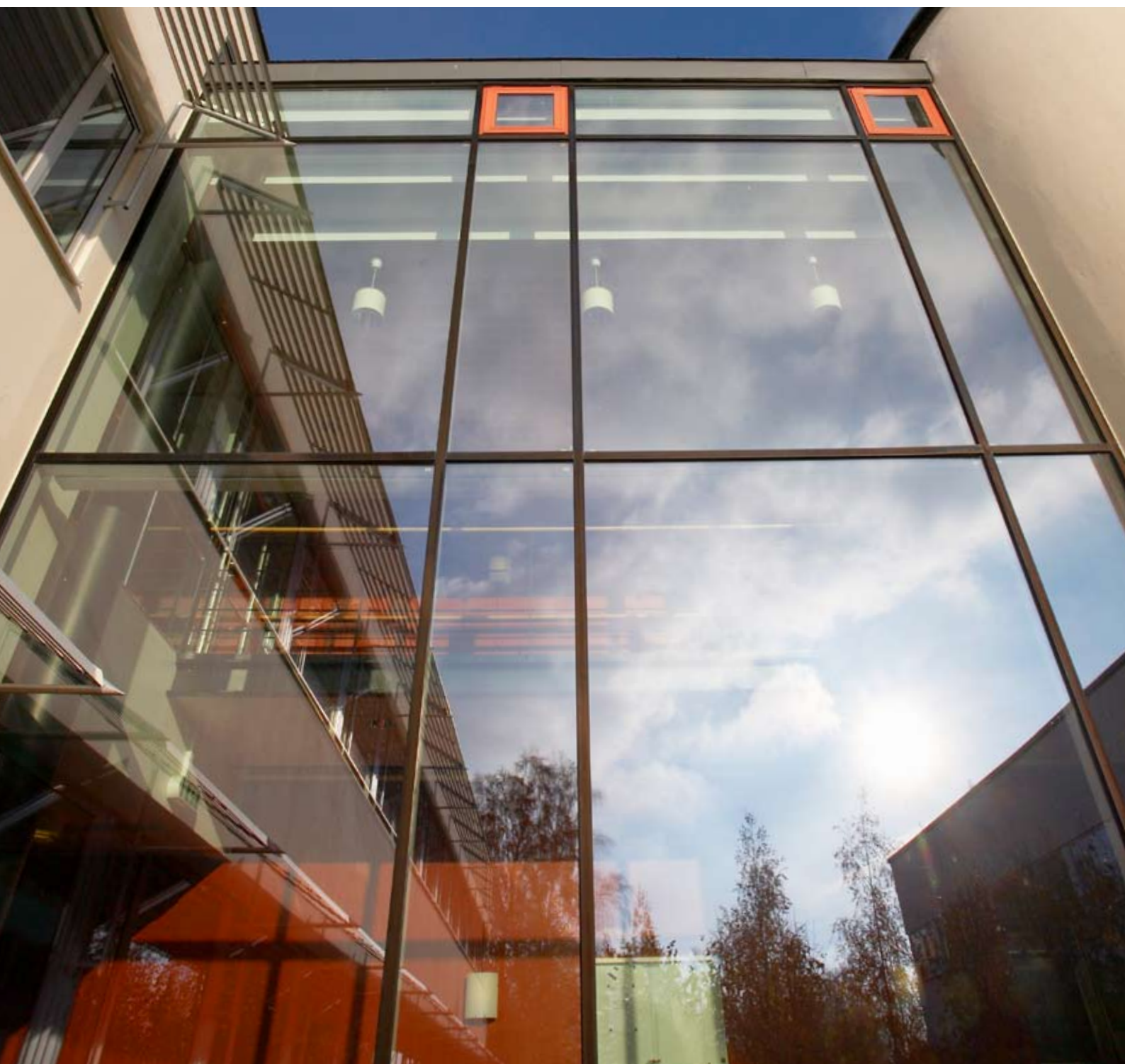


Årsredovisning 2007



Innehåll

2007 i sammandrag.....	1
Vd har ordet	2
Affärsidé mål och strategi	4
Fastighets- och hyresmarknaden i Sverige	5
Corems fastighetsbestånd	7
Stockholmsregionen	10
Göteborgsregionen	12
Malmöregionen	14
Mälardalsregionen	16
Smålandsregionen	19
Region Norr	22
Marknadsvärdering av Corems fastigheter	24
Finansiering	25
Organisation	26
Miljöarbete	27
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	28
Styrelse, ledning och revisorer	30
Väsentliga händelser efter årets slut	31
Förvaltningsberättelse	32
Koncernens	
Resultaträkning	35
Balansräkning	36
Kassaflödesanalys	37
Förändringar i eget kapital	38
Moderbolagets	
Resultaträkning	39
Balansräkning	40
Kassaflödesanalys	41
Förändringar i eget kapital	42
Redovisningsprinciper och noter	43
Förslag till vinstdisposition	55
Revisionsberättelse	56
Fastighetsförteckning	58
Inbjudan till årsstämma	60
Ekonomisk rapportering	60
Definitioner	61

Beloppsuppgifterna i detta dokument har avrundats, medan beräkningar har genomförts utan avrundningar. Detta medför att vissa tabeller till synes inte summerar korrekt.



Corem i korthet

Det noterade bolaget Biolight International AB (publ) träffade den 28 september 2007 en överenskommelse avseende förvärv av aktier i och fordringar på M2 Industrielokaler Holding AB mot likvid i aktier i Biolight International AB (publ). Den verksamhet som Biolight International AB (publ) har bedrivit, har under 2007 överlåtits till ett helägt dotterbolag, Biolight AB. Efter beslut på den extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 överfördes aktierna i Biolight AB till de tidigare aktieägarna i Biolight International AB (publ). Samma bolagsstämma beslutade därefter om att förvärva aktierna och fordringarna på M2 Industrielokaler genom apportemission. M2 Industrielokaler betraktas som den egentliga förvärvaren av Biolight International AB (publ) med kontroll över den nya koncernens tillgångar och skulder, varför transaktionen redovisas som ett omvänt förvärv. Biolight International AB (publ) har namnändrats till Corem Property Group AB (publ).

Corem agerar idag inom sex regioner: Stockholm, Göteborg, Malmö, Mälardalen, Småland samt region Norr.

Huvudkontoret är beläget i Stockholm och Corem har totalt 15 medarbetare. Per den 31 december 2007 ägde Corem 75 fastigheter till ett värde om 3,2 mdkr fördelat på 520 830 kvm. Kontraktsvärdet på årsbasis per 31 december 2007 uppgick till 304 mkr.

Corem är idag noterad på Nordic Growth Market (NGM) Equity. Börsvärdet per den 31 december 2007 uppgick till 1 377 mkr.

2007 i sammandrag

Mkr	November – December 2007
Hyresintäkter	54
Fastighetskostnader	-22
Driftöverskott	32
Central administration	-3
Övriga rörelsekostnader	-6
Orealiserade värdeförändringar	125
Rörelseresultat	148
Finansnetto	-15
Resultat före skatt	132
Skatt	107
Årets resultat	240

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 54 miljoner kronor för perioden 1 november - 31 december 2007.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 7 miljoner kronor (november-december). Under perioden har kostnader av engångskaraktär belastat resultatet med 7 miljoner kronor. Med justering för dessa kostnader ökar förvaltningsresultatet till 14 miljoner kronor.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 240 miljoner kronor, motsvarande 9,22 kronor per aktie.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter bidrog med 125 miljoner kronor och redovisad effektiv skatt bidrog med 107 mkr.

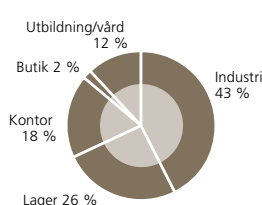
Fastigheternas bokförda värde

Fastighetsportföljens bokförda värde uppgick till 3 168 miljoner kronor vid årets slut.

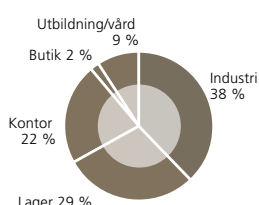
Aktieutdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas.

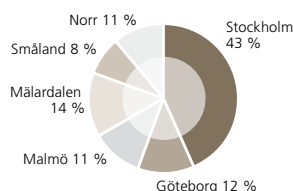
Fördelning av bokfört värde per fastighetskategori



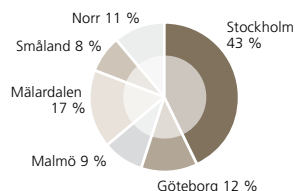
Fördelning av hyresintäkter per fastighetskategori



Fördelning av bokfört värde per geografiskt område



Fördelning av hyresintäkter per geografiskt område



NYCKELTAL

November – December 2007

Årets resultat, mkr	240
Värdeförändringar fastigheter, mkr	125
Soliditet, %	37
Uthyrbar area, kvm	520 830
Bokfört värde fastigheter, mkr	3 168
Överskottsgrad, %	60
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6
Eget kapital per aktie, kr	51,01
Utdelning per aktie, kr	0
Avkastning på eget kapital, %	18
Totalt antal aktier	25 975 871

Vd har ordet



*”Goda kundrelationer
och motiverade medarbetare
skapar förutsättningarna
för expansion och stabila
kassaflöden.”*

Corem är ett nytt fastighetsbolag vars vision är att bli det ledande fastighetsbolaget inom segmentet industri-, lager-, logistik- och partihandel. Detta ska ske genom fokus på bästa möjliga långsiktiga resultat- och värdetillväxt i kombination med stark marknadsnärvaro. Goda kundrelationer och motiverade medarbetare skapar förutsättningarna för expansion och stabila kassaflöden.

Corem är skapat av ägare, vilka har en stark tilltro till det segment inom vilket Corem är verksamt. Ett segment som uppvisar såväl en intressant tillväxtpotential som en hög historisk stabilitet vilket gör det mycket spännande ur ett investerarperspektiv.

Trots att Corems historia är kort, har vi ändå hunnit med en hel del under de få månader vårt första verksamhetsår bestod av. I slutet på september träffades avtal om förvärv

av det på NGM noterade medicinteknikbolaget Biolight International AB (publ). Med detta lades den första byggstenen i skapandet av Corem Property Group AB (publ). Den 30 oktober fattade Biolight på extra bolagstämma beslut om att genomföra transaktionen. Corem erhöll med detta i huvudsak börsplatsen på NGM samt bolagets befintliga underskottsavdrag om 184 miljoner kronor. Biolights medicintekniska verksamhet delades samtidigt ut till bolagets tidigare aktieägare. Biolights aktieägare blev med detta också ägare i Corem.

Med 75 industri-, lager- och logistikfastigheter, huvudsakligen från M2 Gruppen, Balder, Klöver och Locellus till ett sammantaget bokfört värde om drygt 3 miljarder kronor skapades basen för ett nytt och tydligt fokuserat och solitt fastighetsbolag.

*”Vår målsättning är att
vi inom en treårsperiod ska ha
fördubblat vår totala förvaltningsvolym
i relation till vårt ursprungliga
fastighetsbestånd.”*

Corem är idag en av de större aktörerna inom sitt segment på flera av sina utvalda marknader. Förutsättningarna att växa och förstärka våra befintliga marknadspositioner och expandera till nya regioner känns som mycket goda.

Ambitiösa tillväxtplaner

Fokus för 2007 och inledningsvis under 2008 har varit inriktat på att bygga upp Corem organisatoriskt i syfte att skapa förutsättningar för att därefter med all kraft fokusera på tillväxt och förvaltning och förädling. Våra tillväxtplaner är ambitiösa. Vår målsättning är att vi inom en treårsperiod ska ha fördubblat vår totala förvaltningsvolym i relation till vårt ursprungliga fastighetsbestånd.

I syfte att kunna realisera våra tillväxtambitioner, kommer vi bland annat att ansöka om notering vid OMX Nordiska Börs Stockholm under andra halvåret av 2008.

Utsikterna för ett framgångsrikt 2008 bedömer vi för Corems del som goda. Efterfrågan på Corems typ av lokaler har under inledningen på året varit fortsatt stabil. Till följd av hyresavtalens struktur och Corems strategi att räntesäkra en stor del av de räntebärande skulderna, är det löpande kassaflödet och resultatet, på några års sikt, väldigt förutsägbara.

Däremot har turbulensen på den internationella kreditmarknaden under hösten 2007 och våren 2008 även satt sina spår på den svenska fastighetsmarknaden. Vi upplever att kreditinstituten är betydligt mera restriktiva i sin kreditgivning än tidigare. Kreditvillkoren vid nyupplåning har stramats åt, belåningsgraden har sänkts och kreditmarginalerna har justerats upp. Detta medför att vissa aktörer som arbetat med hög belåning fallit bort samtidigt som det öppnar upp för nya möjligheter för andra som arbetar med något lägre belåningsgrad eller utifrån en mera stabil finansiell grund.

Det är min bedömning att Corem tack vare sin stabila finansiella ställning har goda förutsättningar att nå framgång vad gäller finansieringen av nya förvärv till rimliga kreditvillkor under 2008. Under våren har de räntebärande skulderna till större delen räntesäkrats på mellan 6-10 år varefter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 5,5 år.

Den stabila finansiella ställningen kännetecknas av en soliditet som uppgår till 37 procent och en räntetäckningsgrad som på årsbasis ligger på 1,8 ggr.

Framtidsutsikter

Ambitionen är att under året nyttja delar av Corems existerande förvärvsutrymme och genomföra ett antal för bolaget strategiska förvärv. Hittills under 2008 har vi förvärvat fastigheter i tre olika affärer med ett sammantaget fastighetsvärde uppgående till 642 mkr. Efter dessa förvärv uppgår den totala fastighetsportföljens bokförda värde till drygt 3,8 miljarder kronor och den totala förvaltningsvolymen till 620 000 kvm. Det totala hyresvärdet bedöms på årsbasis uppgå till 387 miljoner kronor.

Corem har som strategi att kontinuerligt söka efter för bolaget intressanta och lönsamma förvärv och utvecklingsprojekt. Projektutvecklingsverksamheten är en av bolagets viktigaste hörnstenar. Corem ska aktivt medverka till utvecklingen av effektiva, rationella och energisnåla fastigheter inom sin nisch. Corem har idag ett antal mindre pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Ambitionen är att denna typ av projekt framöver väsentligen ska komma att öka. Egna projekt i form av ny- till- och ombyggnationer ger som regel en betydligt högre avkastning än rena förvärv.

Vi ser med tillförsikt fram mot en stark utveckling under 2008. Våra förutsättningar att fortsätta utveckla och förädla vårt bestånd ser alltså goda ut.

Stockholm i april 2008

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Affärsidé, mål och strategi



Affärsidé

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

Strategi

Corems strategi definieras utifrån att Corem aktivt ska söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden. Som ett led i att uppnå sin vision är Corems strategi att:

- Vara hyresgästernas naturliga val och samarbetspartner vid lokalfrågor inom segmenten industri, lager, logistik och partihandel.
- Skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.
- Etablera nära samarbete med hyresgästerna i syfte att kunna erbjuda individuellt anpassade lokallösningar för hyresgästernas ständigt föränderliga behov.
- Kontinuerligt söka efter för Corem intressanta och lönsamma förvärv och utvecklingsprojekt.

Vision

Corems vision är att bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge Corems aktieägare en långsiktig hög och stabil avkastning på eget kapital.

Finansiella mål

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

- **Avkastning på eget kapital**
Corem ska över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procent. Med riskfri ränta avses den femåriga statsobligationsräntan.
Corems avkastning på eget kapital per 31 december 2007 uppgick till 18 procent.
- **Soliditet**
Corems synliga soliditet ska långsiktigt uppgå till 25 procent. Corems soliditet uppgick till 37 procent per 31 december 2007.
- **Räntetäckningsgrad**
Corems räntetäckningsgrad ska långsiktigt uppgå till 1,5 gånger. Corem räntetäckningsgrad för 2007 uppgick till 9,3 gånger.

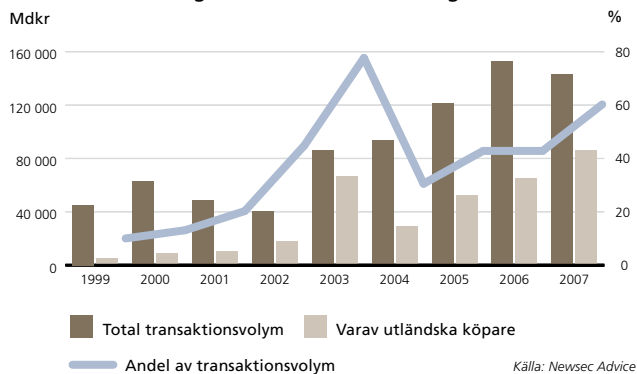
Fastighets- och hyresmarknaden i Sverige

Följande avsnitt, sidorna 5-6 har upprättats av Newsec, en rådgivare inom fastighetsbranschen för investerare, fastighetsägare och lokalanvändare. Avsnittet är baserat på faktauppgifter inhämtade av Newsec. De framtidsbedömningar som redovisas är genomförda baserade på Newsecs bästa bedömning. Investerare rekommenderas att själva genomföra de undersökningar, efterforskningar och bedömningar som investeraren finner lämpligt innan en investering sker i Corem. Nedan har samtliga orter där Corem har fastighetsbestånd av väsentlig betydelse beskrivits, dock innehas även fastigheter på andra orter.

Den svenska fastighetsmarknaden är bland de största i Europa och den helt klart största i Norden. Stockholms kontorsmarknad är den största delmarknaden med 14,3 miljoner kvm. Göteborgs kontorsmarknad utgör 4,3 miljoner kvm och Malmös kontorsmarknad 1,4 miljoner kvm.

Intresset för den svenska fastighetsmarknaden har ökat kraftigt under senare år. Transaktionsvolymen har stigit från 64 mdkr år 2000 till 153 mdkr år 2006. Under 2007 uppgick transaktionsvolymen till 143 mdkr, vilket är något mindre än under 2006. De senaste sju åren har i genomsnitt 57 procent av investeringarna avsett kontorsfastigheter, följt av 15 procent detaljhandelsfastigheter och 14 procent bostadsfastigheter. Industri- och lagerlokaler har stått för i genomsnitt fyra procent av investeringarna. En stor förklaring till de ökade investeringsvolymerna har varit de internationella investerarnas intresse för den svenska fastighetsmarknaden. År 2000 utgjorde de utländska investeringarna 14 procent av den totala transaktionsvolymen, men har under de senaste fem åren utgjort omkring 40-50 procent. Under första halvåret 2007 har de utländska investeringarna emellertid utgjort nästan 70 procent av den totala transaktionsvolymen.

Kommersiella fastighetstransaktioner i Sverige



Enligt Svenskt Fastighetsindex uppgick totalavkastningen, det vill säga summan av direktavkastning och värdeförändring, på fastigheter i Sverige under 2007 till 14,9 procent. Industrifastigheter gav den näst högsta totalavkastningen om 16,1 procent jämför med kontorsfastigheter som avkastade 14,7. Högst totalavkastning under 2007 genererade retailfastigheter med en årsavkastning om 18,7 procent. Bostadsfastigheter genererade under samma år en totalavkastning om 12 procent. I genomsnitt under senaste 3-, 5- eller 10-årsperioden har emellertid bostadsfastigheter gett den högsta totalavkastningen.

Intresset för att investera i den svenska fastighetsmarknaden kan bland annat förklaras av de gynnsamma makroekonomiska förutsättningarna, det låga ränteläget i förhållande till direktavkastningskraven, den höga transparensen i marknaden och den goda likviditeten. Den svenska marknaden är efter den brittiska och franska den mest likvida i Europa.

De största fastighetsägarna i Sverige är institutioner som exempelvis Vasakronan, Akademiska Hus, Skandia, AP-Fastigheter, SEB, Alecta och fastighetsbolag som Fabège, Kungsliden, Hufvudstaden och Castellum.

I början av 2000-talet gick svensk ekonomi in i en lågkonjunktur. För fastighetssektorn innebar detta bland annat att vakansgraden under 2001 till 2004 steg relativt kraftigt på många kontorsmarknader, särskilt i Stockholm. Förklaringen var den högre koncentrationen av företag i finans-, IT- och Telecomsektorn, vilka samtliga var branscher som påverkades av den försämrade konjunkturen. Andra marknader har varit mindre konjunktürkänsliga, som exempelvis Göteborg och Malmö.

Den svenska fastighetsmarknaden är bland de absolut största i Europa och är den största i Norden. Bidragande orsaker till detta är bland annat den svenska marknadens höga likviditet och transparens.



Arbetsmarknaden ser idag betydligt ljusare ut och sysselsättningen stiger i flera av de branscher som drabbades hårt i början av decenniet. På flertalet marknader sjunker vakanserna på kontorsmarknaden, särskilt för nya och renoverade kontorsfastigheter. I Stockholm, Göteborg och centrala Malmö har vakanserna sjunkit relativt kraftigt under det senaste året. En hyrestillväxt kan även konstateras, något som bedöms förstärkas kommande år. Stockholmsmarknaden är den mest volatila marknaden där hyresuppgången bedöms bli starkast. I Malmö och i Göteborg bedöms hyrestillväxten bli mer sansad.

En starkare hyresmarknad i kombination med ett fortsatt starkt intresse från investerarna har inneburit att viss nyproduktion på nytt har tagit fart, särskilt vad gäller kontorsfastigheter. Under senare år har också flera omfattande ombyggnadsprojekt i Stockholm färdigställts, vilka snabbt fyllts med hyresgäster. De kommande åren kommer även ett antal nybyggnadsprojekt att färdigställas.

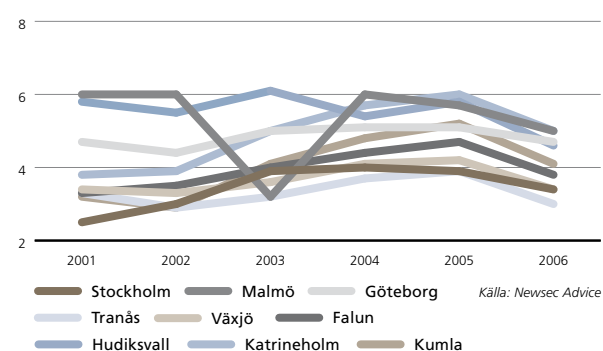
Regleringen av den svenska bostadsmarknaden har begränsat nyproduktionen av lägenheter i flertalet storstäder. Regleringen har gjort att det inte funnits tillräckliga incitament för nyproduktion av hyreslägenheter. Risken för vakanser i bostadsfastigheter i tillväxtorter har därför varit mycket låg. Avkastningskraven har sjunkit kraftigt de senaste åren för att nu börja plana ut. Under 2007 sjönk omsättningen av bostadsfastigheter i jämförelse med 2005 och 2006.

Industri- och lagerfastigheter har visat en mer stabil utveckling under senare år. Avkastningskraven har sjunkit och hyresmarknaden har visat små, men positiva variationer för vakanser och hyresnivåer. Industri- och lagerfastigheter gav som nämnts den näst högsta totalavkastningen under 2007.

En fortsatt stark ekonomisk tillväxt, till stor del driven av en hög privat konsumtion, bedöms ge ökad sysselsättning och något högre inflation kommande år. Räntorna har stigit kraftigt under 2007 och förväntas fortsätta vara en orosfaktor. Konjunkturscenariot skapar dock goda förutsättningar för sjunkande vakanser, stigande hyror och stabiliserande direktavkastningskrav.

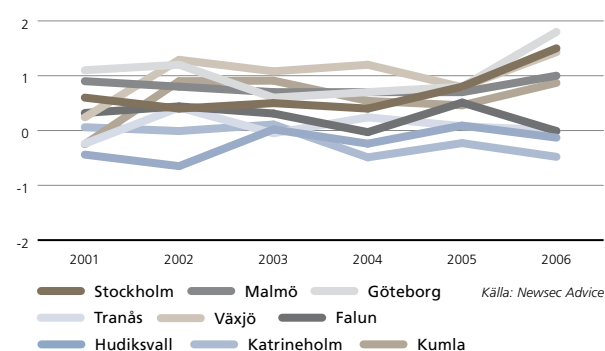
Arbetslösa

% Arbetslösa exklusive personer i åtgärd



Befolkningsutveckling

%



Corems fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri-, lager- och logistikfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige. Fastighetsbeståndet uppgick den 31 december 2007 till 75 fastigheter med en total uthyrbar area om 520 830 kvm.

Fastigheternas bokförda värde är baserat på externa marknadsvärderingar och uppgick till 3 168 mkr. Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till 328 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna till 304 mkr på årsbasis per den 31 december 2007. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår således till 93 procent.

Fastighetsbeståndet är indelat i sex geografiska områden: Stockholm, Göteborg, Malmö, Mälardalen, Småland samt Norr. Av Corems totala fastighetsvärde om 3 168 mkr svarar Stockholm för 43 procent, Göteborg 12 procent, Malmö 11 procent, Mälardalen 14 procent, Småland 8 procent och Norr för 11 procent.

Fastighetsbeståndet har även segmenterats i fem olika fastighetskategorier; *Industri, Lager, Kontor, Butik, Utbildning/vård*. Indelningen har baserats på de huvudsakliga ytorna i respektive fastighet. Hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2007 uppgick för industrifastigheter till 38 procent, lagerfastigheter till 29 procent, kontorsfastigheter till 22 procent, butiksfastigheter till 2 procent och utbildning/vårdfastigheter till 9 procent av Corems totala hyresintäkter.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde bedömdes uppgå till 328 mkr den 31 december 2007. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar 14 mkr. Av fastigheternas totala uthyrbara area om 520 830 kvm, är 55 643 kvm vakant vilket motsvarar 11 procent. Av den vakanta arean var den enskilt största vakansen om 6 800 kvm hänförlig till fastigheten Rådmannen 3 i Katrineholm.

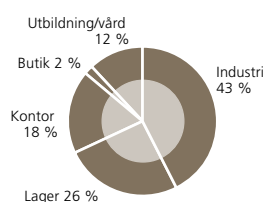
Av Corems totala areamässiga vakans var 49 procent hänförlig till Stockholmsregionen den 31 december 2007. De övriga fem geografiska regionernas andel av Corems totala areamässiga vakans är som följer; Göteborgsregionen 22 procent, Malmöregionen 6 procent, Mälardalsregionen 23 procent samt 0 procent i Smålandsregionen och i region Norr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden är 90 procent i Stockholm, 91 procent i Göteborg, 88 procent i Malmö, 97 procent i Mälardalen och 100 procent i Småland samt i region Norr.

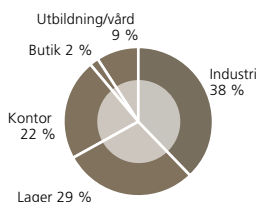
Ekonomisk uthyrningsgrad per fastighetskategori uppgår till 91 procent för industri, 97 procent för lager, 92 procent för kontor, 81 procent för butik samt 97 procent för utbildning/vård.



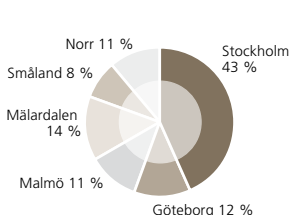
Fördelning av bokfört värde per fastighetskategori



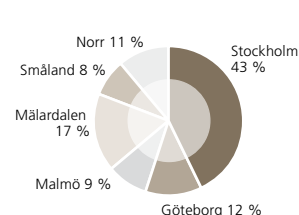
Fördelning av hyresintäkter per fastighetskategori



Fördelning av bokfört värde per geografiskt område



Fördelning av hyresintäkter per geografiskt område



Hyresintäkter och kontraktsstruktur

Corems kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2007 uppgick till 304 mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras hyresgästerna. Corem bedömer att hyresintäkterna ligger på en marknadsmässig nivå.

COREMS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Geografiskt område
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	Göteborg, Mälardalen, Norr
Lunds kommun, Lundafastighet	Malmö
Ecolab AB	Stockholm
Drivkraft Varend AB	Småland
UPS SCS (Sweden AB)	Stockholm
Atlas Copco Craelius AB	Stockholm
Indiska Magasinet AB	Stockholm
MTAB Transport & Spedition AB	Stockholm
Lernia AB	Malmö
DHL Danzas Air & Ocean AB	Stockholm

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER DEN 31 DECEMBER 2007 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Kontrakts storlek, mkr	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
>3,0	15	222 139	132	43,4
2,0–3,0	8	42 982	21	7,0
1,0–2,0	35	64 974	49	16,2
0,5–1,0	45	43 767	33	10,8
0,25–0,5	73	37 167	27	8,8
<0,25	298	49 445	30	9,8
	474	460 474	292	96
Bostadshyresavtal	15	1 065	1	0,3
Parkering	171	0	2	0,5
Övrigt	0	3 648	9	3,1
Totalt	660	465 187	304	100

LÖPTIDER FÖR COREMS HYRESKONTRAKT PER DEN 31 DECEMBER 2007

	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
2008	183	99 831	64	20,9
2009	119	156 357	81	26,7
2010	127	134 833	91	29,9
2011	19	32 021	24	8,0
>2011	26	37 432	32	10,6
	474	460 474	292	96
Bostadshyresavtal	15	1 065	1	0,3
Parkering	171	0	2	0,5
Övrigt	0	3 648	9	3,1
Totalt	660	465 187	304	100

Corem har totalt 474 lokalhyresavtal. Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräknings mot konsumentprisindex.

Hyresintäkterna för Corems tio största hyresgäster uppgår till 140 mkr, vilket motsvarar 46 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Fastighetskostnader

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Corems största driftkostnader utgörs av värme, el, vatten och fastighetsskötsel. Exempel på andra driftkostnader är bevakning, försäkring och sophantering. Corem arbetar löpande med åtgärder i syfte att sänka energiförbrukningen i fastighetsbeståndet. Som ett led i att bibehålla fastigheternas standard och skick genomförs periodiskt och löpande underhåll. Kostnader för periodiskt underhåll aktiveras enligt Corems redovisningsprinciper i enlighet med IAS 40. Driftkostnader och kostnader för löpande underhåll bedöms i de externt utförda fastighetsvärderingarna på årsbasis, med nuvarande bestånd och uthyrningsgrad, till 74 mkr, vilket motsvarar 142 kronor per kvm (total uthyrbar area). Kostnaden för periodiskt underhåll, kan utifrån en av Corem bedömd genomsnittlig kostnad om 45 kronor per kvm, beräknas till 23 mkr per år.

FASTIGHETSSKATT

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

Fastighetsbeståndets taxeringsvärde 2007 uppgick till 1 087 mkr. Av Corems 75 fastigheter är en fastighet, Stålet 3 i Norrköping, taxerad som specialfastighet och är därigenom befriad från fastighetsskatt.

Fastighetsskatten uppgår på årsbasis till 7 mkr. Av Corems fastighetsskatt vidaredebiteras 5 mkr till hyresgästerna i form av hyrestillägg.

TOMTRÄTTER

Corem innehar 23 fastigheter med tomträtt belägna i kommunerna Göteborg, Helsingborg, Malmö, Sigtuna och Stockholm. Innehavare av fastigheter med tomträtt betalar en årlig tomträttsavgäld för den mark som stat och kommun upplåtit med nyttjanderätt. Tomträttsinnehavare äger således inte marken, utan endast uppförda byggnader. Corems totala tomträttsavgäld uppgår på årsbasis till 8 mkr.

INVESTERINGAR

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

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Bokfört värde mkr kr/kvm		Hyresvärde mkr	Ek. uthyr. grad, %	Hyresintäkt mkr
Stockholm	38	175 997	27 310	1 370	7 782	147	90	132
Göteborg	12	64 921	12 114	394	6 066	39	91	35
Malmö	9	38 126	3 289	335	8 775	30	88	26
Mälardalen	9	102 847	12 930	450	4 371	54	97	53
Småland	5	47 888	0	260	5 429	25	100	25
Norr	2	91 051	0	361	3 964	33	100	33
Totalt Corem	75	520 830	55 643	3 168	6 083	328	93	304

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI

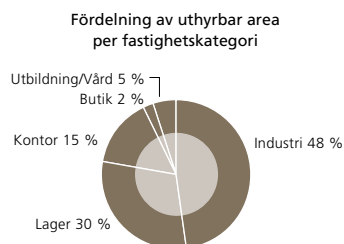
	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Bokfört värde mkr kr/kvm		Hyresvärde mkr	Ek. uthyr. grad, %	Hyresintäkt mkr
Industri	18	249 819	17 092	1 352	5 412	127	91	115
Lager	35	155 588	13 260	808	5 193	92	97	89
Kontor	16	78 366	23 167	556	7 095	72	92	66
Butik	3	8 791	1 629	62	7 053	8	81	6
Utbildning/vård	3	28 266	495	390	13 797	29	97	28
Totalt Corem	75	520 830	55 643	3 168	6 083	328	93	304

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

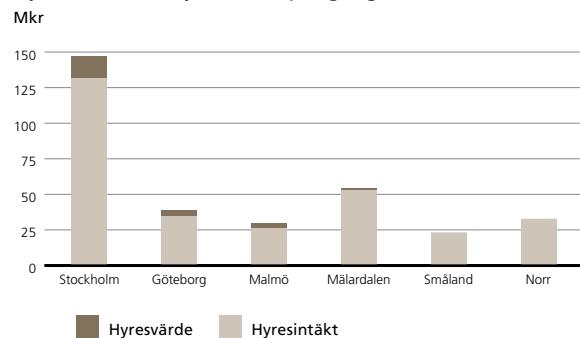
kvm	Industri	Lager	Kontor	Butik	Utb./vård	Bostäder	Restaurang	Övrigt	Totalt	Andel
Stockholm	40 353	63 828	65 277	4 746	0	158	1 209	426	175 997	34%
Göteborg	39 042	15 781	7 825	1 929	0	0	0	344	64 921	12%
Malmö	2 079	8 370	10 767	700	14 015	1 165	0	1 030	38 126	7%
Mälardalen	63 271	26 629	8 386	1 936	1 205	0	1 180	240	102 847	20%
Småland	13 497	17 841	9 222	967	4 172	0	735	1 454	47 888	9%
Norr	90 951	0	0	0	0	0	0	100	91 051	17%
Totalt Corem	249 193	132 449	101 477	10 278	19 392	1 323	3 124	3 594	520 830	100

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH FASTIGHETSKATEGORI

kvm	Industri	Lager	Kontor	Butik	Utb./vård	Bostäder	Restaurang	Övrigt	Totalt	Andel
Industri	233 613	6 089	8 456	375	0	0	779	507	249 819	48%
Lager	7 348	114 338	27 101	2 506	315	0	1 150	2 830	155 588	30%
Kontor	8 232	11 614	54 970	2 364	890	158	0	138	78 366	15%
Butik	0	408	2 726	5 033	0	0	610	14	8 791	2%
Utbildning/vård	0	0	8 224	0	18 187	1 165	585	105	28 266	5%
Totalt Corem	249 193	132 449	101 477	10 278	19 392	1 323	3 124	3 594	520 830	100



Hyresvärde och hyresintäkt per geografiskt område



Stockholmsregionen

Nyckeltal	31 december 2007
Antal fastigheter	38
Total uthyrbar area, kvm	175 997
Hyresvärde, mkr	147
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90
Hyresintäkt, mkr	132
Bokfört värde fastigheter, mkr	1 370

Stockholm är Sveriges största arbetsmarknadsregion. Regionen omfattar hela Stockholms län, större delen av Uppsala län samt Trosa och Gnesta i Södermanland. Regionen har en befolkning om drygt 2 miljoner invånare, motsvarande nästan 25 procent av landets befolkning.

Stockholms kommun har de senaste åren haft en stark befolkningstillväxt. Den positiva befolkningsutvecklingen beror både på stor inflyttning men också på ett stort födelseöverskott. I Stockholms kommun bor nu drygt 780 000 personer.

Sysselsättning

I Stockholms kommun är knappt 400 000 av invånarna förvärvsarbetande och förvärvsgraden är 76,1 procent, vilket är något lägre än landets genomsnitt om 78,5 procent.

Den öppna arbetslösheten är lägre i Stockholm jämfört med Sverige som helhet med nivåer på mellan 2,5 och 4 procent. Under 2007 var den genomsnittliga öppna arbetslösheten i Stockholm 3,4 procent.

Näringsliv

Näringslivsstrukturen i Stockholm skiljer sig från övriga landet på flera sätt. Kreditinstitut, fastighetsförvaltning och företagstjänster är avsevärt större branscher i Stockholm jämfört med i andra delar av landet. Andra privata tjänstenäringsringar

utgör också en större andel av näringslivet i Stockholm medan industrinäringsringar är relativt små i kommunen.

Lager- och logistikförutsättningar

Stockholm har goda förutsättningar utifrån ett lager- och logistikperspektiv genom regionens stora och snabbt växande befolkning i kombination med en stark ekonomisk tillväxt. Regionen har även en god och välutvecklad infrastruktur för transport och har även fördelar av att vara Sveriges administrativa och finansiella centrum.

Fastighetsbestånd

I Stockholmsregionen äger Corem 38 fastigheter med ett bokfört värde om 1 370 mkr. Dessa är belägna i kommunerna Botkyrka, Danderyd, Huddinge, Sigtuna, Sollentuna, Stockholm, Täby, Upplands Bro och Upplands Väsby.

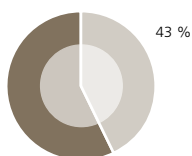
Stockholmsregionen svarar för 43 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för 43 procent av Corems totala hyresintäkter.

Fastigheternas hyresvärde bedöms till 147 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till 132 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent.

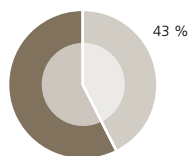
Av det totala beståndet i Stockholmsregionen är 15 av fastigheterna upplåtna med tomträtt och återfinns i Sigtuna respektive Stockholms kommun.

Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Sigtuna kommun. Den areamässigt största fastigheten är Storsätra 1 om 31 000 kvm, vilken är belägen i Stockholms kommun. Fastighetens totala area motsvarar 18 procent av Corems uthyrbara area i Stockholmsregionen. Den största hyresgästen i fastigheten är Addtech Components AB.

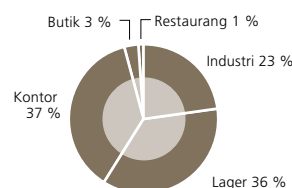
Stockholmsregionens andel av bokfört värde



Stockholmsregionens andel av totala hyresintäkter

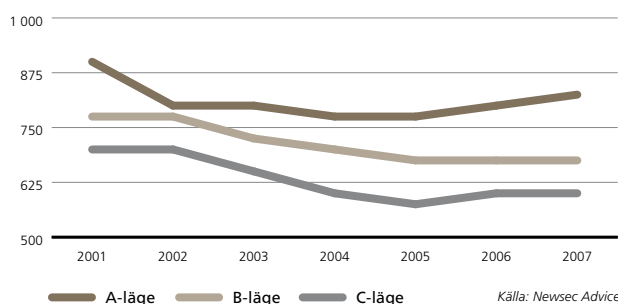


Stockholmsregionens fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



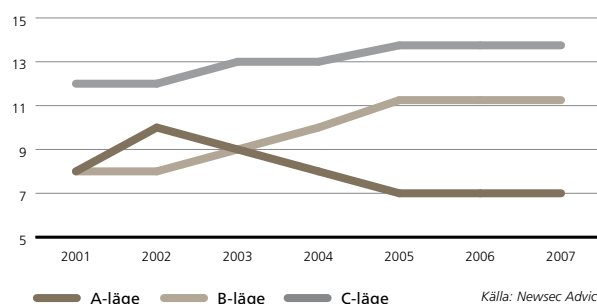
Hyrer för industri- och lagerlokaler i Stockholm

Kr/kvm



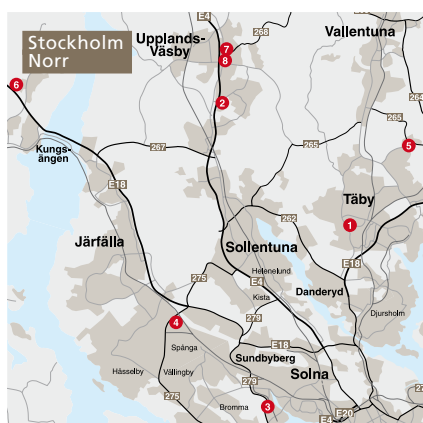
Vakanser i industri- och lagerlokaler i Stockholm

Vakansgrad, %





Dagskiftet 2, Elektravägen 20, 22, Stockholm



DANDERYD

1. Rödbetan 1
Bryggare Bergs Väg 2

SOLLENTUNA

2. Rotorn 1
Bergkällavägen 25

STOCKHOLM

3. Induktorn 37
Ranhammarsvägen 26
4. Domnarvet 10
Domnarvsgatan 31, 33

TÄBY

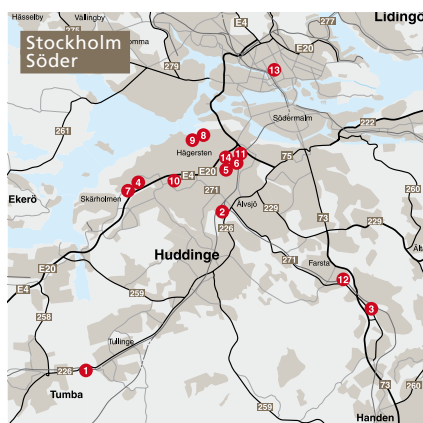
5. Löttinge 9:12
Löttingelundsvägen 92

UPPLANDS BRO

6. Viby 19:32
Effektvägen 14

UPPLANDS VÄSBY

7. Glädjen 1:51
Truckvägen 14
8. Glädjen 1:52
Truckvägen 16



BOTKYRKA

1. Skyttbrink 30
Skyttbrinksvägen 12

HUDDINGE

2. Våglängden 2
Gamla Nynäsvägen 545

STOCKHOLM

3. Magasinet 6
Konsumentvägen 12, 14
4. Hällsättra 3
Stensättravägen 5
5. Elektra 23
Elektravägen 25
6. Nattskiftet 12, 14
Drivhjulsvägen 3
7. Storsättra 1
Storsättragränd 4-26

8. Instrumentet 13

- Instrumentetvägen 14

9. Instrumentet 18

- Instrumentetvägen 10

10. Damskon 2

- Elsa Brändströms

- Gata 50, 52

11. Lastkajen 3

- Upplagsvägen

- 34, 38

12. Mörtö 6

- Frykdalsbacken 20

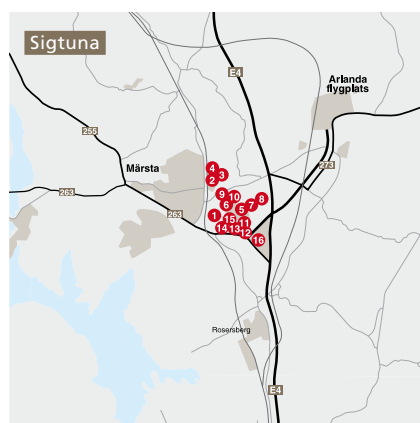
13. Barnhuset 15

- Wallingatan 11

14. Dagskiftet 2

- Elektravägen

- 20, 22



SIGTUNA

1. Märsta 15:7
Bristagatan 13

2. Broby 12:6

- Östra Bangatan 2

3. Broby 12:9

- Östra Bangatan

4. Broby 11:6

- Östra Bangatan 18

5. Märsta 11:14

- Generatorgatan 3, 5

6. Märsta 21:22

- Maskingatan 17

7. Märsta 21:46

- Maskingatan 17

8. Märsta 21:47

- Generatorgatan 9

9. Märsta 21:50

- Maskingatan 29

10. Märsta 21:53

- Kabelgatan 8

11. Märsta 24:10

- Söderbyvägen 8

12. Märsta 24:12

- Söderbyvägen 14

13. Märsta 24:8

- Söderbyvägen 10

14. Märsta 21:34

- Söderbyvägen 1

15. Märsta 21:42

- Söderbyvägen 3

16. Norslunda 1:10

- Lindberghs Gata 9

Göteborgsregionen

Nyckeltal	31 december 2007
Antal fastigheter	12
Total uthyrbar area, kvm	64 921
Hyresvärde, mkr	39
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91
Hyresintäkt, mkr	35
Bokfört värde fastigheter, mkr	394

Göteborg är idag landets andra stad med drygt 490 000 invånare. Staden har som nämnts en lång och framgångsrik industri- och handelstradition. På senare år har tillväxten av kunskapsintensiva och högteknologiska företag ökat markant och det råder en relativt hög utbildnings- och FoU-nivå, särskilt inom den ingenjörsbaserade kunskapsproduktionen. En betydande del av den svenska exporten och importen sker via Göteborgs hamn, som idag är Nordens största.

Göteborgsregionen är en av de snabbast växande regionerna i Norra Europa, under de senaste tio åren har regionen haft landets näst högsta tillväxt, endast Strömstad hade högre tillväxt tack vare gränshandeln med Norge. Regionen drivs främst av en växande privat tjänstesektor.

Sysselsättning

Sysselsättningsutvecklingen har också varit avsevärt starkare i Göteborg jämfört med riket i sin helhet de senaste åren. Totalt uppgår antal sysselsatta till 226 000. Förvärvsgraden är emellertid relativt låg; 73,1 procent att jämföras med drygt 78,5 procent i riket.

Näringsliv

Utvecklingen av Göteborgs näringsliv följer i mångt och mycket andra storstäders strukturella utveckling. Tjänste-

produktionen växer i hög takt och industriell verksamhet spelar en allt mindre roll. De branscher som dominerar i Göteborg är utbildning samt vård och omsorg som tillsammans utgör 25 procent av regionens samlade ekonomi. På andra plats kommer företagstjänster, som idag utgör 10 procent av regionens totala lönesumma.

Lager- och logistikförutsättningar

Göteborgs industri-, lager- och logistikförutsättningar är goda, inte minst med tanke på att regionen har Nordens största hamn med oceangående direktlinjer och en omfattande feedertrafik och är även Sveriges sjöfartscentrum. Regionen har även en väl utvecklad transport-infrastruktur, vilket skapar goda industri-, lager- och logistikförutsättningar

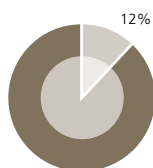
Fastighetsbestånd

I Göteborgsregionen äger Corem tolv fastigheter med ett verkligt värde om 394 mkr. Dessa är belägna i kommunerna Ale, Borås, Göteborg, Strömstad, Trollhättan och Vänersborg. Göteborgsregionen svarar för 12 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för 12 procent av Corems totala hyresintäkter. Fastigheternas hyresvärde bedöms till 39 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till 35 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 91 procent.

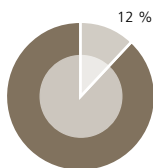
Av det totala beståndet i Göteborgsregionen är en fastighet upplåten med tomträtt och återfinns i Göteborgs kommun.

Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Göteborgs kommun. Den areamässigt största fastigheten är Skruven 3 om 28 290 kvm, som är belägen i Borås kommun. Fastighetens totala area motsvarar 44 procent av Corems uthyrbara area i Göteborgsregionen. Den största hyresgästen i fastigheten är Ericsson.

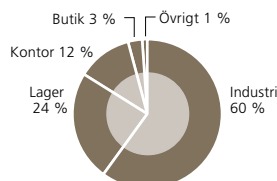
Göteborgsregionens andel av bokfört värde



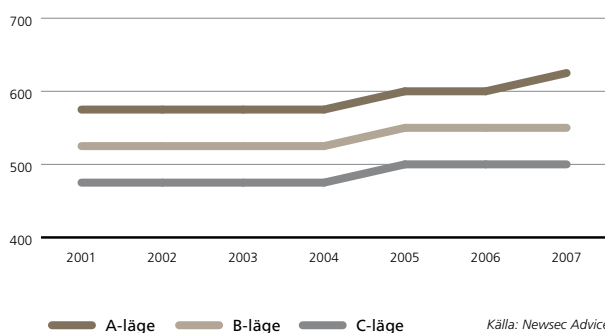
Göteborgsregionens andel av totala hyresintäkter



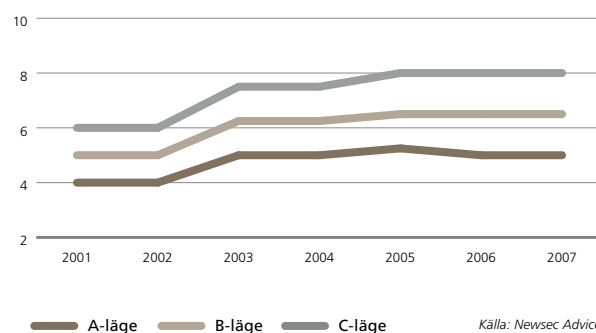
Göteborgsregionens fördelning av uthyrbar area per lokaltyp

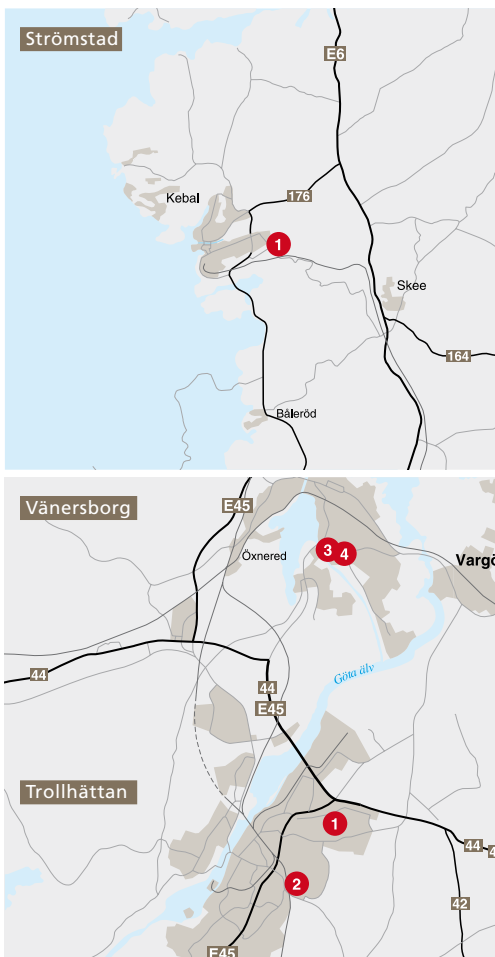
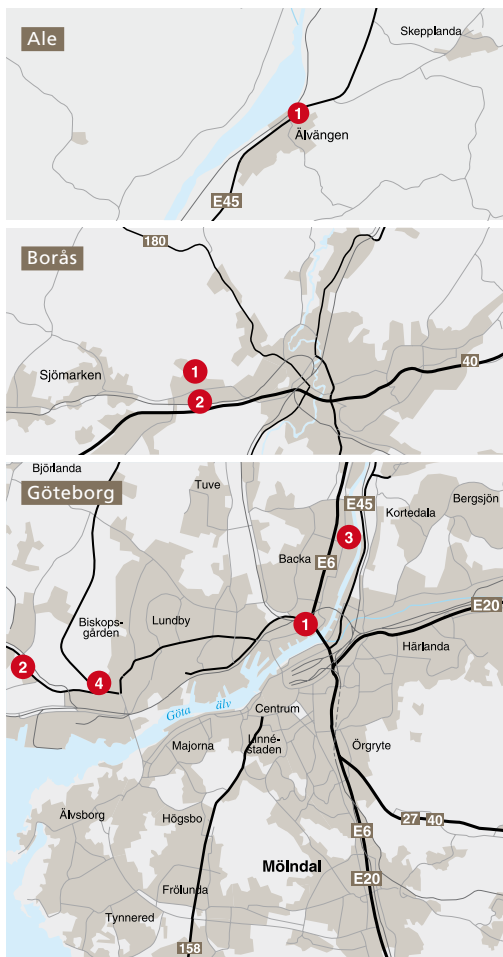


Hyrer för industri- och lagerlokaler i Göteborg
Kr/kvm



Vakanser i industri- och lagerlokaler i Göteborg
Vakansgrad, %





ALE

1. Ale Starrkärr 4:58
Garverivägen 10, 16

BORÅS

1. Rotorn 1
Industrigatan 10
2. Skruven 3
Sandlidsgatan 3

GÖTEBORG

1. Tingstadsvassen 30:2
Ringögatan 38
2. Arendal 5:1
Kärlyckegatan 24
3. Backa 27:33
Backa Bergögata 12A
4. Biskopsgården 45:1
Ruskvädersgatan 22

STRÖMSTAD

1. Mekanikern 1
Prästängsvägen 30

TROLLHÄTTAN

1. Batteriet 2
Magnetvägen 3, 5
2. Trucken 4, 6, 7
Bilprovarevägen 3, 5

VÄNERSBORG

3. Frej 2
Tenggrenstorpsvägen 16
4. Frej 3, 4
Tenggrenstorpsvägen 18, 20

Malmöregionen

Nyckeltal	31 december 2007
Antal fastigheter	9
Total uthyrbar area, kvm	38 126
Hyresvärde, mkr	30
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88
Hyresintäkt, mkr	26
Bokfört värde fastigheter, mkr	335

Malmö tillhör Öresundsregionen vilken är en av Europas mest dynamiska gränsregioner. En fjärdedel av Sveriges och Danmarks samlade BNP genereras här. I regionen bor omkring 3,6 miljoner människor. Infrastrukturen är väl utbyggd tack vare stora investeringar där Öresundsbron utgör den hittills största satsningen. För närvarande pågår Citytunnelprojektet som bland annat ska knyta ihop och förbättra den spårbundna trafiken mellan Sverige och Danmark. Under det senaste decenniet har befolkningen ökat med 10 procent, eller med mer än 2 500 personer per år. Under 2006 var ökningen nästan 5 000 personer. Denna positiva trend förväntas fortsätta och befolkningen beräknas överstiga 300 000 under 2013. Idag bor det knappt 280 000 personer i Malmö kommun.

Sysselsättning

Sysselsättningsutvecklingen har också varit stark i Malmö jämfört med riket i stort de senaste åren. Totalt antal sysselsatta uppgår till 108 000. Förvärvsgraden är emellertid låg; 72,1 procent att jämföras med rikets drygt 78,5 procent. Den öppna arbetslösheten är högre i Malmö jämfört med Sverige som helhet och har de senaste åren legat mellan 5 och 6 procent.

Näringsliv

Malmö har utvecklats från att ha varit en industristad till att bli en tjänstestad. Av Malmös arbetstillfällen finns 25 procent inom handel och kommunikation, 18 procent inom finans och konsult samt 15 procent inom vård och omsorg.

Lager- och logistikförutsättningar

Regionen har en mycket god transportinfrastruktur genom närhet till de stora Europavägarna, järnvägsnätet samt tillgången till Helsingborgs hamn, vilket är södra Sveriges största hamnområde. Regionen har väletablerade lager- och logistiknätverk och har även logistikutbildning på akademisk nivå med ett nationellt innovationscentrum i Lund.

Fastighetsbestånd

I Malmöregionen äger Corem nio fastigheter med ett bokfört värde om 335 mkr. Dessa är belägna i kommunerna Helsingborg, Lund och Malmö.

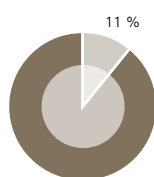
Malmöregionen svarar för 11 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för 9 procent av Corems totala hyresintäkter.

Fastigheternas hyresvärde bedöms till 30 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till 26 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 88 procent. Av det totala beståndet i Malmöregionen är 6 av fastigheterna upplåtna med tomträtt och återfinns i Helsingborg respektive Malmö kommun.

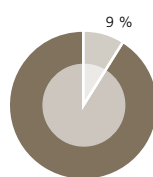
Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Malmö kommun.

Den areamässigt största fastigheten i Malmöregionen är Vipemöllan/Realisten 1 & 2 om 13 019 kvm, vilken är belägen i Lunds kommun. Fastighetens totala area motsvarar 34 procent av Corems uthyrbara area i Malmöregionen. Den största hyresgästen i fastigheten är Lunds kommun.

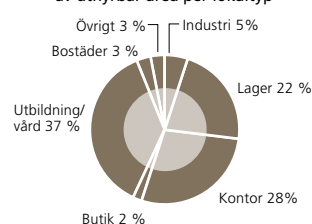
Malmöregionens andel av bokfört värde



Malmöregionens andel av totala hyresintäkter

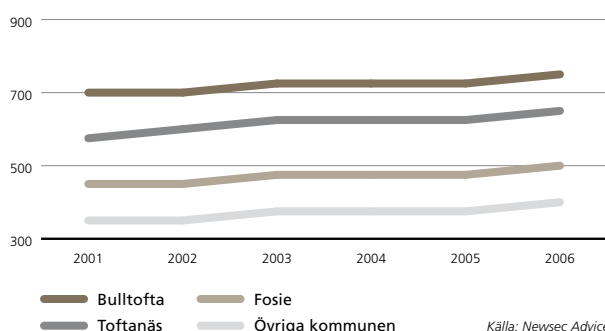


Malmöregionens fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



Hyror för industri- och lagerlokaler i Malmö

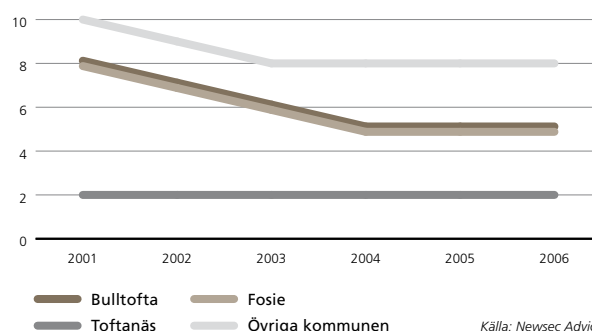
Kr/kvm



Källa: Newsec Advice

Vakanser i industri- och lagerlokaler i Malmö

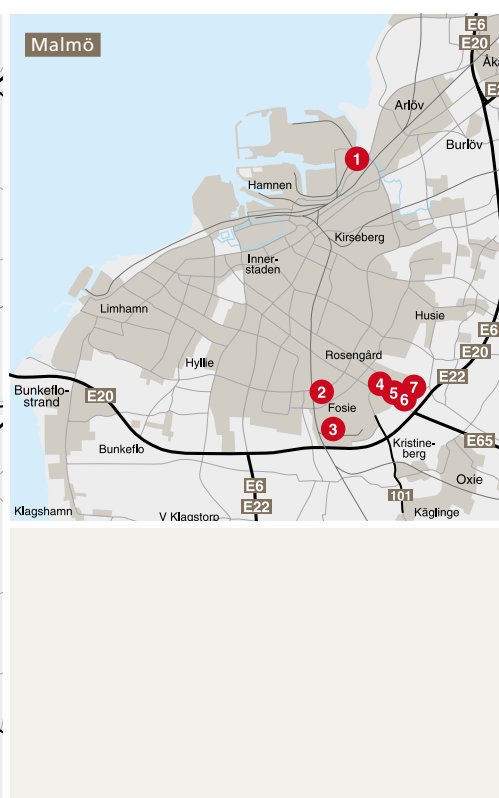
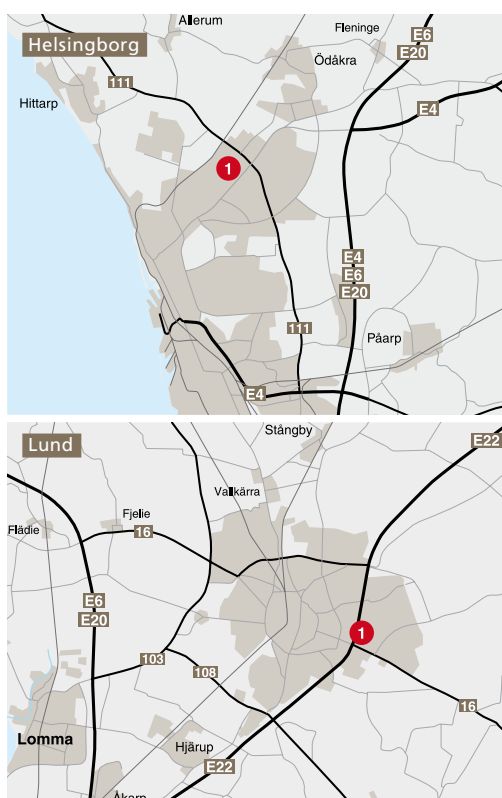
Vakansgrad, %



Källa: Newsec Advice



Sadelknappen 3, Betselgatan 2, Ridspögatan 12, Malmö



HELSINGBORG

1. Kroksabeln 10
Muskötgatan 13

LUND

1. Vipemöllan 38,
Realisten 1 & 2
Vipeholmsvägen 13 mfl, Knut
Wicksells Väg 7, 9

MALMÖ

1. Bredskär 1
Färögatan 6
2. Båtyxan 1
Järnxyegatan 13
3. Krukskärvan 8
Stenxyegatan 34
4. Nackremmen 1
Jägersrovägen 211
5. Nackremmen 2
Jägersrovägen 213
6. Nosgrimman 1
Jägersrovägen 215
7. Sadelknappen 3
Betselgatan 2,
Ridspögatan 12

Mälardalsregionen

Nyckeltal	31 december 2007
Antal fastigheter	9
Total uthyrbar area, kvm	102 847
Hysesvärde, mkr	54
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97
Hysesintäkt, mkr	53
Bokfört värde fastigheter, mkr	450



KUMLA

Kumla ligger i Örebro län och omfattar förutom centralorten Kumla fyra andra mindre tätorter; Hällabrottet, Åbytorp, Sannaheden och Ekeby. Infrastrukturen är god med tåg-knutpunkten Hallsberg, liksom tillgång till Örebro flygplats, belägen 15 km bort.

Kumlas invånarantal uppgick per den 30 juni 2007 till 20 000 personer. Sedan årsskiftet 2001/2002 har befolkningen ökat med 4,3 procent, vilket motsvarar 809 personer.

Sysselsättning

Den öppna arbetslösheten i Kumla kommun var under 2006 4,1 procent (årsmedeltal). Detta är något högre än genomsnittet för riket om 3,6 procent under samma period. Liksom för riket i stort har arbetslösheten sjunkit markant under den senaste tolv månadersperioden. I september 2007 hade Kumla en arbetslöshet på 2,8 procent.

Näringsliv

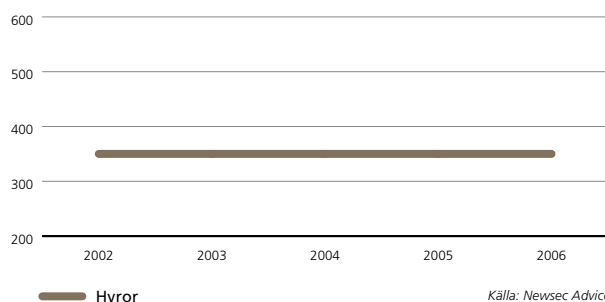
Tjänstesektorn är den sektor som växer mest i kommunen, dock från en låg nivå. En näring som också expanderar i regionen är logistikhantering, där marknaden är gemensam för de tre kommunerna Kumla, Örebro och Hallsberg. Största antalet arbetstillfällen finns dock framförallt inom tillverkning och utvinning (28 procent) samt handel och kommunikation (14 procent). Antalet sysselsatta i kommunen är knappt 9 000 personer.

Lager- och logistikförutsättningar

Kumlaregionen har ur ett industri-, lager- och logistikperspektiv många fördelar. Regions närhet till Nordens logistiska mittpunkt gör att det finns ett stort intresse för etableringar av lager- och logistikfastigheter. Regionen har vidare en välutvecklad transport-infrastruktur med närhet till bland annat en fraktflygplats. Distriktet har även tillgång till logistikutbildning på akademisk nivå och det finns sedan länge även ett väletablerat regionalt logistiskt samarbete.

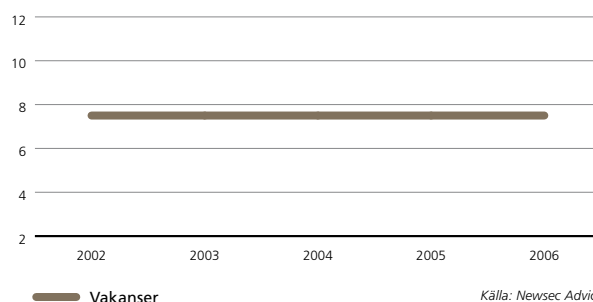
Hyror för industri- och lagerlokaler i Kumla

Kr/kvm



Vakanser i industri- och lagerlokaler i Kumla

Vakansgrad, %



KATRINEHOLM

Katrineholm ligger i Södermanlands län och omfattar förutom centralorten Katrineholm sju andra mindre tätorter; Bie, Björkvik, Forssjö, Sköldinge, Strångsjö, Valla samt Julita/Åsköping. Katrineholm är beläget intill västra stambanan, vilket gör det lätt att ta sig till många orter i närheten.

Katrineholms invånarantal uppgick per den 30 juni 2007 till 32 000 personer. Sedan årsskiftet 2001/2002 har befolkningen minskat med 0,9 procent, vilket motsvarar 282 personer. Andelen invånare i åldern 25 till 44 år är mindre i kommunen än i riket i genomsnitt och andelen över 80 år är högre än i riket i genomsnitt.

Sysselsättning

Den öppna arbetslösheten i Katrineholm var under 2006 5 procent (årsmedeltal). Detta är högre än genomsnittet för riket som låg på 3,6 procent under samma period. Liksom för riket i stort har arbetslösheten sjunkit markant under den senaste tolv månadersperioden. I september 2007 hade kommunen en arbetslöshet om 3,8 procent.

Näringsliv

Industrin är en viktig näringsgren i Katrineholm men har fått konkurrens av andra sektorer. De främsta nyetableringarna rör forskning, kompetensutveckling och industriella tester. De största näringsgrenarna är vård och omsorg (23 procent) samt tillverkning och utvinning (21 procent).

Lager- och logistikförutsättningar

Katrineholms industri-, lager- och logistikförutsättningar är goda av flera anledningar. Regionen upplever en stark befolkningstillväxt och har dessutom en god transportinfrastruktur med väl fungerande service. Därutöver har regionen stor tillgång till mark för etablering av industri-, lager- och logistikverksamheter.

Fastighetsbestånd

I Mälardalsregionen äger Corem nio fastigheter med ett bokfört värde om 450 mkr. Dessa är belägna i kommunerna Enköping, Fagersta, Katrineholm, Kumla, Norberg, Norrköping och Trosa.

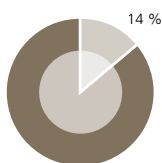
Mälardalsregionen svarar för 14 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för 17 procent av Corems totala hyresintäkter.

Fastigheternas hyresvärde bedöms till 54 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till 53 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 97 procent.

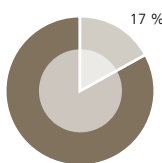
Ingen fastighet i Mälardalsregionen är upplåten med tomträtt.

Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Kumla och Norrköpings kommun. Den areamässigt största fastigheten är Transistorn 2 om 35 500 kvm, vilken är belägen i Kumla kommun. Fastighetens totala area motsvarar 35 procent av Corems uthyrbara area i Mälardalsregionen. Den största hyresgästen i fastigheten är Ericsson.

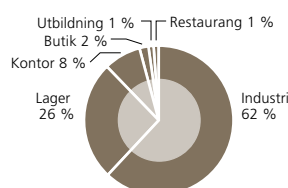
Mälardalsregionens andel av bokfört värde



Mälardalsregionens andel av totala hyresintäkter

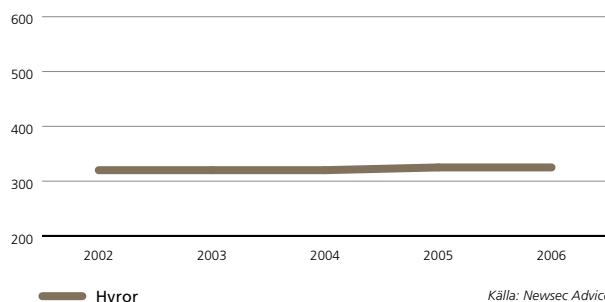


Mälardalsregionens fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



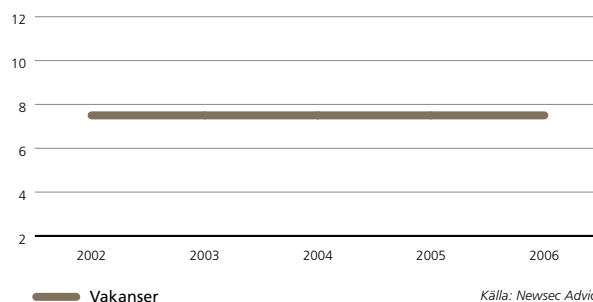
Hyror för industri- och lagerlokaler i Katrineholm

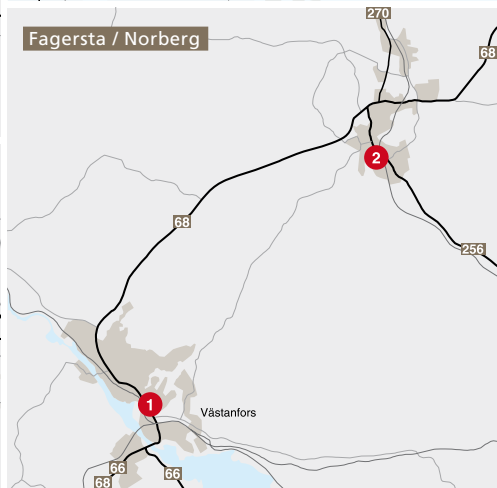
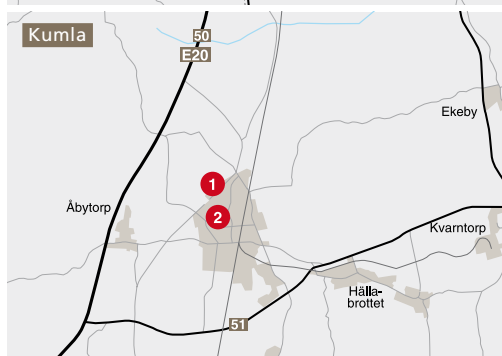
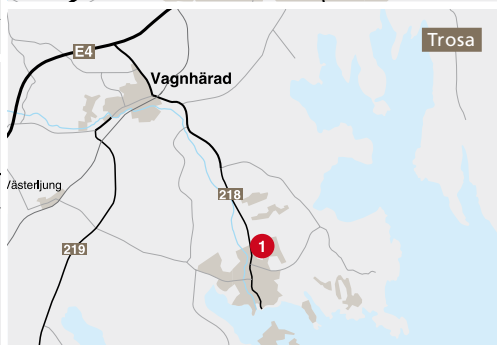
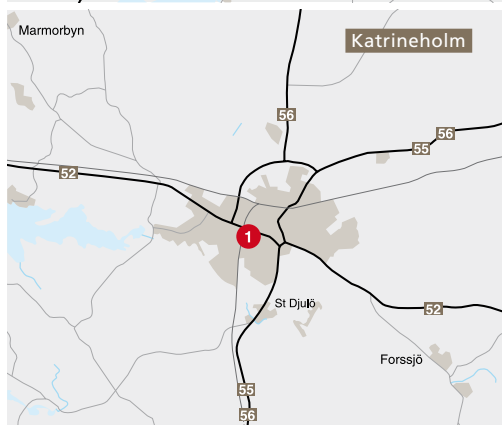
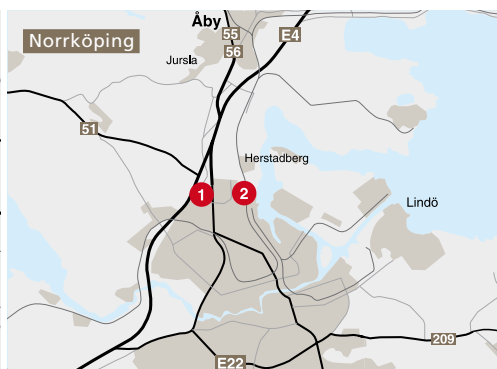
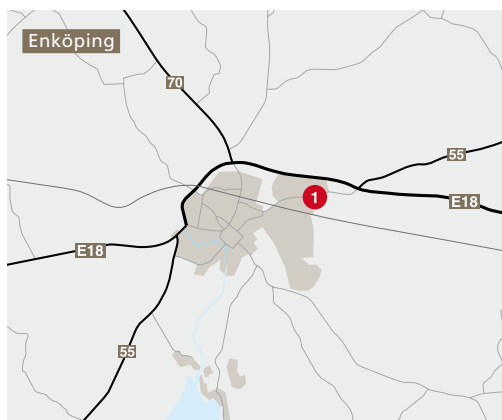
Kr/kvm



Vakanser i industri- och lagerlokaler i Katrineholm

Vakansgrad, %





ENKÖPING

1. Stenvreten 7:60
Kvartsgatan 1 A-C

KATRINEHOLM

1. Rådmannen 3
Västgötgatan 16

KUMLA

1. Transistorn 2
Montörgatan 2,
Radiogatan 9
2. Oxen 17
Västra Drottninggatan 38

NORRKÖPING

1. Bronsen 2
Tenngatan 4
2. Stålet 3
Malmgatan 18

TROSA

1. Verktuget 4
Industrigatan 4-8,
Verktugsgatan 3

FAGERSTA/NORBERG

1. Ratten 9
Kristiansbergsvägen 10
2. Norbergsby 10:24, 10:66
Koppargatan 18

Smålandsregionen

Nyckeltal	31 december 2007
Antal fastigheter	5
Total uthyrbar area, kvm	47 888
Hyresvärde, mkr	25
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100
Hyresintäkt, mkr	25
Bokfört värde fastigheter, mkr	260

JÖNKÖPING

Jönköping är en betydande handels- och utbildningsstad som genom Elmia även har blivit ett internationellt känt mäss- och konferenscentrum. Staden har ett flertal statliga verk och rättsvårdande myndigheter. Jönköping är också residensstad och administrativt centrum i regionen.

Jönköpings hör till en av Sveriges tio största kommuner med en befolkning om 123 000 invånare, med en relativt hög befolkningstillväxten om 1 000 personer per år.

Sysselsättning

De flesta invånare i kommunen arbetar inom vård och omsorg (20 procent) samt handel och kommunikationer (21 procent). Tillverknings- och utvinningsindustrin sysselsätter 19 procent. Kommunen uppvisar en hög ekonomisk aktivitet med många små och medelstora företag, samt en välbalanserad arbetsmarknad med låg arbetslöshet (2 procent).

Näringsliv

Offentlig förvaltning och administration tillhör de näringsgrenar som den senaste tiden har ökat i betydelse. Jönköpings kommun och Jönköpings läns landsting är de största arbetsgivarna. De välkända koncernerna Electrolux och Saab har också omfattande verksamheter i kommunen. Näringslivet utmärks av mångfald, entreprenörskap och starka nätverk.

Lager- och logistikförutsättningar

Jönköpings kommun ligger strategiskt i södra Sverige och har utmärkta kommunikationer. Det har bidragit till att Jönköping utvecklats till ett logistikcentrum för Norden. Ungefär 30 procent av Sveriges befolkning, 2,8 miljoner människor, bor inom en radie på 17 mil från Jönköping. Ett femtontal

stora transport- och speditörsföretag verkar i området, som tack vare sitt läge är ett av det bästa ur transportekonomisk synvinkel.

TRANÅS

Tranås har en total befolkning om 18 000 personer. Sedan årsskiftet 2001/2002 har befolkningen ökat med 1,3 procent, vilket motsvarar 222 personer, en ökning som beror på ett positivt inflyttningsnetto. Kommunen uppskattar att befolkningen kommer att uppgå till minst 20 000 personer 2020.

Kommunikationerna är goda och utgörs av buss- och tågtrafik. Till Linköping kan man pendla på 45 minuter, Norrköping och Jönköping når man på drygt en timme och tåget till Stockholm tar cirka tre timmar. Kommunen ligger invid riksväg 32 och nära Europaväg 4.

Sysselsättning

Den öppna arbetslösheten i Tranås kommun var 3 procent under 2006. Detta är något högre än genomsnittet för Jönköpings län, om 2,8 procent, men lägre än riket om 3,6 procent under samma period. I september 2007 hade arbetslösheten sjunkit till 1,9 procent.

Näringsliv

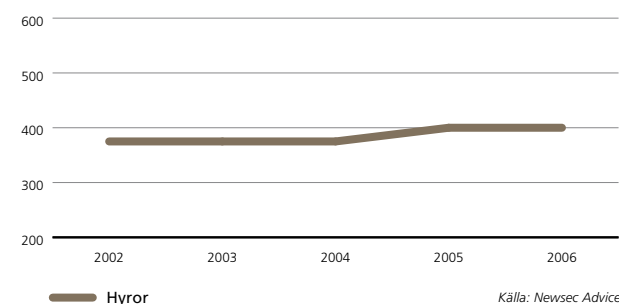
Inom kommunen finns drygt 1 750 arbetsplatser med sammanlagt 8 200 arbetstillfällen. Förvärvsgraden i Tranås är 78,6 procent, vilket är i nivå med riksgenomsnittet. De största näringsgrenarna utgörs av tillverkning och utvinning (33 procent), handel och kommunikation (18 procent) samt vård och omsorg (15 procent).

Lager- och logistikförutsättningar

Regionen runt Tranås njuter flera fördelar ur ett industri-, lager- och logistikperspektiv. Man har ett stort befolkningsunderlag i regionen och en god transportinfrastruktur med mycket god service. Därutöver har man stor tillgång till mark för etablering av industri-, lager- och logistikverksamheter. Regionen har även tillgång till industri och logistikutbildning på akademisk nivå genom Handelshögskolan i Jönköping. Vidare har även regionen aktiva och väl fungerande företags och logistiknätverk.

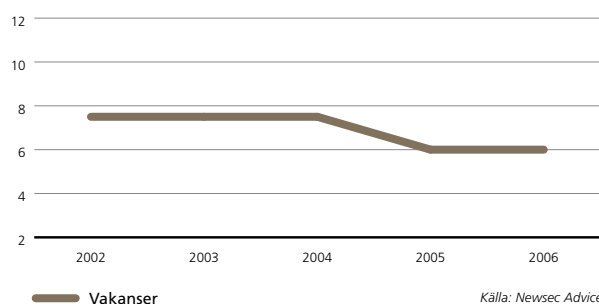
Hyrer för industri- och lagerlokaler i Tranås

Kr/kvm



Vakanser i industri- och lagerlokaler i Tranås

Vakansgrad, %





VÄXJÖ

Växjö är residensstad i Kronobergs län. Staden har en väl utvecklad transportinfrastruktur. Med X2000 nås Malmö på drygt en timme och Stockholm på drygt tre timmar. Vidare finns kustbanan som löper mellan Göteborg och Kalmar. Med direktåg till Köpenhamn blir Europa lättillgängligt genom Kastrups flygplats. Växjö har även en egen flygplats, som bland annat trafikerar Stockholm, Tyskland och Litauen.

Växjös invånarantal uppgick per den 30 juni 2007 till 79 000 personer. Sedan årsskiftet 2001/2002 har befolkningen ökat med 6,2 procent, vilket motsvarar 4 607 personer. Av Sveriges 20 största städer växer Växjö snabbast.

Sysselsättning

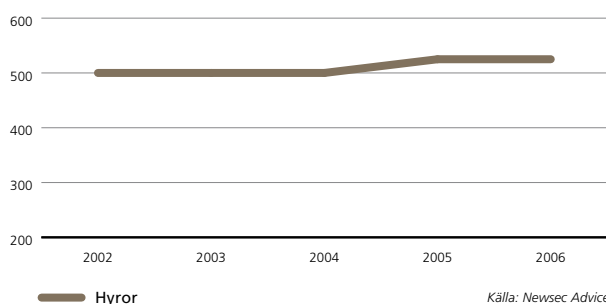
Den öppna arbetslösheten i Växjö kommun var under 2006 3,4 procent (årsmedeltal). Detta är något lägre än genomsnittet för riket om 3,6 procent under samma period. Liksom för riket i stort har arbetslösheten sjunkit markant under den senaste tolv månadersperioden.

Näringsliv

I Växjö uppgår antalet sysselsatta till drygt 40 000 personer. Förvärvsgraden ligger på 77,9 procent vilket är i nivå med riket i stort. De största näringsgrenarna utgörs av handel och kommunikation (20 procent), vård och omsorg (18 procent) samt finansiell verksamhet och företagstjänster (15 procent).

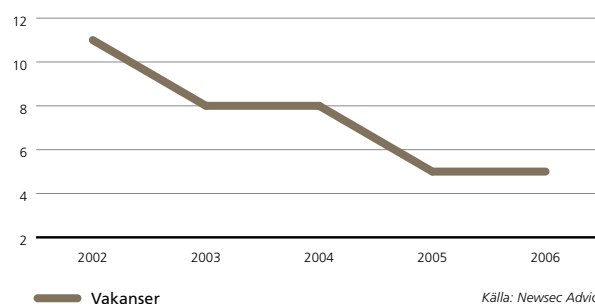
Hyror för industri- och lagerlokaler i Växjö

Kr/kvm



Vakanser i industri- och lagerlokaler i Växjö

Vakansgrad, %



Lager- och logistikförutsättningar:

Regionen runt Växjö har många fördelar sett ur ett industri-, lager- och logistikperspektiv. Regionen har en väl utvecklad transport-infrastruktur genom sin närhet till de stora Europavägarna. Vidare har regionen god tillgång till mark för etablering av lager och logistikbyggnader samt för fastigheter ämnade för lätt industri. Regionen har dessutom tillgång till logistikutbildning på akademisk nivå i Växjö (logistik) och Ljungby (informationslogistik) samt välutvecklade logistiknätverk.

Fastighetsbestånd

I Smålandsregionen äger Corem fem fastigheter med ett bokfört värde om 260 mkr. Dessa är belägna i kommunerna Jönköping, Tranås och Växjö.

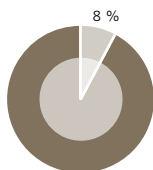
Smålandsregionen svarar för 8 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för 8 procent av Corems totala hyresintäkter.

Fastigheternas hyresvärde bedöms till 25 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till 25 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 100 procent.

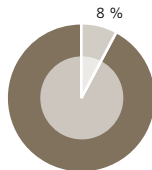
Ingen fastighet i Smålandsregionen är upplåten med tomträtt.

Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Tranås kommun. Den areamässigt största fastigheten är Hackspetten 21 om 16 900 kvm, vilken är belägen i Tranås kommun. Fastighetens totala area motsvarar 35 procent av Corems uthyrbara area i Smålandsregionen. Den största hyresgästen i fastigheten är Carlsson Hydraulik AB.

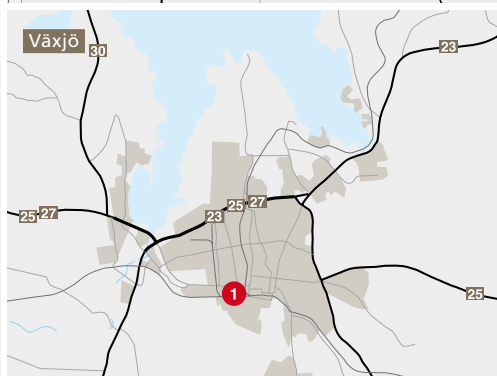
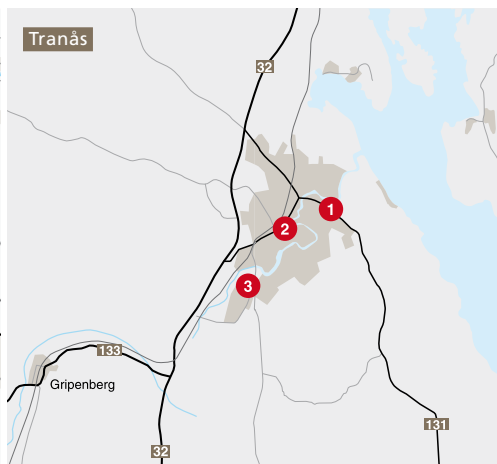
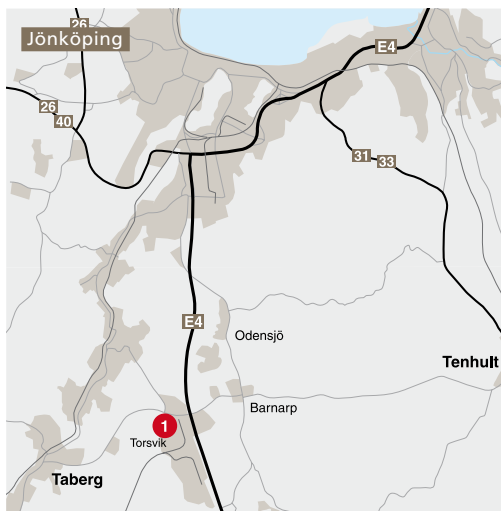
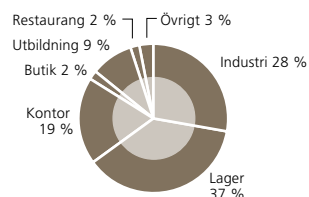
Smålandsregionens andel av bokfört värde



Smålandsregionens andel av totala hyresintäkter



Smålandsregionens fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



JÖNKÖPING

1. Flahult 21:8
Frysågen 6

TRANÅS

1. Bullagärdet 10
Rundelgatan 2
2. Hackspetten 21
Floragatan 6-12,
Vasagatan 1-3
3. Stådet 3
Koppargatan 2

VÄXJÖ

1. Fabriken 1
Regementsgatan 9

Region Norr

Nyckeltal	31 december 2007
Antal fastigheter	2
Total uthyrbar area, kvm	91 051
Hysesvärde, mkr	33
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100
Hysesintäkt, mkr	33
Bokfört värde fastigheter, mkr	361

FALUN

Falun är residensstad i Dalarnas län och en av två centralorter i regionen. Falun har goda kommunikationer med direkt tillgång till bland annat riksväg 50 och 80. Med tåg eller bil tar det cirka 2,5 timme till Stockholm. Dala Airport är belägen cirka 20 minuter från centrala Falun.

I Falun bor drygt 55 000 personer. Sedan årsskiftet 2001/2002 har befolkningen ökat med 1,2 procent, vilket motsvarar 631 personer.

Sysselsättning

Dalarna har under de senaste åren upplevt en stark tillväxt och har blivit något av en tillväxtmotor för regionen norr om Dalälven.

Falun har följt den positiva arbetsmarknadstrenden för riket i stort och hade i september 2007 en arbetslöshet om 2,7 procent.

Näringsliv

I Falun uppgår antalet sysselsatta till drygt 26 000 personer. Kommunen skiljer sig från landet på flera sätt, då en stor andel av befolkningen är sysselsatta inom vård och omsorg (25 procent). Samtidigt är en avsevärt lägre andel sysselsatta inom handel och kommunikation (13 procent).

Lager- och logistikförutsättningar

Regionen runt Falun njuter flera fördelar ur ett industri-, lager- och logistikperspektiv. Regionen är norra Sveriges logistiska kompetenscentrum genom att bland annat Vägverket, Banverket och ITS är etablerade i orten. Regionen fungerar även som en port till norra Sverige genom sin goda transportinfrastruktur och njuter även fördelar med ett växande befolkningsunderlag, vilket driver på handelns etableringstakt i regionen.

HUDIKSVALL

Hudiksvall är en kustkommun som ligger i Gävleborgs län. Förutom centralorten Hudiksvall finns ett flertal mindre samhällen i kommunen, bland annat Iggesund och Delsbo. Ostkustbanan passerar Hudiksvall, vilket gör att Stockholm kan nås på cirka 2,5 timmar med X2000.

I Hudiksvall bor 37 000 personer. Sedan årsskiftet 2001/2002 har befolkningen minskat med 0,1 procent, vilket motsvarar 368 personer. Minskningen beror på ett negativt födelsenetto.

Sysselsättning

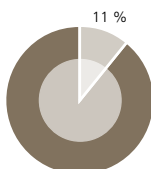
Den öppna arbetslösheten i Hudiksvall var under 2006 4,6 procent (årsmedeltal), vilket är högt i förhållande till rikets 3,6 procent under samma period. Hudiksvall har följt den positiva trenden för riket i stort och hade i september 2007 en arbetslöshet på 3,5 procent.

Näringsliv

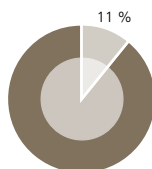
De största näringsgrenarna utgörs av vård och omsorg (22 procent) samt tillverkning och utvinning (21 procent). Jämfört med riket är dessa näringsgrenar överrepresenterade.

Pappersmassaindustrin med Iggesund Paperboard är den största privata arbetsgivaren i kommunen och har stor

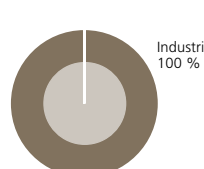
Region Norr, andel av bokfört värde



Region Norr, andel av totala hyresintäkter

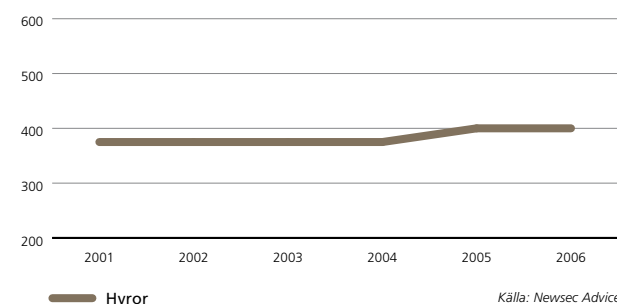


Region Norr, fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



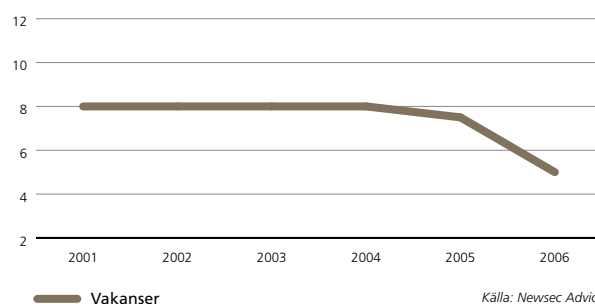
Hyrer för industri- och lagerlokaler i Falun

Kr/kvm



Vakanser i industri- och lagerlokaler i Falun

Vakansgrad, %





betydelse för sysselsättningen såväl direkt som indirekt via underleverantörer och serviceföretag. Även maskinindustrin är betydande i Hudiksvall med företag som HIAB AB.

Lager- och logistikförutsättningar

Hudiksvallsregionen har ur ett industri-, lager- och logistikperspektiv många fördelar. Regionen har en god transportinfrastruktur samt närheten till kusten gör att hamnen har en strategisk betydelse för regionen norr om Dalälven. Hudiksvallsregionen är ett av Sveriges trä- och massakluster, vilket skapar goda förutsättningar för regionens lättare industrier. Vidare har även regionen tillgång till logistikutbildning på akademisk nivå.

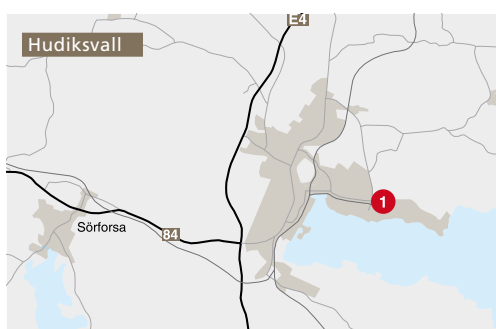
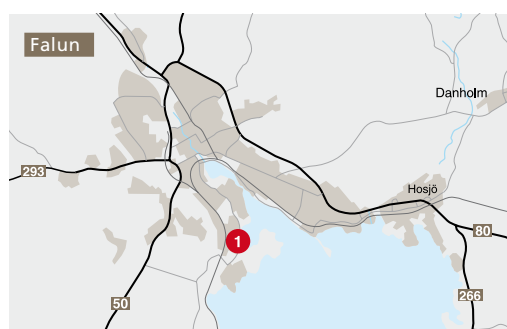
Fastighetsbestånd

I Region Norr äger Corem två fastigheter med ett bokfört värde om 361 mkr. Dessa är belägna i kommunerna Falun och Hudiksvall.

Region Norr svarar för 11 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för 11 procent av Corems totala hyresintäkter.

Fastigheternas hyresvärde bedöms till 33 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till 33 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 100 procent. Ingen fastighet i region Norr är upplåten med tomträtt.

Den areamässigt största fastigheten är Östanbräck 1:45 om 50 400 kvm, vilken är belägen i Hudiksvalls kommun. Fastighetens totala area motsvarar 55 procent av Corems uthyrbara area i Region Norr. Den största hyresgästen i fastigheten är Ericsson.

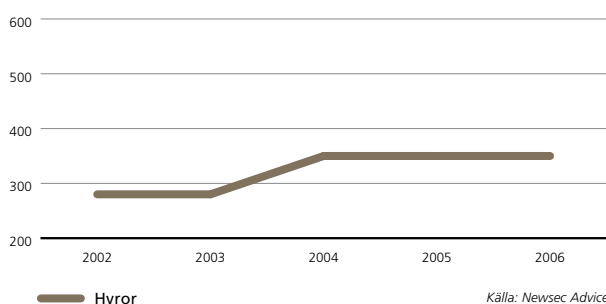


FALUN
1. Främby 1:33
Källviksvägen 18

HUDIKSVALL
1. Östanbräck 1:45
Kabelvägen 1,
Köpmanbergsvägen 7 m. fl.

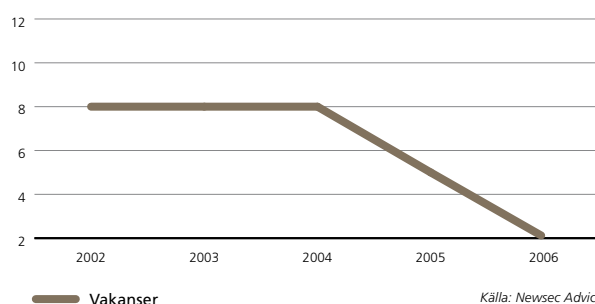
Hyror för industri- och lagerlokaler i Hudiksvall

Kr/kvm



Vakanser i industri- och lagerlokaler i Hudiksvall

Vakansgrad, %



Marknadsvärdering av Corems fastigheter

Corems fastighetsbestånd bestod den 31 december 2007 av 75 fastigheter inom industri-, lager- och logistiksegmentet. Fastighetsbeståndet är indelat i sex geografiska områden: Stockholm, Göteborg, Malmö, Mälardalen, Småland samt Norr med värdemässig tyngdpunkt i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Värderingsmetod

Samtliga Corems fastigheter har under den senaste tolv-månadersperioden externvärderats av värderingsinstitut. De externa värderingarna har genomförts av Ernst & Young Real Estate, Bryggan Fastighetsekonomi AB och Svefa AB. I syfte att säkerställa värdena på årsskiftet har 65 fastigheter av de totalt 75 fastigheterna värderats av Ernst & Young Real Estate med värdetidpunkt den 31 december 2007. Corem har därtill internt utifrån senaste externvärdering värdejusterat resterande 10 fastigheter per årsskiftet samt genomfört en egen värdering av byggrätter, mark och pågående projekt, vilka tidigare inte åsatts några värden.

Corem har till Ernst & Young Real Estate lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

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

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (åren 2008-2012) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Kalkylräntan för de fastigheter som Ernst & Young Real Estate har värderat uppgår till 8,9 procent och är framräknat såsom den nominella räntan för femåriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Restvärdet framräknas såsom tomträttens/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 6,8 procent. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Ernst & Youngs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer anvisningarna till SFI (Svenskt Fastighetsindex).

Det totala fastighetsvärdet uppgick per 31 december 2007 till 3 168 mkr (3 034), vilket innebär en orealiserad värdeuppgång om 125 mkr. Värdeuppgången består huvudsakligen av tre delar:

- > 14 mkr hänförligt till värdering av tidigare icke värderade byggrätter och mark.
- > 65 mkr hänförligt till genomförda eller igångsatta ny-, till- och ombyggnationer.
- > 46 mkr hänförligt till förändring av framtida kassaflöden, främst inflationsrelaterade hyresnivåökningar.

MARKNADSVÄRDE PER REGION, MKR	31 december 2007
Stockholm	1 370
Göteborg	394
Malmö	335
Mälardalen	450
Småland	260
Norr	361
Totalt	3 168

Finansiering

Finanspolicy

Corem har tagit fram en finanspolicy i syfte att begränsa de risker som finns förknippade med bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas.

Eget kapital och skuldsättning

Corem är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder.

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2007 till 1 325 mkr, de räntebärande skulderna till 2 124 mkr och de ej räntebärande skulderna till 165 mkr. Corem har ett kreditlöfte med ett totalt kreditutrymme om 3 500 mkr, varav 2 124 mkr hade utnyttjats per den 31 december 2007. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har lämnats aktier i regionholdingbolag, pantbrev i fastigheterna samt fordringar på fastighetsägande bolag.

De räntebärande skulderna om 2 124 mkr hade en genomsnittlig räntekostnad om 5,1 procent per den 31 december 2007. De räntebärande skulderna per den 31 december 2007 har en räntebindningstid som understiger ett år och är huvudsakligen baserad på STIBOR 90 dagar.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2008	2 124	5,1	3 500	2 124
2009				
2010				
2011				
Totalt	2 124	5,1	3 500	2 124

Under våren 2008 har de räntebärande skulderna till större delen räntesäkrats på mellan 6-10 år varefter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 5,5 år.

Rörelsekapital

Det är Corems uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för det behov Corem ser framför sig under den närmaste tolv månadersperioden.

Pantbrev

Summa uttagna pantsatta pantbrev i Corem fastighetsbestånd uppgick den 31 december 2007 till 1 982 mkr.

Organisation

Bakgrund

Det noterade bolaget Biolight International AB (publ) träffade den 28 september 2007 en överenskommelse avseende förvärv av aktier i och fordringar på M2 Industrilokaler Holding AB mot likvid i aktier i Biolight International AB (publ).

Den medicintekniska verksamhet som Biolight International har bedrivit, har under 2007 överlåtits till ett helägt dotterbolag, Biolight. Efter beslut på den extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 överfördes aktierna i Biolight till de tidigare aktieägarna i Biolight International. Eventuella kvarvarande risker i Biolight Internationals rörelse till och med den 30 september 2007 har via avtal reglerats så att dessa hänskjuts till Biolight. Samma extra bolagsstämma beslutade därefter om att förvärva aktierna i och fordringarna på M2 Industrilokaler genom apportemission. Härigenom erhöll de tidigare aktieägarna i och fordringsägarna på M2 Industrilokaler Holding AB motsvarande 96 procent av aktierna i Biolight International AB (publ). Biolight International AB (publ) namnändrades även till Corem Property Group AB (publ).

Legal struktur

Corem-koncernen bestod den 31 december 2007 av 30 aktiebolag och 18 kommanditbolag, där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen.

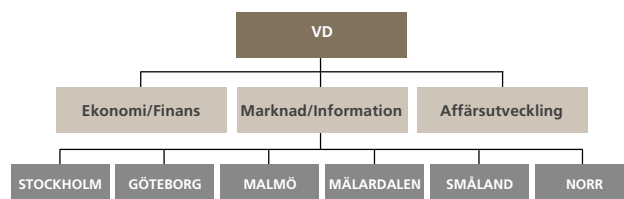
Operativ struktur

Corem har tecknat förvaltningsavtal avseende teknisk och ekonomisk förvaltning för Corems fastigheter med M2

Förvaltning AB, Locellus Förvaltning AB och Fastighets AB Balder (publ). M2 Förvaltning AB har även bistått Corem-koncernen med övrig administrativ och ekonomisk förvaltning. Koncernledningen kommer att bestå av verkställande direktör, ekonomichef, chef för affärsutveckling samt marknads- och informationschef. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor och affärsutveckling, ekonomistyrning och rapportuppföljning samt informationsfrågor.

FÖRVALTNING

Corems fastighetsbestånd är indelat i sex områden; Stockholm, Göteborg, Malmö, Mälardalen, Småland samt Norr.



KONCERNGEMENSAMMA FUNKTIONER

Inom Corem utgör ekonomi/finans, kommunikation/IR och IT samt personal koncerngemensamma funktioner.

Medarbetare

Antalet medarbetare i Corem uppgår i april 2008 till 15 personer. Den första mars 2008 tillträdde bolagets CFO.

Miljöarbete



Corems miljöarbete är en viktig del i det dagliga arbetet. Det är naturligt för Corem att engagera sig i samhällets långsiktiga utveckling. En viktig del av Corems samhälls-engagemang är ett aktivt miljöarbete för att inom verksamheten bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Även samhälle, anställda och kunder ställer krav på ett aktivt miljöarbete.

Corems miljöarbete ska därför inom ramen för Corems kärnverksamhet bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, en uthållig lönsamhet och ett positivt varumärke.

Miljöpolicy

Corems miljöpolicy är ett levande dokument som ska utgöra grunden för Corems miljöarbete. Genom att arbeta med konkreta handlingsplaner och tydliga och uppföljningsbara miljömål konkretiseras hur policyn ska uppnås, vara hållbar och vilka mätbara mål som organisationen arbetar med.

MILJÖPOLICYN OMFATTAR BLAND ANNAT FÖLJANDE:

- Corem ska genomföra och utveckla förvaltning och byggnation av fastigheter så att relevanta miljöaspekter i uppdragen alltid hanteras på ett seriöst och kompetent sätt.
- Corem ska motivera medarbetare till ett miljömässigt ansvarsfullt agerande. Genom löpande utbildning och information ska kunskap och intresse hållas på en hög nivå så att medarbetarnas engagemang tas tillvara.
- Corem ska minska miljöbelastningen från transporter, både vid tjänsteuppdrag och varuleveranser, genom val av bästa transportsätt ur miljösynpunkt och ökad användning av ny miljöbesparande teknik.
- Corem ska minska miljöbelastning på våra kontor genom att minska användning av energi och material och ställa relevanta miljökrav vid inköp av varor och tjänster samt hantera avfall på bästa sätt.
- Corem ska aktivt inhämta och sprida kunskaper inom miljöarbete både externt och internt. En levande dialog ska integreras i verksamheten.
- Corem ska efterleva gällande lagar och förordningar som minimikrav.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Vid extra bolagsstämma i januari 2007 beslutades att genomföra en sammanläggning av aktier (s k omvänd split) innebärande att 100 gamla aktier lades samman till en aktie (100:1).

Styrelsen i Biolight International AB (publ) genomförde den 29 oktober 2007 med stöd av årsstämmans bemyndigande en nyemission med företrädesrätt för aktieägarna, vilka tillsammans tecknade sig för 5 221 736 aktier till emissionskursen 3,50 kr.

På Corems extra bolagsstämma den 30 oktober 2007 beslutades om ökning av Corems aktiekapital genom en apportemission. Teckningsberättigade i apportemissionen var aktieägarna i M2 Industrilokaler Holding AB (namnändrat till Corem AB) samt ett antal utvalda investerare med reversfordringar på samma bolag, vilka tillsammans tecknade sig för totalt 1 250 317 173 aktier i Corem.

Emissionskursen uppgick till 83,57 öre per tecknad aktie. Betalning för de tecknade aktierna har erlagts genom apport av (i) samtliga aktier i M2 Industrilokaler Holding AB; och (ii) aktieägarnas samt de utvalda investerarnas fordringar på M2 Industrilokaler Holding AB.

På extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 beslutades också om ökning av Corems aktiekapital genom en nyemission mot kontant betalning av högst 60 000 000 aktier. Teckningsberättigade i nyemissionen var, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, ett antal utvalda investerare, vilka tillsammans tecknade sig för totalt 29 330 000 aktier i Corem. Emissionskursen uppgick till 83,57 öre per tecknad aktie.

På extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 beslutades också om ökning av Corems aktiekapital genom en kvittningsemission om 9 573 183 nya aktier. Teckningsberättigad i kvittningsemissionen var Biolight AB. Betalning skulle ske genom kvittning mot en revers om 8 000 309 kr som Biolight innehade mot Corem. Teckning skulle verkställas först efter avskiljandet av Biolight AB, då det inte längre var ett dotterbolag till Corem.

På extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 beslutades också om sammanläggning av Corems aktier, så kallad omvänd split, i förhållandet 50:1, innebärande att 50 aktier sammanlades till en aktie, varpå aktiernas kvotvärde ändras från 0,15 till 7,50 kronor per aktie. Sammanläggningen ägde rum den 20 december 2007. Detta föranledde även att bolagsordningens bestämmelse om antal aktier ändrades, vilket berörs utförligare nedan. För att antalet aktier i Corem skulle bli jämnt delbart med 50, vilket var en förutsättning för att kunna uppnå ett kvotvärde om 7,50 kronor per aktie, beslutades på årsstämman om emission av högst 49 nya aktier. Aktiekapitalet i Corem uppgick efter apportemissionen, nyemissionen och kvittningsemissionen till 194 819 032,50 kronor fördelat på 1 298 793 550 fullt inbetalda aktier, vardera aktie med ett kvotvärde om 15 öre. Efter den omvända spliten är aktiekapitalet fördelat på 25 975 871 fullt inbetalda aktier, vardera med ett kvotvärde om 7,50 kronor.

I samband med beslutet om att genomföra sammanläggningen beslutades att ändra Corems bolagsordning, innebärande att Corems aktiekapital ska vara lägst 150 000 000

kronor och högst 600 000 000 kronor, och att antalet aktier ska vara lägst 20 000 000 aktier och högst 80 000 000 aktier.

Bemyndigande

Vid Corems extra bolagsstämma den 30 oktober 2007 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma, besluta om nyemission av aktier och/eller konvertibler med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier och/eller konvertibler som emitteras med stöd av bemyndigandet ska motsvara en ökning av aktiekapitalet efter genomförd apportemission om högst 10 procent. Betalning för de nya aktierna får ske genom tillskjutande av apport, med kvittningsrätt, genom kontant betalning eller enligt 2 kap 5 § aktiebolagslagen. Nyemissioner med stöd av bemyndigandet ska ske till marknadsmässiga villkor och ske för förvärv av fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter eller för att kapitalisera Corem inför sådana förvärv.

Detta bemyndigande ersatte det tidigare bemyndigandet som beslutades av årsstämman den 19 april 2007. Corems styrelse har inte erhållit något annat bemyndigande att besluta om nyemissioner av aktier eller att emittera konvertibler eller teckningsoptioner än vad som angivits ovan.

Ägarförhållanden

Av nedanstående tabell framgår viss information avseende ägarförhållandena i Corem, efter genomförd apportemission, nyemission, kvittningsemission och sammanläggning. Tabellen baseras på Corems ägarstruktur per den 31 december 2007.

Rutger Arnhult genom bolag och Fastighets AB Balder har av Aktiemarknadsnämnden erhållit undantag från budplikten. M2 Asset Management AB och Locelus AB är under Rutger Arnholts kontroll.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN PER 31 DEC 2007

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
M2 Asset Management AB	9 889 157	38,1
Fastighets AB Balder	9 883 540	38,0
Locellus AB	2 078 070	8,0
Catella Investments HC2 AB	598 301	2,3
Catella Trygghetsfond	478 641	1,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	478 600	1,8
Övriga aktieägare	2 569 562	9,9
Totalt	25 975 871	100,0

Utdelningspolicy och förslag till utdelning

Corems mål är att långsiktigt dela ut lägst 25 procent av Corems förvaltningsresultat. Detta innebär att utdelning kan variera från år till år beroende på om Corems vinst behövs för att konsolidera och utveckla verksamheten.

I och med att Corem är i en expansiv fas där fokus är koncentrerat mot tillväxt och värdeskapande genom projektutveckling är styrelsens förslag till årsstämman att ingen utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2007.

Substansvärde per aktie

Corems eget kapital per aktie uppgick per 31 december 2007 till 51,01 kr.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING 30 oktober – 31 december 2007

År	Transaktion	Ändring av antalet aktier	Ökning av aktiekapitalet, kr	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2007	Ingående balans	–	–	9 573 183	1 435 977,45	0,15
2007	Apportemission	1 250 317 173	187 547 575,95	1 259 890 356	188 983 553,40	0,15
2007	Nyemission	29 330 000	4 399 500,00	1 289 220 356	193 383 053,40	0,15
2007	Kvittningsemission	9 573 183	1 435 977,45	1 298 793 539	194 819 030,85	0,15
2007	Nyemission	11	1,65	1 298 793 550	194 819 032,50	0,15
2007	Sammanläggning 50:1	–1 272 817 679	0,00	25 975 871	194 819 032,50	7,50

Aktiekapitalets utveckling

I ovanstående tabell redovisas förändringar i aktiekapitalet sedan den 30 oktober 2007. Under 2007, före sammanläggningen, ökade antalet aktier med 1 289 220 367, varav 1 259 890 356 eller 97,7 procent betalades med andra tillgångar än likvida medel.

Efter sammanläggningen uppgår antalet aktier till 25 975 871.

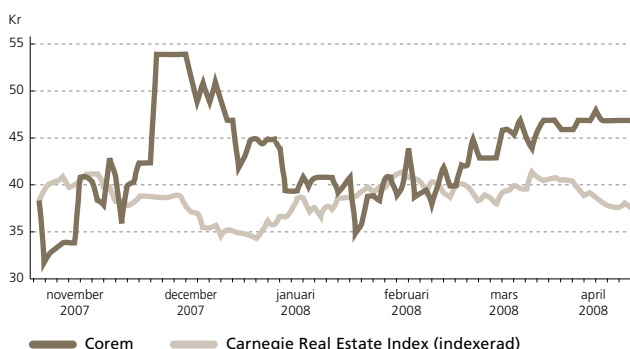
Omvänd split

Corem beslutade vid extra bolagsstämma den 30 oktober 2007 om sammanläggning av aktier (s k omvänd split), innebärande att 50 gamla aktier ersätts med en ny (50:1). Beslutet registrerades hos bolagsverket den 13 december 2007.

Sammanläggningen verkställdes den 20 december 2007. Sista dag för handel före sammanläggningen var den 17 december 2007. Första dag för handel efter sammanläggning var den 18 december 2007.

Efter sammanläggningen har Corem Property Group AB ett aktieslag med 25 975 871 utestående aktier.

Kursutveckling Corem-aktien 19 november 2007 - 25 april 2008



Aktiefakta

Kortnamn: CORE

ISIN kod: SE0002257402

Noterat: 2007

Marknadsplats: Nordic Growth Market (NGM) Equity

Handelspost: 100 aktier

Styrelse, ledning och revisorer



Fred Andersson

Styrelse

FRED ANDERSSON

Stockholm, född 1946
Styrelseordförande sedan
den 30 oktober 2007.

Aktieinnehav i
Corem Property Group AB:
24 000 aktier

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Hennes & Mauritz AB
och Climateswell AB.

Utbildning
Ekonomutbildning i Finland.

Arbetslivserfarenhet
Har varit VD för Volvo Personvagnar
Sverige AB och IKEA of Sweden AB
samt koncernchef för Scandic Hotels
AB.

**Beroendeförhållande enligt
bolagsstyrningskoden:**
Oberoende i förhållande till bolaget,
bolagsledningen och i förhållande till
större aktieägare.



Börje Hag

BÖRJE HAG

Paris, född 1951
Styrelseledamot sedan
den 30 oktober 2007.

Aktieinnehav i
Corem Property Group AB: –

Övriga styrelseuppdrag
FPM Holding Poland sp.oz.o.

Utbildning
Civilingenjör KTH.

Arbetslivserfarenhet
Har varit bl.a. VD Bonniers Industri-
grupp, Bonnier Skog AB, Bonnier
Cityfastigheter AB samt styrelseledamot
i PriFast AB.

**Beroendeförhållande enligt
bolagsstyrningskoden:**
Oberoende i förhållande till bolaget,
bolagsledningen och i förhållande till
större aktieägare.



Erik Selin

ERIK SELIN

Göteborg, född 1967
Styrelseledamot sedan
den 30 oktober 2007.

Aktieinnehav i
Corem Property Group AB:
9 883 540 aktier, genom Fastighets AB
Balder.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Din Bostad Sverige
AB, Skandrenting AB, Annehem
Fastigheter AB, Catena AB.

Utbildning
Gymnasieekonom

Arbetslivserfarenhet
VD för Fastighets AB Balder.

**Beroendeförhållande enligt
bolagsstyrningskoden:**
Beroende gentemot bolagets större
aktieägare, men är oberoende i
förhållande till bolaget och bolags-
ledningen.



Jan Sundling

JAN SUNDLING

Enköping, född 1947
Styrelseledamot sedan
den 30 oktober 2007.

Aktieinnehav i
Corem Property Group AB:
24 000 aktier

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande i Sjöfartsverket, Tåg-
operatörerna och Railion Denmark.
Styrelseledamot i COOP Sverige,
Cargonet, Amapola Flyg, Salen Air
Cargo och Concordia Bus.

Utbildning
Sjökaptensexamen samt högre
företagsekonomisk utbildning vid
Frans Schartau.

Arbetslivserfarenhet
Har varit VD för Green Cargo AB, Olson
& Wright, Scan Air AB, Linjeflyg AB, ASG
Sverige AB och Pan Nordic Logistics AB.
Har även varit executive vice president
för SAS Operations, executive vice
president SAS Sverige och ordförande
i Transportindustriförbundet.

**Beroendeförhållande enligt
bolagsstyrningskoden:**
Oberoende i förhållande till bolaget,
bolagsledningen och i förhållande till
större aktieägare.

HENRIK TRESCHOW

Lund, född 1946
Styrelseledamot sedan
den 30 oktober 2007.

Aktieinnehav i
Corem Property Group AB:
24 000 aktier

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande i Sveriges Jordägareförbund
och i Permission Solutions AB samt
ordförande eller ledamot i ytterligare ett
antal nordiska bolag inom industri och
jordbruk.

Utbildning
Civilekonom

Arbetslivserfarenhet
Ledande befattningar inom svensk
livsmedelsindustri, senast som vice VD
i Procordia AB.

**Beroendeförhållande enligt
bolagsstyrningskoden:**
Oberoende i förhållande till bolaget,
bolagsledningen och i förhållande till
större aktieägare.

RUTGER ARNHULT

Stockholm, född 1967
Styrelseledamot och
verkställande direktör sedan
den 30 oktober 2007.

Aktieinnehav i
Corem Property Group AB:
11 967 227 aktier, samtliga via bolag.

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande i Vytal Diagnostics AB,
styrelseledamot i M2 Asset Management
AB, Locellus AB och DPNOVA AB.

Utbildning
Civilekonom

Arbetslivserfarenhet
18 års erfarenhet från fastighets-
och finansbranschen dels genom egen
verksamhet, M2 Gruppen, dels genom
sin tidigare bakgrund som fastighets-
analytiker.

**Beroendeförhållande enligt
bolagsstyrningskoden:**
Beroende i förhållande till bolaget,
bolagsledningen och i förhållande
till större aktieägare.

Ledande befattningshavare

Rutger Arnhult

Stockholm, född 1967
Styrelseledamot och
verkställande direktör sedan
den 30 oktober 2007.

Aktieinnehav i
Corem Property Group AB:
11 967 227 aktier, samtliga via bolag.

Övriga styrelseuppdrag
Ordförande i Vytal Diagnostics AB,
styrelseledamot i M2 Asset Manage-
ment AB, Locellus AB och DPNOVA AB.

Utbildning
Civilekonom

Arbetslivserfarenhet
18 års erfarenhet från fastighets- och
finansbranschen dels genom egen
verksamhet, M2 Gruppen, dels genom
sin tidigare bakgrund som fastighets-
analytiker.

**Beroendeförhållande enligt
bolagsstyrningskoden:**
Beroende i förhållande till bolaget,
bolagsledningen och i förhållande till
större aktieägare.

Revisorer

Mats Fridblom

Stockholm, född 1954
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell

Stockholm, född 1957
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB



Henrik Treschow



Rutger Arnhult

Väsentliga händelser efter årets slut



Sicklaön 356:1, Kabelvägen 1, Jarlabergsvägen 2, Nacka. Den areamässigt största fastighet Corem förvärvat av Bilia.

Februari 2008

Corem förvärvade två lagerfastigheter i Växjö kommun om totalt 57 000 kvadratmeter. Fastigheterna är fullt uthyrda till hyresgästerna Coop och Billema. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 250 Mkr. Fastigheterna som förvärvades i bolagsform av KF Fastigheter tillträdades per den 22 februari 2008.

April 2008

Corem förvärvade genom två förvärv sammanlagt tolv fastigheter om totalt drygt 41 000 kvm uthyrningsbar yta. Fastig-

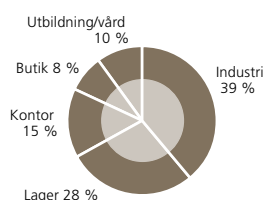
heterna är fullt uthyrda. Av ytorna hyr Bilia AB (publ) drygt 34 000 kvm. Samtliga hyresavtal med Bilia löper under 14 år. Den genomsnittliga kontraktstiden på de förvärvade fastigheterna överstiger 13 år. Fastigheterna i respektive ort ligger på mycket goda handelslägen. De sammanlagda köpeskillningarna uppgick till 392 mkr. Fastigheterna förvärvades i bolagsform. Fastigheterna i Huddinge tillträdades den 1 april 2008 och Bilia-fastigheterna skall tillträdas den 7 maj 2008.

Corems totala hyresvärde beräknas – efter att dessa transaktioner genomförts – uppgå till 387 mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår efter förvärven till 619 116 kvm.

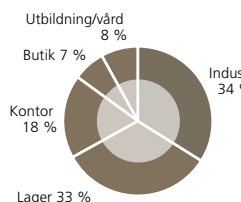
FÖRVÄRVAT TILL OCH MED APRIL 2008

Fastighet	Kommun	Adress	Uthyrbar area, kvm								Totalt
			Bostäder	Kontor	Butik	Restaurang	Utbildning/Vård	Lager/förråd	Industri	Övrigt	
Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgatan 2	0	110	892	0	0	568	1 782	191	3 543
Strömmen 1&4	Fagersta	Virsovägen 4	0	0	1 053	0	0	67	563	89	1 772
Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdsvägen 4	0	341	728	0	0	144	473	116	1 802
Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	0	53	1 135	0	0	809	632	195	2 824
Förrådet 12	Huddinge	Dalhemsvägen 21	0	75	0	0	0	554	0	0	629
Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	0	55	841	0	0	0	100	0	996
Montören 1 & 2	Köping	Ringvägen 75, 77	0	190	3 938	0	0	540	3 180	486	8 334
Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlabergsvägen 2	0	1 944	3 354	0	0	1 470	4 580	0	11 348
Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	0	114	266	0	0	150	300	0	830
Friledningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1	0	677	3 744	0	0	1 683	2 924	180	9 208
Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1	0	0	0	0	0	31 575	0	0	31 575
Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen 1	0	0	0	0	0	25 425	0	0	25 425
Totalt förvärv			0	3 484	15 951	0	0	62 985	14 534	1 257	98 286
TOTALT COREM EFTER FÖRVÄRV			1 323	104 961	26 229	3 124	19 392	195 434	263 727	4 851	619 116

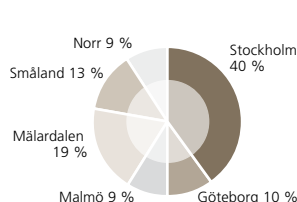
Fördelning av bokfört värde per fastighetskategori



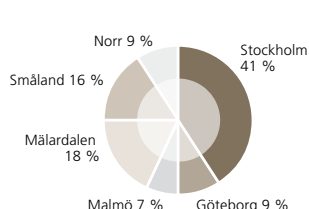
Fördelning av hyresintäkter per fastighetskategori



Fördelning av bokfört värde per geografiskt område



Fördelning av hyresintäkter per geografiskt område



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Corem Property Group AB (publ), med organisationsnummer 556463-9440, med säte i Stockholm, Sverige avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2007.

Bakgrund

Det noterade bolaget Biolight International AB (publ) träffade den 28 september 2007 en överenskommelse avseende förvärv av aktier i och fordringar på M2 Industrilokaler Holding AB mot likvid i aktier i Biolight International AB (publ). Den verksamhet som Biolight International AB (publ) bedrev, överläts under 2007 till ett helägt dotterbolag, Biolight. Efter beslut på den extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 överfördes aktierna i Biolight till de tidigare aktieägarna i Biolight International (publ). Samma bolagsstämma beslutade därefter om att förvärva aktierna och fordringarna på M2 Industrilokaler genom apportemission. M2 Industrilokaler betraktas som den egentliga förvärvaren av Biolight International AB (publ) med kontroll över den nya koncernens tillgångar och skulder, varför transaktionen redovisas som ett omvänt förvärv.

Då M2 Industrilokaler-koncernen är nybildad finns inga jämförelsetal avseende tidigare perioder för resultat- och balansräkning. Fastighetsrörelsen avser perioden 1 november-31 december 2007.

Biolight International AB (publ) namnändrades till Corem Property Group AB (publ).

Efter dessa transaktioner ägde Corem ett fastighetsbestånd med ett värde om drygt 3 mdkr med ett koncernmässigt eget kapital som uppgick till 1,1 mdkr. Några köp eller försäljningar av fastigheter har därefter inte skett under den resterande delen av året.

Allmänt om verksamheten

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

Corems vision är att bli ett ledande fastighetsbolag inom sitt nisch i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktig hög och stabil avkastning på eget kapital. För att uppnå dessa mål skall Corem:

- Vara hyresgästernas naturliga val och samarbetspartner vid lokalfrågor inom lokaltyperna industri, lager, logistik och partihandel.
- Skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.
- Etablera nära samarbete med hyresgästerna i syfte att kunna erbjuda individuellt anpassade lokallösningar för hyresgästernas ständigt föränderliga behov.
- Kontinuerligt söka efter för Corem intressanta och lönsamma förvärv och utvecklingsprojekt.

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

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

- Den synliga soliditeten skall långsiktigt uppgå till 25 procent.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt uppgå till 1,5 gånger.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 239,6 mkr. Under året uppgick värdeförändringar på fastigheter till 125 mkr. Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 7,3 mkr (november-december). Under perioden har kostnader av engångskaraktär belastat resultatet med 7,2 mkr.

Koncernens hyresintäkter uppgick till 54 mkr. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,6%. Det totala hyresvärdet uppgick vid årets slut till 328 mkr. Efterfrågan på kommersiella lokaler har varit hög under hela 2007 och någon avmattning konstaterades inte. Fastighetskostnaderna uppgick till 21,5 mkr och de centrala administrationskostnaderna uppgick till 3,2 mkr. Finansnettot uppgick till minus 14,8 mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick till 5,1%.

Kassaflöde och finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till 200 mkr. Soliditeten var vid årets slut 37%. Eget kapital uppgick till 1 325 mkr. Likvida medel var 200 mkr och räntebärande skulder var 2 124 mkr. Beträffande finansiella risker se not 17.

Fastighetsinnehav

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri-, lager och logistikfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige. Fastighetsbeståndet bestod den 31 december 2007 av 75 fastigheter med en total uthyrbar area om 520 830 kvm. Fastigheternas marknadsvärde är baserat på externa och interna marknadsvärderingar och uppgick per den 31 december 2007 till 3 168 mkr. Per årsskiftet externvärderades 65 av de totalt 75 fastigheterna. Per den 1 januari 2008 bedömdes det totala hyresvärdet på årsbasis uppgå till 328 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna till 304 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,6%.

Fastighetsbeståndet är indelat i sex geografiska områden: Stockholm, Göteborg, Malmö, Mälardalen, Småland samt Norr. Av det totala fastighetsvärdet svarar Stockholm för 43 procent, Göteborg 12 procent, Malmö 11 procent, Mälardalen 14 procent, Småland 8 procent och Norr för 11 procent.

Legal struktur

Corem-koncernen bestod den 31 december 2007 av 30 aktiebolag och 18 kommanditbolag, där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen.

Organisation

Corem har tecknat förvaltningsavtal avseende teknisk och ekonomisk förvaltning för bolagets fastigheter med M2 Förvaltning AB, Locellus Förvaltning AB och Fastighets AB Balder (publ). Antalet medarbetare i Corem uppgår i april 2008 till 15.

Det totala antalet medarbetare uppgick till 1 vid årsskiftet. Av antalet anställda var 100% män.

Moderbolaget

Moderbolag är det legala bolaget Corem Property Group AB (publ), fd Biolight International AB (publ). Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Resultat efter skatt i moderbolaget uppgick till -21 mkr. Aktieägartillskott har lämnats till dotterbolaget Corem AB om 170 mkr. Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2007 till 34 mkr.

Närstående transaktioner

På bolagets extra stämma den 30 oktober 2007 beslutades om ökning av bolagets aktiekapital genom en apportemission. Teckningsberättigade i apportemissionen var aktieägarna i Corem AB fd M2 Industrilokaler Holding AB samt ett antal utvalda investerare med reversfordringar på samma bolag, vilka tillsammans tecknade sig för totalt 1 250 317 173 aktier i bolaget.

Betalning för de tecknade aktierna erlades genom apport av samtliga aktier i Corem AB fd M2 Industrilokaler Holding AB och aktieägarnas samt de utvalda investerarnas fordringar på Corem AB fd M2 Industrilokaler Holding AB. Till följd av denna transaktion står koncernen under bestämmande inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 46,1% av rösterna tillsammans med Fastighets AB Balder som innehar 38% av rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ).

Rutger Arnhult äger 100 procent av aktierna i M2 Asset Management AB och är VD och styrelseledamot i Corem Property Group AB. M2 Asset Management AB äger i sin tur 50% av aktierna i Locellus AB. M2 Asset Management ABs och Locellus ABs innehav i Corem Property Group AB uppgår till sammanlagt 46,1%.

Moderbolaget i den största koncernen där Fastighets AB Balder ingår är Erik Selin Fastigheter AB. Erik Selin äger 100% av aktierna i Erik Selin Fastigheter AB och ingår i styrelsen i Corem Property Group AB.

Corem Property Group AB hyr från den 1 november 2007 kontor av Rutger Arnhult. Corem-koncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende teknisk och ekonomisk förvaltning för koncernens fastigheter med M2 Förvaltning AB, Locellus Förvaltning AB och Fastighets AB Balder (publ). M2 Förvaltning AB har även bistått Corem-koncernen med övrig administrativ och ekonomisk förvaltning. Moderbolaget i den största koncernen där Locellus Förvaltning AB ingår är Locellus AB. M2 Asset Management AB äger 50% av Locellus.

M2 Asset Management AB äger 100% av M2 Förvaltning AB. Styrelsens uppfattning är att dessa transaktioner gjorts på marknadsmässiga villkor.

Miljö

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

Corem bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

Möjligheter och risker

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDET

Stigande marknadsräntor är en effekt av ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket antas leda till högre hyresintäkter. Detta beror dels på att efterfrågan på lokaler antas öka vilket medför minskade vakanser och därmed potential för stigande marknadshyror, dels på att indexklausulen i de kommersiella kontrakten kompenserar den stigande inflationen. En högkonjunktur innebär därmed högre räntekostnader men även högre hyresintäkter, medan omvänt förhållande råder i en lågkonjunktur. 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 resultaträkningen. Det medför framför allt att resultat men även ställning kan bli mer volatila. Fastigheters värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande 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 och innebär även mindre räntekänslighet. Corems kreditlöften var per årsskiftet korta. Det pågår en översyn och omförhandling av befintliga låneavtal i syfte att långsiktigt säkerställa bolagets finansieringsbehov.

Revisorer

De auktoriserade revisorerna Mats Fridblom och Jörgen Sandell båda verksamma vid Grant Thornton Sweden AB är bolagets revisorer sedan den 16 oktober 2007. Revisors mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls 2011.

Bolagsstyrning

Bolag på OMX Nordiska Börs (tidigare Stockholmsbörsen) ska tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Detta krav gäller dock ej bolag som har ett marknadsvärde understigande tre mdkr. Bolag på NGM Equity är ej skyldiga att tillämpa Koden, vilket innebär att det i dagsläget inte är obligatoriskt för Corem att tillämpa Koden.

Från och med 1 juli 2008 kommer dock samtliga aktie-marknadsbolag vara skyldiga att tillämpa Koden i reviderat skick. Corems styrelse har av bland annat denna anledning valt att hålla sig underrättad om den praxis som utvecklats avseende Koden och kommer från den 1 juli 2008 att tillämpa Koden såsom erforderligt.

Ersättningsfrågor

Hela styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer och ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledning och har därmed inget separat utskott. Styrelsen beslutar också om ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Lön, ersättningar samt pensionspremier avseende VD, ledning och styrelse under 2007 framgår av not 4 i årsredovisningen.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare att behandlas på årsstämman innefattar följande huvudpunkter. Ersättningen skall vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast lön. Pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Styrelsen skall 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 skall omfatta verkställande direktören, ekonomidirektören, finanschefen, fastighetschefen och redovisningschefen.

Händelser efter balansdagen

Den 22 februari 2008 förvärvade Corem två lagerfastigheter i Växjö kommun om totalt 57 000 kvadratmeter. Fastigheterna är fullt uthyrda till hyresgästerna Coop och Bilema. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 250 Mkr. Fastigheterna förvärvades i bolagsform från KF Fastigheter.

Corem förvärvade genom två förvärv sammanlagt tolv fastigheter om totalt drygt 41 000 kvm uthyrningsbar yta i april 2008. Fastigheterna är fullt uthyrda. Av ytorna hyr Bilia AB (publ) drygt 34 000 kvm. Samtliga hyresavtal med Bilia löper under 14 år. Den genomsnittliga kontraktstiden på

de förvärvade fastigheterna överstiger 13 år. Fastigheterna i respektive ort ligger på mycket goda handelslägen och de sammanlagda köpeskillingarna uppgick till 392 mkr. Fastigheterna förvärvades i bolagsform.

Utsikter för 2008

Utsikterna för ett framgångsrikt 2008 bedömer vi för Corems del som goda. Efterfrågan på bolagets typ av lokaler har under inledningen på året varit fortsatt stabil. De hyresavtal som är föremål för omförhandling under året kommer huvudsakligen att förlängas på likartade villkor alternativt till för bolaget bättre villkor. Under de närmsta åren bedömer vi inte att det föreligger några större risker för vare sig hyresbortfall eller stigande vakanser. Fokus för 2007 och inledningsvis under 2008 har varit inriktat på att bygga upp bolaget organisatoriskt i syfte att skapa förutsättningar för att därefter med all kraft fokusera på tillväxt, förvaltning och förädling. Corem har genom sin stabila finansiella ställning goda förutsättningarna att nå framgång vad gäller finansieringen av nya förvärv till rimliga kreditvillkor under 2008.

Utdelning

Corems strategi är att aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden. I syfte att skapa förutsättningar för Corems fortsatta utveckling anser styrelsen att det mest fördelaktiga för bolagets aktieägare är att upp-arbetade resultat återinvesteras i den befintliga verksamheten. Corem har som målsättning att långsiktigt dela ut lägst 25 procent av bolagets förvaltningsresultat. För räkenskapsåret 2007 föreslår aktieägare företrädande mer än 84 procent av rösterna i bolaget att ingen utdelning skall utgå.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogade stående vinstmedel i moderbolaget 877 733 201 kronor disponeras enligt följande:

SEK

Utdelas till aktieägarna	–
Balanseras i ny räkning	877 733 201
Summa	877 733 201

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

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	1 nov–31 dec 2007
Hysesintäkter	2	54
Fastighetskostnader	6	–22
Driftsöverskott		32
Central administration	4,5,6	–3
Övriga rörelsekostnader	6	–6
Realiserade värdeförändringar		–
Orealiserade värdeförändringar	11	125
Rörelseresultat		148
Finansiella poster		
Finansiella intäkter	7	1
Finansiella kostnader	7	–16
Resultat före skatt		133
Aktuell skatt	8	2
Uppskjuten skatt	8	105
Årets resultat		240
Resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	16	9,22

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	31 dec 2007
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11	3 168
Övriga materiella anläggningstillgångar	10	3
Uppskjuten skattefordran	8	130
Summa anläggningstillgångar		3 301
Omsättningstillgångar		
Varulager		0
Kundfordringar	12	6
Övriga fordringar	13	102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5
Likvida medel	24	200
Summa omsättningstillgångar		313
SUMMA TILLGÅNGAR		3 614
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
	15	
Aktiekapital		195
Övrigt tillskjutet kapital		890
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		240
Summa eget kapital		1 325
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	17	2 124
Leverantörsskulder		26
Skatteskulder		12
Övriga skulder	18	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	70
Summa kortfristiga skulder		2 290
Summa skulder		2 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 614

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 21

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr, Not 24	1 nov-31 dec 2007
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar och värdeförändringar	7
Betald inkomstskatt	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	12
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Förändring rörelsefordringar	-113
Förändring rörelseskulder	154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53
Investeringsverksamheten	
Förvärv av fastigheter ¹⁾	-1 998
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2
Förvärv av uppskjutna skattefordringar/skulder	0
Investering i befintliga fastigheter	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 000
Finansieringsverksamheten	
Nyemission	24
Upptagna lån	2 124
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 148
Årets kassaflöde	200
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	200

1) Periodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgår till 3 043 varav 1 045 Mkr finansierats genom en apportemission, varför endast 1 998 Mkr har haft en direkt påverkan på likvida medel.

Sammandrag avseende förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 nov 2007	–	–	–	–
Apportemission	189	856		1 045
Nyemission	5	19		24
Koncernmässig emission vid omvänt förvärv av Biolight International AB (publ)	1	15		16
Årets resultat			240	240
Utgående eget kapital 31 dec 2007	195	890	240	1 325

Någon utdelning kommer ej att föreslås av styrelsen

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2007	2006
Nettoomsättning	2	–	–
Kostnad sålda tjänster		–	–
Bruttoresultat		–	–
Central administration	4,5	–6	–
Rörelseresultat		–6	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	–16	–
Resultat före skatt		–13	–
Skatt	8	0	–
Resultat från kvarvarande verksamhet		–13	–
Resultat från avvecklad verksamhet, netto efter skatt	3,4	–8	–11
Årets resultat		–21	–11

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	31 dec 2007	31 dec 2006
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	–	1
Summa immateriella anläggningstillgångar		–	1
Materiella anläggningstillgångar			
Behandlingsutrustning med tillbehör		–	0
Inventarier		–	0
Summa materiella anläggningstillgångar		–	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	170	1
Fordringar på koncernföretag		875	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 045	1
Summa anläggningstillgångar		1 045	2
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Handelsvaror		–	2
Summa varulager		–	2
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	–	0
Fordringar på koncernföretag		–	–
Övriga fordringar	13	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9	0
Summa kortfristiga fordringar		10	0
Likvida medel	24	34	6
Summa omsättningstillgångar		44	8
SUMMA TILLGÅNGAR		1 089	10
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		195	13
Reservfond		–	15
Summa bundet eget kapital		195	28
Fritt eget kapital			
Överkursfond		899	3
Balanserat resultat		–	–12
Årets resultat		–21	–11
Summa fritt eget kapital		878	–20
Summa eget kapital		1 073	8
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2	1
Skulder till koncernföretag		1	–
Övriga skulder	18	10	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3	1
Summa kortfristiga skulder		16	2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 089	10
Ställda säkerheter	21	inga	inga
Eventualförpliktelser	21	inga	inga

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr, Not 24	2007	2006
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-21	-11
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	2
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-21	-9
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-9	0
Förändring rörelseskulder	17	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13	-9
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Förvärv av aktier och andelar i dotterbolag	-170	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-170	0
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	1 093	7
Emissionskostnader	-	-1
Förändring av långfristiga fordringar	-875	-
Utbetald utdelning	-7	-
Upptagna lån	-	-
Amortering av lån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	211	6
Årets kassaflöde	28	-3
Likvida medel vid årets början	6	9
Likvida medel vid årets slut	34	6

Betalda och erhållna räntor framgår av resultaträkningen och notförteckningen.

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Överkurs-fond	Årets resultat	
Ingående eget kapital 1 jan 2006	10	15	14	-11		-15	13
Nyemission	3		4				7
Emissionskostnader			-1				-1
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-14	-1		15	0
Årets resultat						-11	-11
Utgående eget kapital 31 dec 2006	13	15	3	-12		-11	8
Ingående eget kapital 1 jan 2007	13	15	3	-12		-11	8
Nedsättning aktiekapital	-12	-8	-3	12		11	0
Sammanläggning 100:1							0
Nyemission	1				14		15
Nedsättning av reservfond		-7					-7
Apportemission	189				865		1 054
Nyemission	4				20		24
Årets resultat						-21	-21
Utgående eget kapital 31 dec 2007	195	0	0	0	899	-21	1 073

Någon utdelning kommer ej att föreslås av styrelsen

Redovisningsprinciper och noter

Belopp i miljoner kronor (mkr) där annat ej anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är registrerade på Nordic Growth market (NGM Equity). Adressen till huvudkontoret är Bredgränd 4, 111 30 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2007 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. Koncernredovisningen omfattar perioden november-december 2007 baserat på de händelser som beskrivs nedan under Upplysningar avseende bildandet av koncernen Corem Property Group AB (publ).

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 april 2008. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 16 maj 2008.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har för första gången upprättats för den nybildade Corem-koncernen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standard Boards (IASB) samt tolkningsuttalande från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 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 ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas

Nya IFRSs/IFRICs (alt standarder och tolkningsuttalanden) som träder i kraft först från och med räkenskapsåret 2008 och senare, har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

- IFRS 8 Operating Segments träder i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas från detta datum. Enligt IFRS 8 skall de rapporterbara segmenten härledas med utgångspunkt från Corems interna rapporteringsstruktur. Corems preliminära bedömning är att detta inte förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens segmentsredovisning.
- Det möjliga utfallet för tillämpningen av den reviderade versionen av IAS 23 Lånekostnader har ännu inte fastställts. Enligt den nya standarden ska aktivering göras för alla de lånekostnader som är direkt hänförliga till en tillgång, för vilken lånekostnader kan räknas i anskaffningsvärdet. Detta kan påverka värderingen för förvaltningsfastigheter under byggnation. Eftersom förvaltningsfastigheter efter det första redovisningstillfället redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter så beräknas tillämpningen av reviderade IAS 23 att endast få en marginell påverkan på koncernens ställning och resultat.

Eventuella effekter av de uppdaterade standarderna IAS 27 och IFRS 3, vilka fastställdes i januari 2008 av IASB, har ännu inte utvärderats.

Mot bakgrund av bolagets nuvarande ägarbild, affärsmodell och redovisningsprinciper, förväntar sig inte ledningen någon väsentlig inverkan på bolagets koncernredovisning då tolkningarna träder i kraft.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvaluta för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmsta miljon. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag.

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%. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Uppskjuten skatteskuld

Enligt redovisningsreglerna skall uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, innebärande 28%. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventuella förpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvande identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventuella förpliktelser.

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

Upplysningar avseende bildandet av koncernen Corem Property Group AB (publ).

Upplysningar om det omvända förvärvet av Corem AB (nedan benämnt med det tidigare namnet M2 Industrilokaler Holding AB).

Det noterade Biolight International AB (publ) träffade den 28 september 2007 en överenskommelse avseende förvärv av aktier i och fordringar på M2 Industrilokaler Holding AB mot likvid i aktier i Biolight International AB (publ). Den medicintekniska verksamhet som Biolight International AB (publ) har bedrivit, har under 2007 överlåtits till ett helägt dotterbolag, Biolight. Efter beslut på den extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 överfördes aktierna i Biolight till de tidigare ägarna i Biolight International AB (publ). Samma extra bolagsstämma beslutade om att förvärva aktierna i och fordringarna på M2 Industrilokaler Holding AB genom apportemission. Härigenom erhöll de tidigare aktieägarna i och fordringsägarna på M2 Industrilokaler Holding AB motsvarande 96% av aktierna

i Biolight International. Biolight International AB (publ) namnändrades till Corem Property Group AB (publ). Efter genomförda transaktioner äger Corem Property Group AB (publ) ett fastighetsbestånd med ett värde om 3 034 mkr och det koncernmässiga egna kapitalet uppgår till 1 085 mkr. M2 Industrielokaler Holding AB betraktas som den egentliga förvärvaren av Biolight International AB (publ) med kontroll över den nya koncernens tillgångar och skulder, varför transaktionen redovisas som ett omvänt förvärv. Vid ett omvänt förvärv betraktas det formella moderbolagets tillgångar och skulder som förvärvade och redovisas till verkligt värde i koncernen.

Redovisat eget kapital i koncernen samt jämförelsetal

I koncernbalansräkningen redovisas det legala moderbolagets (Corem Property Group AB (publ)) aktiekapital. Det innebär att koncernredovisningen för Corem-koncernen genom det omvända förvärvet är en fortsättning på koncernredovisningen avseende M2 Industrielokaler-koncernen. Resultatupparbetat i Corem Property Group AB (publ) (fd Biolight International AB (publ)) elimineras då detta utgör förvärvat eget kapital. Då M2 Industrielokaler-koncernen är nybildad finns inga jämförelsetal avseende tidigare perioder för resultat- och balansräkning.

Klassificering av förvärv

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Samtliga förvärv som gjorts under räkenskapsåret 2007 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 förvärvspunkten.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

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

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Corems ägo även om avtalet kan löpa på upp till 20 år.

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt för fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett 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

Ett segment är en redovisningsmässig identifierbar del av koncernen som är utsatt för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Segmentrapporteringen sker för rörelsesegment och geografisk marknad.

Corem Property Group AB (publ) tillämpar IAS 14, segmentrapportering, men då verksamheten består av en rörelsesegment respektive ett geografiskt område lämnas inga ytterligare upplysningar, utan hänvisas till resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys för koncernen.

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och räntekostnader på lån.

Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Redovisning av lånekostnader

Koncernen och moderbolaget aktiverar inte ränta i tillgångarnas anskaffningsvärde förutom i större projekt, där räntan aktiveras. Under 2007 har koncernen och moderbolaget ej haft några sådana projekt. I övriga fall redovisas lånekostnaden i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt aktier. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt övriga skulder. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instruments 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 resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av en undergrupp: låne- och kundfordringar samt övriga fordringar. Kategorin finansiella skulder består av en undergrupp: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när fakturan har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet 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. Det samma 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.

Derivatinstrument förekommer ej per balansdagen, men finns från mars 2008.

Nedskrivningar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar provas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett.

Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggnings-tillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart 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. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Kortfristiga skulder

Skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

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.

Leasingavtal

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

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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som omfattas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Individuellt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 11. Corem värderade i samband med bildandet av koncernen 100% av fastighetsbeståndet externt och vid årsskiftet värderades 77% externt och resterande del värderades internt. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. 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. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt, aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro etc redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Corem följer IAS 19, Ersättningar till anställda, såväl som de ytterligare upplysningar som krävs enligt ÄRL.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

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.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs 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: för 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. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per 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.

Eventualförpliktelser

Moderbolaget har inga finansiella garantiavtal. Dotterbolaget Corem AB har finansiella garantiavtal vilka består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. 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.

Not 1 | fortsättning

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och redovisningsrådets rekommendation RR 32:06 Redovisning för juridisk person. Även av Redovisningsrådets Akutgrupp utgivna uttalanden gäller för noterade företag tillämpas. RR 32:06 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 till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. Moderbolaget har ändrat uppställningsform för resultaträkningen från kostnadslagsindelad till funktionsindelad.

Lämnade utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelning.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. Erhållna utdelningar redovisas endast som intäkt under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

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

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp (URA7). Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats och erhållits i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Not 2 | Intäkternas fördelning

Intäkternas fördelning

	Koncernen	Moderbolaget	
	2007	2007	2006
Hysesintäkter från uthyrning av lokaler	53	–	–
Totalt	53	–	–

Not 3 | Avvecklad verksamhet

Den avvecklade verksamheten består av den till aktieägarna utskiftade verksamheten och var den enda verksamhet som bedrevs fram till och med 31 oktober 2007. Därefter har helt ny verksamhet startats.

I sammanställningen nedan har samtliga poster som sammanhänger med den avvecklade verksamheten i moderbolagets resultaträkning specificerats. Inga väsentliga fordringar och skulder kvarstod i balansräkningen per den 1 november 2007.

Not 3 | fortsättning

	Moderbolaget	
	2007	2006
Nettoomsättning	1	1
Rörelsekostnader i avvecklad verksamhet:		
Handelsvaror	0	0
Övriga externa kostnader	–3	–5
Personalkostnader	–5	–5
Avskrivningar	–1	–2
Rörelseresultat	–8	–11
Resultat från finansiella poster	0	0
Resultat före skatt	–8	–11

Not 4 | Anställda och personalkostnader

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2007	män, %	2006	män, %
Moderbolaget	5	100	5	100
Dotterbolag	–	–	–	–

Samtliga anställda inom koncernen är anställda i moderbolaget. Koncernen och moderbolaget hade per årsskiftet 1 anställda (5), varav 0 kvinnor (0). Samtliga anställda finns i Sverige.

Könsfördelningen bland ledande befattningshavare

	2007	varav kvinnor	2006	varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	–	7	1
VD och ledande befattningshavare	1	–	1	–

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2007		2006	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	3,0	1,8	3,8	1,9
(varav pensionskostnad)	–	0,8 ¹⁾	–	0,7 ¹⁾

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 0,4 Mkr (0,4 Mkr) gruppen styrelse och VD. Några utestående pensionsförpliktelser finns ej.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN STYRELSELEDAMÖTER MED FLERA OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2007		2006	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	1,8	1,2	2,3	1,5
(varav tantiem o.d)	–	–	–	–
Koncernen totalt	1,8	1,2	2,3	1,5
(varav tantiem o.d)	–	–	–	–

Sjukfrånvaro fördelat på åldersgrupper och kategorier redovisas ej med hänvisning till undantagsregeln i lagstiftningen som säger att uppgiften inte skall lämnas om antalet anställda i gruppen är högst tio eller om uppgiften kan hänföras till enskild individ. Med grupp avses både kön och ålderskategori.

Not 4 | fortsättning

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER

	2007			2006		
	Grundlön styrelsearvode	Pensions kostnad	Summa	Grundlön styrelsearvode	Pensions kostnad	Summa
Perioden 1 nov 2007 – 31 dec 2007						
Styrelsens ordförande, Fred Andersson	–	–	–	–	–	–
Börje Hag	–	–	–	–	–	–
Erik Selin	–	–	–	–	–	–
Jan Sundling	–	–	–	–	–	–
Henrik Treschow	–	–	–	–	–	–
VD, Rutger Arnhult	0,3	0,1	0,4	–	–	–
Andra ledande befattningshavare	–	–	–	–	–	–
Perioden 1 jan 2007 – 31 okt 2007						
Styrelsens ordförande, Hans Larsson	0,1	–	0,1	0,1	–	0,1
Tord Bergstedt	0,05	–	0,05	0,05	–	0,05
Birgit Gidlund Larsson	0,05	–	0,05	0,05	–	0,05
Rolf Thiberg	0,6	0,1	0,7	0,8	0,1	0,9
Håkan Sjunnesson	0,05	–	0,05	0,05	–	0,05
Akbar Seddigh	0,05	–	0,05	0,05	–	0,05
VD, Claes Holmberg	0,6	0,2	0,8	1,2	0,3	1,50
Andra ledande befattningshavare	–	–	–	–	–	–
Summa	1,8	0,4	2,2	2,3	0,4	2,7

Löner och förmåner

Styrelse

Vid extra bolagsstämma den 30 oktober 2007 beslutades att styrelsearvode ska utgå till ledamöter i Corem med totalt 840 000 kronor, varav 240 000 kronor till styrelsens ordförande och 120 000 kronor vardera till de övriga ledamöterna.

Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterbolag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller förmåner efter det att uppdraget avslutats.

Verkställande direktör

Ersättning och förmåner till verkställande direktören beslutas av bolagets styrelse. Mellan Corem och VD gäller följande uppsägningstider: från Corems sida är uppsägningstiden tolv månader och från VDs sida är uppsägningstiden tre månader.

Not 5 | Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen 2007	Moderbolaget	
		2007	2006
KPMG, revisionsuppdrag	–	–	0,2
KPMG, konsultation	–	–	–
Grant Thornton, revisionsuppdrag	1,1	0,4	–
Grant Thornton, konsultation	–	–	–

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 6 | Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Koncernen	2007
Fastighetskostnader	
El, fjärrkyla och värme	9
Köpta tjänster för förvaltning och tjänster	3
Reparationer och underhåll	5
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	2
Personalkostnader	–
Avskrivningar	0,2
Övriga fastighetskostnader	2,8
Summa	22
Central administration	
Personalkostnader	0,5
IT-reklam, och lokalkostnader	1
Revisionsarvoden	1
Avskrivningar	0
Övriga kostnader	0,5
	3
Övriga rörelsekostnader	
Konsultkostnader	6
Övriga rörelsekostnader	–
	6

Not 7 | Finansiella intäkter och kostnader

INTÄKTER	Koncernen	Moderbolaget	
	2007	2007	2006
Ränteintäkter	–	–	0
Ränteintäkter, dotterbolag	–	9	–
Övriga ränteintäkter	1	–	0
Summa	1	9	0
Kostnader			
Räntekostnader	–16		0
Räntekostnader, dotterbolag			–
Övriga finansiella kostnader	–	–16 ¹⁾	0
Summa	–16	–16	0

1) Nedskrivning av kortfristiga fordringar

Not 8 | Skatter

REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen	Moderbolaget	
	2007	2007	2006
Aktuell skattekostnad (–)/ skatteintäkt (+)			
Periodens skattekostnad/ skatteintäkt	+2	–	0
Uppskjuten skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)			
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	+4	–	–
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	+101	–	–
Förändring av periodiseringsfon- der etc	–	–	–
Uppskjuten skatt vid omprövning/omvärdering av redovisat värde av temporära skillnader	–	–	–
Totalt redovisad skatteintäkt	+107	0	0

Not 8 | fortsättning

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen	2007, %	2007
Resultat före skatt		132
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	28	–37
Aktiverade underskottsavdrag	28	144
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.	–	–
Redovisad effektiv skatt		107

Avstämning av effektiv skatt

Moderbolaget, Mkr	2007, %	2007	2006, %	2006
Resultat före skatt		–13		–11
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	28	4	28	3
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader		0		0
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		–4		–3,0
Redovisad effektiv skatt		0		0

REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN

UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER

Koncernen	Uppskjuten skattefordran 2007	Uppskjuten skatteskuld 2007	Netto 2007
Förvaltningsfastigheter (inkl rörelsefastighet)	13	–	13
Underskottsavdrag	117	–	117
Periodiseringsfonder etc.	–	–	–
Skattefordringar/–skulder, netto	130	0	130

Uppskjuten skatt

De skattemässiga avdragen beräknas uppgå till 465 mkr.

Det föreligger vissa begränsningar att utnyttja 184 mkr av underskotten under en period om fem år på grund av den så kallade koncernbidragsspärren.

Detta innebär att dessa kan utnyttjas utan begränsningar tidigast under beskattningsåret 2013.

Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i balansräkningen till 117 mkr.

För temporära skillnader mellan verkliga och skattemässiga restvärden på tillgångar och skulder beräknas uppskjuten skatt.

Skattefordran hänförlig till temporära skillnader uppgår per sista december 2007 till 13 mkr.

Inga uppskjutna skatteskulder har redovisats per 2007-12-31.

Not 9 | Patent licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	Koncernen 2007	Moderbolaget 2007	2006
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	–	5	5
Nyanskaffningar	–	–	–
Avyttringar	–	–5	–
Utgående balans	–	–	5
Avskrivningar			
Ingående balans	–	–4	–4
Årets avskrivningar	–	–	–
Avyttring och utrangeringar	–	4	–
Utgående balans	–	–	–4
Redovisade värden	–	–	1

Not 10 | Övriga materiella anläggningstillgångar

INVENTARIER	Koncernen 2007	Moderbolaget 2007	2006
Anskaffningsvärde			
Ingående balans	–	2	3
Förvärvade inventarier	7	–	–
Avyttringar	–	–2	–1
Utgående balans	7	–	2
Avskrivningar			
Ingående balans	–	–2	–3
Förvärvade inventarier	–4	–	–
Avyttring och utrangeringar	–	2	–
Årets avskrivningar	–	–	1
Utgående balans	–4	–	–2
Redovisade värden	3	–	–

Not 11 | Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden

Koncernen	2007
Ingående verkligt värde	–
Anskaffningsvärde	3 034
Investeringar i befintliga fastigheter	9
Värde av sålda fastigheter	–
Orealiserad värdeförändring	125
Utgående verkligt värde	3 168

Not 11 | fortsättning

Värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen.

Samtliga Corems fastigheter har externvärderats av värderingsinstitut. De externa värderingar har genomförts av Ernst & Young Real Estate, Bryggan Fastighetsekonomi AB och Svefa AB.

I syfte att säkerställa värdena vid årsskiftet har 65 fastigheter av de totalt 75 fastigheterna värderats av Ernst & Young Real Estate med värdetidspunkt den 31 december 2007. Bolaget har därtill internt utifrån senaste externvärdering värdejusterat resterande 10 fastigheter per årsskiftet samt genomfört en egen värdering av byggrätter, mark och pågående projekt, vilka tidigare inte äsatts några värden.

Corem har till Ernst & Young Real Estate lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

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

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (åren 2008-2012) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Kalkylräntan för de fastigheter som Ernst & Young Real Estate har värderat uppgår till 8,9 procent och är framräknat såsom den nominella räntan för femåriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk.

Restvärdet framräknas såsom tomträtts/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 6,8 procent.

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Ernst & Youngs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning följer anvisningarna till SFI (Svenskt Fastighetsindex).

Det totala fastighetsvärdet uppgår per 31 december 2007 till 3 168 mkr, vilket innebär en realiserad värdeuppgång om 125 mkr.

Värdeuppgången består huvudsakligen av tre delar:

- 14 mkr hänförligt till värdering av tidigare icke värderade byggrätter och mark.
- 65 mkr hänförligt till genomförda eller igångsatta ny- och ombyggnationer.
- 46 mkr hänförligt till förändring av framtida kassaflöden, främst inflationsrelaterade hyresnivåökningar.

Värderingsantaganden Ernst & Young Real Estate vägt genomsnitt

Inflationsantagande	2%
Kalkylränta för kassaflöde	8,9%
Kalkylränta för restvärde	8,9%
Direktavkastning restvärde	6,8%
Långsiktig vakansgrad	10%
Drift- och underhållskostnad år	142 kr/kvm

Not 12 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 gör våra förvaltare alltid en kreditbedömning av hyresgästen.

Kundfordringarna är upptagna till nominellt belopp. 2007 års resultat har belastats med 0 Mkr avseende konstaterade och befarade kundförluster. Något ytterligare reserveringsbehov av kundförluster föreligger inte. Moderbolaget har inga kundförluster.

Åldersfördelade kundfordringar

Dagar	
Ej förfallet	5
1–30	0
31–90	1
91–	1
Osäkra kundfordringar	–1
	6

Not 15 Eget kapital**Aktiekapitalets förändring**

Vid extra bolagsstämma i januari 2007 beslutades att genomföra en sammanläggning av aktier (s k omvänd split), innebärande att 100 gamla aktier lades samman till en aktie (100:1).

Styrelsen i Biolight International AB (publ) genomförde den 29 oktober 2007 med stöd av årsstämmans bemyndigande en nyemission med företrädesrätt för aktieägarna, vilka tillsammans tecknade sig för 5 221 736 aktier till emissionskursen 3,50 kr.

På bolagets extra bolagsstämma den 30 oktober 2007 beslutades om ökning av bolagets aktiekapital genom en apportemission. Teckningsberättigade i apportemissionen var aktieägarna i M2 Industrilokaler Holding AB samt ett antal utvalda investerare med reversfordringar på samma bolag, vilka tillsammans tecknade sig för totalt 1 250 317 173 aktier i bolaget.

Not 13 Övriga fordringar

	Koncernen 2007	Moderbolaget 2007 2006	
Avräkning närstående	67	–	–
Avräkning skatter och avgifter	6	1	–
Fordran externa företag	29	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	0	–	0
	102	1	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen 2007	Moderbolaget 2007 2006	
Förutbetalda försäkringar	1	–	–
Förutbetalda tomträttsavgifter	1	–	–
Förutbetalda hyror	1	–	–
Förutbetalda räntor	–	9	–
Övriga poster	2	–	1
	5	9	1

Emissionskursen uppgick till 83,57 öre per tecknad aktie. Betalning för de tecknade aktierna har erlagts genom apport av (i) samtliga aktier i M2 Industrilokaler Holding AB; och (ii) aktieägarnas samt de utvalda investerarnas fordringar på M2 Industrilokaler Holding AB.

På extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 beslutades också om ökning av bolagets aktiekapital genom en nyemission mot kontant betalning av högst 60 000 000 aktier.

Teckningsberättigade i nyemissionen var, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, ett antal utvalda investerare, vilka tillsammans tecknade sig för totalt 29 330 000 aktier i bolaget.

Emissionskursen uppgick till 83,57 öre per tecknad aktie. Betalning för de tecknade aktierna skulle erläggas senast den 30 november 2007.

På extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 beslutades också om ökning av bolagets aktiekapital genom en kvittningsemmission om 9 573 183 nya aktier. Teckningsberättigad i kvittningsemmissionen var Biolight AB.

Antal aktier	Datum	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde	Förändring aktiekapital	Totalt aktie- kapital, kronor
Vid årets början	2007-01-01		435 144 653	0,03		13 054 340
Nedsättning av aktiekapital	2007-01-04		435 144 653	0,0015	–12 401 623	652 717
Sammanläggning 100:1	2007-02-14	–430 793 206	4 351 447	0,15	–	652 717
Nyemission	2007-10-29	5 221 736	9 573 183	0,15	783 262	1 435 977
Apportemission	2007-11-21	1 250 317 173	1 259 890 356	0,15	187 547 576	188 983 553
Nyemission	2007-12-07	29 330 000	1 289 220 356	0,15	4 399 500	193 383 053
Kvittningsemmission	2007-12-07	9 573 183	1 298 793 539	0,15	1 435 977	194 819 030
Nyemission	2007-12-07	11	1 298 793 550	0,15	2	194 819 032
Sammanläggning 50:1	2007-12-07	–1 272 817 679	25 975 871	7,50	–	194 819 032
Vid årets slut	2007-12-31		25 975 871	7,50		194 819 032

Per den 31 december 2007 omfattade det registrerade aktiekapitalet 25 975 871 stamaktier.

Innehavaren av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman.

Not 15 | fortsättning

Betalning gjordes genom kvittning mot en revers om 8 000 309 kr som Biolight hade mot bolaget. Teckning skedde först efter avskiljandet av Biolight AB, då det inte längre är ett dotterbolag till bolaget. På extra bolagsstämman den 30 oktober beslutades också om sammanläggning av bolagets aktier, (s k omvänd split) innebärande att 50 aktier sammanläggs till en aktie (50:1), varpå aktiernas kvotvärde ändras från 0,15 till 7,50 kronor per aktie. Detta föranledde även att bolagsordningens bestämmelse om antal aktier ändrades. För att antalet aktier i bolaget skulle bli jämt delbart med 50, vilket är en förutsättning för att kunna uppnå ett kvotvärde om 7,50 kronor per aktie, beslutades på årsstämman om emission av högst 49 nya aktier.

Aktiekapitalet i bolaget uppgår efter apportemissionen, nyemissionen och kvittningsemissionen till 194 819 032,50 kronor fördelat på 1 298 793 550 fullt inbetalda aktier, vardera aktie med ett kvotvärde om 15 öre. Efter den omvända spliten är aktiekapitalet fördelat på 25 975 871 fullt inbetalda aktier, vardera med ett kvotvärde om 7,50 kronor.

I samband med beslutet om att genomföra sammanläggningen beslutades att ändra bolagets bolagsordning, med verkan i anslutning till sammanläggningen, innebärande att bolagets aktiekapital ska vara lägst 150 000 000 kronor och högst 600 000 000 kronor, och att antalet aktier ska vara lägst 20 000 000 aktier och högst 80 000 000 aktier.

Bemyndigande

Vid extra bolagsstämma den 30 oktober 2007 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av aktier och/eller konvertibler med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier och/eller konvertibler som emitteras med stöd av bemyndigandet ska motsvara en ökning av aktiekapitalet efter genomförd apportemission om högst 10 procent. Betalning för de nya aktierna får ske till marknadsmässiga villkor och ske för förvärv av fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter eller tillskjutande av apport, med kvittningsrätt, genom kontant betalning eller enligt 2 kap 5 § aktiebolagslagen. Nyemissioner med stöd av bemyndigandet ska ske för att kapitalisera bolaget inför sådana förvärv.

Detta bemyndigande ersätter det tidigare bemyndigandet som beslutades av årsstämman den 19 april 2007. Bolagets styrelse har inte erhållit något annat bemyndigande att besluta om nyemissioner av aktier eller att emittera konvertibler eller teckningsoptioner än vad som angivits ovan.

Aktiekapitalets utveckling

I tabellen på sid 50 redovisas förändringar i aktiekapitalet under räkenskapsåret 2007.

Not 16 | Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie för 2007 har baserats på årets resultat 239,6 Mkr och på ett vägt genomsnittligt antal utgivna aktier under november och december 2007 uppgående till 25 975 871 st. Ingen utspädning har skett under november och december 2007.

Not 17 | Finansiella risker och finanspolicies

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för tre olika slags finansiella risker.

Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Ränterisken avser risken för fluktuationer i företagets kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer.

Refinansieringsrisk är risken för att inte kunna återfinansiera sig i framtiden och likviditetsrisk är att sakna likviditet för att fullfölja företagets betalningsåtaganden. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur ansvarsfördelning och administrativa regler.

Finanspolicyn fungerar som en vägledning för finansfunktionen. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ledning.

Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Målen i finanspolicyn är att:

Soliditeten skall över tiden vara 25 procent

Räntetäckningsgraden skall vara 1,5 gånger

Över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus 10 procent.

Med riskfri ränta avses den 5-åriga statsobligationsräntan.

Finansiella mål	Mål	Utfall
> Soliditet, %	25	37
> Räntetäckningsgraden	1,5	9,3
> Avkastning eget kapital, %	14	18

Styrelsen skall årligen gå igenom finanspolicyn för att förbättra och anpassa den efter Corems nuvarande situation.

Refinansieringsrisk

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

Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Corems kreditlöften är i nuläget väldigt korta vilket bolaget är medvetet om. Det pågår en översyn och omförhandling av befintliga låneavtal i syfte att långsiktigt säkerställa bolagets finansieringsbehov.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap och större affärer. 2007-12-31 uppgick Corems likvida medel till 200 mkr.

Ränterisker

Ränterisk kan dels bestå av förändring i fastigheternas verkliga värde, prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningstider påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider påverkar prisrisken.

Hantering av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Samtliga de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta. Bolaget har för avsikt att under våren 2008 räntesäkra delar av låneportföljen.

Utplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 2 124 mkr.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 200 mkr uppgick till 1 924 Mkr.

Samtliga de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta.

Not 17 fortsättning

Säkerhet för de räntebärande skulderna är reversfordringar på dotterbolag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i dotterbolagens aktier.

Säkerheten kompletteras med miniminivå för räntetäckningsgrad samt maximinivå för belåningsgrad.

Villkoren i 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.

Den genomsnittliga effektiva räntan per 31 dec 2007 uppgick till 5,1 procent.

Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneskuld skulle räntekostnaderna påverkas de närmaste året med 21 Mkr.

År	Räntebindning		
	Bokfört värde, Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	2 124	5,1	100
1–2 år	–	–	–
2–3 år	–	–	–
3–4 år	–	–	–
4–5 år	–	–	–
> 5 år	–	–	–
Totalt inklusive derivat	2 124	5,1	100

År	Kreditbindning	
	Bokfört värde, Mkr	Andel, %
Inom ett år	2 124	100
1–2 år	–	–
2–3 år	–	–
3–4 år	–	–
4–5 år	–	–
> 5 år	–	–
Totalt inklusive derivat	2 124	100

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

Kreditrisk i kundfordringar

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålles för kundfordringar utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas 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 kund.

Beslutsnivåer för olika kreditrisker anges, hur värdering av krediter och osäkra fordringar skall hanteras. Bankgaranti, dispositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Corems maximala kreditrisk uppgår till 108 mkr per 2007-12-31.

Moderbolaget är ett holdingbolag. Den finansiella och operativa verksamheten bedrivs i dotterbolagen.

Not 18 Övriga skulder

	Koncernen	Moderbolaget	
	2007	2007	2006
Skulder till närstående företag	42	–	–
Skulder till externa företag	5	10	–
Stämpelskatt	5	–	–
Momsskuld	4	–	–
Övriga skulder	1	0	0
	57	10	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget	
	2007	2007	2006
Upplupna räntekostnader	19	–	–
Förutbetalda hyror	29	–	–
Upplupna driftkostnader	3	–	–
Konsultarvoden	1	–	–
Övriga poster	18	3	1
	70	3	1

Not 20 Operationell leasing**Leasingavtal där koncernen är leasetagare**

Koncernen hyr ett antal tomträtter enligt operationella leasingavtal.

Leasingbetalningarna omförhandlas vart 10 år för att reflektera marknadshyror.

Några leasingkostnader har ej redovisats i moderbolaget.

Ikke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Operationell leasing

Koncernen	2007
Inom ett år	8
1–5 år	29
> 5 år	11
Summa	48

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal.

De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Koncernen	2007
Bostäder, parkering mm	11
Kommersiella lokaler	
Inom ett år	58
1–5 år	680
> 5 år	130
	879

Not 21	Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar
--------	---

Ställda säkerheter	Koncernen	Moderbolaget	
	2007	2007	2006
Fastighetsinteckningar	1 982	–	–
	1 982	–	–

Not 22	Närstående
--------	------------

Närståenderelationer

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 46,1 procent av rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Moderbolaget i den största koncernen där Corem Property Group AB (publ) ingår är M2 Asset Management AB.

Koncernen står under bestämmande inflytande från Fastighets AB Balder som innehar 38 procent av rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB. Moderbolaget i den största koncernen där Fastighets AB Balder ingår är Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolagen, not 23.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

Från den 1 november har Corem Property Group AB (publ) hyrt kontor av Rutger Arnhult.

Samtliga kontrakt är skrivna enligt marknadsmässiga villkor.

Corem-koncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende teknisk och ekonomisk förvaltning för koncernens fastigheter med M2 Förvaltning AB, Locellus Förvaltning AB och Fastighets AB Balder (publ). M2 Förvaltning AB har även bistått Corem-koncernen med övrig administrativ och ekonomisk förvaltning.

Transaktionerna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Fordringar på dotterbolag uppgår per 2007-12-31 till 875 Mkr (–).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 84 procent av rösterna i företaget.

Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4.

Not 23	Andelar i koncernföretag
--------	--------------------------

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2007	2006
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	1	1
Förvärv	170	–
Avyttringar	–1	–
Summa	170	1
	2007	2006

Ingående nedskrivningar	–	–
Nedskrivningar	–	–

Summa	–	–
--------------	----------	----------

Bokfört värde vid årets slut	170	1
------------------------------	-----	---

Från 1 november, 2007 är endast Corem AB direktägt av Corem Property Group AB.

Övriga koncernbolag ägs av dotterbolag till Corem AB.

Direktägda dotterbolag framgår nedan. Övriga i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom uppgifterna med hän- syn till kravet på rättvisande bild är av ringa betydelse. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterbolags årsredovisningar.

MODERBOLAGETS INNEHAV AV AKTIER OCH ANDELAR I KONCERN- FÖRETAG

Dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Andel i %	Bokfört värde 31 dec 2007
Corem AB	556731-4231	Stockholm	100	170
Summa				170

Nettoförsäljningsvärdet på dotterbolagsaktierna har bedömts enligt nedan- stående beskrivning:

Substansvärde på dotterbolagsaktierna 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 kon- sekventa grunder har kunnat allokteras till dotterbolagsaktierna. Vid beräk- ningen av det verkliga värdet på fastigheterna i dotterbolagen har bedömda marknadsmässiga avkastningskrav tillämpats i enlighet med metoder och antaganden beskrivna under not 11 – Förvaltningsfastigheter.

Not 24 | Kassaflödesanalys

LIKVIDA MEDEL	Koncernen	Moderbolaget	
	2007	2007	2006
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:			
Kassa och bank	200	34	6
Summa enligt balans-räkningen	200	34	6
Summa enligt kassaflödesanalysen	200	34	6

BETALDA RÄNTOR	Koncernen	Moderbolaget	
	2007	2007	2006
Erhållen ränta	1	9	–
Erlagd ränta	–16	–	–
	–15	9	0

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	Koncernen	Moderbolaget	
	2007	2007	2006
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar	–	–	–2

Transaktioner som inte medför betalningar

	Koncernen	Moderbolaget	
	2007	2007	2006
Förvärv av förvaltningsfastigheter genom apportemission	1 045 ¹⁾	–	–

1) Periodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgår till 3 043 mkr varav 1 045 mkr finansierats genom en apportemission, varför endast 1 998 mkr har haft en direkt påverkan på likvida medel.

Not 25 | Händelser efter balansdagen

Corem förvärvade den 22 februari 2008 två lagerfastigheter i Växjö kommun. Fastigheterna är fullt uthyrda till hyresgästerna Coop och Biltema. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till 250 mkr och fastigheterna är förvärvade i bolagsform.

Corem förvärvade i april genom två förvärv sammanlagt tolv fastigheter om totalt drygt 41 000 kvm yta.

Fastigheterna är fullt uthyrda och Bilja AB (publ) hyr drygt 34 000 kvm av ytan och den sammanlagda köpeskillingen uppgår till 392 mkr.

Not 26 | Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga.

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

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av styrelsen och företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter avser värdering av förvaltningsfastigheter vilket beskrivs närmare i not 11.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 11, Förvaltningsfastigheter. Corem redovisar sina fastigheter till verkligt värde vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighets-specifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå, driftkostnader dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. Samtliga av Corems fastigheter har värderats av värderingsinstitut.

Värdetidenpunkten är december 2006, maj, juli, september, oktober och november 2007. Fastigheterna har värderats av tre olika externa värderingsinstitut. Antal värderade fastigheter uppgår till 75, varav 21 innehas med tomträtt.

För att säkerställa de tidigare värderingarna värderades i samband med årsbokslutet 45 fastigheter och 20 tomträtter externt vilket motsvarar 77 procent av Corems verkliga fastighetsvärde.

Skatt

Corem förfogar över förlustavdrag vilka härstammar från den verksamhet som bedrivits tidigare. Vidare finns underskottsavdrag i koncernens dotterbolag.

Corem bedömer att samtliga förlustavdrag enligt gällande skatteregler, kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Corem kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Corems bedömning har för samtliga under 2007 genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som 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.

Not 27 | Uppgifter om moderbolaget

Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är registrerade på NGM, Nordic Growth Market.

Adressen till huvudkontoret är Bredgränd 4, 111 30 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2007 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 april 2008. Koncernens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 16 maj 2008. Någon utdelning föreslås ej.

Styrelse och VD 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 företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 29 april 2008

Fred Andersson
Ordförande

Börje Hag

Erik Selin

Jan Sundling

Henrik Treschow

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2008.

Mats Fridblom
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Corem Property Group AB (publ)
Org.nr 556463-9440

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Corem Property Group AB (publ) för år 2007. Bolagets års- & koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 32 - 55. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2008

Mats Fridblom
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB



Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelse- form	Uthyrbar area, kvm								
				Bostäder	Kontor	Butik	Restau- rang	Utbildning/ vård	Lager/ förråd	Industri	Övrigt	Totalt
Stockholmsregionen												
Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt							2 320		2 320
Rödbetan 1	Danderyd	Bryggare Bergs Väg 2	Äganderätt	158	1 173				15			1 346
Våglängden 2	Huddinge	Gamla Nynäsvägen 545	Äganderätt						601	1 440		2 041
Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt							942		942
Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt		317				655			972
Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan	Äganderätt		486				1 075			1 561
Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt		908				2 320			3 228
Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt				322			11 993		12 315
Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt		370				2 707			3 077
Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt		2 726	3 610	610		28		14	6 988
Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt		5 685					1 303	37	7 025
Märsta 21:46	Sigtuna	Generatorgatan 7	Äganderätt		957				1 319			2 276
Märsta 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 9	Äganderätt									
Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt		720				3 850			4 570
Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt		194							194
Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt		1 130							1 130
Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt						953			953
Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt		390				465			855
Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs Gata 9	Äganderätt		2 261				630			2 891
Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt						1 125			1 125
Barnhuset 15	Stockholm	Wallingatan 11	Tomträtt		1 320							1 320
Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20 ,22	Tomträtt		3 874				8 176			12 050
Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms Gata 50, 52	Tomträtt		678				4 083			4 761
Domnarvet 10	Stockholm	Domnarvsgatan 31, 33	Äganderätt		3 102				357		1	3 460
Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25	Tomträtt		2 058				2 144	2 676		6 878
Hällsättra 3	Stockholm	Stensättravägen 5	Tomträtt			210			1 844	8 887		10 941
Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt						6 146			6 146
Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt		1 490				992			2 482
Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt		890				2 495		25	3 410
Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt		775				9 491			10 266
Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14	Tomträtt		611				7 294			7 905
Mörtö 6	Stockholm	Frykdalsbacken 20	Tomträtt		1 074				1 531			2 605
Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	Tomträtt		4 093		277			5 769	82	10 221
Storsättra 1	Stockholm	Storsättragränd 4-26	Tomträtt		25 067	926			336	5 023	100	31 452
Löttinge 9:12	Täby	Löttingelundsvägen 92	Äganderätt						330		167	497
Viby 19:32	Upplands Bro	Effektvägen 14	Äganderätt						1 213			1 213
Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt		1 916				1 357			3 273
Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt		1 012				296			1 308
Totalt Stockholmsregionen				158	65 277	4 746	1 209		63 828	40 353	426	175 997
Göteborgsregionen												
Ale Starkärr 4:58	Ale	Garverivägen 10, 16	Äganderätt							1 256		1 256
Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt		2 053				7 118			9 171
Skruben 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt							28 290		28 290
Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt		180				1 981	218	19	2 398
Backa 27:33	Göteborg	Backa Bergögata 12A	Äganderätt		416							416
Biskopsgården 45:1	Göteborg	Ruskvädersgatan 22	Äganderätt							1 981	325	2 306
Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt		805	165			1 492			2 462
Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt							4 915		4 915
Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3, 5	Äganderätt		508	375			600			1 483
Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Bilprovarevägen 3, 5	Äganderätt		3 863	389			3 028	890		8 170
Frej 2	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 16	Äganderätt			1 000						1 000
Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 18, 20	Äganderätt						3 054			3 054
Totalt Göteborgsregionen					7 825	1 929			15 781	39 042	344	64 921

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelse- form	Uthyrbar area, kvm								
				Bostäder	Kontor	Butik	Restau- rang	Utbildning/ vård	Lager/ förråd	Industri	Övrigt	Totalt
Malmöregionen												
Kroksabeln 10	Helsingborg	Muskötgatan 13	Tomträtt					8 017			8 017	
Vipemöllan 38, Realisten 1 & 2	Lund	Vipeholmsvägen 13 mfl, Knut Wicksells Väg 7, 9	Äganderätt		2 261				630		2 891	
			Äganderätt	1 165	5 856			5 998			13 019	
Bredskär 1	Malmö	Färögatan 6	Tomträtt						2 020		2 020	
Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt		1 270				207	1 016	2 493	
Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt		1 794	640			2 458	179	5 071	
Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt						720		1 750	
Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt		1 302	60			995		2 357	
Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt		545				1 100	242	1 887	
Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, Ridspögatan 12	Tomträtt						6 146 870		6 146 1 512	
Totalt Malmöregionen				1 165	10 767	700		14 015	8 370	2 079	1 030	38 126
Mälardalsregionen												
Stenvreten 7:60	Enköping	Kvartsgatan 1 A-C	Äganderätt					315	4 175		240	4 730
Ratten 9	Fagersta	Kristiansbergsvägen 10	Äganderätt			423			380			803
Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt				180			21 105		21 285
Oxen 17	Kumla	Västra Drottninggatan 38	Äganderätt							6 645		6 645
Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, Radiogatan 9	Äganderätt							35 521		35 521
Norbergsby 10:24, 10:66	Norberg	Koppargatan 18	Äganderätt						2 668			2 668
Bronsen 2	Norrköping	Tenngatan 4	Äganderätt		3 769	989		890	3 401			9 049
Stålet 3	Norrköping	Malmgatan 18	Äganderätt		1 525				8 691			10 216
Verktyget 4	Trosa	Industrigatan 4-8, Verktygsgatan 3	Äganderätt		3 092	524	1 000		7 314			11 930
Totalt Mälardalsregionen					8 386	1 936	1 180	1 205	26 629	63 271	240	102 847
Smålandsregionen												
Flahult 21:8	Jönköping	Frysvägen 6	Äganderätt		1 000				4 378			5 378
Bullagärdet 10	Tranås	Rundelgatan 2	Äganderätt		1 500				1 500	7 430		10 430
Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6-12, Vasagatan 1-3	Äganderätt		2 639	967			7 318	5 062	875	16 861
Städet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt		1 715		150		4 645	1 005	474	7 989
Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9	Äganderätt		2 368		585	4 172			105	7 230
Totalt Smålandsregionen					9 222	967	735	4 172	17 841	13 497	1 454	47 888
Region Norr												
Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt							40 540	100	40 640
Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, Köpmanbergsvägen 7 mfl	Äganderätt							50 411		50 411
Totalt Region Norr										90 951	100	91 051
TOTALT COREM				1 323	101 477	10 278	3 124	19 392	132 449	249 193	3 594	520 830

FÖRVÄRVAT TILL OCH MED APRIL 2008

FÖRVARVAT TILL OCH MED APRIL 2008						Uthyrbar area, kvm					
Fastighet	Kommun	Adress	Bostäder	Kontor	Butik	Restau- rang	Utbildning/ Vård	Lager/ förråd	Industri	Övrigt	Totalt
Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgatan 2	0	110	892	0	0	568	1 782	191	3 543
Strömmen 1 & 4	Fagersta	Virsovägen 4	0	0	1 053	0	0	67	563	89	1 772
Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdesvägen 4	0	341	728	0	0	144	473	116	1 802
Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	0	53	1 135	0	0	809	632	195	2 824
Förrådet 12	Huddinge	Dalhemsvägen 21	0	75	0	0	0	554	0	0	629
Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	0	55	841	0	0	0	100	0	996
Montören 1 & 2	Köping	Ringvägen 75, 77	0	190	3 938	0	0	540	3 180	486	8 334
Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlabergsvägen 2	0	1 944	3 354	0	0	1 470	4 580	0	11 348
Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	0	114	266	0	0	150	300	0	830
Friledningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1	0	677	3 744	0	0	1 683	2 924	180	9 208
Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1	0	0	0	0	0	31 575	0	0	31 575
Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen 1	0	0	0	0	0	25 425	0	0	25 425
Totalt förvärv			0	3 484	15 951	0	0	62 985	14 534	1 257	98 286
TOTALT COREM EFTER FÖRVÄRV			1 323	104 961	26 229	3 124	19 392	195 434	263 727	4 851	619 116

Inbjudan till årsstämma

Corem Property Group AB:s årsstämma äger rum fredagen den 16 maj, klockan 11.00 hos MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, Norrmalmstorg 1 i Stockholm.

Aktieägare som önskar delta i årsstämma ska:

- dels vara införd i den av VPC AB förda aktieboken senast den 10 maj 2008
- dels anmäla sig till bolaget senast den 12 maj 2008, klockan 16.00, under adress: Corem Property Group AB, Bredgränd 4, 111 30 Stockholm, per telefon 08-503 853 33 eller via Corems hemsida www.corem.se

Vid anmälan skall aktieägare uppge namn, personnummer/organisationsnummer, adress, telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden vid stämman. Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 10 maj, 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. 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.

Utdelning

Aktieägare företrädande mer än 84 procent av rösterna i bolaget föreslår att ingen utdelning skall utgå för räkenskapsåret 2007.

Ekonomisk rapportering 2008

- > Årsredovisningen 2007 publiceras på Corems hemsida i slutet av april 2008
- > Årsstämma, 16 maj 2008
- > Delårsrapport januari - mars 2008, 19 maj 2008
- > Halvårsrapport januari - juni 2008, 26 augusti 2008
- > Delårsrapport januari - september 2008, 26 november 2008

Definitioner

ANTAL FASTIGHETER

Totalt antal fastigheter i Corems ägo per den 31 december 2007.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter skatt i procent av eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av balansomslutning.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

BOKFÖRT VÄRDE PÅ FASTIGHETER

Corems fastighetsbestånd värderas enligt IFRS till verkligt värde.

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i procent av fastighetsvärde.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital i förhållande till antal aktier.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

INTJÄNING PER AKTIE

Resultat efter skatt i förhållande till antal aktier.

NETTOSKULDSÄTTNING

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

UTHYRBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

VERKLIGT VÄRDE/FASTIGHETSVÄRDE

Marknadsvärde för byggnader, mark och pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier vid periodens slut, se Fastighetsvärdering.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

