder | | 2 | 4 |
| Övriga skulder | 20 | 37 | 38 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 22 | 16 |
| Summa kortfristiga skulder | | 951 | 237 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 004 | 2 449 |
| Ställda säkerheter | 23 | 900 | 624 |
| Ansvarsförbindelser | 23 | 4 206 | 3 779 |

KASSAFLÖDESANALYS

| Mkr | Not | 2014 | 2013 |
|---|-----|------------|------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt | | 76 | 32 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 27 | -51 | 3 |
| Betald skatt | | - | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 25 | 35 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | 2 | -2 |
| Förändring av rörelseskulder | | 3 | 5 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 30 | 38 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | 0 | 0 |
| Investeringar i dotterföretag | | - | -15 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 0 | -15 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring lån koncernföretag | | -553 | -169 |
| Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare | | -119 | -112 |
| Återköp egna aktier | | -62 | -2 |
| Avyttring egna aktier | | - | 32 |
| Nyemission | | - | 30 |
| Erhållna och lämnade koncernbidrag | | 56 | - |
| Upptagna lån | | 693 | 200 |
| Amorterade lån | | -34 | -12 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -19 | -33 |
| Årets kassaflöde | | 11 | -10 |
| Likvida medel vid årets början | | 3 | 13 |
| Likvida medel vid årets slut | | 14 | 3 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Mkr | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | Totalt eget kapital |
|--|--------------|--------------|--|---------------------------|
| Ingående eget kapital 1 januari 2013 | 308 | 1 302 | -143 | 1 467 |
| Apportemission | 1 | 29 | - | 30 |
| Återköp av egna aktier | - | - | -2 | -2 |
| Avyttring av egna aktier | - | - | 32 | 32 |
| Utdelning till stamaktieägare | - | - | -46 | -46 |
| Utdelning till preferensaktieägare | - | - | -66 | -66 |
| Årets resultat | - | - | 35 | 35 |
| Utgående eget kapital 31 december 2013 | 309 | 1 331 | -189 | 1 451 |
| Återköp av egna aktier | - | - | -62 | -62 |
| Utdelning till stamaktieägare | - | - | -53 | -53 |
| Utdelning till preferensaktieägare ¹⁾ | - | - | -66 | -66 |
| Årets resultat | - | - | 70 | 70 |
| Utgående eget kapital 31 december 2014 | 309 | 1 331 | -300 | 1 340 |

¹⁾ Därav utbetalas 16,5 mkr i januari respektive april 2015.

NOTER INNEHÅLL

| | | |
|-----|--------|--|
| 21B | Not 1 | Redovisnings- och värderingsprinciper |
| 25B | Not 2 | Intäkternas fördelning |
| 25B | Not 3 | Segment |
| 26B | Not 4 | Anställda och personalkostnader |
| 27B | Not 5 | Arvode och kostnadsersättning till revisorer |
| 27B | Not 6 | Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag |
| 27B | Not 7 | Finansnetto |
| 27B | Not 8 | Orealiserade värdeförändringar, derivat |
| 27B | Not 9 | Skatter |
| 28B | Not 10 | Förvaltningsfastigheter |
| 30B | Not 11 | Resultatandelar och innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden |
| 30B | Not 12 | Övriga materiella anläggningstillgångar |
| 30B | Not 13 | Kundfordringar |
| 30B | Not 14 | Övriga fordringar |
| 30B | Not 15 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |
| 31B | Not 16 | Eget kapital |
| 31B | Not 17 | Resultat per aktie |
| 32B | Not 18 | Finansiella instrument per kategori |
| 32B | Not 19 | Finansiella risker och finanspolicy |
| 34B | Not 20 | Övriga kortfristiga skulder |
| 34B | Not 21 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |
| 34B | Not 22 | Operationell leasing |
| 34B | Not 23 | Ställda säkerheter, eventualityförpliktelser och ansvarsförbindelser |
| 35B | Not 24 | Närstående |
| 35B | Not 25 | Andelar i koncernföretag |
| 35B | Not 26 | Långfristiga fordringar på koncernföretag |
| 35B | Not 27 | Kassaflödesanalys |
| 35B | Not 28 | Händelser efter balansdagen |
| 36B | Not 29 | Viktiga uppskattningar och bedömningar |

NOTER

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Belopp i miljoner kronor (mkr) där annat ej anges

1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är sedan den 24 juni 2009 noterade på NASDAQ Stockholm. Dessförinnan var bolaget noterat på Nordic Growth Market (NGM Equity). Adressen till huvudkontoret är Riddargatan 13C, 114 51 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2014 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 23 mars 2015. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 28 april 2015.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Nya, ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2014

IFRS 10 KONCERNREDOVISNING

IFRS 10 har ersatt IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter 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. Den nya standarden har inte haft någon effekt på Corems redovisning.

IFRS 11 SAMARBETSARRANGEMANG

IFRS 11 har ersatt IAS 31 Andelar i joint ventures. Standarden anpassar redovisningen hos investeraren mer till de rättigheter och skyldigheter som hänger samman med samarbetsarrangemang (joint arrangements) som indelas i två kategorier, joint ventures och gemensamma verksamheter. Corem har för närvarande inga innehav som träffas av den nya standarden. Fram till december 2013 hade Corem ett joint venture som redovisades enligt kapitalandelsmetoden.

IFRS 12 UPPLYSNINGAR OM ANDELAR I ANDRA FÖRETAG

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

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

Den ändrade IAS 27 behandlar enbart finansiella rapporter för den juridiska personen. IAS 28 har utökats till att även inkludera gemensamma verksamheter (joint arrangements). Kapitalandelsmetoden i IAS 28 har dock inte ändrats.

IFRIC 21 AVGIFTER (LEVIES)

"Levies" är avgifter/skatter som statliga eller motsvarande organ påför företag i enlighet med lagar/förordningar med undantag för inkomstskatter, straff och böter. En skuld redovisas successivt om den förpliktande händelsen inträffar löpande. Ifall en viss miniminivå ska uppnås för att förpliktelsen ska uppstå redovisas skulden först när denna nivå är uppnådd. För Corem innebär detta främst att fastighetsskatt måste skuldföras i första kvartalet eftersom denna baseras på ägandet 1 januari.

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

IFRS 9 FINANCIAL INSTRUMENTS

Standarden kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden innebär en minskning av antalet värderingskategorier för finansiella tillgångar och innebär att huvudkategorierna för redovisning är till anskaffningsvärde (upplupet anskaffningsvärde), verkligt värde via resultatet samt verkligt värde via övrigt totalresultat. 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. I nedskrivningsmodellen ska även förväntade framtida förluster beaktas. Säkringsredovisningen bygger mer på den interna riskhanteringen för att företagets riskhantering ska återspeglas i de finansiella rapporterna. S.k. makrosäkringar har flyttats till ett särskilt projekt. Standarden ska tillämpas från 2018 men är ännu ej godkänd av EU. Corem har ännu inte utvärderat den nya standarden men bedömer preliminärt att den inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på Corems redovisning.

IFRS 15 REVENUE FROM CONTRACTS WITH CUSTOMERS

Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den omfattar inte hyresintäkter men olika typer av tjänster som Corem utför eller förmedlar till våra hyresgäster omfattas. Standarden kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Den ska tillämpas från 2017 men är ännu inte godkänd av EU. Corem har ännu inte utvärderat den nya standarden men bedömer preliminärt att den kommer att ha begränsad påverkan på Corems redovisning.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Den funktionella valutan är svenska kronor och utgör presentationsvaluta i koncernen samt redovisningsvaluta i moderbolaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag. 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 påverkan 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 10.

UPPSKJUTEN SKATT

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter via bolag och därmed på ett skatteeffektivt sätt, dels på tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter, vilka aktiveras i redovisningen,

NOTER

samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterföretag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt med beaktande av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. 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 i den utsträckning de bedöms kunna komma att utnyttjas. Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 9.

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. Uppskjuten skatt redovisas inte på initiala temporära skillnader vid tillgångsförvärv.

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. Omsättningsstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Indata för värderingsnivåer vid värdering till verkligt värde

Nivå 1: Noterade, ojusterade, priser på aktiva finansiella tillgångar eller skulder som Corem har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra indata än de noterade priser som ingår i Nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar eller skulder.

Nivå 3: Indata på Nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar eller skulder.

Konsolideringsprinciper

DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Bestämmande inflytande innebär att Corem är exponerat för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras samt andra avtalsförhållanden 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 eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Dotterföretagets 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 balansdagskursen. Kursdifferenser som uppkommer inkluderas i periodens resultat.

Koncernens utlandsverksamheters balansräkningar omräknas från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs.

Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat inom Rapport över totalresultat och de ackumulerade differenserna redovisas i omräkningsreserven i eget kapital. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller förlust i de fall utlandsverksamheten avvitrass.

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.

Samarbetsarrangemang

Som samarbetsarrangemang räknas gemensamt ägda företag där Corem innehar 50 procent av rösterna och där parterna har gemensamt bestämmande inflytande. Beroyende på förutsättningarna redovisas innehavet som ett joint venture eller som en gemensam verksamhet. Corem hade, fram till december 2013, ett joint venture som redovisades 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 13. I de fall noterade marknadspriser saknas beräknas verkligt värde genom diskonterade kassaflöden. Dessa värderingar tillhör värderingsnivå 2. Övriga värderingar, för vilka någon variabel baseras på egna bedömningar, tillhör värderingsnivå 3. För övrig information se not 18.

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 tillträdes-tidpunkten 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.

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

NOTER

områden som betraktas som enskilda segment. 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. 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, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

CENTRAL ADMINISTRATION

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter 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.

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

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

REDOVISNING AV LÅNEKOSTNADER

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

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

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

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

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

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit förs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. 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. Värdet av uppskjuten skatt baseras 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 förvärfvas 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 kontraktsdagen 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.

NOTER

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 10. Corem värderar samtliga fastigheter/tomträtter varje kvartal. För helåret har cirka 38 procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är huruvida åtgärden innebär en förbättring jämfört med standarden före åtgärdens genomförande. Reparationer och underhålls-åtgärder 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 värdet 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.

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.

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.

DOTTERFÖRETAG

Andelar i dotterföretag värderas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Erhållna utdelningar redovisas endast som intäkt under förutsättning att rätten till utdelning fastställts 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

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.

NOTER

2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|------------|------------|--------------|-----------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Hysesintäkter från uthyrning av lokaler | 621 | 556 | - | - |
| Fakturerings- och koncerninterna tjänster | - | - | 64 | 59 |
| Summa | 621 | 556 | 64 | 59 |

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.

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 Bilia, Ericsson och ELFA, vilka står för 10, 7 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Bilia har sammanlagt 13 hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 8,6 år. Ericsson har sammanlagt tre hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 4,3 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 3,5 år.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

| Resultat per geografiskt område | Intäkter, mkr | | Kostnader, mkr | | Driftsöverskott, mkr | | Överskottsgrad, % | | Investeringar, mkr | |
|---------------------------------|---------------|------------|----------------|-------------|----------------------|------------|-------------------|-----------|--------------------|------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec | jan-dec |
| Stockholm | 264 | 228 | -68 | -72 | 196 | 156 | 74 | 69 | 39 | 129 |
| Syd | 81 | 70 | -19 | -16 | 62 | 54 | 77 | 77 | 6 | 13 |
| Väst | 106 | 91 | -16 | -16 | 90 | 75 | 85 | 82 | 4 | 7 |
| Småland | 61 | 58 | -21 | -23 | 40 | 35 | 65 | 60 | 15 | 13 |
| Mälardalen/Norr | 109 | 109 | -17 | -17 | 92 | 92 | 84 | 85 | 35 | 13 |
| Totalt | 621 | 556 | -141 | -144 | 480 | 412 | 77 | 74 | 99 | 175 |

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning se sid 42A-47A eller www.corem.se)

| Uthyrbar area, kvm | Industri | | Lager | | Kontor | | Handel | | Övrigt | |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec |
| Stockholm | 28 264 | 28 264 | 153 367 | 143 508 | 87 110 | 83 808 | 15 287 | 15 287 | 10 666 | 10 666 |
| Syd | 8 430 | 8 430 | 91 115 | 57 640 | 18 289 | 16 615 | 26 265 | 26 265 | 11 835 | 11 835 |
| Väst | 42 692 | 44 142 | 103 370 | 76 529 | 18 414 | 18 056 | 6 099 | 6 465 | 2 475 | 4 814 |
| Småland | 17 769 | 17 769 | 93 969 | 96 292 | 18 763 | 18 980 | 5 201 | 5 706 | 10 889 | 12 375 |
| Mälardalen/Norr | 115 661 | 115 661 | 33 163 | 33 653 | 40 250 | 40 250 | 13 179 | 13 179 | 10 373 | 10 373 |
| Totalt | 212 816 | 214 266 | 474 984 | 407 622 | 182 826 | 177 709 | 66 031 | 66 902 | 46 238 | 50 063 |
| Andel % | 22 | 23 | 48 | 45 | 18 | 19 | 7 | 7 | 5 | 6 |

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

| | Antal fastigheter, st | | Uthyrbar area, kvm | | Vakans, kvm | | Intäkter ¹⁾ , mkr | |
|-----------------|-----------------------|------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------|------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec |
| Stockholm | 53 | 52 | 294 694 | 281 533 | 22 215 | 21 585 | 269 | 258 |
| Syd | 21 | 19 | 155 934 | 120 785 | 2 521 | 5 380 | 98 | 76 |
| Väst | 17 | 19 | 173 050 | 150 006 | 14 840 | 12 167 | 108 | 89 |
| Småland | 22 | 24 | 146 591 | 151 122 | 48 924 | 63 873 | 59 | 56 |
| Mälardalen/Norr | 18 | 18 | 212 626 | 213 116 | 34 791 | 9 211 | 92 | 106 |
| Totalt | 131 | 132 | 982 895 | 916 562 | 123 291 | 112 216 | 626 | 585 |

¹⁾ Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2014 respektive 31 december 2013.

NOTER

4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

| | 2014 | män, % | 2013 | män, % |
|--------------|------|--------|------|--------|
| Moderbolaget | 44 | 69 | 42 | 69 |

Samtliga anställda inom koncernen är anställda i moderbolaget. Koncernen och moderbolaget hade vid årsskiftet 46 (44), varav 14 kvinnor (14) och 32 (30) män. Samtliga anställda finns i Sverige.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

| | 2014 | | 2013 | |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| | Löner och ersättningar | Sociala kostnader | Löner och ersättningar | Sociala kostnader |
| Moderbolaget | 28,4 | 12,8 | 25,5 | 11,3 |
| varav pensionskostnad ¹⁾ | - | 3,3 | - | 2,9 |
| Koncernen totalt | 28,4 | 12,8 | 25,5 | 11,3 |
| varav pensionskostnad ¹⁾ | - | 3,3 | - | 2,9 |

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 0,69 mkr (0,62) VD. Några utestående pensionsförpliktelser finns ej.

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 årsstämans beslut. Vid årsstämman den 29 april 2014 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 250 000 kr till styrelsens ordförande och 150 000 kr vardera till de övriga ledamöterna.

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 i enlighet med ITP-planen. Pensionersåldern för VD är 65 år. VD har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om nio månader och ett avgångsvederlag om 15 månader.

ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning och förmåner till andra ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av stämman, av bolagets styrelse. För andra ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner.

STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER

| Tkr | 2014 | | | | 2013 | | | |
|--|-----------------------------|-----------------|----------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------|----------------------------------|---------------|
| | Löner, arvoden och förmåner | Pensionskostnad | Sociala kostnader inkl löneskatt | Summa | Löner, arvoden och förmåner | Pensionskostnad | Sociala kostnader inkl löneskatt | Summa |
| Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn | 250 | - | 79 | 329 | 250 | - | 79 | 329 |
| Rutger Arnhult | 150 | - | 47 | 197 | 150 | - | 47 | 197 |
| Lena Boberg, till och med 25 april 2013 | - | - | - | - | 50 | - | 16 | 66 |
| Karl Perlhagen | 150 | - | 47 | 197 | 150 | - | 47 | 197 |
| Jan Sundling | 150 | - | 47 | 197 | 150 | - | 47 | 197 |
| Christina Tillman | 150 | - | 47 | 197 | 150 | - | 47 | 197 |
| VD Eva Landén ¹⁾ | 2 875 | 691 | 1 071 | 4 637 | 2 600 | 616 | 960 | 4 176 |
| Andra ledande befattningshavare 4 (3), varav rörlig ersättning utgör 0,6 mkr (0,7) | 4 830 | 947 | 1 747 | 7 524 | 4 600 | 897 | 1 667 | 7 164 |
| Summa | 8 555 | 1 638 | 3 085 | 13 278 | 8 100 | 1 513 | 2 910 | 12 523 |

¹⁾ Eva Landén, som är bolagets VD och satt i styrelsen till och med 25 april 2013, erhöll inget styrelsearvode.

KÖNSFÖRDELNINGEN BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

| | 2014 | varav kvinnor | 2013 | varav kvinnor |
|----------------------------------|------|---------------|------|---------------|
| Styrelseledamöter | 5 | 1 | 5 | 1 |
| VD och ledande befattningshavare | 5 | 2 | 4 | 1 |

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR, FÖRDELADE MELLAN STYRELSELEDAMÖTER, VD OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

| | 2014 | | 2013 | |
|-------------------------|-------------------|------------------|-----------------|------------------|
| | Styrelse och VD | Övriga anställda | Styrelse och VD | Övriga anställda |
| Moderbolaget | 3,7 | 24,7 | 3,6 | 21,9 |
| varav tantiem o.d | 0,3 ¹⁾ | 0,6 | 0,3 | 0,7 |
| Koncernen totalt | 3,7 | 24,7 | 3,6 | 21,9 |
| varav tantiem o.d | 0,3 ¹⁾ | 0,6 | 0,3 | 0,7 |

¹⁾ Av de totala kostnaderna för tantiem om 0,3 mkr (0,3) avser 0,3 mkr (0,3) bolagets VD, Eva Landén.

Maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månaders grundlöner. Bonusen är inte pensionsgrundande. För andra ledande befattningshavare avsätts, under anställningstiden hos bolaget, pensionsförmåner i enlighet med ITP-planen.

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 ömsesidig 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. Ersättningar och förmåner följer de principer som beslutades av årsstämman 2014.

VINSTANDELSSTIFTELSE

Corem har i enlighet med beslut på årsstämman i maj 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda som har minst halvtidsanställning och som är närvarande till mer än 25 procent av tjänstgöringstiden under året. Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. För 2014 utgick ingen avsättning (0,6).

NOTER

5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|------------|------------|--------------|------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Revisionsuppdrag | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 0,2 | 0,3 | 0,2 | 0,3 |
| Övrig konsultation | - | - | - | - |
| Summa arvoden till revisorer | 0,9 | 1,0 | 0,9 | 1,0 |

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga uppgifter.

Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som ska utmynna i en rapport, intyg eller liknande. Här ingår exempelvis granskning av delårsrapport och skatterådgivning. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterat till skatter, moms och personalbeskattnings. Allt annat är övrig konsultation.

6 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|---|------------|------------|
| Fastighetskostnader¹⁾ | | |
| El, fjärrkyla och värme | 41 | 44 |
| Köpta tjänster för förvaltning | 16 | 19 |
| Reparationer och underhåll | 12 | 12 |
| Fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrenden | 31 | 29 |
| Personalkostnader | 26 | 23 |
| Avskrivningar | 1 | 1 |
| Övriga fastighetskostnader | 14 | 16 |
| Summa fastighetskostnader²⁾ | 141 | 144 |
| Central administration^{2,3)} | 26 | 25 |

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

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

³⁾ De koncerninterna kostnaderna uppgår till 0 mkr (0).

9 SKATTER

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 underskotten beräknas totalt uppgå till 1 509 mkr (1 560). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 257 mkr (237) och i moderbolagets balansräkning till 25 mkr (31). Ej värderade skattemässiga underskott i koncernen beräknas uppgå till 340 mkr (483).

Skatteverket har i två fall framställt yrkanden om tillämpning av lagen om skatteefflykt. I båda fallen har förvaltningsrätten bifallit Skatteverkets yrkanden. Corem har överklagat förvaltningsrättens domar till kammarrätten som avslagit överklagandet i det första fallet. Corem har överklagat kammarrättens dom till Högsta förvaltningsdomstolen och inväntar besked om prövningstillstånd medges eller ej. Det andra fallet ligger fortfarande för avgörande i kammarrätten. Skatteverkets yrkanden avser i det första fallet reducering av tidigare års underskott och i det andra fallet upptaxering av tidigare års resultat.

Ett slutgiltigt bifall till Skatteverkets yrkande om reducering av tidigare års underskott medför inte någon effekt på koncernens resultat.

Ett slutgiltigt bifall till Skatteverkets yrkande om upptaxering medför ett skattekrav om cirka 68 mkr (inklusive ränta). Corem har, med anledning av

7 FINANSNETTO

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-------------|-------------|--------------|------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Intäkter | | | | |
| Ränteintäkter | 1 | 2 | 0 | 0 |
| Ränteintäkter, dotterföretag | - | - | 31 | 34 |
| Utdelningar från intresseföretag ¹⁾ | - | - | 48 | 48 |
| Koncernbidrag | - | - | 56 | - |
| Summa intäkter | 1 | 2 | 135 | 82 |
| Kostnader | | | | |
| Räntekostnader ²⁾ | -253 | -231 | -60 | -49 |
| Räntekostnader, dotterföretag | - | - | 0 | - |
| Summa kostnader | -253 | -231 | -60 | -49 |
| Summa finansnetto | -252 | -229 | 75 | 33 |

¹⁾ Utdelningar från intresseföretag elimineras i koncernredovisningen.

²⁾ Inklusive aktiverade räntekostnader i koncernen om 0 mkr (1,8).

8 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, DERIVAT

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|-------------|------------|
| Derivatinstrument | | |
| Vinster/förluster på ränteswappar | -358 | 192 |
| Summa | -358 | 192 |

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.

förvaltningsrättens beslut samt nyligen meddelad rättspraxis i liknande fall, kostnadsfört samt betald in motsvarande belopp, 68 mkr (inklusive ränta), till Skatteverket.

Uppskjuten skatt inkluderar skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde (temporär skillnad) och uppgår till cirka 4,3 mdkr (3,8). Med beaktande av förvärvade temporära skillnader uppgår beloppet till cirka 0,7 mdkr (0,6).

Inga uppskjutna skattefordringar för temporära skillnader utöver derivat har redovisats per den 31 december 2014.

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.

Corem nettoredovisar från och med 1 januari 2013 uppskjuten skatt i balansräkningen. Jämförelsetalen har justerats utifrån den nya principen.

NOTER

9 SKATTER (FORTS.)

REDOVISAD I RESULTATET

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------|------------|--------------|----------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Aktuell skatt | | | | |
| Periodens skattekostnad | -72 | -2 | - | - |
| Summa aktuell skatt | -72 | -2 | - | - |
| Uppskjuten skatt | | | | |
| Under året utnyttjat/aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | - | - | -6 | 3 |
| Värdeförändring derivat | 79 | -42 | - | - |
| Löpande förvaltningsresultat | -5 | 6 | - | - |
| Värdeförändringar och temporära skillnader fastigheter | -48 | -12 | - | - |
| Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag | -36 | -37 | - | - |
| Omvärdering underskottsavdrag | 32 | 15 | - | - |
| Summa uppskjuten skatt | 22 | -70 | -6 | 3 |
| Totalt redovisad skatt | -50 | -72 | -6 | 3 |

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|--|-------------|-------------|
| Resultat före skatt | 162 | 444 |
| Nominell skatt 22% på resultat före skatt | -36 | -98 |
| Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader | 0 | 0 |
| Underskottsavdrag | 32 | 15 |
| Värdeförändringar fastigheter | -18 | -18 |
| Resultat från innehav enligt kapitalandelsmetoden | 40 | 27 |
| Aktuell skatt hänförlig till skatteärenden | -68 | - |
| Övriga justeringar | 0 | 2 |
| Redovisad effektiv skatt | -50 | -72 |
| Moderbolaget | 2014 | 2013 |
| Resultat före skatt | 76 | 32 |
| Nominell skatt 22 % på resultat före skatt | -17 | -7 |
| Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader | 11 | 10 |
| Redovisad effektiv skatt | -6 | 3 |

REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR /SKATTESKULDER

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|--|-------------|-------------|
| Derivat | 125 | 46 |
| Underskottsavdrag | 257 | 237 |
| Skattefordringar | 382 | 283 |
| Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter | -220 | -141 |
| Periodiseringsfonder etc. | -5 | -7 |
| Skatteskulder | -225 | -148 |
| Netto, uppskjuten skattefordran i balansräkningen | 157 | 135 |
| Moderbolaget | 2014 | 2013 |
| Underskottsavdrag | 25 | 31 |
| Skattefordringar | 25 | 31 |

10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|--|--------------|--------------|
| <i>Totalt per den 31 december 2013</i> | 6 380 | 5 830 |
| Förvärv | 723 | 527 |
| Ny-, till- och ombyggnation | 99 | 175 |
| Avyttringar | -98 | -123 |
| Orealiserade värdeförändringar | 138 | -39 |
| Omräkningsdifferenser | 17 | 10 |
| Totalt per den 31 december 2014 | 7 259 | 6 380 |

MARKNADSVÄRDERING AV COREMS FASTIGHETER

2014 blev ett rekordår på den svenska fastighetsmarknaden. Den tilltagande aktiviteten var tydlig redan i början på året och accelererade rejält under slutet på året.

Bara under sista kvartalet dubblerades omsättningen jämfört med året innan och fastigheter för rekordvolymen 60 mdkr omsattes. Även den samlade volymen för helåret om cirka 160 mdkr var en rekordnotering och t o m något högre än den tidigare rekordomsättningen från 2008. Svenska aktörer dominerar fortfarande marknaden, men intresset från utlandet har ökat och syns även i genomförda affärer. Fortsatt är bostäder och kontor de fastighetsslag som står för den största delen av omsatt volym, men även i det av Corem prioriterade segmentet lager- och logistikfastigheter är efterfrågan stark och omsättningsökningen var i paritet med marknaden som helhet. Tendensen med sänkta avkastningskrav som kunde noteras i slutet av 2013, blev successivt en realitet under fjolåret. För lager- och logistikfastigheter i lägen som Corem efterfrågar är värdeutvecklingen generellt mindre volatil, men även här märks en större konkurrens och avkastningskraven är lägre. En större efterfrågan, i kombination med lägre avkastningskrav på centralt belägna fastigheter har även ökat intresset för mer perifera lägen.

Under 2014 var avkastningskraven något lägre för Corems samlade fastighetsportfölj. Även under fjolåret har Corem fortsatt att renodla fastighetsportföljen, genom att avyttra på icke prioriterade orter och fastighetsslag som inte passar in. Som en följd av genomförda förvärv och avyttringar, i kombination med lägre avkastningskrav i marknaden, är det genomsnittliga avkastningskravet sänkt. Lägre avkastningskrav, uppvärdering av byggrätter och värdehöjande investeringar har haft en värdehöjande effekt på fastighetsbeståndet. Den ihållande låga inflationstakten och vakanser under året har haft en motsatt negativ effekt på Corems fastighetsvärden. Sammantaget innebär det en försiktigt positiv värdeförändring under året. En fortsatt god tillgång på kapital i kombination med låga räntor gör att vi lär se fortsatt sänkta avkastningskrav på marknaden under 2015.

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 38 procent externvärderats av olika värderingsinstitut. Under året har Savills Sweden AB, DTZ, Bryggan fastighetsekonomi och Newsec Advice AB anlåtats. Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. Förändringar under perioden i det icke observerbara indata som tillämpas vid värderingar analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Samtliga värderingar grundar sig på en kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfall 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:

NOTER

- 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 de i den aktuella fastigheten

För de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden och/eller utifrån konkreta bud. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 1 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet.

Corems samtliga förvaltningsfastigheter har värderats enligt värderingsnivå 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingsnivåer. Värderingen har beaktat bästa och maximala användning av fastigheterna.

KALKYLÄRANTA

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, 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 5,25 till 12,5 procent. Vid värderingen av Corems samlade fastighetsportfölj, avviker den vägda genomsnittliga kalkylräntan för nuvärdeberäkning av driftnettona väldigt lite jämfört med motsvarande kalkylränta för restvärdet. Avrundat uppgår den vägda genomsnittliga kalkylräntan för diskontering av kassaflöden till cirka 9,2 procent och för restvärde till cirka 9,4 procent.

RESTVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING

Restvärdet framräknas såsom tomträtternas/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot drivningskapitaliseras med ett för tomträtten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till cirka 7,4 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).

VÄRDERINGSANTAGANDEN

| | |
|--------------------------------|--|
| Värdetidpunkt | 31 dec 2014 |
| Inflationsantagande, % | 2,00 |
| Kalkylperiod, år | 10-20 |
| Direktavkastning, % | 6,50-10,50 |
| Kalkylränta, % | 5,25-12,50 |
| 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 direktavkastningskrav, mkr

| | Förändring driftnetto, % | | |
|--|--------------------------|------|------|
| | -5,0 | +/-0 | +5,0 |
| Förändring direktavkastningskrav, %-enheter | | | |
| -0,5 | +135 | +525 | +915 |
| +/- 0 | -365 | 0 | +365 |
| 0,5 | -800 | -460 | -120 |

De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING

31 december 2014 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 7 259 mkr (6 380). Även under 2014 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 138 mkr. Den fortsatt låga inflationstakten har haft en negativ värdepåverkan, då den för fastighetsbranschen viktiga indexuppräknningen även för 2014 uteblev. Detta har framför allt motverkats av sänkta avkastningskrav, värdehöjande investeringar och uppvärdering av byggrätter i befintligt bestånd. Sammantaget har det genererat en försiktig värdehöjning. I Corems bestånd är avkastningskraven något sänkta på årsbasis. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna var cirka 7,4 procent. Fortsatt renodling av fastighetsportföljen under året har sänkt avkastningskravet, då fastigheter på marknader med högre avkastningskrav har avyttrats och istället fastigheter på prioriterade marknader har förvärvats. Under året har totalt 99 mkr (175) investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER - PÅVERKAN PÅ ÅRETS RESULTAT

| Koncernen, mkr | 2014 | 2013 |
|---|------|------|
| Intäkter | 621 | 556 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden | -141 | -144 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som ej genererat hyresintäkter under perioden | - | - |

TAXERINGSVÄRDEN ¹⁾

| Koncernen, mkr | 2014 | 2013 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Taxeringsvärden byggnader | 2 172 | 1 992 |
| Taxeringsvärden mark | 863 | 836 |
| Summa taxeringsvärde | 3 035 | 2 828 |

¹⁾ Avser enbart de svenska fastigheterna, då andra regler föreligger i Danmark beträffande fastighetstaxering.

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per den 31 december 2014 till 2 985 mkr (2 581).

| Nyckeltal per geografiskt område | Verkligt värde, mkr | | Uthyrbar area, kvm | | Hyresvärde, mkr | | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | | Vägt avkastningskrav, % | |
|----------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|----------------|-----------------|------------|-----------------------------|-----------|-------------------------|------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec | 31 dec |
| Stockholm | 3 069 | 2 795 | 294 694 | 281 533 | 285 | 273 | 94 | 95 | 7,2 | 7,5 |
| Syd | 1 179 | 877 | 155 934 | 120 785 | 100 | 79 | 99 | 96 | 7,2 | 7,4 |
| Väst | 1 294 | 953 | 173 050 | 150 006 | 114 | 94 | 95 | 95 | 7,3 | 7,6 |
| Småland | 740 | 760 | 146 591 | 151 122 | 79 | 84 | 75 | 67 | 8,1 | 8,3 |
| Mälardalen/Norr | 977 | 995 | 212 626 | 213 116 | 105 | 110 | 87 | 97 | 8,1 | 8,2 |
| Totalt | 7 259 | 6 380 | 982 895 | 916 562 | 683 | 640 | 92 | 92 | 7,4 | 7,7 |

NOTER

11 RESULTANDELAR OCH INNEHAV REDOVISADE ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

| Firma | Klövern AB (publ) | |
|--|---------------------------|--------------|
| Klassificering | Intresseföretag | |
| Organisationsnummer | 556482-5833 | |
| Säte | Nyköping | |
| | 2014 | 2013 |
| Av Corem ägt antal aktier | 177 100 000 ¹⁾ | 32 200 000 |
| Kapitalandel, % ²⁾ | 19,0 | 17,4 |
| Röstandel, % | 19,1 | 19,1 |
| 1) Varav 16 100 000 stamaktier A samt 161 000 000 stamaktier B. | | |
| 2) Baserat på antal utestående aktier. Storleken på innehavet innebär att Corem innehar en styrelsepost, vilket ger Corem möjlighet att i hög grad påverka investeringsobjektet. | | |
| | Koncernen | Moderbolaget |
| Ingående balans 1 jan 2014 | 1 064 | 624 |
| Förvärv/Tillkommande resultatandelar | 180 | - |
| Utdelning | -48 | - |
| Övrigt | 1 | - |
| Utgående balans 31 dec 2014 | 1 197 | 624 |

I moderbolaget redovisas innehavet som Andelar i intresseföretag. Utdelningar redovisas i moderbolaget under Ränteintäkter och liknande resultatposter medan de elimineras i koncernredovisningen. Baserat på börskursen per den 31 december 2014 uppgick marknadsvärdet på Corems aktieinnehav i Klövern AB (publ) till 1 356 mkr (918). Inga eventualförpliktelser finns i Corem avseende Klövern.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG, KLÖVERN AB (PUBL)

Klövern upprättar sin årsredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS.

| | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Intäkter | 2 521 | 2 220 |
| Förvaltningsresultat | 789 | 636 |
| Värdeförändringar fastigheter | 1 207 | -28 |
| Värdeförändringar derivat | -565 | 337 |
| Periodens resultat | 1 164 | 808 |
| Periodens totalresultat | 1 168 | 806 |
| Förvaltningsfastigheter | 30 208 | 24 059 |
| Övriga tillgångar | 1 450 | 1 171 |
| Tillgångar | 31 658 | 25 230 |
| Eget kapital | 9 988 | 7 198 |
| Långfristiga skulder | 13 770 | 11 755 |
| Kortfristiga skulder | 7 900 | 6 277 |
| Eget kapital och skulder | 31 658 | 25 230 |

12 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-----------|-----------|--------------|-----------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Anskaffningsvärde | | | | |
| Ingående balans | 6 | 6 | 4 | 4 |
| Förvärvade inventarier | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 7 | 6 | 5 | 4 |
| Avskrivningar | | | | |
| Ingående balans | -5 | -4 | -3 | -2 |
| Årets avskrivningar | -1 | -1 | -1 | -1 |
| Avyttringar, utrangeringar och övriga justeringar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utgående avskrivningar | -6 | -5 | -4 | -3 |
| Bokfört värde | 1 | 1 | 1 | 1 |

13 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 | 2014 | 2013 |
|-----------------------|----------|----------|
| Ej förfallet | 2 | 2 |
| 1-30 | 1 | 1 |
| 31-90 | 0 | 0 |
| 91- | 6 | 6 |
| Osäkra kundfordringar | -5 | -5 |
| Summa | 4 | 4 |

14 ÖVRIGA FORDRINGAR

Posten inkluderar huvudsakligen ingående moms hänförlig till fastighetsförvärv i Danmark. I enlighet med dansk mervärdesskattelagstiftning utgår moms på vissa fastighetsförvärv. Denna moms har reglerats/återbetalats i början av 2015.

15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-----------|-----------|--------------|----------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Förutbetalda tomträttsavgälder och arrenden | 3 | 3 | - | - |
| Övriga poster | 16 | 11 | 2 | 3 |
| Summa | 19 | 14 | 2 | 3 |

NOTER

16 EGET KAPITAL

AKTIEKAPITALET S FÖRÄNDRING 2014

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 2014 till och med 31 december 2014 har Corem återköpt 2 421 525 stamaktier till ett snittpris om 24,83 kr.

ANTAL AKTIER

| | År | ANTAL | | | | |
|---------------------------------------|-------------|--------------------|------------------|---------------------|---------------|--------------------|
| | | Stamaktier | Preferensaktier | Totalt antal aktier | Kvotvärde, kr | Aktiekapital, kr |
| Vid årets början | 2007 | 435 144 653 | | 435 144 653 | 0,03 | 13 054 340 |
| Nedsättning av aktiekapital | 2007 | | | 435 144 653 | 0,0015 | 652 717 |
| Apport-, kvittnings- och nyemissioner | 2007 | 1 294 442 103 | | 1 729 586 756 | 0,15 | 194 819 032 |
| Sammanläggningar | 2007 | -1 703 610 885 | | 25 975 871 | 7,5 | 194 819 032 |
| Vid årets slut | 2007 | 25 975 871 | | 25 975 871 | 7,5 | 194 819 032 |
| Apportemission | 2008 | 1 630 435 | | 27 606 306 | 7,5 | 207 047 295 |
| Vid årets slut | 2008 | 27 606 306 | | 27 606 306 | 7,5 | 207 047 295 |
| Apport- och nyemission | 2009 | 3 492 614 | | 31 098 920 | 7,5 | 233 241 900 |
| Vid årets slut | 2009 | 31 098 920 | | 31 098 920 | 7,5 | 233 241 900 |
| Fond-, apport- och nyemissioner | 2010 | 6 849 373 | 3 193 208 | 41 141 501 | 7,5 | 308 561 258 |
| Vid årets slut | 2010 | 37 948 293 | 3 193 208 | 41 141 501 | 7,5 | 308 561 258 |
| Aktiesplit 2:1 | 2011 | 37 948 293 | 3 193 208 | 82 283 002 | 3,75 | 308 561 258 |
| Vid årets slut | 2011 | 75 896 586 | 6 386 416 | 82 283 002 | 3,75 | 308 561 258 |
| Apport- och nyemission | 2013 | | 224 903 | 82 507 905 | 3,75 | 309 404 644 |
| Vid årets slut | 2014 | 75 896 586 | 6 611 319 | 82 507 905 | 3,75 | 309 404 644 |

ÅTERKÖP OCH AVYTTRINGAR AV EGNA AKTIER

| | | | | | | |
|--|-------------|-------------------|------------------|-------------------|--|--|
| Återköp av egna aktier, efter split 2:1 | 2009 | 308 400 | | 308 400 | | |
| Antal återköpta egna aktier vid årets slut | 2009 | 308 400 | | 308 400 | | |
| Fondemission, därav utgörande egna aktier, efter split 2:1 | 2010 | - | 30 840 | 30 840 | | |
| Antal återköpta egna aktier vid årets slut | 2010 | 308 400 | 30 840 | 339 240 | | |
| Återköp av egna aktier | 2011 | 918 633 | 16 313 | 934 946 | | |
| Antal återköpta egna aktier vid årets slut | 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 egna aktier vid årets slut | 2012 | 1 363 388 | 0 | 1 363 388 | | |
| Avyttring av egna aktier | 2013 | -1 387 388 | - | -1 387 388 | | |
| Återköp av egna aktier | 2013 | 87 400 | - | 87 400 | | |
| Antal återköpta egna aktier vid årets slut | 2013 | 63 400 | 0 | 63 400 | | |
| Återköp av egna aktier | 2014 | 2 421 525 | - | 2 421 525 | | |
| Antal återköpta egna aktier vid årets slut | 2014 | 2 484 925 | 0 | 2 484 925 | | |
| Totalt antal utestående aktier vid årets slut | 2014 | 73 411 661 | 6 611 319 | 80 022 980 | | |

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.

17 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per stamaktie 0,61 kr (4,05) har baserats på årets resultat 112 mkr (372) med avdrag för preferensaktieägarnas andel av resultatet om 66 mkr (66) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier uppgående till 75 332 965 under 2014 respektive 75 551 470 under 2013. Resultat per preferensaktie uppgår till 10,00 kr per aktie och år. Någon utspädnings effekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

UTDELNING

Styrelsen avser föreslå årsstämman en utdelning om 0,80 kr per stamaktie med avstämningsdag 30 april 2015. 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 30 juni 2015.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL 2013 OCH 2014

Specifikation över förändring av Eget kapital återfinns i Rapport över förändringar i Eget kapital för koncernen på sid 15B respektive Förändringar i Eget kapital i moderbolaget på sid 19B.

NOTER

18 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

VERKLIGT VÄRDE PÅ FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och leverantörsskulder bedöms i stort motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga till sin natur.

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 2014 | | | Koncernen 31 december 2013 | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------|---|---|--------------------------|---|
| | Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Låne- och kundfordringar | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Låne- och kundfordringar | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
| Tillgångar | | | | | | |
| Kundfordringar och andra fordringar | - | 91 | - | - | 22 | - |
| Likvida medel | - | 48 | - | - | 131 | - |
| Summa | - | 139 | - | - | 153 | - |
| Skulder | | | | | | |
| Derivatinstrument, nivå 2 | 568 | - | - | 210 | - | - |
| Upplåning | - | - | 5 635 | - | - | 4 921 |
| Leverantörsskulder och andra skulder | - | - | 212 | - | - | 203 |
| Summa | 568 | - | 5 847 | 210 | - | 5 124 |

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 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 medan företagsspecifik information används i så liten ut-

sträckning 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.

Avtal finns som möjliggör netting av förpliktelser gentemot samma motpart avseende derivat. Inga derivatinstrument har nettoredovisats.

19 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

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. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ledning. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen.

Corems riskexponering ska vara begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners. Ytterligare information finns i avsnittet om Finansiering på sid 52A-54A samt i avsnittet Möjligheter och risker på sid 48A-51A.

Målen i finanspolicyen är att:

- soliditeten över tiden ska vara minst 25 procent.
- räntetäckningsgraden långsiktigt ska vara minst 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.
- externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

| Finansiella mål | Mål | Utfall |
|--------------------------------------|------|--------|
| Avkastning på eget kapital, % | ≥11 | 5 |
| Soliditet, % | ≥25 | 27 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | ≥1,5 | 2,4 |
| Kreditbindning, år | ≥1,5 | 3,6 |
| Räntebindning, år | ≥1,5 | 4,8 |
| Räntesäkrade skulder, % | ≥50 | 62 |
| Externfinansiering i lokal valuta, % | 100 | 100 |

Styrelsen ska årligen gå igenom finanspolicyen 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 5 793 mkr (5 091), inklusive outnyttjade krediter om 158 mkr (170), löper med kredittider om 3 månader till 99 år. Koncernens genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 3,6 år (2,8).

NOTER

19 (FORTS.)

LIKVIDITETSRIK

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 2014 till 48 mkr (13).

RÄNTERISK

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

Hanteringen av koncernens 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 11 (10) swappavtal om 2 900 mkr (2 900), som löper mellan 2015–2031.

Per den 31 december 2014 var 62 procent (68) av de räntebärande skulderna räntesäkrade, varefter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,8 år (4,9). Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2014 var 4,32 procent (4,90).

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR, 2014

| Förfall, år | Räntebindning | | | Kreditbindning | |
|---------------|---------------|---------------|------------|---------------------|------------|
| | Mkr | Snittränta, % | Andel, % | Mkr | Andel, % |
| Rörligt | 2 164 | 2,67 | 38 | | |
| 2015 | 624 | 4,60 | 12 | 2 205 ¹⁾ | 39 |
| 2016 | 215 | 4,23 | 4 | 521 ¹⁾ | 9 |
| 2017 | – | – | – | 1 878 ¹⁾ | 33 |
| 2018 | 300 | 3,84 | 5 | 649 | 12 |
| 2019 | 100 | 6,73 | 2 | – | – |
| 2020 | 200 | 6,71 | 4 | – | – |
| 2021 | 300 | 5,74 | 5 | – | – |
| 2022 | – | – | – | – | – |
| 2023 | – | – | – | – | – |
| 2024 | 532 | 5,00 | 9 | 74 | 1 |
| 2025– | 1 200 | 6,03 | 21 | 308 | 6 |
| Totalt | 5 635 | 4,32 | 100 | 5 635 | 100 |

¹⁾ Varav 400 mkr avser obligationer under 2015, 300 mkr avser obligation under 2016 och 400 mkr avser obligation under 2017.

VALUTARISK

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Corems resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Corem äger fem 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

UPPLÅNING, FÖRFALLOSTRUKTUR OCH RÄNTOR

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 5 635 mkr (4 921). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 48 mkr (131) och aktiverade upplåningskostnader om 5 mkr (6) uppgick till 5 582 mkr (4 784). Under året har Corem omförhandlat krediter om 1 005 mkr, vilket har förlängt den genomsnittliga kreditbindningen med 0,5 år. Under andra kvartalet 2015 förfaller obligationer om totalt 400 mkr. Corem överväger flera olika alternativ för att refinansiera dessa förfall helt eller delvis.

Värdet på derivatportföljen uppgick till –568 mkr (–210). Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till –358 mkr (192). 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 reversfordringar på dotterföretag med däri pantförskrivna pantbrev samt säkerhet i noterade innehav. Säkerheten har kompletterats med pant i vissa av dotterföretagens aktier.

Säkerheten kompletteras med miniminivå för räntetäckningsgrad 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. Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneskuld skulle Corems genomsnittliga låneränta förändras med 0,38 procentenheter och räntekostnaden med 22 mkr (16).

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR, 2013

| Förfall, år | Räntebindning | | | Kreditbindning | |
|---------------|---------------|---------------|------------|---------------------|------------|
| | Mkr | Snittränta, % | Andel, % | Mkr | Andel, % |
| Rörligt | 1 559 | 3,48 | 32 | | |
| 2014 | 51 | 5,33 | 1 | 711 | 14 |
| 2015 | 891 | 4,43 | 18 | 2 125 ¹⁾ | 43 |
| 2016 | 215 | 4,23 | 5 | 588 ¹⁾ | 12 |
| 2017 | – | – | – | 1 308 | 27 |
| 2018 | – | – | – | 1 | 0 |
| 2019 | 105 | 6,66 | 2 | 2 | 0 |
| 2020 | 1 000 | 6,24 | 20 | – | – |
| 2021 | 300 | 5,75 | 6 | – | – |
| 2022 | – | – | – | – | – |
| 2023 | – | – | – | – | – |
| 2024– | 800 | 6,11 | 16 | 186 | 4 |
| Totalt | 4 921 | 4,90 | 100 | 4 921 | 100 |

¹⁾ Varav 400 mkr avser obligationer under 2015 och 300 mkr avser obligation under 2016.

om deras finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag.

Koncernen har upprättat en kreditpolicy för hur kundkrediterna ska hanteras. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig hyresgäst.

Bankgarantier, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa hyresgästernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning. På motsvarande sätt provas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag.

Corems maximala kreditrisk uppgår till 4 mkr (4) per den 31 december 2014.

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

NOTER

20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------------|-----------|-----------|--------------|-----------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Momsskuld | 13 | 11 | 3 | 3 |
| Skuld till preferensaktieägare | 33 | 33 | 33 | 33 |
| Övriga skulder | 12 | 5 | 1 | 2 |
| Summa | 58 | 49 | 37 | 38 |

21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------|------------|------------|--------------|-----------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Upplupna räntekostnader | 28 | 22 | 12 | 9 |
| Förutbetalda hyror | 73 | 70 | - | - |
| Upplupna driftskostnader | 10 | 11 | - | - |
| Övriga poster | 10 | 19 | 10 | 7 |
| Summa | 121 | 122 | 22 | 16 |

22 OPERATIONELL LEASING

LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASETAGARE

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

Leasingkostnaderna i koncernen uppgick under 2014 till 16 mkr (15).

I moderbolaget uppgick leasingkostnaderna, inklusive lokaler, till 5 mkr (4).
Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

OPERATIONELL LEASING

| Koncernen | 2014 | 2013 |
|--------------|-----------|-----------|
| Inom 1 år | 15 | 15 |
| Inom 2-5 år | 30 | 31 |
| > 5 år | 13 | 4 |
| Summa | 58 | 50 |

LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASEGIVARE

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

Tabellen nedan visar framtida hyresintäkter avseende befintliga
hyresavtal:

LÖPTIDER FÖR COREMS HYRESAVTAL PER DEN 31 DECEMBER 2014

| År | Antal avtal | Uthyrbar area, kvm | Hyresintäkt, mkr | Andel, % |
|---------------|----------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| -2015 | 188 | 121 935 | 78 | 12 |
| 2016 | 159 | 91 624 | 71 | 11 |
| 2017 | 132 | 116 641 | 86 | 14 |
| 2018 | 63 | 100 321 | 81 | 13 |
| 2019- | 93 | 428 645 | 306 | 49 |
| | 635 | 859 166 | 622 | 99 |
| Bostäder | 7 | 438 | 0 | 0 |
| Parkering | 194 | - | 4 | 1 |
| Totalt | 836 | 859 604 | 626 | 100 |

23 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Ställda säkerheter | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 3 624 | 3 288 | - | - |
| Pantsatta aktier i dotterföretag | 920 | 736 | - | - |
| Pantsatta aktier i noterade företag | 1 356 | 918 | 624 | 624 |
| Reversfordringar koncernföretag | 0 | 0 | 276 | - |
| Summa ställda säkerheter | 5 900 | 4 942 | 900 | 624 |
| Eventualförpliktelser / ansvarsförbindelser | | | | |
| Borgensförbindelser avseende dotterföretag | - | - | 4 106 | 3 779 |
| Summa eventualförpliktelser / ansvarsförbindelser | - | - | 4 106 | 3 779 |

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 omstruk-
tureringar 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.

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

NOTER

24 NÄRSTÅENDE

NÄRSTÅENDE RELATIONER

KONCERNEN

Koncernen står under inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 37,2 procent (36,4) av kapitalet och 38,9 procent (37,7) av rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ).

Näst största aktieägare per 31 december 2014 är Gårdarke AB med 10,0 procent av kapitalet och 10,7 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 25.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

KONCERNEN

Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån

25 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

| | 2014 | 2013 |
|--|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början | 212 | 197 |
| Aktieägartillskott | - | 15 |
| Summa | 212 | 212 |

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 85 aktiebolag (82) och 18 kommanditbolag (18). Därutöver äger Corem cirka 19 procent i ett intresseföretag.

MODERBOLAGETS INNEHAV AV AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

| Dotterföretag | Organisations-nummer | Säte | Andel i % | Bokfört värde 31 dec 2014 |
|---------------|----------------------|-----------|-----------|---------------------------|
| Corem AB | 556731-4231 | Stockholm | 100 | 212 |
| Summa | | | | 212 |

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 allokera 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 10.

26 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

| | 2014 | 2013 |
|---|-------------|-------------|
| Ingående balans | 1571 | 1190 |
| Omklassificering från kortfristiga fordringar på koncernföretag | 277 | 212 |
| Reversfordringar | 276 | 169 |
| Summa | 2124 | 1571 |

marknadsmässiga villkor och uppgick till 1,6 mkr (1,7) för året.

Därutöver köper Coremkoncernen löpande juridiska tjänster från MAQS Stockholm Advokatbyrå AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehorn är delägare.

Corem har även ett hyresavtal om uthyrning till Wonderful Times Group, där Corems styrelseledamot Christina Tillman även är styrelseledamot. Bolaget har inga skulder till Rutger Arnhult per balansdagen.

MODERBOLAGET

Långfristiga fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 31 december 2014 till 2 124 mkr (1 571) och kortfristiga fordringar till 0 mkr (0).

TRANSAKTIONER MED NYCKELPERSONER I LEDANDE STÄLLNING

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 39,01 procent (47,61) av kapitalet och 40,90 procent (49,84) av rösterna i företaget. För ytterligare information se sid 46B-47B. 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 KASSAFLÖDESANALYS

BETALDA RÄNTOR

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------|-------------|-------------|--------------|------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Erhållen ränta | 1 | 2 | 31 | 34 |
| Erlagd ränta | -262 | -231 | -60 | -49 |
| | -261 | -229 | -29 | -15 |

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-----------|-------------|--------------|----------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Värdeförändringar fastigheter | -138 | 39 | - | - |
| Värdeförändringar derivatinstrument | 358 | -192 | - | - |
| Resultatandelar/utdelning från intresseföretag - netto | -132 | -73 | - | - |
| Realisationsresultat från avyttrade tillgångar | 0 | -12 | - | - |
| Orealiserade kursdifferenser mm. | -10 | 1 | 4 | 2 |
| Erhållna koncernbidrag | - | - | -56 | - |
| | 79 | -236 | -51 | 3 |

TRANSAKTIONER SOM INTE MEDFÖR BETALNINGAR

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-----------|------|--------------|------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter genom apportemission eller egna aktier | - | 62 | - | - |

28 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

VERKLIGT VÄRDE I INTRESSEBOLAG

Verkligt värde på Corems innehav i Klövern AB (publ) per den 13 mars 2015, uppgick till 1 600 mkr, vilket är 403 mkr över redovisat värde.

FASTIGHETSFÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Inga väsentliga avtal om förvärv eller avyttringar har tecknats efter balansdagen.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Efter årsskiftet har, fram till och med den 13 mars 2015, 20 200 stamaktier och inga preferensaktier återköpts.

NOTER

29 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.

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 fastighetsspecifika 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. För helåret har cirka 38 procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats, medan resterande har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. De värderingsinstitut som har anlåtits är Savills Sweden AB, DTZ, Bryggan fastighetsekonomi samt Newsec Advice AB.

Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10.

UPPSKJUTEN SKATT

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. För ytterligare information, se not 9.

REDOVISNING AV PREFERENSAKTIER

Antalet utestående preferensaktier uppgick vid årsskiftet till 6 611 319 st. Bolagets bedömning är att ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelning eller återbetala insatt kapital föreligger mellan Corem och innehavarna av preferensaktier vid tidpunkten för utgivandet av preferensaktierna. Corem kan inte med säkerhet dra slutsatsen att det i framtiden kommer att betalas utdelning eller återbetala insatt kapital till innehavarna av preferensaktier. En utbetalning av utdelning är ytterst beroende av ett beslut av bolagsstämman. Mot bakgrund av detta har preferensaktierna klassificerats som eget kapital.

Styrelsen 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 23 mars 2015

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Karl Perlhagen
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Eva Landén
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
och koncernredovisning har avgivits den 23 mars 2015

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

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 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4B-36B.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och 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 revisionsd 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 och koncernredovisningen, 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 upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande

de bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning 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 2014.

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 beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldig 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 23 mars 2015

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

COREM PROPERTY GROUP AB (PUBL) ÄR ETT SVENSKT PUBLIKT FASTIGHETSBOLAG NOTERAT PÅ NASDAQ STOCKHOLM MID CAP. GOD STYRNING, STRUKTURERADE INTERNA PROCESSER OCH TYDLIGHET ÄR GRUNDLÄGGANDE FÖR COREM. BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN BESKRIVER PÅ VILKET SÄTT COREMS ÄGARE DIREKT OCH INDIREKT HAR STYRT COREM UNDER 2014 GENOM OLIKA BESLUTSYSTEM.

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 Stockholm. Det fanns per den 31 december 2014 två aktieslag, stam- och preferensaktier. Antalet registrerade stamaktier uppgick per den 31 december 2014 till 75 896 586 och antalet registrerade preferensaktier uppgick till 6 611 319. Stamaktierna har en röst medan preferensaktierna har en tiondel 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. Under 2013 återköptes ytterligare 87 400 stamaktier. I samband med en fastighetsaffär överläts 1 387 388 stamaktier och en nyemission om 224 903 preferensaktier genomfördes. Under 2014 har 2 421 525 stamaktier återköpts. Detta medför att per den 31 december 2014 uppgår totalt antal återköpta stamaktier till 2 484 925 och återköpta preferensaktier uppgår till 0. Antalet utestående aktier per den 31 december 2014 uppgick till 73 411 661 stam- och 6 611 319 preferensaktier. Stängningskursen var per balansdagen 28,70 kr (20,00) per stamaktie och 184,00 kr (150,00) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 3 323 mkr (2 509). Vid periodens utgång uppgick antalet aktieägare till 3 578 (3 543). Per den 31 december 2014 ägde Rutger Arnhult via bolag 37,2 procent (36,4) av kapitalet och 38,9 procent (37,7) av rösterna, Gårdarrike 10,0 procent (4,1) av kapitalet och 10,7 procent (4,3) av rösterna och Länsförsäkringar fonder ägde 9,3 procent (9,0) av kapitalet och 10,1 procent (9,7) av rösterna.

För ytterligare information om aktien och aktieägare se sidorna 56A-57A samt Corems webbplats, www.corem.se.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämma, 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 44B-45B 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 skall – direkt eller indirekt genom dotterbolag – förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

ÅRSSTÄMMA

Ordinarie årsstämma 2014 ägde rum tisdagen den 29 april 2014 i Stockholm. Vid stämman närvarade 30 (27) aktieägare, personligen eller genom ombud, och dessa representerade 60,7 procent (44,6) av rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehorn. Vid stämman deltog samtliga styrelseledamöter valda av stämman, förutom Karl Perlhagen.

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.
- Patrik Essehorn omvaldes till styrelseordförande.
- I enlighet med styrelsens och VDs förslag dela ut 0,70 kr per stamaktie för verksamhetsåret 2013 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 29 april 2014 ska bolaget ha en valberedning bestående av deltagare från bolagets till röstantalet tre största ägare per den 30 september 2014 vilka är Rutger Arnhult via bolag genom Mia Arnhult, Gårdarrike AB genom Lars Höckenström och Länsförsäkringar genom Jesper Bonnivier. Valberedningen består därutöver av styrelsens ordförande Patrik Essehorn. Valberedningens sammansättning meddelades på Corems webbplats den 24 oktober 2014.

Valberedningen representerar 59,7 procent av aktieägarnas röster per den 31 december 2014. Mandatperioden för valberedningen löper intill dess att ny valberedning utses enligt mandat från nästa års stämma. 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 2015 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 fem ledamöter som valdes vid årsstämman 2014. Samtliga ledamöter från 2013 omvaldes. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har därmed följande sammansättning: Patrik Essehorn (ordförande), Rutger Arnhult, Karl Perlhagen, Jan Sundling och Christina Tillman. Övrig information om styrelsens ledamöter finns på sidan 46B.

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 Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrnings krav på att majoriteten av de stämvalda 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 31 222 409 aktier, varav 30 195 705 stamaktier och 1 026 704 preferensaktier, per den 31 december 2014. Inneheten motsvarar 39,01 procent (47,61) av kapitalet och 40,90 procent (49,84) 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 avseende 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 2014 till 16.

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 informationspolicyn, samt genom att behandla rapport från revisionsutskottet i form av upprättade protokoll samt observationer, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder. Styrelsen säkerställer vidare kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att ingående behandla delårsrapporter, 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

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 | 16 | 16 |
| Patrik Essehorn | 2008 | Ordförande | 1967 | Svensk | Nej | Ja | 16 | 16 |
| Karl Perlhagen | 2012 | Ledamot | 1970 | Svensk | Ja | Ja | 16 | 15 |
| Jan Sundling | 2007 | Ledamot | 1947 | Svensk | Ja | Ja | 16 | 15 |
| Christina Tillman | 2010 | Ledamot | 1968 | Svensk | Ja | Ja | 16 | 15 |

i aktiebolagslagen och bolagsordningen.

- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insiderpolicy.
- Ansvara för att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig.
- Ansvara för att styrelsen kontinuerligt uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Corem.
- Ta ansvar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen.
- Följa upp att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt och korrekt sätt.
- Ansvara för att styrelsens arbete årligen utvärderas.

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 perioden 1 januari till och med 15 augusti 2014 av fyra personer, inklusive VD. Per den 31 december 2014 bestod koncernledningen 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
- CFO, Ulrika Allgulander
- Uthyrningschef, Jesper Carlsöö

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.

ERSÄTTNINGSGRUPP OCH REVISIONSGRUPP

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. 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 2014 omvaldes de auktoriserade revisorerna Mikael Ikonen samt Ingemar Rindstig till huvudansvariga revisorer. Båda är verksamma vid Ernst & Young AB. De har under perioden mellan årsstämmorna 2014 och 2015 varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid två tillfällen.

ERSÄTTNING TILL REVISORER

| MKR | 2014 | 2013 |
|--|------------|------------|
| Revisionsuppdraget Ernst & Young AB | 0,7 | 0,7 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget Ernst & Young AB | 0,2 | 0,3 |
| Övrig konsultation Ernst & Young AB | - | - |
| Totalt | 0,9 | 1,0 |

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2014 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 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 tabell på sid 41B.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE 2014

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut på årsstämma och för 2014 uppgick arvodet till 250 000 kr till styrelsens ordförande och 150 000 kr till de övriga ledamöterna. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller förmåner efter det att uppdraget har avslutats. Konsultarvoden till styrelseledamöter har ej utgått.

ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Under 2014 har verkställande direktören, tillika koncernchef, uppburet 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. 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 STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

| Tkr | 2014 | | | | 2013 | | | |
|--|-----------------------------|-----------------|----------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------|----------------------------------|---------------|
| | Löner, arvoden och förmåner | Pensionskostnad | Sociala kostnader inkl löneskatt | Summa | Löner, arvoden och förmåner | Pensionskostnad | Sociala kostnader inkl löneskatt | Summa |
| Styrelsens ordförande, Patrik Essehorn | 250 | - | 79 | 329 | 250 | - | 79 | 329 |
| Rutger Arnhult | 150 | - | 47 | 197 | 150 | - | 47 | 197 |
| Lena Boberg, till och med 25 april 2013 | - | - | - | - | 50 | - | 16 | 66 |
| Karl Perlhagen | 150 | - | 47 | 197 | 150 | - | 47 | 197 |
| Jan Sundling | 150 | - | 47 | 197 | 150 | - | 47 | 197 |
| Christina Tillman | 150 | - | 47 | 197 | 150 | - | 47 | 197 |
| VD Eva Landén ¹⁾ | 2 875 | 691 | 1 071 | 4 637 | 2 600 | 616 | 960 | 4 176 |
| Andra ledande befattningshavare 4 (3), varav rörlig ersättning utgör 0,6 mkr (0,7) | 4 830 | 947 | 1 747 | 7 524 | 4 600 | 897 | 1 667 | 7 164 |
| Summa | 8 555 | 1 638 | 3 085 | 13 278 | 8 100 | 1 513 | 2 910 | 12 523 |

¹⁾ Eva Landén, som är bolagets VD och satt i styrelsen till och med 25 april 2013, erhöll inget styrelsearvode.

ERSÄTTNING TILL ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principen för ersättning till andra ledande befattningshavare bygger på fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre eller sex månaders grundlöner. Samtliga har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring. 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 2014 för två av fyra personer.

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen 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 och som 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, VDinstruktion, 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, miljöpolicy, arbetsmiljöansvar, etiska regler och handlingsplan avseende alkohol och droger, mutpolicy, krishanteringspolicy och policy angående upphandling av varor och tjänster från närstående företag. 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 insynsställning, närstående 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 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 företagens 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. De 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 ekonomiavdelningen.

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 ekonomiadministrationen 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 23 mars 2015

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Karl Perlhagen
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2014 (på sidorna 38B-42B) och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade

genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm den 23 mars 2015
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

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 en 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 uppräknings 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 utbetalade utdelningen 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 uppräknings av belopp 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 lottnings.

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 bolagsstämma genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång skall inlösas. Vilka preferensaktier som skall inlösas bestäms genom lottnings. 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 68 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

Befattning: Styrelseordförande

(sedan 21 april 2010)

Invald: 16 december 2008 **Född:** 1967

Utbildning: Jur kand

Andra uppdrag: Delägare i MAQS Stockholm Advokatbyrå AB. Styrelseordförande i Suburban Properties AB samt styrelseledamot i Tribona AB (publ) och Patrik Essehorn Advokat AB. Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾: Stamaktier 20 000, preferensaktier 0.



RUTGER ARNHULT

Befattning: Styrelseledamot

Invald: 30 oktober 2007 **Född:** 1967

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: VD och styrelseledamot i Klövern AB (publ). Styrelseordförande i M2 Asset Management AB samt Arnia Holding AB. Styrelseledamot i Tribona AB (publ) samt Vytal Diagnostics AB. Beroende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾: Stamaktier 28 721 342, preferensaktier 1 021 604.



JAN SUNDLING

Befattning: Styrelseledamot

Invald: 30 oktober 2007 **Född:** 1947

Utbildning: Sjökaptensexamen samt högre företagsekonomisk utbildning vid Frans Schartau.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i SJ AB, Sjöfartsverket och Jan Sundling i Ytterkvarn AB. Ledamot i Aditro Logistics AB. Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾: Stamaktier 71 000, preferensaktier 4 800.



CHRISTINA TILLMAN

Befattning: Styrelseledamot

Invald: 21 april 2010 **Född:** 1968

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: VD Gudrun Sjödén AB, Styrelseordförande House of Dagmar AB samt styrelseledamot COOP Sverige AB. Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾: Stamaktier 0, preferensaktier 300.



KARL PERLHAGEN

Befattning: Styrelseledamot

Invald: 2 maj 2012 **Född:** 1970

Utbildning: Ekonom

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Volati AB. Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾: Stamaktier 1 383 363, preferensaktier 0.

¹⁾ Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2014 och avser eget, närståendes och kapitalförsäkring samt eget och närstående bolags innehav

LEDNING & REVISORER

**EVA LANDÉN****Befattning:** VD**Anställd sedan:** 2008**Född:** 1965**Utbildning:** Civilekonom

Arbetslivserfarenhet: Eva har tidigare bland annat varit CFO och Vice VD på Corem, ekonomichef på Bonnier Cityfastigheter och innan dess auktoriserad revisor hos PWC Revisionsbyrå. Eva är även styrelseledamot i Klöver AB (publ) och Specialfastigheter Sverige AB.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:
Stamaktier 5 520, preferensaktier 500.

**HÅKAN ENGSTAM****Befattning:** Vice VD samt Transaktions- och IR-chef**Anställd sedan:** 2008**Född:** 1963**Utbildning:** Civilingenjör/Fastighetsekonom

Arbetslivserfarenhet: 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".

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:
Stamaktier 15 600, preferensaktier 1 300.

**ULRIKA ALLGULANDER****Befattning:** CFO**Anställd sedan:** 2014**Född:** 1964**Utbildning:** Civilekonom

Arbetslivserfarenhet: Ulrika har tidigare arbetat som finanschef på SAS Institute och dessförinnan bland annat varit auktoriserad revisor hos EY.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:
Stamaktier 0, preferensaktier 0.

**JERKER HOLMGREN****Befattning:** Vice VD och fastighetschef**Anställd sedan:** 2008**Född:** 1960**Utbildning:** Civilingenjör

Arbetslivserfarenhet: Jerker har tidigare bland annat varit affärsansvarig för projektutveckling hos AP Fastigheter, marknadschef och projektchef hos Peab samt fastighetschef och projektchef hos Skanska Fastigheter.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:
Stamaktier 7 000, preferensaktier 780.

**JESPER CARLSSÖ****Befattning:** Uthyrningschef**Anställd sedan:** 2008**Född:** 1971**Utbildning:** Ekonomi vid Stockholms Universitet

Arbetslivserfarenhet: Jesper har tidigare varit Regionchef Stockholm på Corem och förvaltare på M2 Gruppen. Dessförinnan drev Jesper under drygt 10 års tid en av Sveriges största reklambyråer med verksamhet i Sverige, Norge och Danmark.

Innehav i Corem Property Group AB ¹⁾:
Stamaktier 5 000, preferensaktier 200.

Revisorer**MIKAEL IKONEN****Född:** 1963

Auktoriserad revisor

Medlem i FAR

Ernst & Young AB

INGEMAR RINDSTIG**Född:** 1949

Auktoriserad revisor

Medlem i FAR

Ernst & Young AB

¹⁾ Ovanstående uppgifter är per den 31 december 2014 och avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav

FLERÅRSÖVERSIKT

| RESULTATRÄKNING | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Mkr | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
| Intäkter | 621 | 556 | 544 | 497 | 463 |
| Fastighetskostnader | -141 | -144 | -135 | -131 | -145 |
| Driftsöverskott | 480 | 412 | 409 | 366 | 318 |
| Central administration | -26 | -25 | -24 | -26 | -24 |
| Övriga rörelseintäkter | - | - | - | - | 22 |
| Övriga rörelsekostnader | - | - | - | 0 | 0 |
| Finansnetto | -252 | -229 | -214 | -203 | -154 |
| Förvaltningsresultat | 202 | 158 | 171 | 137 | 162 |
| Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden | 180 | 121 | 51 | 60 | - |
| Andra vinster/förluster - netto | - | - | - | -7 | 232 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 0 | 12 | 3 | 2 | 1 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 138 | -39 | 16 | 83 | 60 |
| Orealiserade värdeförändringar derivat | -358 | 192 | -36 | -231 | 18 |
| Resultat före skatt | 162 | 444 | 205 | 44 | 473 |
| Skatt | -50 | -72 | -30 | -9 | -33 |
| Årets Resultat | 112 | 372 | 175 | 35 | 440 |
| <i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i> | | | | | |
| Omräkningsdifferenser mm | 7 | 3 | -3 | -1 | -20 |
| Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 119 | 375 | 172 | 34 | 420 |
| Resultat per stamaktie, kr | 0,61 | 4,05 | 1,48 | -0,38 | 5,81 |

FLERÅRSÖVERSIKT

| BALANSRÄKNING | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Mkr | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
| Förvaltningsfastigheter | 7 259 | 6 380 | 5 830 | 5 418 | 5 115 |
| Innehav redovisat enligt kapitalandelsmetoden | 1 197 | 1 064 | 992 | 1 097 | - |
| Uppskjuten skattefordran | 157 | 135 | 211 | 173 | 157 |
| Övriga anläggningstillgångar/fordringar intresseföretag | 1 | 1 | 3 | 4 | 7 |
| Summa anläggningstillgångar | 8 614 | 7 580 | 7 036 | 6 692 | 5 279 |
| Övriga tillgångar | 91 | 22 | 25 | 17 | 11 |
| Andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet | - | - | - | - | 1 020 |
| Likvida medel | 48 | 131 | 116 | 100 | 229 |
| Summa omsättningstillgångar | 139 | 153 | 141 | 117 | 1 260 |
| Summa tillgångar | 8 753 | 7 733 | 7 177 | 6 809 | 6 539 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 2 343 | 2 405 | 2 082 | 2 008 | 2 096 |
| Räntebärande skulder | 3 428 | 4 204 | 2 900 | 2 882 | 3 091 |
| Derivat | 568 | 210 | 402 | 365 | 135 |
| Övriga långfristiga skulder | 3 | 1 | 2 | 2 | 2 |
| Summa långfristiga skulder | 3 999 | 4 415 | 3 304 | 3 249 | 3 228 |
| Räntebärande skulder | 2 202 | 711 | 1 635 | 1 374 | 994 |
| Övriga skulder | 209 | 202 | 156 | 178 | 221 |
| Summa kortfristiga skulder | 2 411 | 913 | 1 791 | 1 552 | 1 215 |
| Summa skulder | 6 410 | 5 328 | 5 095 | 4 801 | 4 443 |
| Summa eget kapital och skulder | 8 753 | 7 733 | 7 177 | 6 809 | 6 539 |

| KASSAFLÖDESANALYS | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Mkr | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 113 | 251 | 184 | 58 | -99 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -717 | -496 | -345 | -240 | -712 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 521 | 158 | 177 | 53 | 930 |
| Årets kassaflöde | -83 | 13 | 16 | -129 | 119 |
| Kursdifferens i likvida medel | 0 | 2 | 0 | 0 | -1 |
| Likvida medel vid årets början | 131 | 116 | 100 | 229 | 111 |
| Likvida medel vid årets slut | 48 | 131 | 116 | 100 | 229 |

NYCKELTAL

| | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Fastighetsrelaterade | | | | | |
| Fastigheternas verkliga värde, mkr | 7 259 | 6 380 | 5 830 | 5 418 | 5 115 |
| Direktavkastningskrav värdering, % | 7,4 | 7,7 | 7,7 | 7,8 | 7,8 |
| Hysesvärde, mkr | 683 | 640 | 592 | 552 | 537 |
| Uthyrbar area, kvm | 982 895 | 916 562 | 868 322 | 842 955 | 837 616 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 92 | 92 | 92 | 92 | 89 |
| Överskottsgrad, % | 77 | 74 | 75 | 74 | 69 |
| Antal fastigheter, st | 131 | 132 | 132 | 133 | 133 |
| Finansiella | | | | | |
| Avkastning på totalt kapital, % | 9 | 6 | 6 | 7 | 11 |
| Avkastning på eget kapital, % | 5 | 17 | 9 | 2 | 24 |
| Justerad soliditet, % | 32 | 33 | 32 | 32 | 32 |
| Soliditet, % | 27 | 31 | 29 | 29 | 39 |
| Nettoskuldsättning, mkr | 5 582 | 4 784 | 4 407 | 4 156 | 2 867 |
| Belåningsgrad, % | 58 | 61 | 61 | 61 | 55 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 59 | 63 | 67 | 68 | 76 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,4 | 2,2 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Genomsnittlig ränta, % | 4,32 | 4,90 | 4,66 | 4,90 | 4,47 |
| Genomsnittlig räntebindning, år | 4,8 | 4,9 | 6,0 | 6,4 | 5,1 |
| Genomsnittlig kreditbindning, år | 3,6 | 2,8 | 2,7 | 2,9 | 3,1 |
| Aktierelaterade¹⁾ | | | | | |
| Resultat per stamaktie, kr | 0,61 | 4,05 | 1,48 | -0,38 | 5,81 |
| Resultat per preferensaktie, kr | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 |
| Eget kapital per aktie, kr | 29,28 | 29,18 | 25,73 | 24,79 | 25,58 |
| Kassaflöde, löpande per stamaktie, kr | 0,62 | 2,45 | 1,61 | -0,07 | -2,51 |
| Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr | -1,10 | 0,17 | 0,21 | -1,71 | 1,81 |
| Utdelning per stamaktie, kr | 0,70 | 0,60 | 0,60 | 0,50 | 0,50 |
| Utdelning per preferensaktie, kr | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 |
| Börskurs per stamaktie, kr ²⁾ | 28,70 | 20,00 | 20,00 | 20,00 | 23,00 |
| Börskurs per preferensaktie, kr ²⁾ | 184,00 | 150,00 | 131,00 | 122,50 | 130,00 |
| Antal utestående stamaktier, st ³⁾ | 73 411 661 | 75 833 186 | 74 533 198 | 74 669 553 | 75 588 186 |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st | 75 332 965 | 75 551 470 | 74 659 586 | 75 387 854 | 65 116 470 |
| Antal utestående preferensaktier, st ³⁾ | 6 611 319 | 6 611 319 | 6 386 416 | 6 339 263 | 6 355 576 |

¹⁾ Samtliga belopp är beräknade med hänsyn tagen till split om 2:1 juni 2011. I enlighet med IAS33 Resultat per aktie har justering skett retroaktivt för alla rapporterade perioder.

²⁾ Vid periodens utgång.

³⁾ Exklusive återköpta aktier.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt, exklusive finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar på derivat, på årsbasis, i procent av genomsnittlig balansomslutning under perioden.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående stam- och preferensaktier per balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Intäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

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 börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskultsättning

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

Nettouthyrning

Årshyror för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat för under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser.

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

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10,00 kr per preferensaktie.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Soliditet, justerat

Eget kapital justerat för värdet på derivat inklusive skatt och bokförd uppskjuten skatt fastigheter, samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

INBJUDAN TILL ÅRSSTÄMMA 2015

Corem Property Group ABs årsstämma äger rum den 28 april 2015, kl 14.00 hos MAQS Stockholm Advokatbyrå AB, Mäster Samuelsgatan 20 i Stockholm.

Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 31 mars 2015 och kommer att finnas tillgänglig på www.corem.se

Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman offentliggörs på bolagets hemsida, www.corem.se, senast den 9 april 2015. 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 förda aktieboken senast den 22 april 2015.
- dels ha anmält sin avsikt att delta i årsstämman till Corem senast den 22 april 2015, helst före 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 22 april 2015, 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 VIA 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 0,80 kronor per stamaktie samt utdelning om 10,00 kronor per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kronor per kvartal.

AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag för utdelning föreslås för stamaktien att vara den 30 april 2015. Om stämman beslutar i enlighet med förslaget, beräknas utbetalning ske den 6 maj 2015. Av detta följer att sista handelsdag inklusive rätt till utdelning är den 28 april 2015.

föreslagna avstämningsdagar för preferensaktien:

- den 30 juni 2015 med beräknad utbetalningsdag den 3 juli 2015, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 26 juni 2015.
- den 30 september 2015 med beräknad utbetalningsdag den 5 oktober 2015, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 25 september 2015.
- den 30 december 2015 med beräknad utbetalningsdag den 7 januari 2016, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 28 december 2015.
- den 31 mars 2016 med beräknad utbetalningsdag den 5 april 2016, sista handelsdag inklusive rätt till utdelning 29 mars 2016.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

| | |
|--|-----------------|
| Delårsrapport januari - mars 2015 | 28 april 2015 |
| Årsstämma 2015 | 28 april 2015 |
| Delårsrapport januari - juni 2015 | 13 juli 2015 |
| Delårsrapport januari - september 2015 | 23 oktober 2015 |
| Bokslutskommuniké 2015 | februari 2016 |

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:
Eva Landén, VD. E-post: eva.landen@corem.se
Tel: 08 503 853 33

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

Grafisk form & produktion: Ineko, Stockholm 2015 – 220682
Foto: Per-Erik Adamsson.
Kartor: Stadskartan AB



Corem Property Group AB (publ), 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
E-post: info@corem.se, Hemsida: www.corem.se