

Årsredovisning 2008



Corem Property Group AB (publ) är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt Danmark.

28 september 2007

Det noterade bolaget Biolight International AB (publ) träffar en överenskommelse avseende förvärv av aktier i och fordringar på M2 Industrilokaler mot likvid i aktier i Biolight International AB (publ).

Antal fastigheter

100

2007

8 november 2007

Biolight International AB under namnändring till Corem Property Group förvärvar fastigheter till ett värde om 3 034 mkr, i enlighet med tidigare tecknade avtal och beslut vid extra bolagsstämma.

16 november 2007

Biolight International AB (publ) byter namn till Corem Property Group AB (publ).

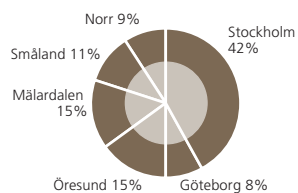
Verkligt värde

4 140 mkr

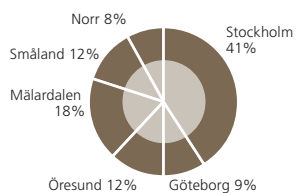
Uthyrbar area

668 784 kvm

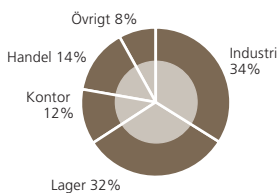
Fördelning av verkligt värde per geografiskt område



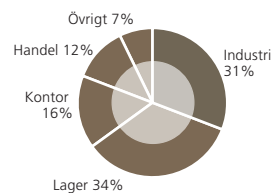
Fördelning av hyresintäkter per geografiskt område



Fördelning av verkligt värde per fastighetskategori



Fördelning av hyresintäkter per fastighetskategori





Veddesta 2:79, Elektronikhöjden 12-22, Järfälla



5Y Tømmerup by, Kastrup, Danmark



Sicklaön 356:1, Jarlabergsvägen 2, Nacka

22 februari 2008

Corem förvärvar två lagerfastigheter i Växjö kommun om totalt 57 000 kvm. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till netto 232 mkr.

1 juli 2008

Corem förvärvar en lager- och logistikfastighet i Stockholm om totalt cirka 28 000 kvm. Köpeskillingen uppgår till netto 319 mkr. Förvärvet finansierades bland annat med en till säljaren riktad apportemission om 78 mkr.



2008

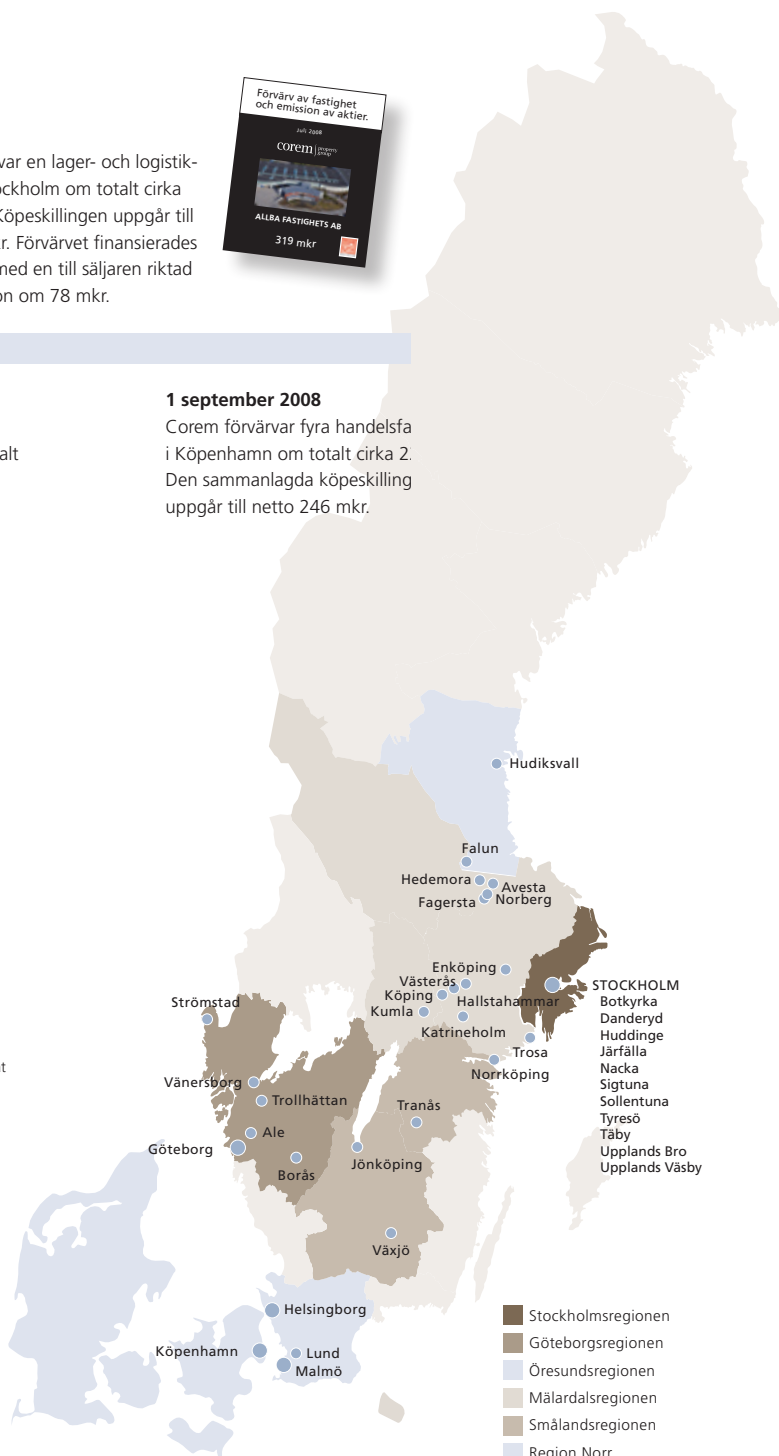
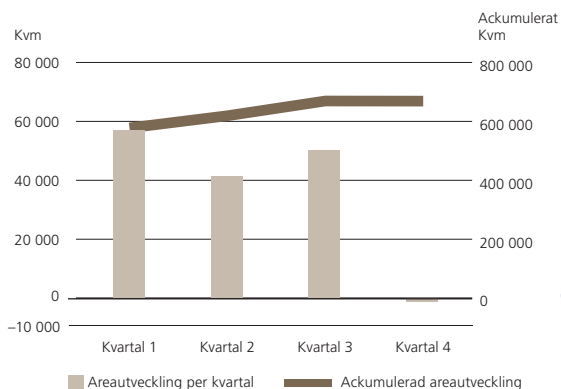
7 april 2008

Corem förvärvar genom två förvärv sammanlagt tolv fastigheter om totalt drygt 41 000 kvm. De sammanlagda köpeskillingarna uppgår till netto 392 mkr.

1 september 2008

Corem förvärvar fyra handelsföretag i Köpenhamn om totalt cirka 2. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till netto 246 mkr.

AREAUTVECKLING UNDER 2008



Innehåll

Året som gått	1
VD har ordet	2

Koncernöversikt

Affärsidé, mål och strategi	4
Organisation	5
Medarbetare	6
Miljö	8

Fastighetsbeståndet

Fastighets- och hyresmarknaden i Sverige	10
Fastighetsbestånd	12
Regioner	
Stockholm	16
Göteborg	18
Öresund	20
Mälardalen	22
Småland	24
Norr	26
Projektutveckling	28
Fastighetsvärdering	30

Finans

Finansiering	32
Intjäningsförmåga	34
Möjligheter och risker	35
Coremaktien och ägarförhållanden	38
Bolagsstyrning	40
Styrelse	44
Ledande befattningshavare och revisorer	45

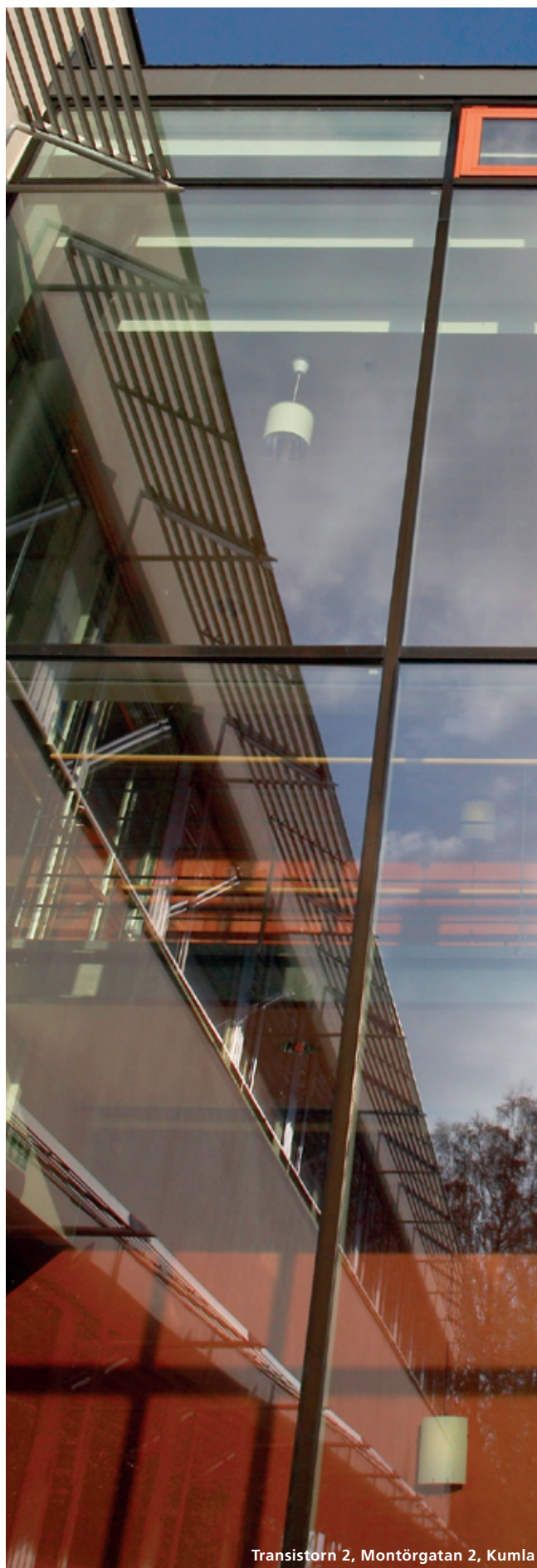
Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	46
Koncernens resultaträkning	50
Koncernens balansräkning	51
Koncernens kassaflödesanalys	52
Sammandrag avseende förändringar i koncernens eget kapital	53
Moderbolagets resultaträkning	54
Moderbolagets balansräkning	55
Moderbolagets kassaflödesanalys	56
Förändringar i moderbolagets eget kapital	57
Redovisningsprinciper och noter	58
Förslag till vinstdisposition	74
Revisionsberättelse	75
Bolagsordning	76
Fastighetsförteckning	78
Pressmeddelanden verksamhetsåret 2008	84
Nyckeltal och definitioner	85
Väsentliga händelser efter årets slut	86



Omslagsbild:
Norslunda 1:10,
egenproducerad fastighet,
Sigtuna.

Små bilder:
Förvärvade fastigheter
under 2008:
Veddesta 2:79, Järfälla,
5Y Tömmerup By, Kastrup,
Danmark samt
Sicklaön 356:1, Nacka.



Transistorn 2, Montörgatan 2, Kumla

Året i korthet



- > Hyresintäkterna för Corems första hela verksamhetsår uppgick till 391 mkr (54).
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 135 mkr (7). Under perioden har kostnader av engångskaraktär belastat resultatet med 3 mkr.
- > Årets resultat efter skatt justerat för effekterna av orealiserade värdeförändringar på derivat och fastigheter uppgick till 198 mkr (115), vilket motsvarar 7,43 kronor per aktie (4,43). Orealiserade värdeförändringar på derivat och fastigheter påverkade årets resultat efter skatt med –450 mkr (125).
- > Årets redovisade resultat efter skatt uppgick till –252 mkr (240), vilket motsvarar –9,45 kronor per aktie (9,22).
- > Corem har under året genomfört fem transaktioner, vilket innebär förvärv om 19 fastigheter till ett värde av 1 189 mkr, motsvarande en uthyrbar area om 148 000 kvm.
- > Corems totala fastighetsbestånd om 100 fastigheter externvärderades per den 31 december 2008. Fastighetsportföljens verkliga värde uppgick till 4 140 mkr (3 168) vid året slut.
- > I november 2008 förvärvade Corem 17 458 494 aktier, motsvarande 10,48 procent i det OMX-noterade fastighetsbolaget Klöver AB (publ).
- > Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 kr per aktie (0).

RESULTATUTFALL 2008

Mkr	Utfall jan-dec 2008
Hyresintäkter	391
Fastighetskostnader	–117
Driftöverskott	274
Central administration	–20
Övriga rörelsekostnader	–3
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1
Orealiserade värdeförändringar aktier	53
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	–313
Rörelseresultat	–8
Finansnetto	–116
Orealiserade värdeförändringar derivat	–186
Resultat före skatt	–310
Resultat före skatt per aktie	–11,63

NYCKELTAL

	31 dec 2008
Fastighetsrelaterade	
Antal fastigheter, st	100
Uthyrbar area, kvm	668 784
Verkligt värde fastigheter, mkr	4 140
Värdeförändringar fastigheter, mkr	–313
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94
Överskottsgrad, %	70
Finansiella	
Soliditet, %	27
Eget kapital per aktie, kr	42,27
Utdelning per aktie, kr	1,00
Avkastning på eget kapital, %	–20
Totalt utestående antal aktier, st	27 606 306

Vd har ordet



Under fjolåret har Corem kunnat dra nytta av den avmattning som skett på investerarmarknaden. Sammantaget har totalt 19 fastigheter med ett värde av närmare 1,2 miljarder kronor förvärvats, vilket motsvarar en expansion om hela 37,5 procent.

Vi har på många vis ett mycket intensivt och händelserikt år bakom oss. Våren och sommaren utmärkte sig med kraftiga prisökningar på energi och livsmedel. Inflationen var den högsta på 15 år. Under hösten vände dock utvecklingen då effekterna av den amerikanska finanskrisen spred sig och fick oväntade proportioner också i Sverige. Händelseutvecklingen i omvärlden har kraftigt påverkat tillgången på kapital vilket fått till följd att fastighetsmarknaderna både globalt och i Sverige fått försämrade finansieringsförutsättningar med stigande avkastningskrav och fallande fastighetspriser som följd.

Strukturell förstärkning och riskbegränsning

Trots den turbulens som präglade året har vi på ett framgångsrikt sätt lyckats förstärka såväl vår organisation som vår fastighetsportfölj. Under året som gått har också de finansiella riskerna i bolaget reducerats avsevärt genom en omfattande omläggning av kreditportföljen. I dessa tider med kraftig kreditåstramning och stor finansiell oro känner jag mig särskilt tillfreds med att Corem idag har ibland de längsta såväl kredit- som räntebindningstiderna i branschen. Detta ger oss trygghet

och arbetsro så att vi med full kraft kan koncentrera oss på att bygga bolaget vidare genom fokus på förvaltning, förädling och tillväxt.

Dämpad transaktionsmarknad

Transaktionsvolymerna på fastighetsmarknaden har till följd av den allmänt utbredda kreditåstramningen kraftigt minskat sedan halvårsskiftet 2008. Denna besvärliga situation har inte på något sätt förbättrats under inledningen av 2009. Vi räknar med att dessa förutsättningar kan komma att bestå under en längre tid och agerar därefter vad gäller investeringar, finansieringar och transaktioner. En stor osäkerhet råder kring hur effekterna av den konjunkturavmattning vi nu befinner oss i kommer att påverka marknadens efterfrågan och prissättning på lokaler och fastigheter.

Lägre räntor skapar transaktionsförutsättningar

Samtidigt har det kraftiga räntefallet som inleddes i oktober i fjol en motverkande positiv effekt då de låga räntorna nu skapar riktigt goda förutsättningar för hög avkastning i det fall

*”Lokal närvaro,
goda kundrelationer och
motiverade medarbetare
skapar förutsättningar
för en fortsatt positiv
utveckling.”*

uthyrningsgrad och hyresnivåer kan bibehållas. Det är min absoluta bedömning att Corem, kreditmarknaden till trots, kommer att kunna genomföra ett antal intressanta affärer under 2009. Vår ambition att fortsätta bygga bolaget allt större och starkare behöver inte nödvändigtvis påverkas negativt av de rådande marknadsförutsättningarna, utan det kan istället komma att bli så att det är nu vi gör våra bästa affärer.

Kraftig expansion under 2008

Under fjolåret har Corem kunnat dra nytta av den avmattning som skett på investerarmarknaden. Sammantaget har totalt 19 fastigheter med ett värde av närmare 1,2 miljarder kronor förvärvats vilket motsvarar en expansion om hela 37,5 procent. Dessa fastigheter kompletterar väl tidigare fastighetsbestånd med undantag av ett förvärv av fyra fastigheter i Köpenhamnsregionen vilka samtidigt utgör bolagets första förvärv utanför Sveriges gränser. Efter genomförda förvärv uppgår den totala uthyrbara arean till sammanlagt cirka 670 000 kvm. Exempel på nya hyresgäster som har tillkommit genom årets transaktioner är Bilia, Elfa och Coop, vilka samtliga på ett positivt sätt diversifierar bolagets intäktsbas.

Corems vision

Vår vision är att med motiverade medarbetare och med lokal närvaro skapa goda och långsiktiga kundrelationer vilka i sin

tur lägger grunden för en fortsatt positiv och stabil utveckling. I tuffare tider blir dessa utgångspunkter än viktigare. Corem strävar med denna vision vidare mot sitt mål att bli det ledande fastighetsbolaget inom segmentet industri-, lager-, logistik- och handel. Detta segment uppvisar en hög historisk stabilitet samtidigt som avkastningen är högre än i fastighetssektorn i övrigt, vilket också gör Corem spännande ur ett investeringsperspektiv.

I syfte att kunna realisera våra tillväxtambitioner har vi, som tidigare meddelats, som målsättning att noteras vid OMX Nordiska Börs Stockholm. Vi har initierat noteringsprocessen med målsättning att vara OMX-listade under första halvåret 2009.

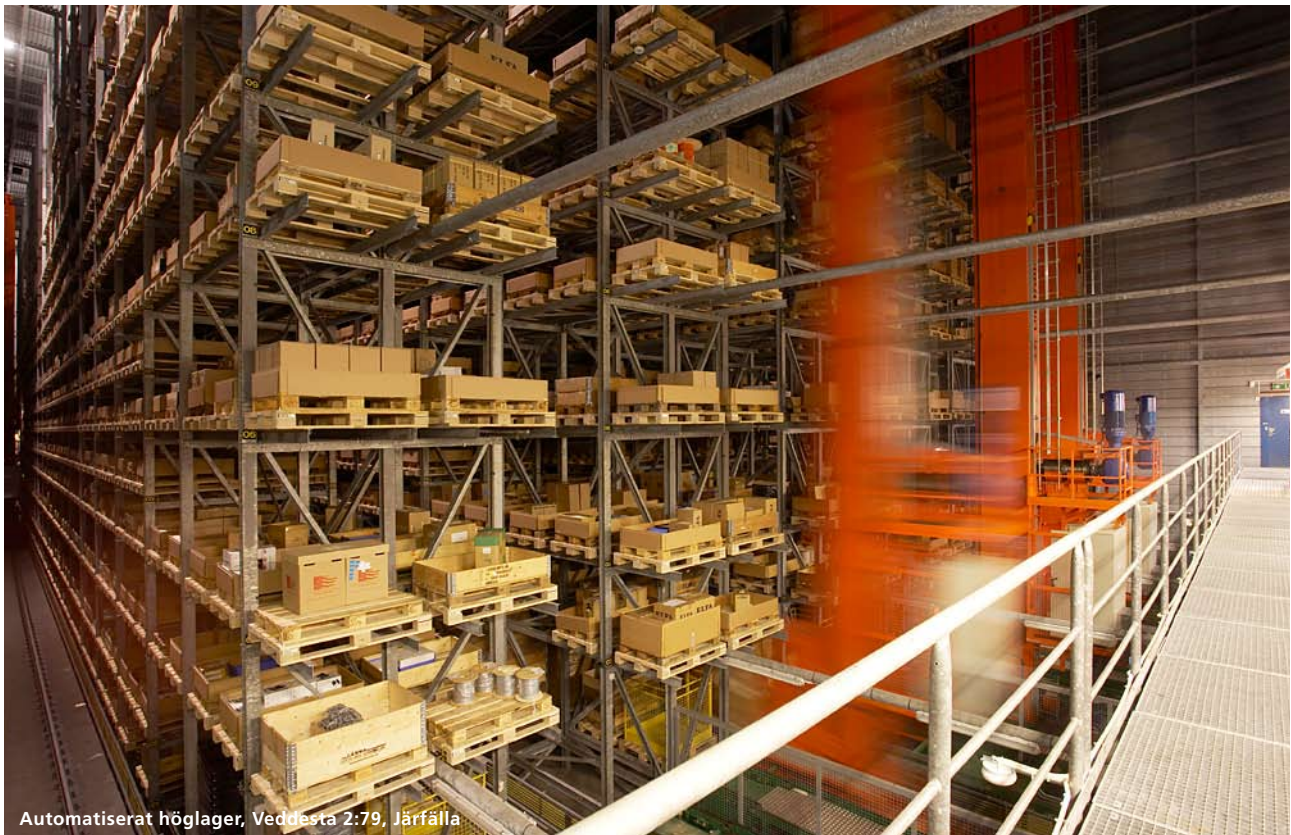
Ljus framtid

Jag kan med glädje konstatera att vårt första hela verksamhetsår varit utvecklande på många sätt. Våra förutsättningar att fortsätta utveckla, förädla och expandera vårt bestånd ser alltfjämt goda ut. Corem är idag finansiellt stabilt och organisatoriskt starkt. Vi ser med tillförsikt fram emot ett spännande och framgångsrikt 2009.

Stockholm i mars 2009

Rutger Arnhult, Verkställande direktör

Affärsidé, mål och strategi



Affärsidé

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

Övergripande mål

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

Finansiella mål och finanspolicy

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.
- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till 1,5 gånger.
- Räntebärande skulders genomsnittliga kapitalbindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- Räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år.

- Räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade om minst 3 år.
- Externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

Strategi

För att uppnå dessa mål ska Corem:

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

Utdelningspolicy

Corem ska långsiktigt dela ut lägst 25 procent av bolagets förvaltningsresultat.

Organisation

Corem karaktäriseras av en decentraliserad organisation med korta beslutsvägar i kombination med stark närvaro genom lokal förankring i befintliga regioner. Härigenom skapas förutsättningar för en gedigen kännedom om den lokala hyres- och fastighetsmarknaden samt en god förståelse för kundernas behov.

Legal struktur

Corem-koncernen bestod den 31 december 2008 av 43 aktiebolag och 16 kommanditbolag, där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen.

Operativ struktur

Corems organisation har under 2008 varit i ett uppbyggnadsstadium. I början av 2008 var stora delar av teknisk och ekonomisk förvaltning utlagd på bland andra M2 Förvaltning AB, Locellus Förvaltning AB och Fastighets AB Balder (publ). Under 2008 har bland annat CFO, fastighetschef, förvaltningschef och flera förvaltare anställts i Corem och successivt har merparten av förvaltningen tagits över av Corems personal. Större delen av den ekonomiska och den tekniska förvaltningen kommer från och med 2009 att skötas av Corem. Att inom Corem hantera såväl teknisk som ekonomisk förvaltning ger en ökad närhet till kunderna och ger också Corem möjligheter att på ett bättre och snabbare sätt möta deras önskemål och behov. Det kommer också att ge Corem en ytterligare förbättrad kontroll över verksamheten.

Koncernledning

Koncernledningen består av verkställande direktör, CFO, fastighetschef, förvaltningschef och chef transaktion/analys/IR. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor, affärsutveckling, investeringar och försäljningar, ekonomistyrning, resultatuppföljning, personalfrågor och informationsfrågor.

Förvaltning

Corem-koncernen är organiserad med ett huvudkontor placerat i Stockholm och regionkontor i Göteborg, Malmö samt Örebro. Vidare finns ett förvaltningskontor i Märsta. Corem ska ha en egen, decentraliserad organisation för att uppnå marknadskännedom och närhet till kunderna där varje region också är tillräckligt stor för en effektiv förvaltning.

Corem har arbetat med att ta fram en ny regionsfördelning och organisation, vilken gäller fullt ut från och med den 1 januari 2009. Corems fastighetsbestånd är därmed indelat

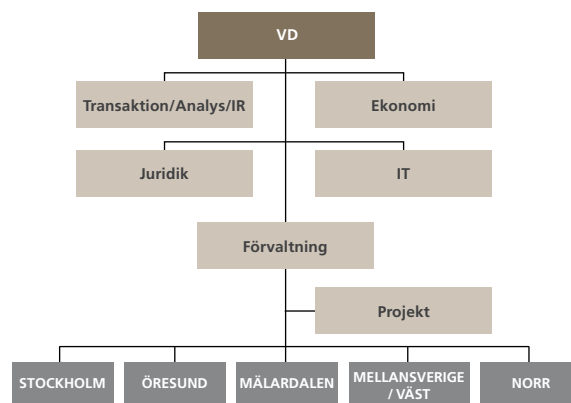
i fem regioner (2008 redovisas dock som tidigare i sex regioner). De nya regionerna är Stockholm, Öresund, Mälardalen, Mellansverige/Väst och Norr. Förvaltningsansvariga i varje region har det operativa ansvaret för respektive bestånd. Fastighetsskötsel köps i huvudsak externt förutom i region Stockholm där Corem har egna fastighetsskötare. I beståndet ingår också ett antal fastigheter där hyresgästerna själva ansvarar för drift och skötsel. Beståndet omfattar, per den 31 december 2008 totalt 100 fastigheter (75) fördelat på en total uthyrbar area om 668 784 kvm (520 830).

Affärs- och projektutveckling

Corems projektutveckling har som syfte att utveckla byggnader och mark i befintligt bestånd genom ny-, till- och ombyggnader i syfte att möta hyresgästernas förändrade behov. Projektorganisationen ska vidare utveckla och genomföra nya fastighetsprojekt att addera till det befintliga beståndet samt understödja förvaltningsorganisationen i större ombyggnadsprojekt och förvärv.

Koncerngemensamma funktioner

Inom Corem utgör Transaktion/Analys/IR, Ekonomi, Juridik och IT koncerngemensamma funktioner, vilka är koncernens affärstöd. Personalfrågor hanteras av Ekonomi och CFO har det övergripande ansvaret för dessa.



Medarbetare

Corems mål är att vara en jämställd och attraktiv arbetsgivare där det finns goda möjligheter till personlig utveckling och ansvarstagande. Att arbeta i Corem ska ge möjlighet till bra balans mellan arbete och fritid.

Medarbetare

Corem anser att det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare i syfte att kunna rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. Corem erbjuder en informell och kreativ miljö med stort eget ansvar. Corems medarbetare ska känna att de är delaktiga i verksamheten och att man kan påverka sitt arbete. Personalfrågor och kompetensutveckling är viktiga frågor för Corem då medarbetarna är en av Corems viktigaste framgångsfaktorer. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter.

Antalet medarbetare i Corem uppgick per den 31 december 2008 till 18 personer, fördelat på 12 män och 6 kvinnor.

Av Corems anställda är 5 personer mellan 20 och 29 år, 5 personer mellan 30 och 39 år, 4 personer mellan 40 och 49 år, 3 personer mellan 50 och 59 år samt 1 person mellan 60 och 69 år.

Den totala genomsnittsåldern för de anställda på Corem är 39,2 år, fördelat på genomsnittsålder för män om 37,9 år och för kvinnor om 41,7 år.

Jämställdhet och arbetsmiljö

Enligt jämställdhetslagen (13 § jämställdhetslagen (1991:433)) ska arbetsgivare som sysselsätter mer än tio arbetstagare varje år upprätta en plan för sitt jämställdhetsarbete.

Det övergripande syftet med jämställdhetsarbetet inom Corem är att främja lika rättigheter och möjligheter för alla anställda. Alla anställda ska bedömas och utvärderas på objektiva grunder och inte utifrån könstillhörighet. Arbetsförhållandena i bolaget, såväl de fysiska som psykosociala, ska lämpa sig både för kvinnor och män och alla anställda i bolaget ska kunna förena förvärvsarbete och föräldraskap.

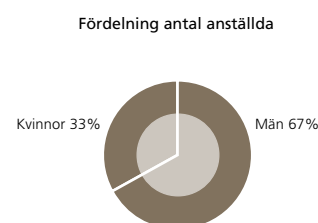
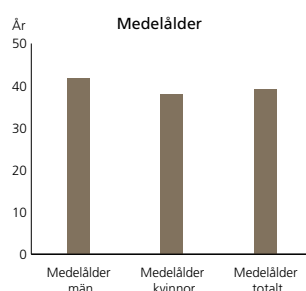
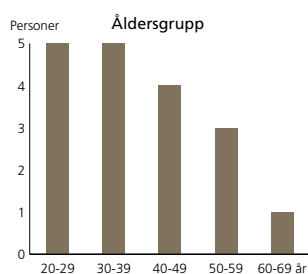
Både personalomsättning och sjukfrånvaro är låg och Corems ambition är att fortsätta hålla den på en stabil och låg nivå. Detta ska uppnås genom en trivsamt arbetsmiljö, uppmuntran till friskvård och möjligheter att utvecklas inom organisationen. Samtliga anställda omfattas av en förmånlös sjukvårdsförsäkring och har möjlighet till regelbunden hälsokontroll. Friskvårdsbidrag ges till alla anställda, vilket ger möjlighet till egna hälsofrämjande aktiviteter. Även gemensamma friskvårdsaktiviteter genomförs.

IT-miljö

Merparten av det dagliga arbetet inom Corem består av administrativa uppgifter, ekonomisk redovisning och uppföljning. Organisationen är geografiskt utspridd över landet, IT och kommunikation är därför centrala verktyg för medarbetarna på Corem. En väl fungerande IT-miljö är en förutsättning för att organisationen ska klara av sina arbetsuppgifter på ett effektivt sätt med hög kvalitet och till låg kostnad.

Mot bakgrund av den tillväxt som har skett inom koncernen under året, samt för att effektivisera arbetet, har IT-miljön byggts ut och uppgraderats. De flesta arbetsplatser har fått nya kraftfullare datorer med nya versioner av både operativsystem och applikationer. Nya system för dokumenthantering och administration har införts.

Corem har idag inga system specifikt utvecklade för företaget. Bolaget använder både standardapplikationer och branschspecifika system. IT-miljön bygger på persondatorer med Windows. I stort sett har alla anställda tillgång till samma funktioner, undantaget är ekonomi-administrationen som även har tillgång till ett antal system för redovisning.





Medarbetare Corem Förvaltning.



Medarbetare Corem Ekonomi.

SUPPORT OCH IT-TJÄNSTER

För att få bra kvalitet och hög kompetens köper Corem in support och IT-tjänster. På detta sätt får bolaget tillgång till större resurser både i form av reservkapacitet och personal. Inköpen består av både specifika IT-tjänster och konsultarbete för support och drift. Detta har minskat behovet av investeringar och ökat möjligheterna till snabba förändringar och förbättringar.

INTERN KOMPETENS

För att kunna ställa rätt krav på leverantörer och kunna beställa tjänster som på bästa sätt stödjer verksamheten har Corem kraftigt fokuserat på att ha en hög intern kompetens inom beställning och uppföljning av IT-miljön. En person har huvudansvar för IT-upphandlingar och inom respektive avdelning finns kontaktpersoner som analyserar behov utifrån den egna verksamheten.

SÄKERHETSTÄNKANDE

Corems IT-policy ställer höga krav på säkerheten. System för skydd mot virus och intrång underhålls och uppdateras kontinuerligt. Backup tas dagligen av alla system. Säkerhetsupp-

dateringar bevakas av IT-leverantörerna och uppdateringar införs snarast då sådana finns tillgängliga. All extern kommunikation som E-post och distansarbete skyddas.

INVESTERINGAR I TEKNIK OCH TJÄNSTER

Corem har under året höjt säkerhet och tillgänglighet ytterligare genom investeringar i teknik och tjänster. Nätverket har förbättrats genom uppgradering av utrustning och genom att separera olika enheter inom koncernen.

Arbetet med att förbättra och effektivisera IT-miljön samt organisationens behov och möjligheter till effektiviseringar genomförs och utvärderas löpande.

Framtiden

Personalarbetet under 2009 kommer att präglas av ytterligare kompetenshöjning hos medarbetarna samt även kompletterande anställningar i takt med att ytterligare uppgifter sköts av den egna organisationen.

Miljö



Storsätra 1, Storsätragränd 4-26, Stockholm

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

Miljöarbete

Corems miljöarbete är en viktig och naturlig del av det dagliga arbetet. Corem ser det som bolagets sätt att engagera sig i samhällets långsiktiga utveckling. Samhället och Corems hyresgäster ställer i dag krav på att verksamheten bedrivs på ett så miljöneutralt sätt som möjligt och det är Corems ambition att involvera såväl medarbetare som kunder och samarbetspartners i arbetet för en långsiktigt hållbar miljöutveckling. Energiexpertis anlitas löpande för att optimera Corems anläggningar med målsättning att minska fastigheternas energiförbrukning och därigenom minska verksamhetens miljöbelastning.

Kontinuerliga ombyggnationer pågår för att minska energiförbrukningen för Corems fastigheter och därmed också miljöbelastningen. Corem samarbetar också direkt med hyresgästerna i syfte att hitta energismarta lösningar till nytta för miljön.

Miljöpolicy

Corems miljöpolicy är ett levande dokument som ska utgöra grunden för bolagets miljöarbete och anpassas i takt med att målen uppnås. Genom att arbeta med konkreta handlingsplaner och tydliga och uppföljningsbara miljömål konkretiseras hur policyn ska uppnås, vara hållbar samt vilka mätbara mål som organisationen arbetar mot. Att efterleva gällande lagar och förordningar är ett absolut minimikrav. Miljöpolicyn omfattar bland annat följande:

- Corem ska genomföra och utveckla förvaltning och byggnation av fastigheter så att relevanta miljöaspekter alltid hanteras på ett seriöst och kompetent sätt.
- Corem ska motivera sina medarbetare till ett miljömäsigtt ansvarsfullt agerande. Genom löpande utbildning och information ska kunskap och intresse hållas på en hög nivå och medarbetarnas miljöengagemang ska tas tillvara inom organisationen.

- Corem ska minska miljöbelastningen från transporter, både vid tjänsteuppdrag och leveranser, genom val av transportsätt och genom att använda ny, miljöbesparande teknik.
- Corem ska minska miljöbelastningen från våra egna kontor genom att minska användningen av energi och materiel samt ställa relevanta miljökrav vid inköp av varor och tjänster.
- Corem ska minska miljöbelastningen från ägda fastigheter genom att införa miljöbesparande uppvärmningsteknik, uppdatera äldre energikrävande installationer och optimera de driftanläggningar som finns i fastigheterna. OVK och energibesiktningar är ett led i detta arbete.
- Vid om- eller nybyggnadsprojekt ska avfall tas om hand på ett miljöriktigt sätt och byggnadsmaterial och metoder ska väljas så att miljöbelastningen över tiden blir så låg som möjligt.
- Corem ska aktivt inhämta och sprida kunskaper inom miljöarbete både internt och externt. En levande dialog ska integreras i verksamheten.

Corems legala miljömässiga ansvar

Enligt miljöbalken är det i första hand verksamhetsutövaren, det vill säga hyresgästen, som ansvarar för den eventuella miljöpåverkan som orsakas av den verksamhet som bedrivs i lokalen. Fastighetsägaren är endast ansvarig för det fall fastighetsägaren själv också är verksamhetsutövare.

Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig.

Corem låter regelmässigt genomföra miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att investera i. Corem genomför primärt så kallade Fas I-undersökningar. Dessa undersökningar genomförs med hjälp av specialiserade konsulter. Fas I-undersökningen sker i syfte att bedöma risken för förekomsten av eventuella miljöbelastningar. Bedöms det att miljöbelastningar kan förekomma görs regelmässigt en så kallad Fas II-undersökning i vilken till exempel provtagning i mark och grundvatten sker i syfte att fastställa eventuella miljöföroreningar på fastigheten.

Framtiden

Under 2009 kommer fortsatta energibesparingsåtgärder att genomföras.



Lastkajen 3, Upplagevägen 34, 38, Stockholm

Fastighets- och hyresmarknaden i Sverige

Följande avsnitt, sidorna 10 till 11 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.

Likvid fastighetsmarknad

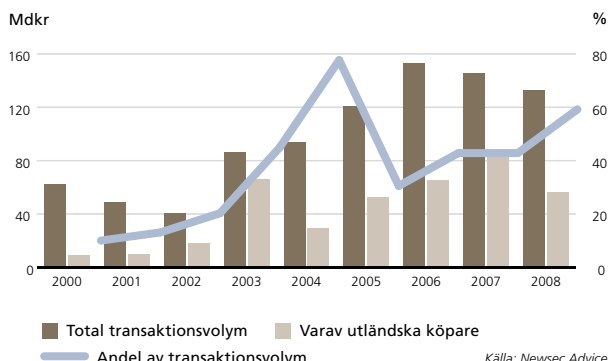
Den svenska fastighetsmarknaden är bland de största i Europa och den klart största i Norden. De största fastighetsägarna i Sverige är institutioner såsom Vasakronan, Akademiska Hus, Skandia, SEB, Alecta och fastighetsbolag såsom Fabege, Kungsleden, Hufvudstaden och Castellum.

Intresset för den svenska fastighetsmarknaden har varit väldigt starkt under senare år. 2006 var omsättningen rekordstor, 153 mdkr. Under 2007 nådde vi nästan samma summa, 146 mdkr. På grund av finanskrisen har transaktionsmarknaden avmattats betydligt, framförallt under andra halvåret 2008. Transaktionsvolymen 2008 blev ändå relativt stor tack vare AP Fastigheters förvärv av Vasakronan för 41,1 mdkr under sommaren och uppgick för helåret till cirka 133 mdkr.

Internationella investerare

En stor förklaring till de ökade investeringsvolymerna har varit de internationella investerarnas intresse för den svenska fastighetsmarknaden. År 2000 utgjorde de utländska investeringarna endast 14 procent av den totala transaktionsvolymen, men under de senaste fem åren har den utländska andelen utgjort omkring 40 till 50 procent. Andelen utländska investerare år 2007 var hela 59 procent se diagrammet nedan. Andelen utländska investerare har minskat kraftigt under 2008, ett tecken på att de drabbats tidigare och hårdare av finanskrisen än vad svenska investerare har gjort.

KOMMERSELLA FASTIGHETSTRANSAKTIONER I SVERIGE



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.

Att det funnits ett starkt intresse att investera i den svenska fastighetsmarknaden kan bland annat förklaras av de gynnsamma makroekonomiska förutsättningarna, den höga transparensen i marknaden och den extremt höga likviditeten. Den svenska marknaden är efter den brittiska och franska den mest likvida i Europa. Relativt höga avkastningar och det gynnsamma ränteläget medförde också att intresset att investera i den svenska fastighetsmarknaden ökade under mitten av 2000-talet, vilket pressade ner avkastningskraven som i samband med ökade räntekostnader och finansroren nu stiger inom samtliga segment på fastighetsmarknaden.

Några av de stora svenska investerarna under 2008 var AP Fastigheter, NIAM, Kungsleden och Vasakronan. Större utländska investerare under samma period var Klépierre, ABP Pension Fund, Pembroke Real Estate och Valad.

Totalavkastning på fastigheter

Enligt Svenskt Fastighetsindex var totalavkastningen på fastigheter i Sverige -3,3 procent under 2008, vilket motsvarar en minskning med 7,9 procent jämfört med 2007. Negativ totalavkastning på hela fastighetsbeståndet har inte uppmätts sedan fastighetskrisen i början av 1990-talet. Efter fem år av sänkningar har direktavkastningskraven åter börjat öka, vilket är förklaringen till den negativa utvecklingen för fastigheter 2008.

Förra året gav industrifastigheter en totalavkastning om -0,4 procent, motsvarande siffra för kontorsfastigheter för 2008 uppgår till -3,5 procent. Bostadsfastigheter har under 2008 givit en totalavkastning om -3,7 procent och handelsfastigheter en totalavkastning om -3,2 procent.

I genomsnitt har emellertid bostadsfastigheter och industrifastigheter givit den högsta totalavkastningen under de senaste 3-, 5- och 10-årsperioderna.

Ökad Sysselsättning

Sysselsättningen har ökat kraftigt i Sverige under de senaste åren, vilket har lett till en ökad efterfrågan på kontorslokaler. Framförallt storstadsregionerna har haft sjunkande vakansnivåer och med detta en hyrestillväxt. Stockholm är den mest volatila marknaden och det är här vi har sett den kraftigaste hyresuppgången. Vakansgraden steg under 2001 till 2004 relativt kraftigt i många kontorsmarknader, särskilt i Stockholm, som hade en stark exponering mot företag i finans-, IT- och telekomsektorn, branscher som särskilt påverkades av den försämrade konjunkturen i början av 2000-talet. Flera andra marknader har varit mindre konjunkturkänsliga, till exempel Göteborg och Malmö.

”I genomsnitt har emellertid bostadsfastigheter och industrifastigheter givit den högsta totalavkastningen under de senaste 3-, 5- och 10-årsperioderna.”



Båtyxan 1, Järnyxegatan 13, Malmö

Kontorsfastigheter

En ökad efterfrågan på kontorslokaler har lett till en ökad nyproduktion, inte minst i Stockholm och Malmö. Ett antal projekt färdigställdes under 2008 och ytterligare projekt bedöms färdigställas under 2009 och 2010. En stor del av de nya kontoren har haft tecknade hyresgäster vid byggstart. Allt mindre byggs på spekulation och vissa projekt som startat på spekulation avbryts nu på grund av konjunkturläget.

Efterfrågan och nyproduktion

Den privata konsumtionen har ökat kraftigt under många år, vilket varit märkbart på transaktionsmarknaden. De internationella investerarna har under flera år förvärvat handelsfastigheter och priserna har stigit kraftigt. Med avmattningen på arbetsmarknaden, en sämre bostadsmarknad och en ökad osäkerhet ökar hushållens sparkvot, vilket leder till att konsumtionstillväxten mattas av. Framförallt har en minskad konsumtion av kapitalintensiva varor såsom bilar och byggnadsmaterial ägt rum.

ARBETSLÖSA

%	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Stockholmsregionen	2,4	2,4	3,1	3,5	3,5	3,1
Göteborgsregionen	2,5	2,8	3,7	4,1	4,2	4,0
Öresundsregionen	2,3	2,9	3,4	3,8	4,0	4,0
Mälardalsregionen	2,8	3,2	3,8	4,4	4,3	4,0
Smålandsregionen	2,5	2,8	3,4	4,0	3,9	3,5
Region Norr	2,9	4,0	4,6	5,7	5,6	5,7

Bostadsfastigheter

Regleringen av den svenska bostadsmarknaden har begränsat nyproduktionen av lägenheter i flertalet storstäder. Ökade byggkostnader de senaste åren och borttagandet av stöd har också begränsat nyproduktionen då det inte finns tillräckliga incitament för nyproduktion av hyreslägenheter. Risken för vakanser i bostadsfastigheter i tillväxtorter har därför varit mycket låg.

Industri- och lagerfastigheter

Industri- och lagerfastigheter har visat en stabil utveckling under senare år. Hyresmarknaden har visat små, men positiva, variationer för vakanser och hyresnivåer. På grund av det stora intresset att investera i industri- och lagerfastigheter sjönk avkastningskraven rejält under flera år men har i likhet med övriga segment vänt uppåt igen.

BEFOLKNINGSUTVECKLING

%	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Stockholmsregionen	1,5	1,6	1,5	0,9	0,7	0,6
Göteborgsregionen	0,6	0,6	0,6	0,4	0,5	0,5
Öresundsregionen	1,2	1,0	0,8	0,6	0,5	0,5
Mälardalsregionen	0,7	0,7	0,4	0,3	0,3	0,5
Smålandsregionen	0,5	0,7	0,5	0,2	0,3	0,3
Region Norr	0,1	0	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige. Fastighetsbeståndet består av 100 fastigheter med en total uthyrbar area om 668 784 kvm.

Fastighetsbeståndets geografiska indelning

Fastighetsbeståndets fastighetskategorier

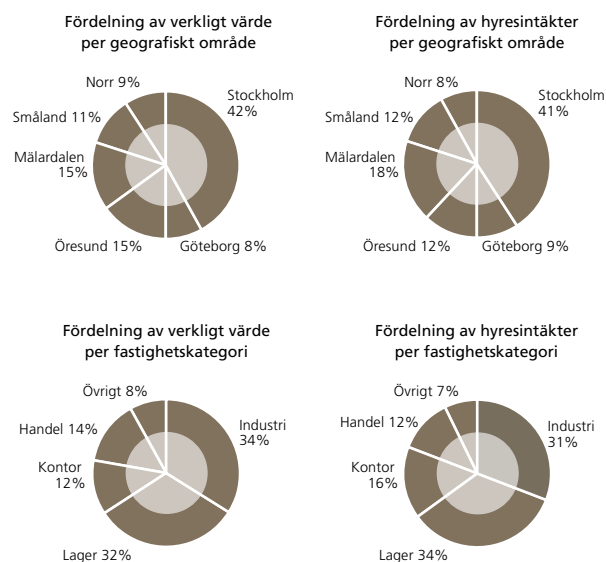
Fastighetsbeståndet har även segmenterats i fem olika fastighetskategorier; *Industri, Lager, Kontor, Handel samt Övrigt*. Indelningen har baserats på de huvudsakliga ytorna i respektive fastighet. Hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2008 uppgick för industrifastigheter till 31 procent, lagerfastigheter till 34 procent, kontorsfastigheter till 16 procent, handelsfastigheter till 12 procent och övriga fastigheter till 7 procent av Corems totala hyresintäkter.

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde bedöms uppgå till cirka 433 mkr. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 25 mkr. Av fastigheternas totala uthyrbara area om 668 784 kvm, är 61 143 kvm vakant, vilket motsvarar cirka 9 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden är 92 procent i Stockholmsregionen, 90 procent i Göteborgsregionen, 92 procent i Öresundsregionen, 99 procent i Mälardalsregionen, 97 procent i Smålandsregionen samt 100 procent i region Norr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per fastighetskategori uppgår till 91 procent för industri, 97 procent för lager, 92 procent för kontor, 96 procent för handel samt 97 procent för övrigt.

Corems kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2008 uppgår till cirka 408 mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras hyresgästerna. Corem bedömer att hyresintäkterna ligger på en marknadsmässig nivå.





Märsta 24:12, Söderbyvägen 14, Sigtuna

Kundrelationer och kontraktsstrukturer

Corem äger och förvaltar industri-, lager-, logistik- kontors- och handelsfastigheter. På grund av fastighetsbeståndets sammansättning varierar de enskilda kundernas behov och önskemål högst väsentligt. I syfte att skapa goda och långsik-

tiga kundrelationer har Corem i det flesta fall egen personal som möter kunderna. Corem har korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets delmarknader för att kunna ge bästa möjliga kundservice.

Corem har en väl differentierad kontraktsstruktur med avseende på branscher och löptider. Totalt har Corem 523 unika kunder fördelat på totalt 585 lokalhyresavtal. Under 2008 har antalet lokalhyresavtal i kontraktsportföljen ökat med cirka 23 procent. Ökningen består dels av kontrakt från förvärvade fastigheter men också av egna uthyrningar i befintligt bestånd. Corems tio största hyresgäster hyr sammantaget cirka 315 000 kvm, vilket motsvarar cirka 47 procent av fastighetsbeståndets totala uthyrbara area. Hyresintäkterna från de tio största hyresgästerna uppgår till cirka 205 mkr, vilket motsvarar cirka 50 procent av de totala hyresintäkterna. Ericsson är Corems enskilt största hyresgäst och hyr kontors-, lager- och industrilokaler i Göteborgsregionen, Mälardalsregionen samt i region Norr.

COREMS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 DECEMBER 2008

Hyresgäst	Geografiskt område
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	Göteborg, Mälardalen, Norr
Bilia Personbilar AB	Mälardalen, Småland, Stockholm, Öresund
Elfa AB	Stockholm
Coop Sverige Fastigheter AB	Småland
Lunds kommun, Lundafastigheter	Öresund
Retlog AB	Småland
Drivkraft Varend AB	Småland
Atlas Copco Craelius AB	Stockholm
Indiska Magasinet AB	Stockholm
Hennes & Mauritz AB	Stockholm

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER DEN 31 DECEMBER 2008 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Kontraktsstorlek, mkr	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
>3,0	24	337 517	217	53,3
2,0-3,0	14	55 688	34	8,3
1,0-2,0	39	64 247	50	12,3
0,5-1,0	64	58 323	42	10,4
0,25-0,5	80	35 832	27	6,6
<0,25	364	54 693	35	8,5
	585	606 300	405	99,4
Bostadshyresavtal	19	1 341	1	0,2
Parkering	101	–	2	0,4
	705	607 641	408	100,0

LÖPTIDER FÖR COREMS HYRESKONTRAKT PER DEN 31 DECEMBER 2008

År	Antal avtal	Uthyrbar area, kvm	Hyresintäkt, mkr	Andel, %
2009	202	68 864	47	11,5
2010	160	147 426	97	23,9
2011	119	130 497	81	19,8
2012	44	116 484	59	14,5
>2012	60	143 029	121	29,7
	585	606 300	405	99,4
Bostadshyresavtal	19	1 341	1	0,2
Parkering	101	–	2	0,4
Totalt	705	607 641	408	100,0

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 och förbättra fastigheternas standard och skick genomförs periodiskt och löpande underhåll. Driftkostnader och kostnader för löpande underhåll uppgick för verksamhetsåret 2008 till cirka 99 mkr (20).

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 2008 uppgick till 1 735 mkr (1 378). Fastighetsskatten uppgår på årsbasis till cirka 10 mkr.

TOMTRÄTTER

Corem innehar 25 fastigheter med tomträtt belägna i kommunerna Göteborg, Hallstahammar, 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 cirka 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 Anpassningar och projektutveckling.

Transaktioner under året

FEBRUARI

Den 22 februari förvärvade Corem två lagerfastigheter i Växjö kommun om totalt 57 000 kvm uthyrbar area. Fastigheterna är fullt uthyrda till bland annat Coop. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 232 mkr. Fastigheterna förvärvades i bolagsform av KF Fastigheter.

APRIL

Den 7 april förvärvade Corem genom två separata transaktioner sammanlagt tolv fastigheter om totalt cirka 41 000 kvm uthyrbar area. Fastigheterna är fullt uthyrda. Av den uthyrbara arean hyr Bilja AB cirka 34 000 kvm. Samtliga hyresavtal med Bilja AB löper på 10 till 14 år. Den genomsnittliga kontraktstiden på de förvärvade fastigheterna överstiger 13 år. Den

sammanlagda köpeskillingen uppgick till 392 mkr. Fastigheterna förvärvades i bolagsform.

JULI

Den 1 juli förvärvade Corem en logistik- och lagerfastighet i Stockholm om totalt cirka 28 000 kvm uthyrbar area.

Fastigheten är fullt uthyrd till ELFA AB på ett hyresavtal som löper under 10 år. Corem tillfördes genom förvärvet dessutom en utvecklingsbar byggrätt i ett för logistik och partihandel attraktivt läge. Fastighetens totala areal uppgår till cirka 100 000 kvm. Fastigheten förvärvades i bolagsform till en sammanlagd köpeskillning om netto 319 mkr. Förvärvet finansierades bland annat med en till säljaren Allba Fastighets AB riktad apportemission om 78 mkr.

SEPTEMBER

Den 1 september förvärvade Corem fyra handelsfastigheter i Köpenhamn om totalt cirka 22 300 kvm uthyrbar area. Fastigheterna är fullt uthyrda till Bilja på hyresavtal som löper mellan 15 till 18 år. Fastigheterna förvärvades i bolagsform till en sammanlagd köpeskillning om 246 mkr.

OKTOBER

Under oktober månad avyttrades fastigheten Backa 27:33 i Göteborg. Fastigheten består av 416 kvm uthyrbar area och avyttrades till ett försäljningspris om 3,2 mkr.

FASTIGHETSFÖRVARV 2008

Kvartal	Fastighet	Område	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
Kvartal 1	Lådan 1	Växjö	Lager/logistik	31 575
Kvartal 1	Grevaryd 1:64	Växjö	Lager/logistik	25 425
Totalt kvartal 1				57 000
Kvartal 2	Bulten 2	Avesta	Handel	3 543
Kvartal 2	Strömmen 1 & 4	Fagersta	Handel	1 772
Kvartal 2	Nickeln 2	Hallstahammar	Handel	1 802
Kvartal 2	Norsen 12	Hedemora	Handel	2 824
Kvartal 2	Förrådet 12	Huddinge	Lager	629
Kvartal 2	Förrådet 19	Huddinge	Lager	996
Kvartal 2	Montören 1 & 2	Köping	Handel	8 334
Kvartal 2	Sicklaön 356:1	Nacka	Handel	11 348
Kvartal 2	Slänten 1	Tyresö	Handel	830
Kvartal 2	Friledningen 11	Västerås	Handel	9 208
Totalt kvartal 2				41 286
Kvartal 3	Veddesta 2:79	Järfälla	Lager/logistik	27 830
Kvartal 3	10C Höje Taastrup By	Töje Taastrup	Handel	4 599
Kvartal 3	10AQ Herstedvester By	Albertslund	Handel	5 175
Kvartal 3	7T Mörkhøj	Söborg	Handel	7 540
Kvartal 3	5Y Tømmerup By	Kastrup	Handel	4 940
Totalt kvartal 3				50 084
Totalt fastighetsförvärv 2008				148 370

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2008

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde		Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Kr/kvm			Mkr	Andel, %
Stockholm	45	217 630	27 310	1 739	7 990	182	92	167	41
Göteborg	14	64 505	12 114	344	5 340	39	90	35	9
Öresund	15	60 380	3 289	611	10 118	51	92	47	12
Mälardalen	17	130 330	12 930	637	4 885	76	99	75	18
Småland	7	104 888	5 500	461	4 398	52	97	51	12
Norr	2	91 051	–	348	3 823	33	100	33	8
Totalt Corem	100	668 784	61 143	4 140	6 191	433	94	408	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2008.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI, 31 DECEMBER 2008

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde		Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Kr/kvm			Mkr	Andel, %
Industri	23	237 710	17 092	1 386	5 831	140	91	127	31
Lager	42	269 680	18 760	1 314	4 873	143	97	140	34
Kontor	17	77 950	23 167	499	6 406	72	92	66	16
Handel	14	55 178	1 629	598	10 839	49	96	47	12
Övrigt	4	28 266	495	343	12 121	29	97	28	7
Totalt Corem	100	668 784	61 143	4 140	6 191	433	94	408	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2008.

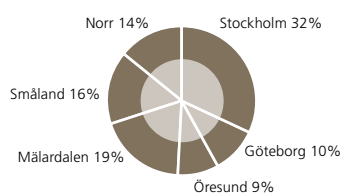
FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2008

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	45 333	80 823	75 705	9 207	6 562	217 630	32
Göteborg	39 042	15 781	7 409	1 929	344	64 505	10
Öresund	2 079	8 370	10 767	22 954	16 210	60 380	9
Mälardalen	72 825	30 440	9 757	13 426	3 882	130 330	19
Småland	13 497	74 841	9 222	967	6 361	104 888	16
Norr	90 951	–	–	–	100	91 051	14
Totalt Corem	263 727	210 255	112 860	48 483	33 459	668 784	100

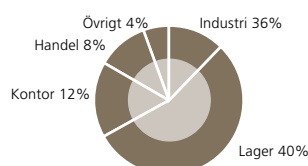
FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH FASTIGHETSKATEGORI, 31 DECEMBER 2008

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Industri	212 445	8 277	10 624	4 887	1 477	237 710	36
Lager	7 348	214 922	35 416	2 929	9 065	269 680	40
Kontor	8 232	11 615	54 554	2 364	1 185	77 950	12
Handel	7 872	3 271	4 042	38 303	1 690	55 178	8
Övrigt	–	–	8 224	–	20 042	28 266	4
Totalt Corem	263 727	210 255	112 860	48 483	33 459	668 784	100

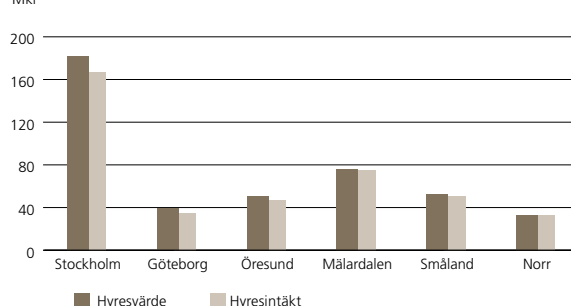
Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område



Fördelning av uthyrbar area per fastighetskategori



Hyresvärde och hyresintäkt per geografiskt område



Stockholmsregionen

STOCKHOLMSREGIONEN

Antal invånare 2008	1 977 874
Total befolkningstillväxt 2002–2008	7,6%
Öppet arbetslösa 2008 (årsmedeltal)	2,1%
Tillgång till högre utbildning Stockholms universitet, KTH m.fl.	Ja
Andel invånare med eftergymnasial utbildning	27,9%



Stockholmsregionen

Stockholmregionen, vilket för Corem är synonymt med Stockholms län, är Sveriges största arbetsmarknadsregion. Regionen har en befolkning om cirka 2 miljoner invånare, vilket motsvarar cirka 20 procent av landets befolkning.

Stockholmsregionen har de senaste åren haft en stark befolkningstillväxt och under 2008 ökade antalet invånare med cirka 28 300 personer. Den positiva befolkningsutvecklingen beror både på stor inflyttning men också på ett stort födelseöverskott.

Sysselsättning

I Stockholmsregionen är cirka 1 500 000 av invånarna förvärvsarbetande och förvärvsgraden uppgår till 77,6 procent, vilket är högre än landets genomsnitt om 74,7 procent.

Den öppna arbetslösheten i regionen uppgick 2008 till 2,1 procent och är lägre än för Sverige som helhet, vilken uppgick till 2,5 procent för motsvarande period.

Näringsliv

Näringslivsstrukturen i Stockholmsregionen skiljer sig från övriga Sverige på flera sätt. Kreditinstitut, fastighetsförvaltning och företagstjänster är avsevärt större branscher i regionen jämfört med i andra delar av landet. Andra privata tjänstenärningar utgör också en större andel av näringslivet i Stockholmsregionen medan industrinäringar är relativt små i regionen.

Stockholms kommun med cirka 53 000 anställda är regionens största arbetsgivare och andra offentliga arbetsgivare har

även de ett stort antal anställda. Stockholms läns landsting har exempelvis cirka 46 000 anställda. Den enskilt största privata arbetsgivaren i Stockholmsregionen är Ericsson AB med cirka 9 900 anställda.

STÖRRE ARBETSGIVARE

Arbetsgivare	Antal anställda 2007
Stockholms kommun	53 275
Stockholms läns landsting	46 000
Posten AB	10 425
Ericsson AB	9 900
AstraZeneca AB	7 348
Manpower AB	7 500
Rikspolisstyrelsen	6 686
NCC AB	6 487
Botkyrka kommun	6 325
Scania CV Aktiebolag	6 292

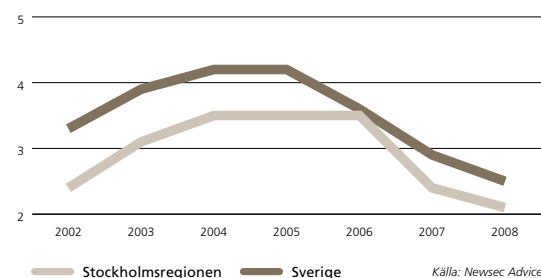
Källa: SCB

Lager- och logistikförutsättningar

Stockholmsregionen har goda förutsättningar utifrån ett lager- och logistikperspektiv genom regionens stora och snabbt växande befolkningsunderlag i kombination med en historiskt 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. Regionen har även väletablerade lager- och logistiknätverk såsom Arlanda Logistik Network, vilket bidrar till regionens dragningskraft för etableringar av industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter.

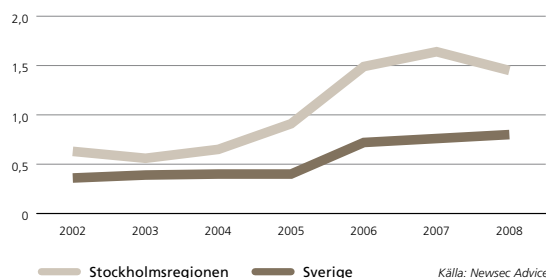
Arbetslösa

% Arbetslösa exklusive personer i åtgärd



Befolkningsutveckling

%





Fastighetsbestånd

I Stockholmsregionen äger Corem 45 fastigheter med ett verkligt värde om 1 739 mkr. Fastigheterna är belägna i kommunerna Botkyrka, Danderyd, Huddinge, Järfälla, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Stockholm, Tyresö, Täby, Upplands Bro och Upplands Väsby.

Stockholmsregionen svarar för 42 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för 41 procent av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2008.

Av regionens totala uthyrbara area svarar industri för 21 procent, lager för 37 procent, kontor för 35 procent, handel för 4 procent och övrigt för 3 procent.

Fastigheternas hyresvärde uppgår till cirka 182 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till 167 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 92 procent.

Av det totala beståndet i Stockholmsregionen är 16 av fastigheterna upplåtna med tomträtt och återfinns i Sigtuna respektive Stockholms kommun.

Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Sigtuna och Stockholms kommun. Den areamässigt största fastigheten är Storsätra 1 om 31 452 kvm, vilken är belägen i Stockholms kommun. Fastighetens totala area motsvarar cirka 15 procent av Corems uthyrbara area i regionen. Den största hyresgästen i fastigheten är Addtech Components AB.

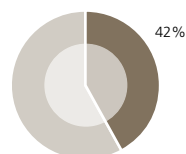
NYCKELTAL

Antal fastigheter	45
Total uthyrbar area, kvm	217 630
Hyresvärde, mkr	182
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92
Hyresintäkt, mkr	167
Verkligt värde fastigheter, mkr	1 739
Antal hyresgäster	288

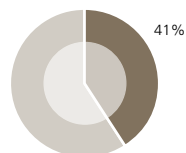
FASTIGHETSBESTÅND STOCKHOLMSREGIONEN

Kommun	Antal	Uthyrbar area, kvm					Totalt
		Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Botkyrka	1	2 320					2 320
Danderyd	1		15	1 173		158	1 346
Huddinge	3	1 540	1 155	130	841		3 666
Järfälla	1		14 820	8 240		4 770	27 830
Nacka	1	4 580	1 470	1 944	3 354		11 348
Sigtuna	16	14 238	14 002	16 144	3 610	983	48 977
Sollentuna	1		1 125				1 125
Stockholm	15	22 355	44 890	45 032	1 136	484	113 897
Tyresö	1	300	150	114	266		830
Täby	2		330			167	497
Upplands Bro	1		1 213				1 213
Upplands Väsby	2		1 653	2 928			4 581
Totalt	45	45 333	80 823	75 705	9 207	6 562	217 630

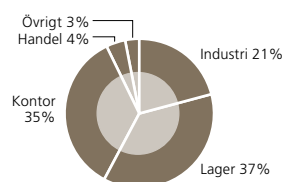
Stockholmsregionens andel av verkligt värde



Stockholmsregionens andel av totala hyresintäkter



Stockholmsregionens fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



Göteborgsregionen

GÖTEBORGSREGIONEN

Antal invånare 2008	1 557 241
Total befolkningstillväxt 2002–2008	3,8%
Öppet arbetslösa 2008 (årsmedeltal)	2,5%
Tillgång till högre utbildning Göteborgs universitet, Chalmers m.fl.	Ja
Andel invånare med eftergymnasial utbildning	27,9%



Göteborgsregionen

Göteborgsregionen, vilket för Corem är synonymt med Västra Götalands län, är Sveriges tredje största arbetsmarknadsregion. Regionen har en befolkning om cirka 1,5 miljoner invånare, vilket motsvarar nästan 17 procent av landets befolkning.

Regionen har en lång och framgångsrik industri- och handelstradition och är idag en av de snabbast växande regionerna i norra Europa, vilket bland annat har sin grund i den kraftiga expansionen av kunskapsintensiva och högteknologiska företag i regionen samt att det råder en relativt hög utbildnings- och FoU-nivå i regionen, särskilt inom den ingenjörsbaserade kunskapsproduktionen.

Sysselsättning

I Göteborgsregionen är cirka 1 200 000 av invånarna förvärvsarbetande och förvärvsgraden uppgår till 74,9 procent, vilket är något högre än landets genomsnitt om 74,7 procent.

Den öppna arbetslösheten i Göteborgsregionen uppgick 2008 till 2,5 procent och är i paritet med den öppna arbetslösheten för Sverige som helhet. Utvecklingen av arbetslösheten i Göteborg har varit parallell med utvecklingen i Sverige.

Näringsliv

Utvecklingen av Göteborgsregionens näringsliv följer i mångt och mycket andra tillväxtregioners strukturella utveckling där regionen allt mer ställer om från industriell verksamhet till att bli mer tjänsteproduktionsdriven. De branscher som är framträdande i Göteborgsregionen är fordonsindustrin, IT-sektorn samt läkemedelsindustrin. Västra Götalands läns

landsting med cirka 49 000 anställda är regionens största arbetsgivare och andra offentliga arbetsgivare har även de ett stort antal anställda. Göteborgs kommun har exempelvis cirka 37 000 anställda och Borås kommun har cirka 9 000 anställda. Den största privata arbetsgivaren i regionen är Volvo Personvagnar AB, som har cirka 16 000 anställda.

STÖRRE ARBETSGIVARE

Arbetsgivare	Antal anställda 2007
Västra Götalands läns landsting	48 775
Göteborgs kommun	37 225
Volvo Personvagnar AB	15 775
Borås kommun	9 225
Trollhättan kommun	5 525
Göteborgs universitet	5 475
Uddevalla kommun	5 225
Mölnåls kommun	5 025
SAAB Automobile AB	5 025
Skövde kommun	4 525

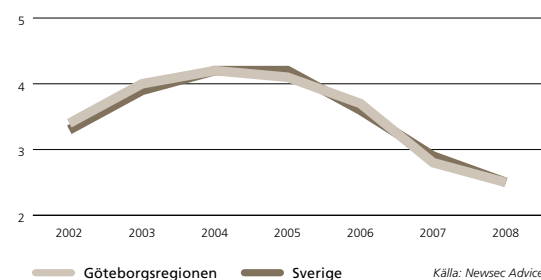
Källa: SCB

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 transportinfrastruktur, vilket skapar goda industri-, lager- och logistikförutsättningar.

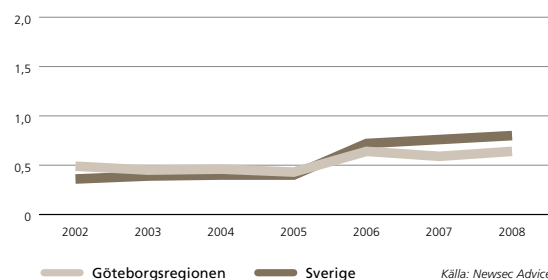
Arbetslösa

% Arbetslösa exklusive personer i åtgärd



Befolkningsutveckling

%





Batteriet 2, Magnetvägen 3, 5, Trollhättan



Tingstadsvassen 30:2, Ringölgatan 38, Göteborg

Fastighetsbestånd

I Göteborgsregionen äger Corem 14 fastigheter med ett verkligt värde om cirka 344 mkr. Fastigheterna är belägna i kommunerna Ale, Borås, Göteborg, Strömstad, Trollhättan och Vänersborg.

Göteborgsregionen svarar för cirka 8 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 9 procent av Corems totala hyresintäkter.

Av regionens totala uthyrbara area svarar industri för 61 procent, lager för 24 procent, kontor för 12 procent och handel för 3 procent.

Fastigheternas hyresvärde uppgår till cirka 39 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 35 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 90 procent.

Av det totala beståndet i Göteborgsregionen är två fastigheter upplåtna 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, vilken är belägen i Borås kommun. Fastighetens totala area motsvarar cirka 44 procent av Corems uthyrbara area i Göteborgsregionen. Den största hyresgästen i fastigheten är Ericsson.

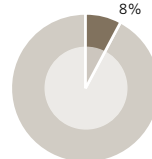
NYCKELTAL

Antal fastigheter	14
Total uthyrbar area, kvm	64 505
Hyresvärde, mkr	39
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90
Hyresintäkt, mkr	35
Verkligt värde fastigheter, mkr	344
Antal hyresgäster	48

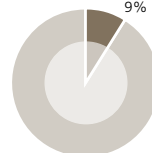
FASTIGHETSBESTÅND GÖTEBORGSREGIONEN

Kommun	Antal	Uthyrbar area, kvm					Totalt
		Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Ale	1	1 256					1 256
Borås	2	28 290	7 118	2 053			37 461
Göteborg	3	3 691	1 981	985	165	344	7 166
Strömstad	1	4 915					4 915
Trollhättan	4	890	3 628	4 371	764		9 653
Vänersborg	3		3 054		1 000		4 054
Totalt	14	39 042	15 781	7 409	1 929	344	64 505

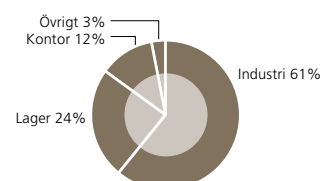
Göteborgsregionens andel av verkligt värde



Göteborgsregionens andel av totala hyresintäkter



Göteborgsregionens fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



Öresundsregionen

ÖRESUNDSREGIONEN

Antal invånare 2008	1 722 757
Total befolkningstillväxt 2002–2008	5,3%
Öppet arbetslösa 2008 (årsmedeltal)	2,3%
Tillgång till högre utbildning Lunds universitet, Malmö högskola m.fl.	Ja
Andel invånare med eftergymnasial utbildning	23,4%

Öresundsregionen

Corems Öresundsregion inbegriper Skåne län på den svenska sidan och östra Danmark med huvudstaden Köpenhamn på den danska sidan.

I Corems Öresundsregion med angränsande närområden bor cirka 3,6 miljoner människor. Området är en av Europas mest dynamiska gränsregioner. En fjärdedel av Sveriges och Danmarks samlade BNP genereras här. 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.

Sysselsättning

I den svenska delen av Öresundsregionen är cirka 840 000 av invånarna förvärvsarbetande och förvärvsgraden uppgår till 74,9 procent, vilket är något högre än landets genomsnitt om 74,7 procent.

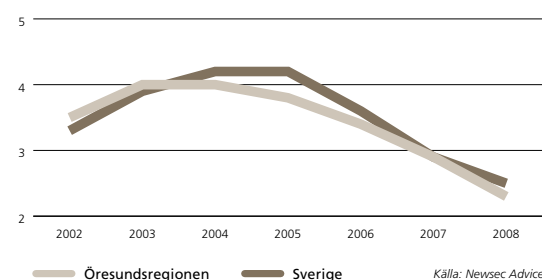
Den öppna arbetslösheten i Öresundsregionen uppgick 2008 till 2,3 procent och är något lägre än för Sverige som helhet, vilken uppgick till 2,5 procent för motsvarande period. De senaste åren har utvecklingen varit mer gynnsam i Öresundsregionen än i riket som helhet.

Näringsliv

Öresundsregionen har utvecklats från att ha varit industri-dominerad till att få en allt större och betydande tjänstesektor. Öresundsregionen har den största koncentrationen av högutbildad befolkning i norra Europa. Här finns flera innovationsmiljöer i världsklass och ett välutvecklat samarbete mellan industri, universitetsvärlden och offentlig verksamhet.

Arbetslösa

% Arbetslösa exklusive personer i åtgärd



Regionens tolv universitet och högskolor rymmer hela 150 000 studenter och 14 000 forskare. Öresundsregionen är ett nav för högteknologiska företag och forskningsverksamheter. Framträdande branscher är bland andra medicin/bioteknik, IT/telekommunikation, livsmedel, miljö, logistik och design.

STÖRRE ARBETSGIVARE

Arbetsgivare	Antal anställda 2007
Skåne läns landsting	35 875
Malmö kommun	22 325
Lunds kommun	9 225
Helsingborgs kommun	8 675
Kristianstads kommun	7 525
Lunds universitet	5 225
Hässleholms kommun	4 075
Landskrona kommun	3 725
Tetra Laval	3 625
Rikspolisstyrelsen	3 175

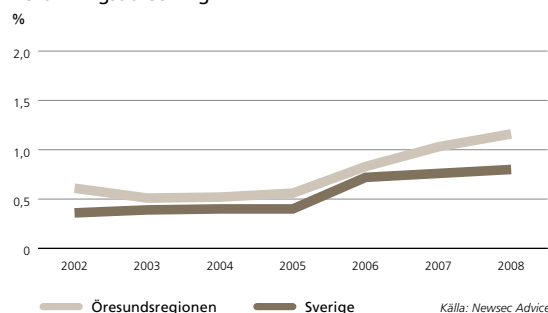
Källa: SCB

Lager- och logistikförutsättningar

Öresundsregionen har goda förutsättningar utifrån ett industri-, lager- och logistikperspektiv genom regionens tillgång till Nordens största befolkningsunderlag.

Öresundsregionen ligger mitt i norra Europa, centralt placerat i Norden och med närhet till Baltikum och marknader i norra Tyskland och Polen. Detta i kombination med en välutvecklad infrastruktur gör regionen lättillgänglig. Nordeuropas största internationella flygplats Kastrup i Köpenhamn med mer än 120 direktförbindelser till hela världen, förankrar regionen än mer som ett internationellt nav.

Befolkningsutveckling





Fastighetsbestånd

I Öresundsregionen äger Corem 15 fastigheter med ett verkligt värde om 611 mkr. Fastigheterna är belägna i kommunerna Helsingborg, Lund och Malmö i Sverige samt i Köpenhamnsregionen i Danmark.

Öresundsregionen svarar för cirka 15 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 12 procent av Corems totala hyresintäkter.

Av regionens totala uthyrbara area svarar industri för 3 procent, lager för 14 procent, kontor för 18 procent, handel för 38 procent och övrigt för 27 procent.

Fastigheternas hyresvärde uppgår till cirka 51 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 47 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 92 procent.

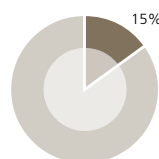
Av det totala beståndet i Öresundsregionen är sex av fastigheterna upplåtna med tomträtt och återfinns i Helsingborgs respektive Malmö kommun.

Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Malmö kommun. Den areamässigt största fastigheten i Öresundsregionen är Vipemöllan 38 om 12 502 kvm, vilken är belägen i Lunds kommun. Fastighetens totala area motsvarar cirka 33 procent av Corems uthyrbara area i Öresundsregionen. Den största hyresgästen i fastigheten är Lunds kommun.

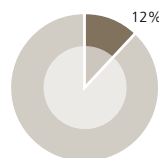
NYCKELTAL

Antal fastigheter	15
Total uthyrbar area, kvm	60 380
Hyresvärde, mkr	51
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92
Hyresintäkt, mkr	47
Verkligt värde fastigheter, mkr	611
Antal hyresgäster	63

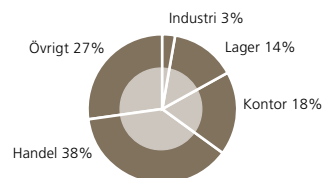
Öresundsregionens andel av verkligt värde



Öresundsregionens andel av totala hyresintäkter



Öresundsregionens fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



FASTIGHETSBESTÅND ÖRESUNDSREGIONEN

Öresundsregionen Sverige

Kommun	Antal	Uthyrbar area, kvm					Totalt
		Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Helsingborg	1					8 017	8 017
Lund	3			5 856		7 163	13 019
Malmö	7	2 079	8 370	4 911	700	1 030	17 090
Totalt	11	2 079	8 370	10 767	700	16 210	38 126

Öresundsregionen Köpenhamn, Danmark

Höje Taastrup	1				4 599		4 599
Albertslund	1				5 175		5 175
Söborg	1				7 540		7 540
Kastrup	1				4 940		4 940
Totalt	4				22 254		22 254

Totalt Öresundsregionen	15	2 079	8 370	10 767	22 954	16 210	60 380
--------------------------------	-----------	--------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Mälardalsregionen

MÄLARDALSREGIONEN

Antal invånare 2008	1 121 507
Total befolkningstillväxt 2002–2008	3,4%
Öppet arbetslösa 2008 (årsmedeltal)	2,8%
Tillgång till högre utbildning	Ja
Uppsala universitet, Örebro Universitet m.fl.	
Andel invånare med eftergymnasial utbildning	20,6%

Mälardalsregionen, vilket för Corem innebär Uppsala, Västmanlands, Örebro och Södermanlands län, har en lång tradition som industriregion. Områdets goda naturgeografiska förutsättningar har varit starkt bidragande till Mälardalsregionens utveckling som tillverknings- och handelsregion. Regionens lägesmässiga positionering i kombination med infrastrukturella satsningar på förbättrade kommunikationer har medfört att regionen har utvecklats till att bli en marknad för boende, arbete samt handel. Regionen är en av Sveriges mer tätbefolkade och idag bor cirka 1 100 000 personer i Mälardalsregionen.

Sysselsättning

I Mälardalsregionen är cirka 530 000 av invånarna förvärvsarbete och förvärvsgraden uppgår till 74,1 procent, vilket är något lägre än landets genomsnitt om 74,7 procent.

Den öppna arbetslösheten i Mälardalsregionen uppgick 2008 till 2,8 procent och är högre än för Sverige som helhet, vilken uppgick till 2,5 procent för motsvarande period.

Näringsliv

Industri sektorn är en viktig näringsgren i Mälardalsregionen men har på senare år fått konkurrens av andra sektorer. De främsta nyetableringarna rör forskning, kompetensutveckling och industriella tester. Även tjänstesektorn växer kraftigt men dock från en låg nivå. I regionen återfinns ett antal ledande företag och ett flertal av Sveriges ledande universitet. Interna-

tionell spetskompetens inom områden som läkemedel, bioteknik och IT återfinns i regionen. En annan näring som också expanderar i regionen är logistikhantering. Detta på grund av regionens geografiska läge och väl utvecklade infrastruktur.

STÖRRE ARBETSGIVARE

Arbetsgivare	Antal anställda 2007
Uppsala Kommun	12 875
Örebro Kommun	12 325
Uppsala Läns Landsting	11 925
Ericsson AB	10 925
Rikspolisstyrelsen	10 325
Posten Meddelande AB	9 725
Västerås Kommun	9 175
Eskilstuna Kommun	9 025
Örebro Läns Landsting	8 775
Försvarmakten	8 125
AstraZeneca AB	7 325

Källa: SCB

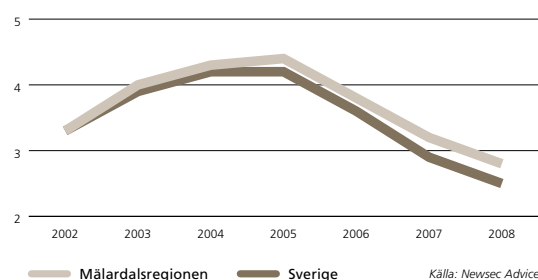
Lager- och logistikförutsättningar

Mälardalsregionens industri-, lager- och logistikförutsättningar är goda av flera anledningar. Regionens närhet till Nordens logistiska mittpunkt gör att det finns ett stort intresse för etableringar av lager- och logistikfastigheter. Mälardalsregionen upplever även en stark befolkningstillväxt och har dessutom en god transportinfrastruktur med väl fungerande service.

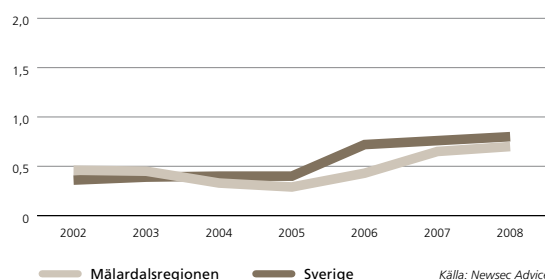


Arbetslösa

% Arbetslösa exklusive personer i åtgärd



Befolkningsutveckling





Transistorn 2, Montörsgatan 2, Kumla

Fastighetsbestånd

I Mälardalsregionen äger Corem 17 fastigheter med ett verkligt värde om 637 mkr. Dessa är belägna i kommunerna Avesta, Enköping, Fagersta, Hallstahammar, Hedemora, Katrineholm, Kumla, Köping, Norberg, Norrköping, Trosa och Västerås.

Mälardalsregionen svarar för 15 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för 18 procent av Corems totala hyresintäkter.

Av regionens totala uthyrbara area svarar industri för 56 procent, lager för 23 procent, kontor för 8 procent, handel för 10 procent och övrigt för 3 procent.

Fastigheternas hyresvärde uppgår till cirka 76 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till 75 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om 99 procent.

Av det totala fastighetsbeståndet i Mälardalsregionen är en fastighet upplåten med tomträtt och återfinns i Hallstahammar kommun.

Den areamässigt största fastigheten är Transistorn 2 om 35 521 kvm, vilken är belägen i Kumla kommun. Fastighetens totala area motsvarar cirka 27 procent av Corems uthyrbara area i Mälardalsregionen. Den största hyresgästen i fastigheten är Ericsson.

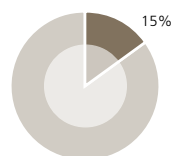
NYCKELTAL

Antal fastigheter	17
Total uthyrbar area, kvm	130 330
Hyresvärde, mkr	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99
Hyresintäkt, mkr	75
Verkligt värde fastigheter, mkr	637
Antal hyresgäster	74

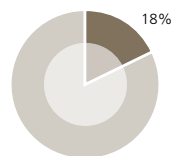
MÄLARDALSREGIONEN

Kommun	Antal	Uthyrbar area, kvm					Totalt
		Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Avesta	1	1 782	568	110	892	191	3 543
Enköping	1		4 175			555	4 730
Fagersta	3	563	447		1 476	89	2 575
Hallstahammar	1	473	144	341	728	116	1 802
Hedemora	1	632	809	53	1 135	195	2 824
Katrineholm	1	21 105				180	21 285
Kumla	2	42 166					42 166
Köping	2	3 180	540	190	3 938	486	8 334
Norberg	1		2 668				2 668
Norrköping	2		12 092	5 294	989	890	19 265
Trosa	1		7 314	3 092	524	1 000	11 930
Västerås	1	2 924	1 683	677	3 744	180	9 208
Totalt	17	72 825	30 440	9 757	13 426	3 882	130 330

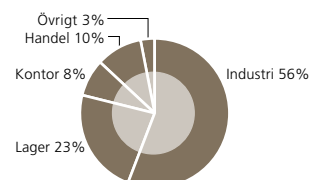
Mälardalsregionens andel av verkligt värde



Mälardalsregionens andel av totala hyresintäkter



Mälardalsregionens fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



Smålandsregionen

SMÅLANDSREGIONEN

Antal invånare 2008	940 123
Total befolkningstillväxt 2002–2008	2,6%
Öppet arbetslösa 2008 (årsmedeltal)	2,5%
Tillgång till högre utbildning	Ja
Växjö universitet, Jönköping universitet m.fl.	
Andel invånare med eftergymnasial utbildning	21,3%



Smålandsregionen, vilket för Corem innebär Kronobergs, Jönköpings och Östergötlands län, har alltid varit något av Sveriges entreprenörcenter med historiska rötter härstammandes ur regionens tidigt utvecklade järnhantering till uppbyggandet av Smålands träindustri och glastillverkning. Regionen är idag bland de ledande utbildnings- och kulturella center i Sverige, vilket har gjort att många av Smålandsregionens orter har vuxit kraftig befolkningsmässigt de senaste åren. Idag bor cirka 940 000 personer i Smålandsregionen.

Sysselsättning

I Smålandsregionen är cirka 450 000 av invånarna förvärvsarbetsbetande, och förvärvsgraden uppgår till 76,3 procent, vilket är högre än landets genomsnitt om 74,7 procent.

Den öppna arbetslösheten i Smålandsregionen uppgick 2008 till 2,5 procent och är i paritet med Sverige som helhet, vilken också uppgick till 2,5 procent för motsvarande period.

Näringsliv

Smålandsregionen har idag ett starkt näringsliv med många små och medelstora företag och utmärks av mångfald, entreprenörskap och starka nätverk.

Regionen är bland de ledande beträffande transport och kommunikation med dess närhet till både hamn och flygplats. Offentlig förvaltning och administration tillhör de näringsgrenar som den senaste tiden har ökat i betydelse. Välkända privata arbetsgivare är bland andra Ikea, Scania och Husqvarna.

STÖRRE ARBETSGIVARE

Arbetsgivare	Antal anställda 2007
Jönköpings kommun	12 225
Jönköpings läns landsting	9 675
Växjö kommun	8 475
Kronobergs läns landsting	5 275
Ikea	4 000
Värnamos kommun	3 125
Nässjö kommun	2 825
Gisslaveds kommun	2 675
Scania CV AB	2 125
Husqvarna AB	1 675

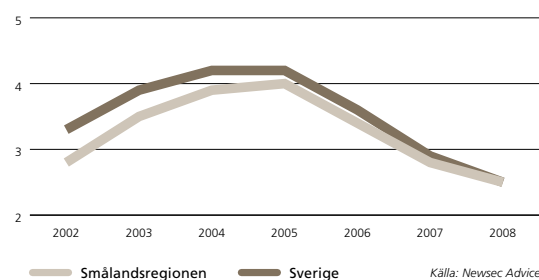
Källa: SCB

Lager- och logistikförutsättningar

Smålandsregionen njuter flera fördelar ur ett industri-, lager- och logistikperspektiv. Man har ett stort befolkningsunderlag i regionen och en bra transportinfrastruktur med mycket god service. Det har bidragit till att Smålandsregionen har utvecklats till ett logistikcentrum för Norden. Ungefär 30 procent av Sveriges befolkning, 2,8 miljoner människor, bor inom en radie av 17 mil från regionens mittpunkt Jönköping. Ett femtontal stora transport- och speditiönsföretag verkar i området, som tack vare sitt läge är ett av de bästa ur transportekonomisk synvinkel.

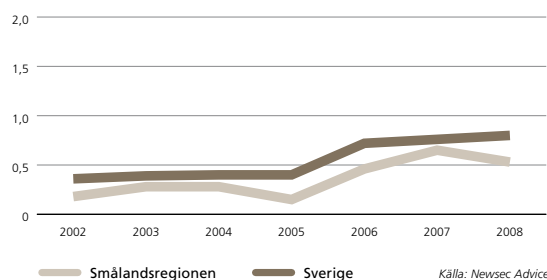
Arbetslösa

% Arbetslösa exklusive personer i åtgärd



Befolkningsutveckling

%





Flahult 21:8, Frysvägen 6, Jönköping

Fastighetsbestånd

I Smålandsregionen äger Corem sju fastigheter med ett verkligt värde om cirka 461 mkr. Fastigheterna är belägna i kommunerna Jönköping, Tranås och Växjö.

Smålandsregionen svarar för cirka 11 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 12 procent av Corems totala hyresintäkter.

Av regionens totala uthyrbara area svarar industri för 13 procent, lager för 71 procent, kontor för 9 procent, handel för 1 procent och övrigt för 6 procent.

Fastigheternas hyresvärde uppgår till cirka 52 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 51 mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 97 procent.

Ingen fastighet i Smålandsregionen är upplåten med tomträtt.

Huvuddelen av fastigheterna är belägna i Tranås och Växjö kommun. Den areamässigt största fastigheten är Lådan 1 om 31 575 kvm, vilken är belägen i Växjö kommun. Fastighetens totala area motsvarar cirka 30 procent av Corems uthyrbara area i Smålandsregionen. Den största hyresgästen i fastigheten är Coop Sverige.

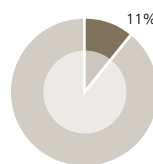
SMÅLANDSREGIONEN

Kommun	Antal	Uthyrbar area, kvm					Totalt
		Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Jönköping	1		4 378	1 000			5 378
Tranås	3	13 497	13 463	5 854	967	1 499	35 280
Växjö	3		57 000	2 368		4 862	64 230
Totalt	7	13 497	74 841	9 222	967	6 361	104 888

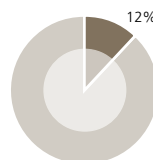
NYCKELTAL

Antal fastigheter	7
Total uthyrbar area, kvm	104 888
Hyresvärde, mkr	52
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97
Hyresintäkt, mkr	51
Verkligt värde fastigheter, mkr	461
Antal hyresgäster	48

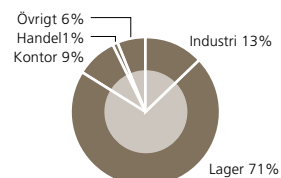
Smålandsregionens andel av verkligt värde



Smålandsregionens andel av totala hyresintäkter



Smålandsregionens fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



Region Norr

REGION NORR

Antal invånare 2008	331 251
Total befolkningstillväxt 2002–2008	1%
Öppet arbetslösa 2008 (årsmedeltal)	2,9%
Tillgång till högre utbildning	Ja
Högskolan Dalarna, Högskolan i Gävle m.fl.	
Andel invånare med eftergymnasial utbildning	18,7%

För Corem består region Norr av Gävleborgs län och Faluns kommun. Regionen är en av landets största lokala arbetsmarknadsregioner och har spetskompetens inom flera affärsområden. Idag upplever regionen en tillväxt inom områden som GIS, fiberoptik, skogsteknik, träbearbetning och distansoberoende tjänster.

Sysselsättning

I region Norr är cirka 125 000 av invånarna förvärvsarbetsande och förvärvsgraden uppgår till 71,9 procent, vilket är lägre än landets genomsnitt om 74,7 procent.

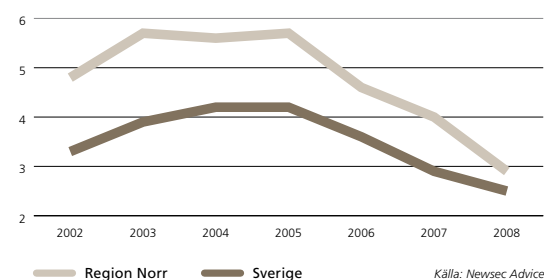
Den öppna arbetslösheten i region Norr uppgick 2008 till 2,9 procent och är högre än för Sverige som helhet, vilken uppgick till 2,5 procent för motsvarande period.

Näringsliv

De största näringsgrenarna utgörs av vård och omsorg samt tillverkning och utvinning. Jämfört med riket är dessa näringsgrenar överrepresenterade. De största arbetsgivarna i regionen är kommunerna tillsammans med landstingen. Stål- och metallindustrin, med företag som Sandvik och Ovako Steel och maskinindustrin, med företag som HIAB, är stora näringsgrenar i regionen och är betydande för sysselsättningen såväl direkt som indirekt via underleverantörer och serviceföretag. Vidare är även pappersmassaindustrin av stor betydelse för regionen med företag som Iggesund Paperboard, vilket är en av de större privata arbetsgivarna.

Arbetslösa

% Arbetslösa exklusive personer i åtgärd



STÖRRE ARBETSGIVARE

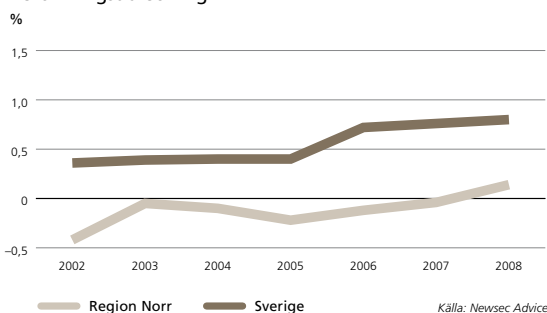
Arbetsgivare	Antal anställda 2007
Gävle kommun	8 075
Gävleborgs läns landsting	7 425
Sandvik Materials Technology AB	4 125
Falu kommun	4 075
Landstinget Dalarna	3 675
Hudiksvalls kommun	3 575
Sandviks kommun	3 225
Bollnäs kommun	3 075
Ljusdals kommun	2 925
Söderhamns kommun	2 425

Källa: SCB

Lager- och logistikförutsättningar

Region Norr 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 här. Regionen fungerar även som en port till norra Sverige genom sin goda transportinfrastruktur. Närheten till kusten gör att Gävles hamn har en strategisk betydelse för regionen norr om Dalälven. Här återfinns även ett av Sveriges trä- och massakluster, vilket skapar goda förutsättningar för regionens lättare industrier.

Befolkningsutveckling





Östanbräck 1:45, Kabelvägen 1, Hudiksvall

Fastighetsbestånd

I Region Norr äger Corem två fastigheter med ett verkligt värde om cirka 348 mkr. Fastigheterna är belägna i kommunerna Falun och Hudiksvall.

Region Norr svarar för cirka 9 procent av fastighetsbeståndets totala värde och för cirka 8 procent av Corems totala hyresintäkter.

Av regionens totala uthyrbara area svarar industri för 100 procent.

Fastigheternas hyresvärde uppgår till cirka 33 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 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 50 411 kvm, vilken är belägen i Hudiksvalls kommun. Fastighetens totala area motsvarar cirka 55 procent av Corems uthyrbara area i region Norr. Den största hyresgästen i fastigheten är Ericsson.

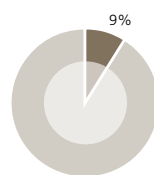
REGION NORR

Kommun	Antal	Uthyrbar area, kvm					Totalt
		Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Falun	1	40 540				100	40 640
Hudiksvall	1	50 411					50 411
Totalt	2	90 951				100	91 051

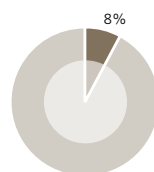
NYCKELTAL

Antal fastigheter	2
Total uthyrbar area, kvm	91 051
Hyresvärde, mkr	33
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100
Hyresintäkt, mkr	33
Verkligt värde fastigheter, mkr	348
Antal hyresgäster	2

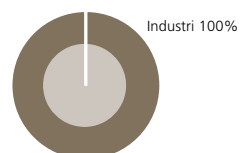
Region Norr, andel av verkligt värde



Region Norr, andel av totala hyresintäkter



Region Norr, fördelning av uthyrbar area per lokaltyp



Projektutveckling



Projektförslag gällande utveckling av kontor- och lagerutrymmen, Märsta 15:7, Sigtuna.

Projektutveckling är en viktig beståndsdel för ett aktivt förvaltande fastighetsbolag. Inom Corem har projektutvecklingskompetens anställts och flera intressanta utvecklingsprojekt har identifierats i det egna beståndet.

Projekt- och fastighetsutveckling

Projektutveckling och hyresgäst Anpassningar inom det egna fastighetsbeståndet är en mycket viktig beståndsdel för att Corem ska kunna utveckla fastighetsbeståndet så att lokalerna på bästa sätt möter kundernas skiftande behov. Det är också ett effektivt sätt att höja värdet på det befintliga fastighetsbeståndet. Projektutveckling kan ske genom att enskilda lokaler eller byggnader förändras till ett annat användningsområde och/eller en högre standard, att outnyttjade byggrätter på en fastighet utnyttjas genom tillbyggnader eller genom att hela områden omvandlas. I samtliga fall krävs ett väl fungerande samarbete mellan fastighetsägare, hyresgäster och kommunala myndigheter för att uppnå ett bra resultat. Projektutveckling är ett teamwork där många olika intressen ska sammanvägas. Det är också en process som ofta tar tid att genomföra, speciellt om nya detaljplaner måste tas fram innan byggnation kan påbörjas.

Corem har, trots sin relativt korta historia, påbörjat sin projektutvecklingsverksamhet. Flera större hyresgäst Anpassningar pågår i beståndet, inventeringar av projektmöjligheter pågår och några intressanta utvecklingsprojekt har identifierats. Tillsammans med våra hyresgäster har vi också identifierat flera möjliga om- och tillbyggnadsprojekt i syfte att anpassa lokalerna efter kundernas behov. Organisationen har under året förstärkts med fastighetsutvecklingskompetens.

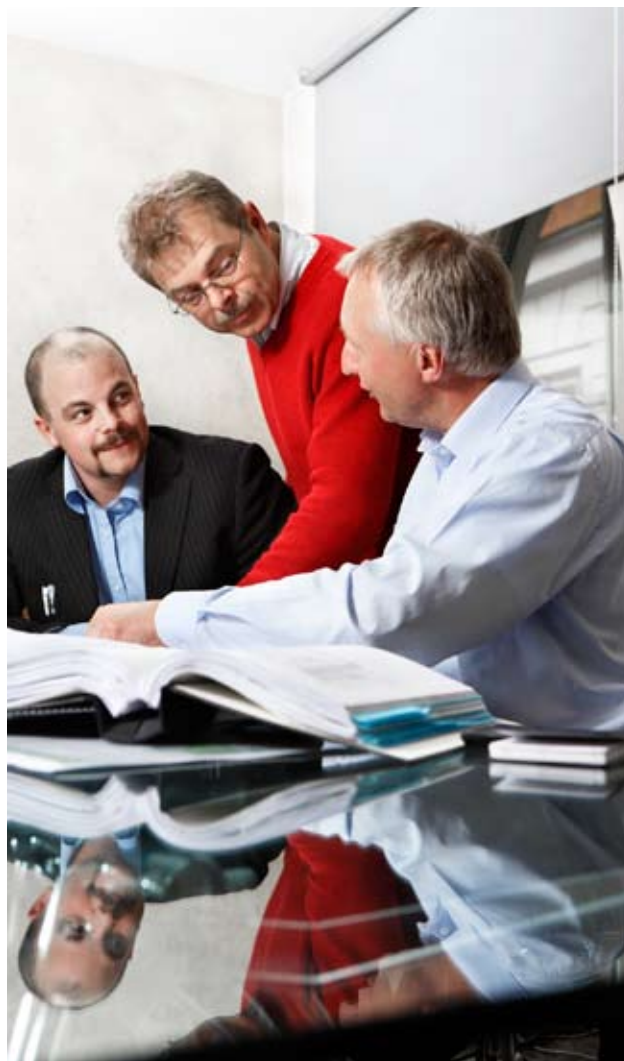
Under 2008 genomfördes Anpassningar för nya och befintliga kunder samt ombyggnationer till ett värde om 63 mkr.

Bland pågående projekt som kommer att slutföras under 2009 kan nämnas en om- och tillbyggnad av fastigheten Lastkajen 3 i Västberga. Här bygger Corem om en före detta lastkaj till högvärdiga kyl- och frysrumsytor åt en befintlig hyresgäst. Nya lastdockor samt ombyggnation av tidigare vakanta lokaler till nya administrativa ytor och omklädningsrum ingår också i projektet.

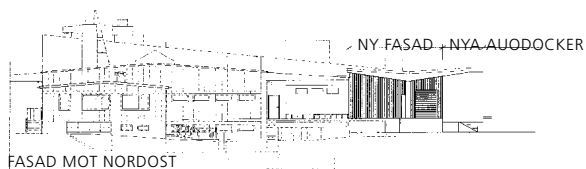
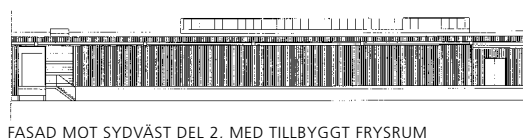
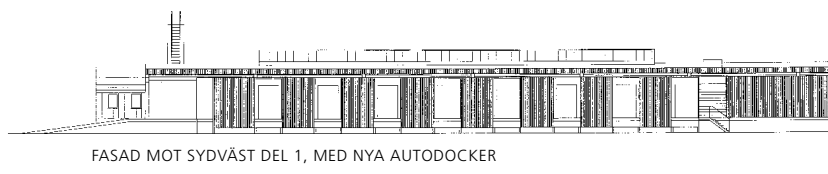
Projektmöjligheter i befintligt bestånd

I befintligt bestånd har flera fastigheter med intressanta projektmöjligheter identifierats. Arbete med dessa har påbörjats i syfte att närmare utreda värden och möjligheter i kommande projekt. Några exempel är:

- **Lund, Vipemöllan 38.** Ett gammalt sjukhusområde i parkmiljö i utkanten av centrala Lund. Corems del av området är cirka 9 ha och innehåller stora grönområden mellan befintliga byggnader. På intilliggande delar av området har NCC redan genomfört en bostadsexploatering och vid kontakter med Lunds kommun har kommunen uttalat sig positivt avseende en bostadsexploatering även inom Corems markområde. En förstudie ska inledas under 2009.
- **Helsingborg, Kroksabeln 10.** En fastighet om cirka 2,25 ha i Berga verksamhetsområde nordost om City. Befintlig byggnad på fastigheten kommer att tomställas under 2009, vilket öppnar möjligheter för helt ny byggnation.
- **Järfälla, Veddesta 2:79.** Fastigheten omfattar cirka 10,3 ha och befintliga byggnader omfattar cirka 30 000 kvm. Möjlighet finns för ytterligare byggnation på fastigheten.
- **Märsta, Märsta 15:7.** Fastigheten omfattar totalt cirka 10,1 ha. Cirka hälften av fastigheten är bebyggd med lokaler för Atlas Copco medan resterande del är disponibel för nybyggnation. Diskussioner avseende produktion av nya lokaler pågår med ett par potentiella hyresgäster.
- **Växjö, Grevaryd 1:64.** Fastigheten omfattar totalt 33,6 ha och har en lagerbyggnad om cirka 26 000 kvm. Fastigheten har eget stickspår och möjlighet finns för ytterligare byggnation på fastigheten.



Medarbetare Corem Förvaltning.



Under 2008 har Corem investerat totalt 63 mkr i ny-, till- och ombyggnationer. Ett pågående projekt som kommer att slutföras under 2009 är om- och tillbyggnaden av fastigheten Lastkajen 3 (ritningen till vänster) i Västberga åt den befintliga hyresgästen Servera. Här bygger man bland annat till cirka 950 kvm, varav huvuddelen av tillbyggnaden utgör kyl- och fryslager.

Fastighetsvärdering

Corems fastighetsbestånd består av 100 fastigheter, merparten inom industri-, lager- och logistiksegmentet. Fastighetsbeståndet är indelat i sex geografiska områden: Stockholm, Göteborg, Öresund, Mälardalen, Småland samt Norr, där Stockholm är det värdemässigt största området.

Värderingsmetod

Samtliga Corems fastigheter har under den senaste tolv månadersperioden externvärderats av olika värderingsinstitut. Corem har låtit externvärdera samtliga fastigheter, med värdetidpunkt den 31 december 2008. I Sverige har Ernst & Young Real Estate, Savills Sweden AB och Bryggan Fastighetsekonomi AB anlitats. I Danmark har värderingarna utförts av DTZ Denmark. Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Kassaflödesanalys

Den absoluta merparten av värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en fem- eller tioårig kalkylperiod använts, men då Corem har förvärvat ett antal fastigheter under året med hyresavtal, som har en avtalslängd överstigande tio år, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antaganden 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 och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 8,0 till 11,8 procent. Restvärdet framräknas såsom tomträtens/fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för tomträtten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till cirka 7,5 procent. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Värderingsförfarande

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

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, ANTAGANDEN

Värdetidpunkt 31 dec 2008

Inflationsantagande	2%
Kalkylperiod	5-20 år
Direktavkastning ¹⁾	6,0-9,8%
Kalkylränta	8,0-11,8%
Långsiktig vakans	Huvudsakligen 5-10%
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnad	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

1) Fastigheterna Realisten 1 och 2 värderas till en direktavkastning om 4,5 procent.



1 Lastkajen 3, Stockholm 2 Dagskiftet 2, Stockholm 3 Nattskiftet 12, 14, Stockholm 4 Elektra 23, Stockholm

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2008 uppgick det verkliga värdet på Corems fastighetsportfölj till 4 140 mkr (3 168). Det sam- lade fastighetsvärdet har ökat under året, framför allt genom förvärv. Värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till -313 mkr. Framför allt beror värdenedgången på höjda avkastningskrav under året. I Corems bestånd har avkastningskraven i snitt höjts med cirka 0,8 procentenheter på årsbasis. De höjda avkastningskraven gäller generellt för alla typer av fastighe- ter och på samtliga Corems marknader. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna var cirka 7,5 procent. Genomförda investeringar och förbättrade driftnetton i fastigheterna motverkar delvis de höjda avkast- ningskraven. Nedskrivningen av värdet under året motsvarar en värdenedgång på cirka 7 procent på det totala fastighets- beståndet inklusive under året genomförda förvärv. Det ingå- ende fastighetsbeståndet vid årets början har belastats med en nedskrivning om cirka 10 procent.

Under året har totalt 63 mkr investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE

Mkr	
Verkligt värde per 1 januari 2008	3 168
Förvärv av fastigheter	1 189
Investeringar	63
Försäljningar	-3
Värdeförändringar	-313
Valutaomräkningar	36
Verkligt värde per 31 december 2008	4 140

VERKLIGT VÄRDE PER REGION

Mkr	31 december 2008
Stockholmsregionen	1 739
Göteborgsregionen	344
Öresundsregionen	611
Mälardalsregionen	637
Smålandsregionen	461
Region Norr	348
Totalt	4 140

Finansiering

Under 2008 har Corem avsevärt reducerat de finansiella riskerna i bolaget. De under året omförhandlade lånevillkoren har långfristigt säkerställt den externa lånefinansieringen. Den genomsnittliga kapital- och räntebindningen uppgår per årsskiftet till 5,2 respektive 4,7 år.

Corem är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Corems skuldsättningsgrad påverkas dels av vald finansiell risknivå dels av låneemarknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja bolaget marknadsmässiga finansieringsförutsättningar. Corems långsiktiga mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till 25 procent i kombination med att rätetäckningsgraden ska uppgå till 1,5 gånger.

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2008 till 1 167 mkr (1 325), de räntebärande skulderna till 3 191 mkr (2 124), derivat till 186 mkr (–) och de icke räntebärande skulderna till 148 mkr (165). Corem har ett kreditlöfte med ett totalt kreditutrymme om 3 191 mkr, varav hela utrymmet har utnyttjats per den 31 december 2008.

Corem hade under 2008 en rätetäckningsgrad om 1,9 ggr (9,3) och vid utgången av året en soliditet om 27 procent (37). Med vår prognostiserade intjäningsförmåga bedöms rätetäckningsgraden under 2009 öka till 2,2 ggr.

Räntebärande skulder

Upplåning sker genom upptagande av kortfristiga lån under långfristiga låneavtal i bank samt genom säljarreverser. Den 31 december 2008 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 3 191 mkr (2 124). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 11 mkr (200) uppgick till 3 180 mkr (1 924). Bolagets totala kreditram om 3 191 mkr löper med kredittider om 1 till 30 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgår till 5,2 år (0,8). Under året har Corem ingått nya låneavtal om 3 191 mkr (2 124).

Ränteförfallostruktur

2008 har kännetecknats av stora ränterörelser, med en stigande rätetrend fram till månadsskiftet september/oktober och en kraftig nedgång vid årets slut. Under året har 62 procent av de räntebärande skulderna räntesäkrats på mellan 3 till 12 år var efter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 4,7

år (0,1). Den genomsnittliga räntan per 31 december 2008 var 5,38 procent (5,1). Den genomsnittliga räntebindningstiden har genom nytecknade ränteswapavtal ytterligare förlängts under inledningen på 2009 varefter bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgår till hela 5,6 år.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Detta medför att bolagets genomsnittliga ränta normalt kommer att vara högre än marknadsräntan för motsvarande ränteportfölj i ett sjunkande räteläge och lägre än marknadsräntan i ett stigande räteläge. Corem har valt att använda derivat i form av ränteswappar vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga lån med kort räntebindning för att uppnå önskad räntebindning.

Derivat

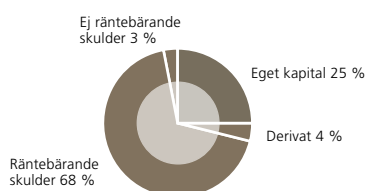
I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen. Vid löptidens slut är värdet alltid noll. Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån.

Per den 31 december uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till –186 (0) mkr. Vid årsskiftet hade Corem nio swapavtal på sammanlagt 1 900 mkr (0).

Riskhantering

Corem är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Corem för finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Corems finansiella verksamhet fokuserar på att det befintliga riskmandat man har erhållit används som styrmedel i syfte att anpassa verksamhetens finansiella risknivå efter utvecklingen av Corems rörelserisk. En beskrivning av risktagande finns i avsnittet Möjligheter och risker på sidorna 35 till 37.

KAPITALSTRUKTUR



RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2009	1 196	5,58	37	30	1
2010	–	–	–	737	23
2011	25	5,25	1	586	18
2012–	1 970	5,26	62	1 838	58
Totalt/snitt	3 191	5,38	100	3 191	100

Finanspolicy

Corems finansverksamhet styrs av den finanspolicy som bolaget har tagit fram. Finanspolicyens syfte är att begränsa de risker som finns förknippade med bolagets finansiering samt ange riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas.

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

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.
- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till 1,5 gånger.
- Räntebärande skulders genomsnittliga kapitalbindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- Räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- Räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade om minst 3 år.
- Externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

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

Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen genomför styrelsen en årlig översyn av finanspolicyen för att förbättra och anpassa den efter Corems nuvarande situation.

I kreditavtalen med vissa banker finns det fastlagda gränsvärden för definierade nyckeltal. Corems egna mål stämmer väl överens med bankernas krav.

Målen i Corems finanspolicy samt hur Corem presterat i förhållande till dem framgår av nedanstående tabell.

Kreditgivare

Corems finansieringskälla är penningmarknaden och bolaget arbetar framför allt med långa kreditfaciliteter. Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Corem bland annat lämnat aktier i dotterbolag, garanti om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal samt pantbrev i fastigheterna. Det är Corems bedömning att pantsättningsavtalen har ingåtts på marknads-mässiga villkor. Fastighetsinteckningar om 2 204 mkr (1 982) har lämnats per den 31 december 2008.

Bolaget för en löpande dialog med finansieringsinstitut på finansmarknaden för att säkerställa att Corem över tiden har en ändamålsenlig och kostnadseffektiv finansiering.

Finansiella mål

	Mål	Måluppfyllnad november - december 2007	Måluppfyllnad verksamhetsåret 2008
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.	Avkastning på eget kapital uppgick till 18 procent.	Avkastning på eget kapital uppgick till -20 procent.
Soliditet	Corems soliditet ska långsiktigt uppgå till 25 procent.	Soliditeten uppgick till 37 procent.	Soliditeten uppgick till 27 procent.
Räntetäckningsgrad	Corems räntetäckningsgrad ska långsiktigt uppgå till 1,5 gånger.	Räntetäckningsgraden uppgick till 9,3 gånger.	Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 gånger.
Kapitalbindning	Corems räntebärande skulders genomsnittliga kapitalbindning ska uppgå till minst 1,5 år.	Räntebärande skulders genomsnittliga kapitalbindning uppgick till 0,8 år.	Räntebärande skulders genomsnittliga kapitalbindning uppgick till 5,2 år.
Räntebindning	Corems räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år.	Räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning uppgick till 0,1 år.	Räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning uppgick till 4,7 år.
Räntebunden andel	Corems räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade om minst 3 år	Samtliga lån rörliga 90 dagar.	Räntebärande skulder har till 62 procent räntesäkrats på mellan 3 till 12 år.
Valutasäkring	Externfinansieringen av Corems fastigheter ska ske i lokal valuta	100 procent	100 procent

Intjäningsförmåga

Corem har under året redovisat sin aktuella intjäningsförmåga på årsbasis i samband med kvartalsrapporter och bokslutskommunikéer i syfte att visa hur bolagets underliggande affärsverksamhet utvecklas.

Efter genomförda förvärv under året, beräknas Corems totala hyresvärde på årsbasis uppgå till 433 mkr (328), vilket motsvarar en ökning sedan ingången 2007 med 32 procent. Bolagets bedömda förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, beräknas på årsbasis uppgå till omkring 175 mkr (104), vilket motsvarar en ökning med 68 procent.

I denna bedömning ligger inga antaganden om framtida förändringar avseende vakanser, ränteläge, hyres- och kostnadsutveckling. Med tanke på att resultatbedömningen avser förvaltningsresultatet ingår inte några antaganden avseende eventuella värdeförändringar på fastigheter eller derivat.

Löpande redovisning av aktuell intjäningsförmåga

Corem har löpande redovisat sin aktuella intjäningsförmåga i samband med kvartalsrapporter och bokslutskommunikéer. I nedanstående sammanställning baseras fastighetskostnaderna på budget samt de centrala administrationskostnaderna på faktiskt utfall föregående år. Räntekostnaderna har beräknats utifrån befintlig lånestruktur med hänsyn tagen till aktuellt ränteläge på de lån som löper med rörlig ränta.

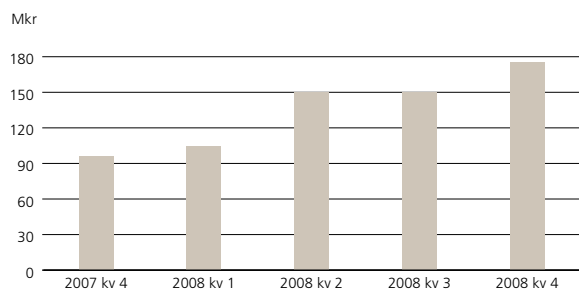
I bedömt finansnetto avseende 2009 ingår även en prognostiserad utdelningsintäkt avseende Corems aktieinnehav i Klövern, vilken är baserad på bolagets utdelningsförslag om 1 krona per aktie. Utdelningsintäkten från Klövern, beräknad till cirka 19 mkr, är skattefri då Corems ägarandel i Klövern överstiger 10 procent. Då bolaget har stora möjligheter att



Medarbetare Corem Förvaltning.

nyttja skattemässiga värdeminskningsskattningar på fastigheterna, samt innehar betydande skattemässiga underskottsavdrag beräknas det inte utgå någon aktuell skatt på bolagets löpande resultat under överskådlig tid.

UTVECKLING AV INTJÄNINGSFÖRMÅGA¹⁾



1) Förvaltningsresultat före skatt

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Mkr	31 dec 2008	31 dec 2007
Hyresvärde	433	317
Vakans	-25	-10
Hyresintäkter	408	307
Fastighetskostnader	-100	-74
Driftnetto	308	233
Central administration	-20	-15
Finansnetto	-113	-108
Förvaltningsresultat	175	110
Skatt ¹⁾	0	0
Resultat efter skatt	175	110
Resultat per aktie²⁾	6,34	4,23

1) Beräknad aktuell skatt

2) Beräknat på utestående aktier per den 31 december 2008.

Möjligheter och risker

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

Fastigheternas värdeförändring

Corems möjligheter att generera positiva värdeförändringar påverkas bland annat av hur väl Corem lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av relationen med kunderna i form av avtals- och kundstruktur. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Avkastningskravet styrs av den riskfria räntan och varje fastighets unika risk. Avkastningskravet påverkas även av tillgången till och avkastningen på alternativa placeringar. Förändringar i fastigheternas verkliga värde kan påverka Corems resultat negativt. I och med att Corem redovisar sitt innehav av fastigheter till verkligt värde, innebär detta att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas verkliga värde vilket i sin tur medför att värdeförändringar i bolagets fastighetsbestånd direkt påverkar bolagets resultat- och balansräkning.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Corems resultat negativt i takt med att respektive hyresavtal omförhandlas. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Corems fem största hyresavtal svarade per den 31 dec 2008 för cirka 25 procent av Corems kontrakterade hyresintäkter. Det finns inga garantier för att Corems större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut. Beroendet av enskilda hyresgäster minskar i takt med att Corem fortsätter växa genom förvärv.

Mot bakgrund av att några av Corems fastigheter till ytan är stora och att deras användningsområden specialiserade, bedömer Corem att beroendet av enskilda hyresgäster i några fall är stort.

Corems hyreskontrakt med löptider på tre år eller längre är normalt helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade.

Corem är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid. Likväl kvarstår risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar skulle Corems resultat kunna påverkas negativt.

Till skillnad från kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen. Detta innebär att hyresnivån i allmännyttans fastighetsbestånd på varje ort är styrande även för hyrorna i de privatägda fastigheterna. Corem äger endast ett fåtal bostadsfastigheter, varför detta påverkar Corems resultat i ytterst begränsad omfattning.

Drift- och underhållskostnader

I Corems fastighetsförvaltning ingår i förekommande fall att Corem bland annat ansvarar för drift- och underhållskostnader. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandlingar av hyreskontrakt, kan Corems resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan också påverka resultatet negativt. I flertalet av Corems hyreskontrakt svarar dock hyresgästen för merparten av de löpande drifts- och underhållskostnaderna varför Corems risk delvis begränsas.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med en teknisk risk. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheten och därmed även komma att påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Corem vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom en aktiv förvaltning och tecknandet av fastighetsförsäkringar.

Organisationsrisk

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

I takt med att Corem och dess organisation växer minskar risken för beroende av enskilda medarbetare.

Operationella risker

Inom ramen för den löpande verksamheten kan Corem komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Ändamålsenliga administrativa system och interna regelverk, god intern kontroll och fastlagda rutiner, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller minskar de operationella riskerna. Bolaget arbetar löpande med såväl interna som externa resurser med att övervaka, följa upp och förbättra bolagets administrativa säkerhet och kontrollsystem.

Skatterisker

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

Finansiella risker

Corems verksamhet finansieras framför allt genom eget kapital och lån hos externa kreditgivare. Relationen mellan eget kapital och skulder regleras med utgångspunkt från vald finansiell risknivå samt av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån. Finansieringen via lån innebär att Corem är exponerat för finansierings-, ränte- och kreditkriser. Som villkor för finansiering finns bland annat krav på lägsta soliditet, belåningsgrad på fastigheter och räntetäckningsgrad. Corems kapitalstruktur innebär att räntekostnaderna blir en betydande kostnadspost. Räntekostnaden påverkas främst av den, vid var tid, aktuella nivån för marknadsräntor men även av de strategier som Corem väljer vid bindningstiden av räntorna. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten där prissättningen av obligationer och certifikat bestäms av utbud och efterfrågan. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta vilket utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löp-

tid. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Corem har på sina lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i bolagets räntekostnader. Det bör samtidigt noteras att, eftersom Corem har en så kallad indexklausul i flertalet hyreskontrakt, så innebär en högre inflation också att bolaget i viss utsträckning kompenseras för högre räntekostnader via ökade hyresintäkter.

REFINANSIERINGSRISK

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

Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Långfristiga krediter med fastställda villkor har tecknats under året. Kapitalbindningen för de olika krediterna är fördelade över flera år för att minska refinansieringsrisken vid kapitalförfall.

Bolagets totala kreditram om 3 191 mkr löper med kredittider om 1 till 30 år. Bolagets genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår till cirka 5,2 år.

RÄNTERISK

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Corems finansieringskostnad. Räntekostnaden är en av Corems större kostnadsposter. Corems räntebindningsstrategi innebär en avvägning mellan kort räntebindning för att långsiktigt sänka räntekostnaden och lång räntebindning för att uppnå en stabil räntekostnadsutveckling. Denna avvägning bestäms bland annat av finansiell styrka, kassaflöde och bedömd ränteutveckling. Corem har valt en förhållandevis lång räntebindning.

Corem har valt att skydda sig mot kraftigt stigande räntor genom att använda derivat i form av ränteswappar. Vilket innebär att Corem uppnår ett rörligt låns fördel genom att undvika ränteskillnadsersättning vid eventuell förtidsinlösen samtidigt som den ränta som betalas är fast och kostnaden därmed i förväg känd. När avtalad ränta för derivatet avviker från marknadsräntan uppkommer en värdeförändring som påverkar företagets resultat. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är dock alltid värdet på de ränteswappar Corem använder noll. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid ligger på 4,7 år.

VALUTARISK

Det finns en risk att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras. I september 2008 förvärvade Corem fyra



Medarbetare Corem Transaktion.

handelsfastigheter i Köpenhamn. För att minska valutarisken är de danska fastigheterna finansierade med hjälp av lån i danska kronor. Det sätt som valutaexponeringen idag kan medföra en risk har sin grund i att fastigheternas intäkter och kostnader är denominerade i DKK, vilket vid en valutakursförändring kan medföra positiva respektive negativa effekter för Corems intjäningsförmåga.

KREDITRISK

Kreditrisk definieras som risken att Corems finansiella motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Corem. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Beträffande Corems kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst godkänns. Vidare prövas kreditvärdigheten på utfärdare av eventuella reversfordringar som kan uppstå i samband med avyttring av fastigheter och/eller bolag.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Corem har fastställt en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan

utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Corem för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Corems resultat negativt. Det har inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Mot bakgrund av att vissa av Corems dotterbolag har en relativt lång historia kan det inte uteslutas att det finns kvarvarande miljöansvar för tidigare ägda fastigheter. För närvarande finns emellertid inte någon kännedom om några väsentliga miljökrav som kan riktas mot Corem. Corem genomför PCB-utredningar på sina fastigheter och upprättar också OVK-besiktningar och energideklarationer för sitt fastighetsbestånd.

KÄNSLIGHETSANALYS

Faktor	Förändring	Förändring helår, mkr
Hyresintäkter	+/-1 procent	+/-3,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	+/-4,3
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+1,2
Genomsnittlig räntenivå för räntebärande skulder	+/-1 procentenhet	-/+31,9
Värdetförändring fastigheter	+/-1 procent	+/-41,4

Coremaktien och ägarförhållanden

Corem är noterat på NGM, Nordic Growth Market Equity i Stockholm och har som målsättning att noteras på OMX Nordiska Börs Stockholm under första halvåret 2009.

Aktier och aktiekapital

Den 31 december 2008 var Corems börskurs 39,70 kronor per aktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om cirka 1 096 mkr. Vid periodens utgång uppgick antalet aktieägare till 3 040. De enskilt största aktieägarna framgår av tabellen nedan.

Aktiekapitalet i Corem Property Group AB (publ) uppgår till 207 miljoner kronor och är fördelat på 27 606 306 aktier. Kvotvärdet per aktie uppgår till 7,50 kronor. Varje aktie berättigar till en röst. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom/henne företrädde aktier utan begränsning i röstetalet.

Aktierna är denominerade i svenska kronor och har utfärdats i enlighet med Aktiebolagslagen.

Enligt Corems bolagsordning ska aktiekapitalet lägst utgöra 150 000 000 kronor och högst 600 000 000 kronor. Detta innebär att Corem ska ha lägst 20 000 000 aktier och högst 80 000 000 aktier.

Corem är anslutet till Euroclear Sweden ABs kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas.

Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Beslut om eventuell utdelning fattas av årsstämman, på förslag av styrelsen. Rätt till utdelning tillfaller den som vid årsstämman fastställd avstämningsdag var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden AB kvarstår aktieägarens fordran på bolaget avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom regler om preskription.

Anmälningsskyldiga personer

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

ANTAL AKTIER¹⁾

	Antal ägare
1 – 500	2 987
501 – 5 000	30
5 001 – 50 000	10
50 001 –	13
Totalt	3 040

Källa: Euroclear Sweden AB

1) Per den 31 december 2009

AKTIEÄGARKATEGORI¹⁾

	Antal ägare
Fysiska personer bosatta i Sverige	2 852
Fysiska personer bosatta utomlands	35
Juridiska personer bosatta i Sverige	109
Juridiska personer bosatta utomlands	44
Totalt	3 040

Källa: Euroclear Sweden AB

1) Per den 31 december 2009

ÄGARE PER LAND¹⁾

Land	Antal ägare
Sverige	2 961
USA	9
Danmark	8
Norge	8
Storbritannien	8
Övriga	46
Totalt	3 040

Källa: Euroclear Sweden AB

1) Per den 31 december 2009

ÄGARFÖRHÅLLANDEN PER DEN 31 DECEMBER 2008

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Rutger Arnhult via bolag	9 932 799	35,98
Fastighets AB Balder	9 883 540	35,80
Locellus AB ¹⁾	2 036 208	7,38
Allba Fastighets AB	1 630 600	5,91
Länsförsäkringar Fastighetsfond	770 054	2,79
Catella Trygghetsfond	508 000	1,84
Kattvik Financial Services AB	480 000	1,74
IS Invest AB	457 000	1,66
Hollytree Förvaltning AB	455 600	1,65
Grönhögen Förvaltning AB	455 600	1,65
Skandia Liv	375 000	1,36
Övriga aktieägare	621 905	2,25
Totalt	27 606 306	100

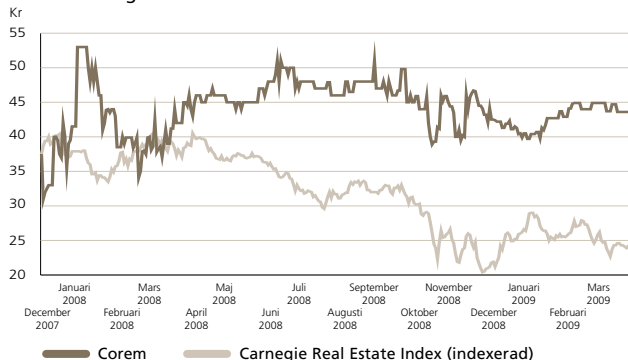
Källa: Euroclear Sweden AB

1) Rutger Arnhult äger via bolag 50 procent av aktierna i Locellus AB.

AKTIEFAKTA

Kortnamn	CORE	ISIN kod	SE0002257402
Noterat	2007	Handelspost	100 aktier
Marknadsplats	Nordic Growth Market (NGM) Equity		

Kursutveckling Corem-aktien 28 november 2007 – 27 mars 2009





Medarbetare Corem Förvaltning.

Bemyndigande om nyemission

Vid Corems årsstämma den 16 maj 2008 bemyndigades styrelsen att vid ett eller flera tillfällen fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av aktier och/eller konvertibler med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Nyemissionen får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst tio procent av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman.

Bemyndigande från extra bolagsstämma den 16 december 2008 finns för styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, besluta om nyemission av aktier och/eller konvertibler med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Nyemissionen får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst tio procent av röstetalet i bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i bolaget vid tidpunkten för den extra bolagsstämman.

De nya aktierna ska emitteras till en marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning för aktierna ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom fordringskvittning.

Aktievårdande åtgärder

Corem har under året, i aktievårdande syfte, genomfört två courtagefria handelsprogram, vilket har inneburit att aktieägare i Corem Property Group AB (publ) som inte har ägt

jämna multiplar om 100 aktier vid första tillfället i januari och 200 aktier vid andra tillfället i oktober, har givits möjlighet att courtagefritt köpa eller sälja det antal aktier som krävs för att nå 100 respektive 200 aktier beroende på tidpunkt.

Det första erbjudandet uppnådde en anslutningsgrad om 26 procent, vilket motsvarade 1 184 av de cirka 4 550 aktieägare som programmet riktade sig till. Av anmälningarna avsåg 900 stycken försäljning och 284 stycken köp. Anmälningarna genererade ett nettoköp av 14 024 aktier.

Det andra erbjudandet uppnådde en anslutningsgrad om 18 procent, vilket motsvarade 589 av de cirka 3 270 aktieägare som programmet riktade sig till. Av anmälningarna avsåg 454 stycken försäljning och 135 stycken köp. Anmälningarna genererade ett nettoköp av 10 219 aktier.

Likviditetsgarant

Under året har Corem ingått avtal med HQ Bank AB i syfte att HQ Bank AB ska agera likviditetsgarant i bolagets aktie inom ramen för Nordic Growth Market NGM ABs system för likviditetsgaranti. HQ Bank AB trädde in som likviditetsgarant från och med den 7 november 2008. Syftet med likviditetsgarantin är att främja likviditeten i aktien. Avtalet innebär i kortlek att HQ Bank AB ställer köp- och säljkurs i Corems aktie och förbinder sig att för egen räkning köpa och sälja aktier till dessa kurser.

Återköp av egna aktier

Vid Corems extra stämma den 16 december 2008 godkändes styrelsens förslag om bemyndigande att återköpa och överlåta egna aktier. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Bolaget hade per den 31 december 2008 inga egna aktier. Förvärv får ske på reglerad marknadsplats och till ett pris som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Överlåtelse får ske av samtliga aktier som bolaget innehar vid tiden för styrelsens beslut. Överlåtelse får ske på reglerad marknadsplats eller på annat sätt. Ersättning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom kvittning, apport eller eljest med villkor.

Förslag till utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 1,00 kronor (0) per aktie. Utdelningsandelen uppgår till 28 procent (0) av förvaltningsresultatet efter avdrag för nominell skatt. Avstämningsdag för utdelning föreslås vara den 2 juni 2009.

Styrelsen kommer dessutom att föreslå årsstämman ett nytt mandat för återköp av egna aktier.

Direktavkastning

Corems föreslagna utdelning om 1,00 kronor per aktie motsvarar en direktavkastning om 2,5 procent på Corems aktiekurs per den 31 december 2008.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningen inom Corem har sin grund i olika beslutssystem genom vilka Corems ägare styr bolaget direkt och indirekt. God bolagsstyrning innebär att Corem drivs med sina ägares intresse som främsta ledstjärna.

Detta främjar förtroendet för Corem hos allmänheten och kapitalmarknaden, vilket i sin tur skapar bättre förutsättningar för Corems kapitalförsörjning. God bolagsstyrning bidrar därigenom till att Corem drivs effektivt, vilket skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Aktieägarna

Årsstämman är Corems högsta beslutande organ. Då Corem enbart har ett aktieslag har samtliga aktier samma rösträtt på årsstämman. Detta innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med varje enskild aktieägars andel av det egna kapitalet i Corem.

Bolagsordning

Bolagets firma är Corem Property Group AB enligt bolagsordningen och bolaget är publikt (publ). Corems styrelse har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska, direkt och indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Ändringar i Corems bolagsordning sker i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagsordningen finns i sin helhet på sidan 76.

Bolagsstämma

Årsstämman i Corem äger rum i Stockholmsområdet under första halvåret varje år. När och var stämman kommer att hållas offentliggörs senast i samband med bokslutskommunikén. Kallelsen till årsstämman offentliggörs tidigast sex och senast fyra veckor före årsstämman. På årsstämman informeras om företagets utveckling det gångna året och beslut tas i ett antal centrala ärenden såsom förändringar i bolagsordningen, val av revisorer, ansvarsfrihet för styrelsen, ersättning till styrelsen och revisorerna, beslut om antalet styrelseledamöter, styrelse för perioden fram till och med nästa årsstämma samt utdelning. Corem strävar alltid efter att styrelsen, ledningsgruppen och revisorerna ska vara närvarande vid bolagsstämman.

För att ha rätt att delta och rösta för sina aktier vid bolagsstämma ska aktieägaren vara införd i aktieboken samt anmäla sig inom viss tid. De aktieägare som inte kan närvara personligen har möjlighet att delta via ett ombud. Det har mot bakgrund av Corems ägarkrets inte bedömts motiverat att simultantolka bolagsstämman eller att tillhandahålla presentationer på annat språk än svenska.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet av avgivna röster. I vissa beslutsfrågor reglerar aktiebolagslagen att ett förslag ska godkännas av en högre andel av de på bolagsstämman företrädde aktierna tillika rösterna.

Corems årsstämma 2008

Corems årsstämma 2008 hölls hos MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, Norrmalmstorg 1 i Stockholm den 16 maj 2008. På stämman deltog aktieägare inklusive ombud vilka representerade 86,04 procent av rösterna och kapitalet. Corems styrelse och ledning samt bolagets revisor var närvarande vid stämman.

UTDELNING, KONTANT

Vid årsstämma fastställde stämman styrelsens förslag att inte lämna någon utdelning för år 2007.

STYRELSENS ANSVARSFRIHET

Styrelse och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för år 2007 av stämman.

VAL AV STYRELSELEDAMÖTER SAMT BESLUT OM STYRELSEARVODE

Stämman beslutade välja om styrelseledamöterna Fred Andersson, Rutger Arnhult, Erik Selin, Henrik Treschow, Jan Sundling och Börje Hag. Fred Andersson omvaldes till styrelsens ordförande. Vidare beslutade stämman att arvode uppgående till totalt 840 000 kronor ska utgå till styrelseledamöterna, varav styrelseordföranden ska erhålla 240 000 kronor och övriga ledamöter 120 000 kronor vardera.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Stämman godkände styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

UPPTAGANDE AV KONVERTIBELT LÅN

Styrelsens förslag till upptagande av konvertibelt obligationslån godkändes av stämman. Styrelsen bemyndigades av stämman att besluta om det belopp som ska betalas för varje konvertibel, räntefot och konverteringskursen.

BEMYNDIGANDE BETRÄFFANDE NYEMISSION AV AKTIER OCH/ELLER KONVERTIBLER

Stämman beslutade dessutom 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. Nyemissionen får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst 10 procent.

INFÖRANDE AV VALBEREDNING

Stämman beslutade att införa en valberedning. Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande och en representant för var

och en av de två största aktieägarna i bolaget senast sex månader före årsstämman 2009. På Corems hemsida finns information om de beslut som fattades på stämman.

ÖVRIGT

Stämman beslutade vidare bemyndiga styrelsen att vidta smärre justeringar av de på stämman fattade besluten i den utsträckning detta är erforderligt.

Corems årsstämma 2009

Årsstämman 2009 äger rum torsdag den 28 maj, kl 10:00 hos MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, Norrmalmstorg 1 i Stockholm. Samtliga aktieägare som vill ha ett ärende behandlat på årsstämman kan lämna förslaget till Corems alternativt vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Kallelse till årsstämman kommer att ske den 29 april 2009 och kallelsen kommer då bland annat att finnas tillgänglig på Corems hemsida / www.corem.se /.

Valberedning

Enligt årsstämman 2008 ska en valberedning inrättas inför årsstämman 2009 i syfte att lägga fram förslag beträffande antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive ordförande samt ersättning till styrelseledamöterna.

Valberedningen tillsätts enligt årsstämmans beslut genom att styrelsens ordförande fått i uppdrag att kontakta de två största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna vid utgången av kvartal tre och be dem att utse en ledamot vardera till valberedningen.

Corems valberedning utgörs av Ken Wendelin representerande M2 Asset Management AB och Erik Selin representerande Fastighets AB Balder. Vid den extra bolagsstämman den 16 december 2008 utsågs Thomas Lifvendahl till ledamot och ordförande i valberedningen.

Valberedningen representerar tillsammans 71,8 procent av rösterna i Corem per den 31 december 2008.

VALBEREDNINGENS LEDAMÖTER INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2009

Valberedningsledamot	Representerar	Procent av rösterna per 31 aug 2008	Procent av rösterna per 31 dec 2008
Thomas Lifvendahl	Ordförande, valberedning	–	–
Ken Wendelin	M2 Asset Management AB	36,0	36,0
Erik Selin	Fastighets AB Balder	35,8	35,8
Totalt		71,8	71,8

Styrelsen

Corems styrelse utses av aktieägarna vid årsstämman med en mandatperiod från årsstämman fram till och med slutet av nästa årsstämma. Det är styrelsen som för ägarnas räkning förvaltar Corem genom att fastställa mål och strategi, utvärdera den operativa ledningen samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen. Det är vidare även styrelsens ansvar att säkerställa att rätt information ges till Corems intressenter, att Corem följer lagar och regler samt att bolaget tar fram och implementerar interna policies och etiska riktlinjer. Styrelsen utser även Corems verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne.

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut på årsstämma och för 2008 uppgick arvodet till ledamöterna i Corems styrelse till totalt 840 000 kronor, varav 240 000 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 för- måner efter det att uppdraget har avslutats.

För närmare information om styrelsens ledamöter, se avsnittet Styrelse på sidan 44.

Förändring av styrelsens sammansättning under 2008

Enligt Corems bolagsordning ska styrelsen bestå av minst fem och högst åtta ledamöter samt högst två suppleanter. Under november 2008 valde Henrik Treschow och Börje Hag att lämna sina uppdrag som styrelseledamöter i Corem. I och med Börje Hags utträde gick antalet styrelseledamöter ned till fyra personer, varför extra bolagsstämma sammankallades till den 16 december 2008. Patrik Essehorn utsågs vid stämman till ny styrelseledamot, varmed styrelsen uppgick till det lägsta antal ledamöter som bolagsordningen föreskriver. För att undvika att behöva kalla till ytterligare en extrastämma för det fall någon ledamot av någon anledning skulle lämna sitt uppdrag utsågs Christina Tillman till suppleant. Efter den extra bolagsstämman den 16 december 2008 har Corems styrelse följande sammansättning:

LEDAMÖTER:

Fred Andersson
Rutger Arnhult
Patrik Essehorn
Erik Selin
Jan Sundling

SUPPLEANT:

Christina Tillman

Styrelsens ordförande

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

- Organisera och leda styrelsens arbete för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.
- Ansvara för att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig.
- Ansvara för att styrelsen kontinuerligt uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Corem.
- Ta ansvar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen.
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för att skapa förutsättningar för sitt arbete.
- Efter samråd med verkställande direktören fastställa förslag till dagordning för styrelsens sammanträden.
- Följa upp att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt och korrekt sätt.
- Ansvara för att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens uppgifter styrs, utöver lagar och rekommendationer, av styrelsens arbetsordning. Styrelsen ser årligen över arbetsordningen och fastställer den i samband med Corems styrelsemöte efter årsstämma. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer, arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktör. Instruktion avseende ekonomisk rapportering och instruktion till verkställande direktör fastställs också i samband med Corems styrelsemöte efter årsstämma.

I Corems styrelses arbetsordning framställs bland annat vilka sakfrågor som ständigt ska finnas på mötesagendan inför

varje styrelsesammanträde. Arbetsordningen klargör att varje styrelsemöte ska protokollföras av styrelsens sekreterare. Därutöver fastställer arbetsordningen hur styrelseprotokoll ska upprättas och distribueras till styrelseledamöterna samt hur styrelsen ska informeras i samband med exempelvis pressmeddelanden. Styrelsens arbetsordning ger också vägledning om vilka beslut som styrelsen kan delegera till verkställande direktören. Utöver de frågor som Aktiebolagslagen stipulerar ska behandlas, styr arbetsordningen för Corems styrelse exempelvis följande punkter:

- Arbetsfördelning mellan styrelsens ledamöter och ordförandens särskilda ansvar och uppgifter.
- Erforderlig frekvens på styrelsesammanträden och andra förhållanden av betydelse för hur styrelsen fullgör sin uppgift.
- Ansvars- och arbetsfördelning mellan styrelse, VD och andra bolagsorgan.
- Av rapporteringsrutiner som ska förse styrelsen med ändamålsenliga bedömningsunderlag.

Styrelsens oberoende

Styrelsesammansättningen i Corem uppfyller både Stockholmsbörsens och Kodens krav om oberoende ledamöter i förhållande till bolaget och dess huvudägare. Med oberoende i förhållande till bolaget och till dess huvudägare åsyftas att omfattande affärsförbindelser med bolaget inte finns samt att styrelsemedlemmarna enskilt representerar mindre än 10 procent av det högsta av aktierna eller rösterna i bolaget.

Styrelsens arbete under 2008

För Corem har 2008 utmärkts av hög aktivitet, vilket också har avspeglats i Corems styrelsearbete. Under året har det hållits tio styrelsemöten, varav åtta ordinarie och två konstituerande styrelsemöten. Enligt gällande arbetsordning ska Corems styrelse hålla sex styrelsemöten per kalenderår. Respektive ledamots

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invalid	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Styrelsemöten	
							Totalt antal möten	Närvaro
Fred Andersson	2007	Ordförande	1946	Finsk	Ja	Ja	10	9
Rutger Arnholt ¹⁾	2007	Ledamot	1967	Svensk	Nej ¹⁾	Nej	10	10
Patrik Essehorn ²⁾	2008	Ledamot	1967	Svensk	Nej	Ja	1	1
Erik Selin	2007	Ledamot	1967	Svensk	Ja	Nej	10	4
Jan Sundling	2007	Ledamot	1947	Svensk	Ja	Ja	10	8
Börje Hag ³⁾	2007	Ledamot	1951	Svensk	Ja	Ja	8	7
Henrik Treschow ³⁾	2007	Ledamot	1946	Svensk	Ja	Ja	8	8

1) Verkställande direktör

2) Invalid på Corems extra bolagsstämma den 16 december 2008.

3) Avgick under november 2008

närvaro presenteras i tabellen på sidan 42. Patrik Essehorn har varit sekreterare vid styrelsemötena. Inför respektive styrelsemöte har ledamöterna erhållit omfattande dokumentation över de frågor som ska behandlas.

Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas befintliga frågor av för Corem väsentlig karaktär såsom förvärvs- och finansieringsfrågor. Därutöver informeras styrelsen om det rådande affärsläget samt de aktuellt tendenserna på hyres- och fastighetsmarknaden och kreditmarknaden.

VD och koncernledning

Corems verkställande direktör är Rutger Arnhult och är i sin roll underordnad Corems styrelse. VDs huvuduppgift är att sköta bolagets löpande förvaltning. Av instruktionen i arbetsordningen framgår vilka frågor som Corems styrelse ska fatta beslut om samt vilka befogenheter Corems VD har. VD tar även fram nödvändiga beslutsunderlag inför styrelsesammanträden och är föredragande av materialet vid styrelsesammanträden.

Koncernledningen bestod under 2008 av fyra personer exklusive VD. Dessa var och är:

- Ekonomichef och vice VD Eva Landén
- Fastighetschef och vice VD Jerker Holmgren
- Transaktionschef Håkan Engstam
- Förvaltningschef Roland Sigge

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

Frågor avseende ersättning till VD och koncernledning

Ersättning och förmåner till VD beslutas av Corems styrelse enligt fastställda principer av Corems årsstämma. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare i koncernledningen beslutas, efter principer fastställda av Corems årsstämma, av VD. Ersättning, förmåner samt övriga anställningsvillkor till Corems VD och koncernledning framgår av not 3 på sidan 62.

Revision

Corems revisorer väljs av årsstämman för en period om fyra år. Innevarande period inleddes 2007 och nästa val av revisorer sker därför i samband med årsstämman 2011. Bolagets revisorer är Mats Fridblom och Jörgen Sandell från Grant Thornton Sweden AB. Båda är auktoriserade revisorer.

Ersättning till revisorer

Ersättning till revisionsbyråer uppgick under året till 1,6 mkr (1,1), varav 1,5 mkr (1,1) avsett revisionsuppdrag och reserande konsultuppdrag. För Corems moderbolag är mot svarande belopp 1,2 mkr (0,4) respektive 0,1 mkr (0).

Avvikelse i förhållande till koden

Koden bygger på principen "Följ eller förklara". Detta innebär att samtliga regler inte alltid behöver efterföljas utan att det innebär något brott mot koden att avvika från en eller flera enskilda regler om förklaring finns och förklaras.

ERSÄTTNINGSAUTSKOTT OCH REVISIONSAUTSKOTT

Corems styrelse beslutade på styrelsemöte den 25 augusti 2008 att själv utföra de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott respektive ett revisionsutskott att utföra, då detta ansågs vara den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för Corem. Eftersom Rutger Arnhult i egenskap av VD tillhör företagsledningen i bolaget deltar han inte i arbetet som rör dessa frågor.

En av följderna av detta beslut blir att styrelsen har till uppgift att bereda frågor om ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.

Styrelsen ska vidare genom analyser av för Corem viktiga redovisningsfrågor kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering samt även arbetet med att följa upp resultatet av de externa revisorernas granskning. Corems styrelse reviderar årligen den arbetsordning som styr arbetet i dessa delar, som bland annat inkluderar:

- att svara för beredningen av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering,
- att fortlöpande träffa bolagets revisor för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera samordningen mellan den externa och interna revisionen och synen på bolagets risker,
- att fastställa riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisor,
- att utvärdera revisionsinsatsen och informera bolagets valberedning eller i förekommande fall särskilda valberedning om resultatet av utvärderingen samt
- att biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisorsinsatsen.

Intern kontroll

Corem arbetar för närvarande med att ta fram en uppdaterad beskrivning rörande bolagets interna kontroll och riskhantering avseende finansiell rapportering.

Styrelse



Fred Andersson



Rutger Arnhult

FRED ANDERSSON

Stockholm, född 1946
Ekonomutbildning i Finland

Styrelseordförande sedan
den 30 oktober 2007.

Andra uppdrag:

Styrelseordförande och ledamot
i Climatewell AB. Styrelseledamot
i Hennes & Mauritz AB och
Hammarplastgruppen AB.

Innehav i

Corem Property Group AB¹⁾:
24 000 aktier

Beroendeförhållande enligt

bolagsstyrningskoden:
Oberoende i förhållande till
bolaget, bolagsledningen och i
förhållande till större aktieägare

RUTGER ARNHULT

Stockholm, född 1967
Civilekonom

Styrelseledamot och
verkställande direktör sedan
den 30 oktober 2007.

Andra uppdrag:

Styrelseordförande och ledamot
i Locellus AB och M2 Gruppen AB.
Ledamot Klöver AB.

Innehav i

Corem Property Group AB¹⁾:
11 969 007 aktier, samtliga
via bolag.

Beroendeförhållande enligt

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



Patrik Essehorn



Erik Selin

PATRIK ESSEHORN

Stockholm, född 1967
Advokat

Styrelseledamot sedan den
16 december 2008.

Andra styrelseuppdrag:

–

Innehav i

Corem Property Group AB¹⁾:
0 aktier

Beroendeförhållande enligt

bolagsstyrningskoden:
Beroende i förhållande till bolaget
men oberoende i förhållande till
bolagsledningen och i förhållande
till större aktieägare.

ERIK SELIN

Göteborg, född 1967
Gymnasieekonom

Styrelseledamot sedan
den 30 oktober 2007.

Andra styrelseuppdrag:

Verkställande direktör och ledamot
i Fastighets AB Balder. Ledamot
i Annhem Fastigheter AB, Catena AB
och Din Bostad Sverige AB.

Innehav i

Corem Property Group AB¹⁾:
9 883 540 aktier genom
Fastighets AB Balder.

Beroendeförhållande enligt

bolagsstyrningskoden:
Beroende i förhållande till bolagets
större aktieägare, men oberoende
i förhållande till bolaget och
bolagsledningen.



Jan Sundling



Christina Tillman

JAN SUNDLING

Enköping, född 1947
Sjökaptensexamen samt
högre företagsekonomisk utbild-
ning vid Frans Schartau

Styrelseledamot sedan
den 30 oktober 2007.

Andra styrelseuppdrag:

Styrelseordförande i
Tågoperatörerna, Sjöfartsverket,
DB Schenker Rail Scandinavia A/S
och TAF/TSI Deployment Board.
Styrelseledamot i Amapola Flyg,
Salenia Air Cargo, COOP Sverige
och Concordia Bus.

Innehav i

Corem Property Group AB¹⁾:
24 000 aktier

Beroendeförhållande enligt

bolagsstyrningskoden:
Oberoende i förhållande till
bolaget, bolagsledningen och
i förhållande till bolagets större
aktieägare.

CHRISTINA TILLMAN

Stockholm, född 1968
Utbildning: Civilekonom

Styrelsesuppleant sedan
den 16 december 2008.

Andra styrelseuppdrag:

Verkställande direktör i Odd Molly
International AB. Styrelseledamot
i Wassbergs tryckeri AB.

Innehav i

Corem Property Group AB¹⁾:
0 aktier

Beroendeförhållande enligt

bolagsstyrningskoden:
Beroende i förhållande till bolagets
större aktieägare, men oberoende
i förhållande till bolaget och
bolagsledningen.

1) Avser aktieinnehav med avstämningsdag den 31 december 2008.

Ledande befattningshavare och revisorer



RUTGER ARNHULT

Stockholm, född 1967

Civilekonom

Styrelseledamot och verkställande direktör sedan den 30 oktober 2007.

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾: 11 969 007 aktier, samtliga via bolag

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

ROLAND SIGGESSON

Stockholm, född 1952

Diplomerad Fastighetsförvaltare

Förvaltningschef sedan den 1 juni 2008.

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾: 200 aktier

Roland har tidigare bland annat varit fastighetschef för M2 Gruppen samt förhandlingsansvarig hos Hyresgästföreningen i StorStockholm.

HÅKAN ENGSTAM

Stockholm, född 1963

Civilingenjör

Transaktionschef sedan den 1 november 2007.

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾: 5 500 aktier

Håkan har tidigare bland annat varit projektledare hos Lundberg och Partners, finansanalytiker och ansvarig för fastighetsbolag, bygg- och byggmaterialbolag hos Robur Kapitalförvaltning samt fondförvaltare av Roburs fastighetsfond "Realinvest".

EVA LANDÉN

Stockholm, född 1965

Civilekonom

CFO sedan den 1 mars 2008 och vVD sedan den 26 november 2008.

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾: 300 aktier

Eva har tidigare bland annat varit ekonomichef på Bonnier Cityfastigheter samt revisor hos Öhrlings Pricewaterhouse Coopers Revisionsbyrå.

JERKER HOLMGREN

Stockholm, född 1960

Civilingenjör

Projektschef sedan den 30 juni 2008. Fastighetschef och vVD sedan den 26 november 2008.

Innehav i Corem Property Group AB¹⁾: 0 aktier

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

Revisorer

MATS FRIDBLOM

Stockholm, född 1954
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

JÖRGEN SANDELL

Stockholm, född 1957
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

1) Avser aktieinnehav med avstämningsdag den 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse 2008

Styrelsen och verkställande direktören för Corem Property Group AB (publ), med organisationsnummer 556463-9440, med säte i Stockholm, Sverige avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2008.

Allmänt om verksamheten

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

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

- Vara hyresgästernas naturliga val och samarbetspartner vid lokalfrågor inom lokaltyperna industri, lager, logistik och handel.
- 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:

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 25 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till 1,5 gånger.
- Över tiden uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procent. Med riskfri ränta avses den femåriga statsobligationsräntan.
- Räntebärande skulders genomsnittliga kapitalbindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- Räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- Räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade om minst 3 år.
- Externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

Koncernredovisningen för Corem-koncernen är genom det omvända förvärvet en fortsättning på koncernredovisningen avseende M2 Industrilokaler-koncernen. Då koncernen var nybildad per 1 november 2007 avser föregående års uppgifter perioden 1 november till 31 december 2007.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till -252 mkr (240), motsvarande -9,45 kr per aktie (9,22). Under året uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till -313 mkr (125) och orealiserade värdeförändringar på derivat till -186 mkr (0). Årets förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 135 mkr (7), motsvarande 5,06 kr

per aktie (0,27). Under året har kostnader av engångskaraktär belastat resultatet med 3 mkr. Med justering för dessa kostnader ökas förvaltningsresultatet för året till 138 mkr motsvarande 5,18 kr per aktie. Årets resultat efter skatt justerat för effekterna av orealiserade värdeförändringar på derivat och fastigheter uppgick till 198 mkr (115), vilket motsvarar 7,43 kronor per aktie (4,43).

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 391 mkr (54). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (93). Det totala hyresvärdet på årsbasis per den 31 december 2008 uppgick till 433 mkr (328). Årets sista kvartal har uppvisat en fortsatt god efterfrågan på Corems typ av lokaler.

Kostnader

Fastighetskostnaderna för året uppgick till -117 mkr (-22), vilket genererar en överskottsgrad om 70 procent (59).

De centrala administrationskostnaderna uppgick till -20 mkr (-3). Övriga rörelsekostnader består av kostnader i samband med förändringen av Biolight International AB till fastighetsbolaget Corem Property Group AB samt kostnader i samband med OMX-noteringen. Dessa har under perioden 2008 uppgått till -3 mkr.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -116 mkr (-15), varav finansiella intäkter uppgick till 38 mkr (1) och årets räntekostnader uppgick till -154 mkr (-16). Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -186 mkr (0). Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 5,38 procent.

Derivat ska marknadsvärderas över resultaträkningen. Kraftigt fallande marknadsräntor under sista kvartalet 2008 innebär att värdet på Corems räntederivat sjönk. Vid årets utgång uppgick värdet till -186 mkr (0). Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick vid periodens utgång till -86 mkr (53), vilket motsvarar -3,23 kr per aktie (2,04). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 168 mkr (-2 000) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 065 mkr (2 148). Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 11 mkr (200), vilket motsvarar 0,40 kr per aktie (7,70).

Den 31 december 2008 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 3 191 mkr (2 124). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 11 mkr (200) uppgick

till 3 180 mkr (1 924). Under året har 62 procent av de räntebärande skulderna räntesäkrats på 3 till 12 år varefter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 4,7 år (0,1). Den genomsnittliga räntan per 31 december 2008 var 5,38 procent (5,1).

Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån. Vid årsskiftet hade Corem ränteswappar om 1 970 mkr (0).

Bolagets totala kreditram om 3 191 mkr (2 124) löper med kredittider om 1 till 30 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgår till cirka 5,2 år (0,8). Som säkerhet för de räntebärande skulderna har Corem bland annat lämnat aktier i regionholdingbolag samt pantbrev i fastigheterna. Det är Corems bedömning att pantsättningsavtalen har ingåtts på marknadsmissiga villkor.

Fastighetsinnehav

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri-, lager-, logistik-, och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Fastighetsbeståndet bestod den 31 december 2008 av 100 fastigheter (75) med en total uthyrbar area om 668 784 kvm (520 830). Fastigheternas verkliga värde är baserat på externa marknadsvärderingar och uppgick per den 31 december 2008 till 4 140 mkr (3 168). Per årsskiftet externvärderades samtliga 100 fastigheter. Det totala hyresvärdet på årsbasis bedöms uppgå till 433 mkr (328) och de kontrakterade hyresintäkterna till 408 mkr (304). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (93).

Fastighetsbeståndet är indelat i sex geografiska områden: Stockholm, Göteborg, Öresund, Mälardalen, Småland samt Norr. Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis svarar per den 31 december 2008 Stockholm för 41 procent, Göteborg 9 procent, Öresund 12 procent, Mälardalen 18 procent, Småland 12 procent och Norr för 8 procent.

Corems totala hyresintäkter på årsbasis fördelar sig per den 31 december 2008 per fastighetskategori enligt följande; industrifastigheter 31 procent, lagerfastigheter 34 procent, kontorsfastigheter 16 procent, handelsfastigheter 12 procent och övriga fastigheter 7 procent.

Förvärv och försäljningar

Den 22 februari förvärvade Corem två lagerfastigheter i Växjö kommun om totalt 57 000 kvm uthyrbar area. Fastigheterna är fullt uthyrda till bland annat Coop. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 232 mkr. Fastigheterna förvärvades i bolagsform av KF Fastigheter.

Den 7 april förvärvade Corem genom två separata transaktioner sammanlagt tolv fastigheter om totalt cirka 41 000 kvm uthyrbar area. Fastigheterna är fullt uthyrda. Av den uthyrbara arean hyr Bilja AB cirka 34 000 kvm. Samtliga hyresavtal med Bilja AB löper på 10 till 14 år. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 392 mkr. Fastigheterna förvärvades i bolagsform. Den 1 juli förvärvade Corem en logistik- och lagerfastighet i

Stockholm om totalt cirka 28 000 kvm uthyrbar area. Fastigheten är fullt uthyrd till ELFA AB på ett hyresavtal som löper under 10 år. Corem tillfördes genom förvärvet dessutom en utvecklingsbar byggrätt. Fastighetens totala areal uppgår till cirka 100 000 kvm.

Fastigheten förvärvades i bolagsform till en köpeskillning om netto 319 mkr. Förvärvet finansierades dels med lån dels med en till säljaren Allba Fastighets AB riktad apportemission om 78 mkr.

Den 1 september förvärvade Corem fyra handelsfastigheter i Köpenhamn om totalt cirka 22 300 kvm uthyrbar area. Fastigheterna är fullt uthyrda till Bilja på hyresavtal som löper mellan 15 och 18 år. Fastigheterna förvärvades i bolagsform till en sammanlagd köpeskillning om 246 mkr.

Under oktober månad avyttrades fastigheten Backa 27:33 i Göteborg. Fastigheten består av 416 kvm uthyrbar area och avyttrades till ett försäljningspris om 3,2 mkr.

Förvärv av noterade aktier

I november 2008 förvärvade Corem 17 458 494 aktier, motsvarande 10,48 procent, i det OMX-noterade fastighetsbolaget Klöver AB (publ).

Legal struktur

Corem-koncernen bestod den 31 december 2008 av 43 aktiebolag (30) och 16 kommanditbolag (18), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen.

Organisation

Corem hade per den 31 december 2008 totalt 18 anställda (1), med fördelningen 6 kvinnor (0) och 12 män (1). Både personalomsättning och sjukfrånvaro är låg och Corems ambition är att fortsätta hålla den på en stabil och låg nivå. Detta ska uppnås genom en trivsamt arbetsmiljö, uppmuntran till friskvård och möjligheter att utvecklas inom Corem.

Corem har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk och ekonomisk förvaltning för bolagets fastigheter med M2 Förvaltning AB, Locellus Förvaltning AB och Fastighets AB Balder (publ).

MODERBOLAGET

Moderbolag är det legala bolaget Corem Property Group AB (publ). Corems moderbolag äger inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling och finansiering. Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 46 mkr (– 21). Omsättningen som till största del utgörs av intern koncernfakturerings uppgick till 23 mkr (1).

Moderbolagets tillgångar uppgick till 1 712 mkr (1 089), varav likvida medel utgjordes av 6 mkr (34). Eget kapital uppgick till 1 196 mkr (1 073).

Återköp av egna aktier

Vid Corems extra stämma den 16 december 2008 godkändes styrelsens förslag om bemyndigande att återköpa och överlåta egna aktier. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv får ske på en reglerad marknadsplats och till ett pris som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Överlåtelse får ske av samtliga aktier som bolaget innehar vid tiden för styrelsens beslut. Överlåtelse får ske på reglerad marknadsplats eller på annat sätt. Ersättning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom kvittning, apport eller eljest med villkor.

Miljö

Corems miljöarbete är en viktig del av det dagliga arbetet. Corems miljöpolicy är ett levande dokument som ska utgöra grunden för bolagets 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.

Corem bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd. Mer information om miljöarbetet finns på sidorna 8 till 9 samt i avsnittet om Möjligheter och risker på sidorna 35 till 37.

Möjligheter och risker

I verksamheten som fastighetsbolag finns alltid en exponering för risk. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policies och kompetensutveckling är metoder för att kontrollera och minska riskerna.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDET

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

MÖJLIGHETER OCH RISKER I FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corem redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför framför allt att resultat men även ställning kan bli mer volatila. Fastigheternas 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. Corems totala kreditram om 3 191 mkr löper med

kredittider om 1 till 30 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgår till 5,2 år och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 4,7 år.

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

Corem är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebodelagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Corem tillämpar sedan den 1 juli 2008 Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag. Koden bygger på principen följ eller förklara. En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidan 40.

Ersättningsfrågor

Hela styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer, ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Styrelsen beslutar också om ersättning och andra anställningsvillkor för VD, Lön, ersättningar samt pensionspremier avseende VD, ledning och styrelse under 2008 framgår av not 3 i årsredovisningen.

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

Händelser efter balansdagen

I mars 2009 har Corem förvärvat åtta fastigheter om totalt cirka 33 500 kvm uthyrbar area av Nordum Fastighetsfond 1 AB. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg och Jönköping och utgörs huvudsakligen av lager- och logistikfastigheter. Fastigheterna förvärvades i bolagsform. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 213 mkr.

Förvärvet finansieras dels med lån, dels med en till säljaren Nordum Fastighetsfond 1 AB riktad apportemission om 65,5 mkr, vilket motsvarar en ägarandel i Corem Property Group om 4,7 procent. Apportemissionen har tecknats på en aktiekurs om 48 kr.

Efter apportemissionen kommer det totala antalet aktier att uppgå till 28 971 520 stycken. Nordum Fastighetsfond 1 AB delar efter tillträdet ut aktierna till fondens investerare som huvudsakligen utgörs av svenska institutioner.

Under det första kvartalet har Corem förvärvat ytterligare 1 551 559 aktier i det OMX noterade fastighetsbolaget Klövern AB (publ). Efter den senaste genomförda transaktionen äger Corem 19 010 053 aktier i Klövern AB (publ), vilket motsvarar en ägarandel om 11,82 procent.

Corem har under det första kvartalet återköpt 154 200 aktier, motsvarande 0,6 procent av totalt antal registrerade aktier. Anskaffningspriset har i genomsnitt uppgått till 40,48 kr per aktie.

Utsikter för 2009

Utsikterna för ett framgångsrikt 2009 bedömer vi för Corems del som goda. Efterfrågan på Corems 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 koncernen bättre villkor.

Fokus för 2009 är att fokusera på tillväxt, förvaltning och förädling. Vår bedömning är att Corem – den kärva kreditmarknaden till trots – kommer att kunna genomföra ett antal intressanta affärer. Ambitionen är att fortsätta bygga Corem allt större och starkare vilket inte nödvändigtvis behöver påverkas negativt av de rådande marknadsförutsättningarna – utan det kan istället komma att bli så att det är nu vi ges möjlighet att göra våra bästa affärer.

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 upparbetade resultat till stor del återinvesteras i den befintliga verksamheten. Corem har dock som målsättning att långsiktigt dela ut lägst 25 procent av bolagets förvaltningsresultat. Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 1,00 kronor per aktie (0). Utdelningsandelen uppgår till 28 procent (0) av förvaltningsresultatet efter avdrag för nominell skatt. Avstämningsdag för utdelning föreslås vara den 2 juni 2009.

Styrelsen kommer dessutom att föreslå årsstämman ett nytt mandat för återköp av egna aktier.

Förslag till vinstdisposition

I förslag till vinstdisposition, för räkenskapsåret 2008, föreslår styrelsen aktieägarna på årsstämman den 28 maj 2009 att lämna utdelning med 1,00 kr per aktie, vilket innebär en total utdelning med cirka 27,6 mkr. Därutöver föreslår styrelsen att aktieägarna på årsstämman bemyndigar styrelsen att fastställa avstämningsdag till den 2 juni 2009 med utbetalningsdag den 9 juni 2009.

Styrelsen föreslår att till årsstämman förfogade stående vinstmedel i moderbolaget 989 390 438 kronor disponeras enligt följande:

SEK	
Utdelas till aktieägarna 1 kr per aktie, totalt	27 452 106
Balanseras i ny räkning	961 938 332
Summa	989 390 438

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 2009-03-31, det vill säga 27 452 106 aktier. Det totala antalet aktier kan komma att förändras fram till och med avstämningsdagen den 2 juni beroende på återköp av egna aktier och apportemissioner.

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

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

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

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

Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3§ andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Föreslagen utdelning utgör 2,3 procent av bolagets egna kapital och 2,3 procent av koncernens egna kapital.

Corems uttalade mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten ska långsiktigt uppgå till 25 procent och att räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till 1,5 gånger uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen.

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Stockholm den 31 mars 2009

Styrelsen

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	1 jan–31 dec 2008	1 nov–31 dec 2007
Hysesintäkter	2	391	54
Fastighetskostnader	5, 23	–117	–22
Driftsöverskott		274	32
Central administration	3, 4, 5	–20	–3
Övriga rörelsekostnader	5	–3	–6
Realiserade värdeförändringar fastigheter		1	–
Andra vinster/förluster – netto	6	53	–
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	12	–313	125
Rörelseresultat		–8	148
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	38	1
Orealiserade värdeförändringar derivat	8	–186	–
Finansiella kostnader	7	–154	–16
Resultat före skatt		–310	133
Aktuell skatt	9	–5	2
Uppskjuten skatt	9	63	105
Årets resultat		–252	240

Det föreligger inga minoritetsintressen varför hela resultatet hänförs till moderbolagets aktieägare

Data per aktie (före och efter utspädning)

Genomsnittligt antal aktier		26 657 445	25 975 871
Resultat per aktie före och efter utspädning, kronor	18	–9,45	9,22
Utdelning per aktie, kronor ¹⁾		1,00	–

1) Föreslagen utdelning

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	31 dec 2008	31 dec 2007
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	4 140	3 168
Patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	10	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	1	3
Uppskjuten skattefordran	9	193	130
Övriga långfristiga fordringar		4	–
Summa anläggningstillgångar		4 338	3 301
Omsättningstillgångar			
Varulager		0	0
Kundfordringar	13	2	6
Övriga fordringar	14	17	102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6	5
Andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	16	318	–
Likvida medel	28	11	200
Summa omsättningstillgångar		354	313
SUMMA TILLGÅNGAR	19	4 692	3 614
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	207	195
Övrigt tillskjutet kapital		956	890
Omräkningsreserver		16	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		–12	240
Summa eget kapital¹⁾		1 167	1 325
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder till kreditinstitut	20	3 161	–
Summa långfristiga skulder		3 161	–
Kortfristiga skulder			
Derivat	20	186	–
Räntebärande skulder till kreditinstitut	20	30	2 124
Leverantörsskulder		29	26
Skatteskulder		13	12
Övriga skulder	21	22	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	84	70
Summa kortfristiga skulder		364	2 290
Summa skulder	19	3 525	2 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER¹⁾		4 692	3 614

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 24

1) Det föreligger inga minoritetsintressen varför hela resultatet hänförs till moderbolagets aktieägare

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr, Not 28	1 jan – 31 dec 2008	1 nov – 31 dec 2007
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster exklusive avskrivningar, värdeförändringar samt andra ej kassaflödespåverkande poster	122	7
Betald inkomstskatt	-5	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	117	12
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	95	-113
Förvärv av finansiella tillgångar	-265	-
Förändring rörelseskulder	-33	154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-86	53
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter ¹⁾	-1 169	-1 998
Avyttring av förvaltningsfastighet	3	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 168	-2 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 065	2 124
Nyemission	-	24
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 065	2 148
Årets kassaflöde	-189	200
Likvida medel vid årets början	200	0
Likvida medel vid årets slut	11	200

1) Periodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgår till 1 247 mkr (3 043) varav 78 mkr (1 045) och har finansierats genom en apportemission, varför endast 1 169 mkr (1 998) har haft en direkt påverkan på likvida medel.

Sammandrag avseende förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	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
Apportemission	12	66	–	–	78
Omräkningsdifferenser	–	–	16	–	16
Årets resultat	–	–	–	–252	–252
Utgående eget kapital 31 dec 2008	207	956	16	–12	1 167

Det föreligger inga minoritetsintressen varför hela resultatet hänförs till moderbolagets aktieägare

Moderbolagets resultaträkning (ÅRL)

Mkr	Not	2008	2007
Nettoomsättning	2	23	1
Kostnad sålda tjänster		-5	-9
Bruttoresultat		18	-8
Central administration	3, 4, 5	-20	-6
Rörelseresultat		-2	-14
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	55	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7	-16
Resultat före skatt		46	-21
Skatt	9	-	-
Årets resultat		46	-21

Moderbolagets balansräkning (ÅRL)

Mkr	Not	31 dec 2008	31 dec 2007
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	10	–	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		–	–
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	170	170
Fordringar på koncernföretag	27	875	875
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 045	1 045
Summa anläggningstillgångar		1 045	1 045
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2	–
Fordringar på koncernföretag		393	–
Övriga fordringar	14	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0	9
Summa kortfristiga fordringar		396	10
Kortfristiga placeringar	16	265	–
Likvida medel	28	6	34
Summa omsättningstillgångar		667	44
SUMMA TILLGÅNGAR		1 712	1 089
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		207	195
Reservfond		–	–
Summa bundet eget kapital		207	195
Fritt eget kapital			
Överkursfond		965	899
Balanserat resultat		–21	–
Årets resultat		46	–21
Summa fritt eget kapital		990	878
Summa eget kapital		1 197	1 073
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		120	–
Summa långfristiga skulder		120	–
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2	2
Skulder till koncernföretag		383	1
Övriga skulder	21	4	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	6	3
Summa kortfristiga skulder		395	16
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 712	1 089
Ställda säkerheter	24	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	24	Inga	Inga

Moderbolagets kassaflödesanalys (ÅRL)

Mkr, Not 28	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	46	-21
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	–	–
Betald skatt	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	46	-21
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-309 ¹⁾	-9
Förändring rörelseskulder	380	17
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117	-13
Investeringsverksamheten		
Förvärv av aktier och andelar	-265	–
Förvärv av aktier och andelar i dotterföretag	–	-170
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-265	-170
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	–	1 093
Utgivna lån koncernföretag	–	-875
Utbetald utdelning	–	-7
Upptagna lån	120	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	120	211
Årets kassaflöde	-28	28
Likvida medel vid årets början	34	6
Likvida medel vid årets slut	6	34

Betalda och erhållna räntor framgår av resultaträkningen och notförteckningen.

1) Från förändring rörelsefordringar har 78 mkr avräknats från rörelsefordringar då de ej är kassaflödespåverkande.

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Överkurs- fond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2007	13	15	3		-23	8
Nedsättning aktiekapital	-12	-8	-3		23	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	-	-	899	-21	1 073
Ingående eget kapital 1 jan 2008	195	-	-	899	-21	1 073
Apportemission	12			66		78
Årets resultat					46	46
Utgående eget kapital 31 dec 2008	207	-	-	965	25	1 197

Redovisningsprinciper och noter

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Corem Property Group AB (publ), organisationsummer 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 2008 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. Koncernen bildades under 2007 och de händelser som föregick bildandet beskrivs nedan under Upplysningar avseende bildandet av koncernen Corem Property Group AB (publ).

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 31 mars 2009. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 28 maj 2009.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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 Rådet för finansiell rapportering, rekommendation RFR 1.1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förädlas 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 2009 och senare, har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

Förändringar i befintliga standarder

Förändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv och IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter och som träder i kraft 1 juli 2009 förväntas inte innebära några väsentliga förändringar i Corems redovisning.

IFRS 8 Rörelsesegment

Standarden träder i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas från detta datum. Enligt IFRS 8 ska 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.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

En omarbetad version av IAS 1 träder i kraft och ska tillämpas på bokslut som påbörjas 1 januari 2009. Ändringarna innebär bland annat att ägartransaktioner ska särskiljas från andra transaktioner som ger förändringar i värdet på företagets tillgångar och skulder. Detta innebär förändringar i de framtida uppställningsformerna och benämningarna av de finansiella rapporterna.

IAS 23 Lånekostnader

Standarden träder i kraft den 1 januari 2009 och tillämpas för räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum. Enligt standarden ska lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställas för avsedd användning eller försäljning aktiveras. Då Corem inte haft och förväntas ha några dylika projekt får standarden inte någon effekt på Corems redovisning.

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 närmaste miljontal. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter,

derivatinstrument samt finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen, vilka värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter värderas i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

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 avspeglade den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 12.

Uppskjuten skatt

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering, innebärande, med hänsyn tagen till den förändrade skattesatsen från och med januari 2009, en skattesats om 26,3 procent. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 28 procent medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den från och med 2009 lägre skattesatsen 26,3 procent. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad.

Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterföretag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. 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 dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

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

Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 9.

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandardens IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Corems bedömning har för samtliga under 2008 genomförda förvärv inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvspunkten.

Not 1 fortsättning

Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill. Ingen effekt skulle vid förvärvsögonblicket ha uppstått på eget kapital.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen 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 dotterföretag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventuell förpliktelse. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventuell förpliktelse.

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

Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas på varje balansdag till balansdagskursen. Kursdifferenser som uppkommer inkluderas i periodens resultat.

Koncernens utlandsverksamheters balansräkningar omräknas från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas mot eget kapital och överförs till koncernens omräkningsreserv. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller -förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

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 dotterföretag, 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 AB (publ). 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 Industrilokaler 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.

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 linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Corems ägo även om avtalet kan löpa på upp till 20 år.

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. Segmentsrapporteringen sker för rörelsegränar och geografisk marknad.

Corem Property Group AB (publ) tillämpar IAS 14, segmentrapportering, men då verksamheten består av en rörelsegren 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 dotterföretag.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och räntekostnader på lån. I finansiella kostnader ingår även kostnader för räntederivat. Eventuella förändringar på grund av marknadsvärdering ingår inte i finansiella intäkter eller kostnader utan redovisas under särskild rubrik som värdeförändringar. Betalningsströmmar hänförliga till derivat resultatförs i den period de avser.

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 har hittills inte aktiverat ränta i tillgångarnas anskaffningsvärde. Se också Nya standarder och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas, IAS 23 Lånekostnader sidan 58.

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

Not 1 fortsättning

exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Det samma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. 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.

➤ Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via Resultaträkningen

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är tillgångar och skulder som innehas för handel. En finansiell skuld eller tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärfvas i syfte att huvudsakligen säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Corem innehar ränteswappar vilket är ett derivatinstrument som klassificerats i denna kategori då de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar och skulder i denna kategori är kortfristiga. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen.

➤ Lånefordringar och kundfordringar

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

➤ Derivatinstrument

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

➤ Finansiella skulder

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

Nedskrivningar

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodo-havanden 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.

Not 1 | fortsättning

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 12. Vid årsskiftet värderades 100% av fastighetsbeståndet externt. 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 i förekommande fall 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 3. Pensionsplan enligt ITP tillämpas.

Avsättning

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 tidvärde 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. Dotterföretaget Corem AB har finansiella garantiavtal vilka består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och redovisningsrådets rekommendation RFR 2.1 Redovisning för juridisk person. Även av Redovisningsrådets Akutgrupp utgivna uttalanden gäller för noterade företag tillämpas. RFR 2.1 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 kostnadslagsindeldad till funktionsindeldad.

Lämnade utdelningar

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

Fakturerings av koncerninterna tjänster

Moderbolagets verksamhet består i att tillhandahålla löpande tjänster avseende drift, juridisk och finansiell rådgivning, redovisning, marknadsföring samt att hantera övriga koncerngemensamma funktioner. Kostnaderna vidarefaktureras dotterföretagen kvartalsvis.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. 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	
	2008	2007	2008	2007
Hyresintäkter från uthyrning av lokaler	391	54	–	–
Fakturerings av koncerninterna tjänster	–	–	23	–
Övrigt	–	–	–	1
Totalt	391	54	23	1

Not 3 Anställda och personalkostnader

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2008	män, %	2007	män, %
Moderbolaget	9	61	5	100
Dotterföretag	–	–	–	–

Samtliga anställda inom koncernen är anställda i moderbolaget. Koncernen och moderbolaget hade per årsskiftet 18 anställda (1), varav 6 kvinnor (0). Samtliga anställda finns i Sverige.

Könsfördelningen bland ledande befattningshavare

	2008	varav kvinnor	2007	varav kvinnor
Styrelseledamöter	5	–	6	–
VD och ledande befattningshavare	5	1	1	–

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2008		2007	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	6,3	3,4	3,0	1,8
(varav pensionskostnad) ¹⁾	–	1,0	–	0,8
Dotterföretag	–	–	–	–

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 0,5 mkr (0,4) gruppens styrelse och VD. Några utestående pensionsförpliktelser finns ej.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR, fördelade mellan styrelseledamöter med flera och övriga anställda

	2008		2007	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	2,5	3,8	1,8	1,2
(varav tantiem o.d)	–	0,1	–	–
Koncernen totalt	2,5	3,8	1,8	1,2
(varav tantiem o.d)	–	0,1	–	–

Sjukfrånvaro

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

Löner, arvoden och förmåner

Styrelse

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Vid årsstämman den 16 maj 2008 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.

Verkställande direktör

Ersättning och förmåner till verkställande direktören beslutas av bolagets styrelse. Mellan Corem och VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Verkställande direktören har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring. Verkställande direktören har rätt till pensionsförmåner motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP planen om Corem deltagit i dessa.

Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. VD har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader och ett avgångsvederlag om 18 månader.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER

	2008			2007		
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Summa	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnad	Summa
Perioden 1 nov 2007 – 31 dec 2008						
Styrelsens ordförande, Fred Andersson	0,2	–	0,2	–	–	–
Patrik Essehörn, från och med 16 december 2008	–	–	–	–	–	–
Börje Hag, till och med 17 november 2008	0,1	–	0,1	–	–	–
Erik Selin	0,1	–	0,1	–	–	–
Jan Sundling	0,1	–	0,1	–	–	–
Henrik Treschow, till och med 4 november 2008	0,1	–	0,1	–	–	–
VD, Rutger Arnhult	1,9	0,5	2,4	0,3	0,1	0,4
Andra ledande befattningshavare	3,5	0,3	3,8	–	–	–
Perioden 1 jan 2007 – 31 okt 2007						
Styrelsens ordförande, Hans Larsson	–	–	–	0,1	–	0,1
Tord Bergstedt	–	–	–	0,05	–	0,05
Birgit Gidlund Larsson	–	–	–	0,05	–	0,05
Rolf Thiberg	–	–	–	0,6	0,1	0,7
Håkan Sjunnesson	–	–	–	0,05	–	0,05
Akbar Seddigh	–	–	–	0,05	–	0,05
VD, Claes Holmberg	–	–	–	0,6	0,2	0,8
Andra ledande befattningshavare	–	–	–	–	–	–
Summa	6,0	0,8	6,8	1,8	0,4	2,2

Not 3 | fortsättning**Andra ledande befattningshavare**

I beloppet för andra ledande befattningshavare ingår arvode fakturerat genom bolag med 1,9 mkr.

Ersättning och förmåner till andra ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av stämman, av VD. För andra ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner. Maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande sex månatliga grundlöner. För andra ledande befattningshavare avsätts, under anställningstiden hos bolaget, pensionsförmåner motsvarande det som skulle ha utgått enligt ITP planen om Corem deltagit i dessa. Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare är 65 år. Tre av fyra har rätt till tjänstebil och samtliga har rätt till sjukvårdsförsäkring. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–6 månader. Avtal om avgångsvederlag i 12 månader finns för tre av fyra personer.

Ingen resultatbaserad lön har avsatts till VD eller andra ledande befattningshavare för 2008.

Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden, övriga styrelseledamöter, VD, andra ledande befattningshavare eller andra anställda erhåller förmåner efter det att uppdraget avslutats.

Ersättning i form av aktierelaterade ersättningsprogram, optioner eller andra finansiella instrument finns ej.

Not 4 | Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Grant Thornton, revisionsuppdrag	1,5	1,1	1,1	0,4
Grant Thornton, konsultation	0,1	–	0,1	–

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 5 | Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen	2008	2007
Fastighetskostnader		
El, fjärrkyla och värme	40	9
Köpta tjänster för förvaltning och tjänster	15	3
Reparationer och underhåll	18	5
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	18	2
Personalkostnader	5	–
Avskrivningar	0	0,2
Övriga fastighetskostnader	21	2,8
Summa Fastighetskostnader	117	22
Central administration¹⁾	20	3
Övriga rörelsekostnader²⁾	3	6

1) De centrala administrationskostnaderna består framförallt av kostnader som uppstått i moderbolaget för bolagsadministration, kostnader som sammanhänger med bolagets nuvarande notering på NGM-marknaden samt planerad notering på OMX, mm. Därutöver ingår kostnader för administration av gemensam art såsom revision, upprättande av årsredovisning, koncernledning, datahantering mm.

2) Övriga rörelsekostnader utgör framförallt kostnader hänförliga till det omvända förvärv som skedde under november 2007 i samband med Corem Property Group koncernens bildande.

Not 6 | Andra vinster/förluster – netto

Posten avser aktier, som klassificerats som Andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen, och utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet och marknadsvärdet.

Not 7 | Finansiella intäkter och kostnader

Intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ränteintäkter	10	–	–	–
Ränteintäkter, dotterföretag	–	–	55	9
Övriga finansiella intäkter	28	1	–	–
Summa	38	1	55	9
Kostnader				
Räntekostnader	–154	–16	–2	–
Räntekostnader, dotterföretag	–	–	–5	–
Övriga finansiella kostnader	–	–	–	–16 ¹⁾
Summa	–154	–16	–7	–16

1) Nedskrivning av kortfristiga fordringar

Not 8 | Orealiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen	2008	2007
Derivatinstrument			
– förluster på ränteswappar		186	–
Summa		186	–

I syfte att uppnå en önskad struktur avseende ränteförfall använder Corem räntederivat från tid till annan. Det teoretiska över- eller undervärde som kan uppstå då den avtalade räntan avviker från marknadsräntan redovisas över resultaträkningen för de finansiella instrument vars värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

Not 9 | Skatter

REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad/skatteintäkt	–5	2	–	–
Summa	–5	2	–	–
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–	4	–	–
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	54	101	–	–
Förändring av periodiseringsfonder	–10	–	–	–
Effekt av ändrad skattesats, från 28% till 26,3%	–7	–	–	–
Uppskjuten skatteintäkt, derivat	49	–	–	–
Uppskjuten skattekostnad, löpande förvaltningsresultat	–26	–	–	–
Uppskjuten skatt vid omprövning/omvärdering av redovisat värde av underskottsavdrag	3	–	–	–
Totalt redovisad skatteintäkt	63	105	–	–

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen	2008	2007
Resultat före skatt	–310	133
Nominell skatt (28%) på resultat före skatt	87	–37
Effekt av ändrad skattesats, från 28% till 26,3%	–12	–
Underskottsavdrag	57	144
Orealiserad värdeförändring fastigheter	–88	–
Andra vinster/förluster - netto	14	–
Redovisad effektiv skatt	58	107
Moderbolaget		
Resultat före skatt	46	–13
Nominell skatt (28%) på resultat före skatt	–13	4
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	0
Ökning av underskott utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	13	–4
Redovisad effektiv skatt	0	0

Not 9 | fortsättning

**REDOVISAD I BALANSRÄKNINGEN
UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR**

	Koncernen	2008	2007
Förvaltningsfastigheter (inkl rörelsefastighet)		–	13
Derivat		49	–
Underskottsavdrag		154	117
Periodiseringsfonder etc.		–10	–
Skattefordringar/-skulder, netto		193	130

Uppskjuten skatt

Inga uppskjutna skatteskulder för temporära skillnader har redovisats per 2008-12-31.

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till 682 mkr (465). Det föreligger vissa begränsningar att utnyttja 95 mkr (184) 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 154 mkr (117).

Inga uppskjutna skattefordringar för temporära skillnader utöver derivat har redovisats per 2008-12-31.

Not 10 | Patent licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	0	0	0	5
Nyanskaffningar	–	–	–	–
Avyttringar	0	0	0	–5
Utgående balans	0	0	–	0
Avskrivningar				
Ingående balans	0	0	0	–4
Årets avskrivningar	–	–	–	–
Avyttring och utrangeringar	0	0	–	4
Utgående balans	0	0	–	0
Redovisade värden	0	0	–	0

Not 11 | Övriga materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
INVENTARIER				
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	7	–	0	2
Förvärvade inventarier	–	7	0	–
Avyttring, utrangeringar och övriga justeringar	–5	–	0	–2
Utgående balans	2	7	0	0
Avskrivningar				
Ingående balans	–4	–	0	–2
Förvärvade inventarier	–	–4	0	–
Årets avskrivningar	–1	–	0	–
Avyttring, utrangeringar och övriga justeringar	4	–	0	2
Utgående balans	–1	–4	0	0
Redovisade värden	1	3	0	0

Not 12 | Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Koncernen	2008	2007
Ingående verkligt värde	3 168	–
Förvärv av fastigheter	1 189	3 034
Investeringar i befintliga fastigheter	63	9
Värde av sålda fastigheter	–3	–
Omräkningsdifferenser	36	–
Orealiserade värdeförändringar	–313	125
Utgående verkligt värde	4 140	3 168
Taxeringsvärde	1 735	1 378

Värderingsmetod

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

Samtliga Corems fastigheter har under den senaste tolv månadersperioden externvärderats av olika värderingsinstitut. Corem har låtit externvärdera samtliga fastigheter, med värdetidpunkt den 31 december 2008. I Sverige har Ernst & Young Real Estate, Savills Sweden AB och Bryggan Fastighets-ekonomi AB anlitats. I Danmark har värderingarna utförts av DTZ Denmark. Corem har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser.

Den absoluta merparten av värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en fem- eller tioårig kalkylperiod använts, men då Corem under året förvärvat ett antal fastigheter med långa hyresavtal, som har en avtalslängd överstigande tio år, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

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

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut, har sedan diskontering skett med bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 8,0 till 11,7 procent. Restvärdet framräknas såsom tomträtens/fastighetens verkligt värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för tomträtten/fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till cirka 7,5 procent. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

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

Fastighetsbeståndets värdeförändring

31 december 2008 uppgick det samlade marknadsvärdet på Corems fastighetsportfölj till 4 140 mkr (3 168). Det samlade fastighetsvärdet har ökat under året, framför allt genom förvärv. Värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter, uppgick totalt till –313 mkr. Framför allt beror värdenedgången på höjda avkastningskrav under året. I Corems bestånd har avkastningskraven i snitt höjts med cirka 0,8 procentenheter på årsbasis. De höjda avkastningskraven gäller generellt för alla typer av fastigheter och på samtliga Corems marknader. Det genomsnittliga, viktade, direktavkastningskravet i årsskiftesvärderingarna var cirka 7,5 procent. Genomförda investeringar och förbättrade driftnetton i fastigheterna motverkar delvis de höjda avkastningskraven. Nedskrivningen av värdet under året motsvarar en värdenedgång på cirka 7 procent. Under året har totalt 63 mkr (9) investerats i ny-, till- och ombyggnationer.

Värderingsantaganden Ernst & Young Real Estate vägt genomsnitt

Värdetidpunkt	31 dec 2008
Inflationsantagande	2%
Kalkylperiod	5–20 år
Direktavkastning ¹⁾	6,0–9,8%
Kalkylränta	8,0–11,8%
Långsiktig vakans	Huvudsakligen 5–10 %
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drift- och underhållskostnad	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

1) Realisten 1 och 2 värderas till direktavkastning om 4,5 procent.

Not 13 Kundfordringar

Corem utvärderar sina kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid uthyrning gör våra förvaltare alltid en kreditbedömning av hyresgästen.

Kundfordringarna är upptagna till nominellt belopp och redovisas med hänsyn tagen till konstaterade och befarade kundförluster. Något ytterligare reserveringsbehov av kundförluster föreligger inte. Moderbolaget har inga kundförluster.

Åldersfördelade kundfordringar

	Dagar	2008	2007
Ej förfallet		0	5
1–30		0	0
31–90		1	1
91–		3	1
Osäkra kundfordringar		–2	–1
		2	6

Not 14 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Avräkning närstående	–	67	–	–
Avräkning skatter och avgifter	1	6	1	1
Fordran externa företag	0	29	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	16	0	–	–
	17	102	1	1

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förutbetalda försäkringar	1	1	–	–
Förutbetalda tomträttsavgälder	2	1	–	–
Förutbetalda hyror	–	1	–	–
Förutbetalda räntor	–	–	–	9
Upplupna intäkter	3	–	–	–
Övriga poster	–	2	–	–
	6	5	0	9

Not 16 Andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen

	Koncernen	2008	2007
Noterade värdepapper till verkligt värde			
– i svenska företag		318	–
Summa		318	0
	Moderbolaget	2008	2007
Noterade värdepapper till anskaffningsvärde			
– i svenska företag		265	–
Summa		265	–

Under året förvärvade Bolaget 17 458 494 aktier, motsvarande 10,48 procent, i det OMX-noterade fastighetsbolaget Klöver AB (publ.). Det verkliga värdet baseras på den aktuella köpkursen per bokslutsdagen. Förändringar i andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen redovisas i Andra vinster/förluster – netto i resultaträkningen. I kassaflödet ingår andra finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen i Kassaflöde från den löpande verksamheten.

Aktiekapitalets förändring 2007

Vid extra bolagsstämma i januari 2007 beslutades att genomföra en sammanläggning av aktier (så kallad 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 årsstämans 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. 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 kvittningsemission om 9 573 183 nya aktier. Teckningsberättigad i kvittningsemissionen var Biolight AB. 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 dotterföretag 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 extra bolagsstämman 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.

Aktiekapitalets förändring 2008

Den 1 juli förvärvade Corem en logistik- och lagerfastighet i Stockholm om totalt cirka 28 000 kvm uthyrbar arena. Förvärvet finansierades dels med lån dels med en till säljaren Allba Fastighets AB riktad apportemission om 78 mkr. Sammanlagt 1 630 435 nya aktier emitterades till en kurs om 47,84 kr, varav 12 mkr har ökat aktiekapitalet medan resterande del redovisas som Övrig tillskjutet kapital.

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 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.

Vid Corems årsstämma den 16 maj 2009 godkändes styrelsens förslag till upptagande av konvertibelt obligationslån. Styrelsen bemyndigades av stämman att besluta om det belopp som ska betalas för varje konvertibel, räntefot samt även att besluta om konverteringskursen. Stämman beslutade dessutom 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. Nyemissionen får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst 10 procent.

Bemyndigande från extra bolagsstämma den 16 december 2008 finns för styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, besluta om nyemission av aktier och/eller konvertibler med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Nyemissionen får motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst tio procent av röstetalet i Bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i Bolaget vid tidpunkten för den extra bolagsstämman.

De nya aktierna ska emitteras till en marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning för aktierna ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom fordringskvittning.

Stämman godkände styrelsens förslag om bemyndigande att återköpa och överlåta egna aktier. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst tio procent av samtliga aktier i bolaget. Bolaget har per den 31 december 2008 inga egna aktier. Förvärv får ske på reglerad marknadsplats och till ett pris som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Överlåtelse får ske av samtliga aktier som bolaget innehar vid tiden för styrelsens beslut. Överlåtelse får ske på reglerad marknadsplats eller på annat sätt. Ersättning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom kvittning eller apport eller eljest med villkor.

Antal aktier	Datum	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde	Förändring aktiekapital	Totalt aktie- kapital, kronor
Vid årets början föregående år	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
Kvittningsemission	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 föregående års slut	2007-12-31		25 975 871	7,50		194 819 032
Apportemission	2008-08-01	1 630 435	27 606 306	7,50	12 228 263	207 047 295
Vid årets slut	2008-12-31		27 606 306	7,50		207 047 295

Per den 31 december 2008 omfattade det registrerade aktiekapitalet 27 606 306 stamaktier.

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

Not 18 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat –252 mkr (240) och på ett vägt genomsnittligt antal utgivna aktier under året 2008 respektive november och december 2007 uppgående till 26 657 445 st (25 975 871). Ingen utspädning har skett från och med november 2007 till och med 31 december 2007.

Not 19 Finansiella instrument per kategori

	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Låne- och kundford- ringar	Summa
Koncernen 31 december 2008			
Tillgångar i balansräkningen			
Kundfordringar och andra fordringar	–	25	25
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	318	–	318
Likvida medel	–	11	11
Summa	318	36	354

	Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Koncernen 31 december 2008			
Skulder i balansräkningen			
Derivatinstrument	186	–	186
Upplåning	–	3 191	3 191
Leverantörsskulder och andra skulder	–	148	148
Summa	186	3 339	3 525

	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Låne- och kund- fordringar	Summa
Koncernen 31 december 2007			
Tillgångar i balansräkningen			
Kundfordringar och andra fordringar	–	113	113
Likvida medel	–	200	200
Summa	0	313	313

	Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Koncernen 31 december 2007			
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	0	2 124	2 124
Leverantörsskulder och andra skulder	–	166	166
Summa	0	2 290	2 290

Not 20 Finansiella risker och finanspolicies**Finanspolicy**

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

Med finansiella risker avses finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk.

Corems finanspolicy, vilken är fastställd av styrelsen, anger riktlinjer och regler för de finansiella riskerna.

Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ledning.

Corems riskexponering ska vara begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners. Finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Målen i finanspolicyn är att:

- Soliditeten ska över tiden vara 25 procent
- Räntetäckningsgraden ska 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.
- Räntebärande skulders genomsnittliga kapitalbindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- Räntebärande skulders genomsnittliga räntebindning ska uppgå till minst 1,5 år.
- Räntebärande skulder ska till minst 50 procent vara räntesäkrade om minst 3 år.
- Externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

Finansiella mål	Mål	Utfall
Soliditet, %	25	27
Räntetäckningsgraden	1,5	1,9
Avkastning eget kapital, %	14	–20
Kapitalbindning, år	≤1,5	5,2
Räntebindning, år	≤1,5	4,7
Räntesäkrade skulder, %	50	62
Externfinansiering i lokal valuta, %	100	100

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

Finansieringsrisk

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

Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Bolagets totala kreditram om 3 191 mkr löper med kredittider om 1 till 30 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgår till 5,2 år.

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. 2008-12-31 uppgick Corems likvida medel till 11 mkr (200).

Ränterisker

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

Not 20 fortsättning

Hantering av koncernens ränteeponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Corem använder sig av finansiella instrument, huvudsakligen i form av ränteswappar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december 2008 till 3 191 mkr (2 124). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 11 mkr (200) uppgick till 3 180 mkr (1 924). Under året har 62 procent av de räntebärande skulderna räntesäkrats på 3 till 12 år varefter den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 4,7 år (0,1). Den genomsnittliga räntan per 31 december 2008 var 5,38 procent (5,1). Vid årsskiftet hade Corem ränteswappar om 1 970 mkr (0). Derivatportföljen värderas enligt IAS 39 till verkligt värde.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 3 191 mkr (2 124). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 11 mkr (200) uppgick till 3 180 mkr (1 924).

Samtliga de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta. Värdet på portföljen uppgår till –186 mkr (0). Orealiserade värdeförändringar i årets resultat uppgår till –186 mkr (0). Ränteswapparna har värderats av Swedbank genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde.

Säkerhet för de räntebärande skulderna är reversfordringar på dotterföretag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i vissa av dotterföretagens aktier.

Säkerheten kompletteras med miniminivå för räntetäckningsgrad samt maximinivå för belåningsgrad.

Villkoren för utlåning angivna i låneavtalen är förenliga med Corems finansiella mål. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Förfallostrukturen för låneavtalen, som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller återbetalning.

Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneskuld skulle räntekostnaderna påverkas de närmaste året med 12 mkr (21).

Förfall, år	Räntebindning		
	Bokfört värde, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
2009	1 196	5,58	37
2010	–	–	–
2011	25	5,25	1
2012 -	1 970	5,26	62
Totalt inklusive derivat	3 191	5,38	100

Förfall, år	Kreditbindning	
	Bokfört värde, Mkr	Andel, %
2009	30	1
2010	737	23
2011	586	18
2012-	1 838	58
Totalt	3 191	100

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

Valutarisk

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

Det finns inga andra valutarisker i Corem.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åta-

ganden. Risken begränsas genom att endast kreditvärda motparter accepteras i finansiella transaktioner. 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 ska 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. På motsvarande sätt provas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag.

Corems maximala kreditrisk uppgår till 19 mkr (108) per 2008-12-31.

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

Not 21 Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Skulder till närstående företag	–	42	–	–
Skulder till externa företag	3	5	–	10
Stämpelskatt	–	5	–	–
Momsskuld	11	4	3	–
Övriga skulder	8	1	1	0
	22	57	4	10

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Upplupna räntekostnader	27	19	–	–
Förutbetalda hyror	45	29	–	–
Upplupna driftkostnader	4	3	–	–
Konsultarvoden	5	1	4	–
Övriga poster	3	18	2	3
	84	70	6	3

Not 23 Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen hyr ett antal tomträtter enligt operationella leasingavtal.

Avgäldsbetalningarna omförhandlas vart 10 år för att reflektera marknads- hyrorna. Betalning kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Några leasingkostnader har ej redovisats i moderbolaget.

Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Operationell leasing

Koncernen	2008	2007
Inom ett år	8	8
1–5 år	27	29
> 5 år	5	11
Summa	40	48

Not 23 fortsättning**Leasingavtal där koncernen är leasegivare**

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Den vanligast förekommande löptiden vid nytecknade kontrakt är 3–5 år med en uppsägningstid om nio månader.

Tabellen nedan visar framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt:

Koncernen	2008	2007
Bostäder, parkering mm	4	11
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	46	58
1–5 år	865	680
> 5 år	1 172	130
	2 086	879

Not 24 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventaltillgångar

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Fastighetsinteckningar	2 204	1 982	–	–
Eventalförpliktelser	–	–	–	–
	2 204	1 982	–	–

Not 25 Närläggande**Närlägganderelationer****Koncernen**

Koncernen står under inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 43,4 procent (46,1) 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 inflytande från Fastighets AB Balder som innehar 35,8 procent (38) 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 närlägganderelationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterföretagen, not 26.

Sammanställning över närläggandetransaktioner**Koncernen**

Corem Property Group AB (publ) har under 2008 hyrt kontor av Rutger Arnhult. Samtliga kontrakt är skrivna enligt marknadsmässiga villkor. Hyra för 2008 är erlagd med 0,7 mkr (–).

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

Transaktionerna är prissatta till marknadsmässiga villkor. Corem har under 2008 erlagt till M2 Förvaltning AB 7,7 mkr (0,5), till M2 Asset Management AB 0,4 mkr (0,6), till Locellus Förvaltning AB 1,2 mkr (0,5) och till Fastighets AB Balder om 7,2 mkr (1,7).

Moderbolaget

Fordringar på dotterföretag, netto, uppgår per 2008-12-31 till 875 mkr (875).

Not 25 fortsättning**Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning**

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 79 procent (84) 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 26 Andelar i koncernföretag**ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	2008	2007
Accumulerade anskaffningsvärden vid årets början	170	1
Förvärv	–	170
Avyttringar	–	–1
Summa	170	170
	2008	2007
Ingående nedskrivningar	–	–
Nedskrivningar	–	–
Summa	–	–
Bokfört värde vid årets slut	170	170

Från 1 november 2007 är endast Corem AB direktägt av Corem Property Group AB. Övriga koncernbolag ägs av dotterföretag till Corem AB. Direktägt dotterföretag framgår nedan. Övriga i koncernen ingående bolag redovisas ej i moderbolagets årsredovisning eftersom uppgifterna med hänsyn till kravet på rättvisande bild är av ringa betydelse. Övriga bolag framgår dock av respektive dotterföretags årsredovisningar.

MODERBOLAGETS INNEHAV AV AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Andel i %	Bokfört värde 31 dec 2008
Corem AB	556731–4231	Stockholm	100	170
Summa				170

Nettoförsäljningsvärdet på dotterföretagsaktierna har bedömts enligt nedanstående beskrivning:

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

Not 27 Fordringar på koncernföretag

2008	
Ingående balans	875
Tillkommande	–
Avgående	–
Summa	875
2007	
Ingående balans	–
Tillkommande	875
Avgående	–
Summa	875

Not 28 | Kassaflödesanalys

LIKVIDA MEDEL	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	11	200	6	34
Summa enligt balansräkningen	11	200	6	34
Summa enligt kassaflödesanalysen	11	200	6	34
BETALDA RÄNTOR	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Erhållen ränta	20	1	55	9
Erlagd ränta	-146	-16	-7	-
	-126	-15	48	9
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar	1	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter	313	-125	-	-
Värdeförändringar derivat-instrument	186	-	-	-
Andra vinster/förluster - netto	-53	-	-	-
Realisationsresultat från avyttrade anläggningstillgångar	-4	-	-	-
Orealiserade kursdifferenser	-11	-	-	-
	432	-125	0	0

Transaktioner som inte medför betalningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förvärv av förvaltningsfastigheter genom apportemission	78 ¹⁾	1 045 ¹⁾	78	-

1) Periodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgår till 1 247 mkr (3 043) varav 78 mkr (1 045) finansierats genom en apportemission, varför endast 1 169 mkr (1 998) har haft en direkt påverkan på likvida medel i koncernen.

Not 29 | Händelser efter balansdagen

Förvärv av noterade aktier

Under det första kvartalet 2009 har Corem förvärvat 1 551 559 aktier i det OMX-noterade fastighetsbolaget Klövern AB (publ). Efter den senaste genomförda transaktionen äger Corem 19 010 053 aktier i Klövern AB (publ), vilket motsvarar en ägarandel om 11,82 procent.

Förvärv av noterade aktier

Corem har i januari månad återköpt 154 200 aktier motsvarande 0,6 procent av totalt antal registrerade aktier. Anskaffningspriset har i genomsnitt uppgått till 40,48 kr per aktie.

Förvärv av fastigheter

Corem har under det första kvartalet förvärvat åtta fastigheter om totalt cirka 33 500 kvm uthyrbar area av Nordum Fastighetsfond 1 AB.

Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg och Jönköping och utgörs huvudsakligen av lager- och logistikfastigheter. Fastigheterna förvärfas i bolagsform. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till 213 mkr.

Förvärvet finansieras dels med lån, dels med en till säljaren Nordum Fastighetsfond 1 AB riktad apportemission om cirka 66 mkr, vilket motsvarar en ägarandel i Corem Property Group om cirka 5 procent. Apportemissionen har tecknats på en aktiekurs om 48 kr.

Efter apportemissionen kommer det totala antalet aktier att uppgå till 28 971 520 stycken. Nordum Fastighetsfond 1 AB delar efter tillträdet ut aktierna till fondens investerare som huvudsakligen utgörs av svenska institutioner. Tillträde till fastigheterna var den 19 mars 2009.

Corem Property Groups totala uthyrbara area överstiger efter tillträdet 700 000 kvm och bolagets bedömda hyresvärde uppgår till cirka 450 mkr.

Not 30 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 12.

Förvaltningsfastigheter

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

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika 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.

Värdebidragpunkten är december 2008. Fastigheterna har värderats av fyra olika externa värderingsinstitut. Antal värderade fastigheter uppgår till 100 vilket motsvarar 100 procent av Corems fastighetsbestånd.

Skatt

Corem förfogar över underskottsavdrag, vilka delvis härstammar från den verksamhet som bedrivits tidigare. Vidare finns underskottsavdrag i koncernens dotterföretag.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan utnyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

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

Not 31 Uppgifter om moderbolaget

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

Adressen till huvudkontoret är Bredgränd 4, 111 30 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2008 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 31 mars 2009. Koncernens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 maj 2009.

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

Stockholm den 31 mars 2009

Fred Andersson
Ordförande

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot

Jan Sundling
Styrelseledamot

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 31 mars 2009.

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 2008. Bolagets års- och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 46-74. 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 31 mars 2009

Mats Fridblom
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Bolagsordning

Corem Property Group AB (publ)
Organisationsnummer 556563-9440

Bolagsordning

Antagen på extra bolagsstämma den 30 oktober 2007.

§ 1 Firma

Bolagets firma är Corem Property Group AB (publ).

§ 2 Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 Verksamhet

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

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 150 000 000 kronor och högst 600 000 000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 20 000 000 och högst 80 000 000.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter med högst två suppleanter.

§ 7 Revisorer

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

§ 8 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt i Svenska Dagbladet. Kallelse till årsstämma och till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen ska behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

§ 9 Ärenden på årsstämma

På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Val av en eller två justerare.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.

6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.

7. Beslut om:

- a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
- b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
- c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.

8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter samt antalet revisorer och revisorsuppleanter.

9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor eller revisorer.

10. Val av styrelse samt i förekommande fall revisor eller revisorer.

11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 10 Röstning

Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom företrädda aktier utan begränsning i röstetalet.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 12 Deltagande i bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelse till stämman, före kl 16.00. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

§ 13 Berättigade till utdelning m m

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



Märsta 21:50, Sigtuna



Storsätra 1, Stockholm



Lastkajen 3, Stockholm



Hällsättra 3, Stockholm



5Y Tømmerup By, Kastrup, Danmark



Märsta 24:12, Sigtuna



Märsta 15:7, Sigtuna



Veddesta 2:79, Järfälla

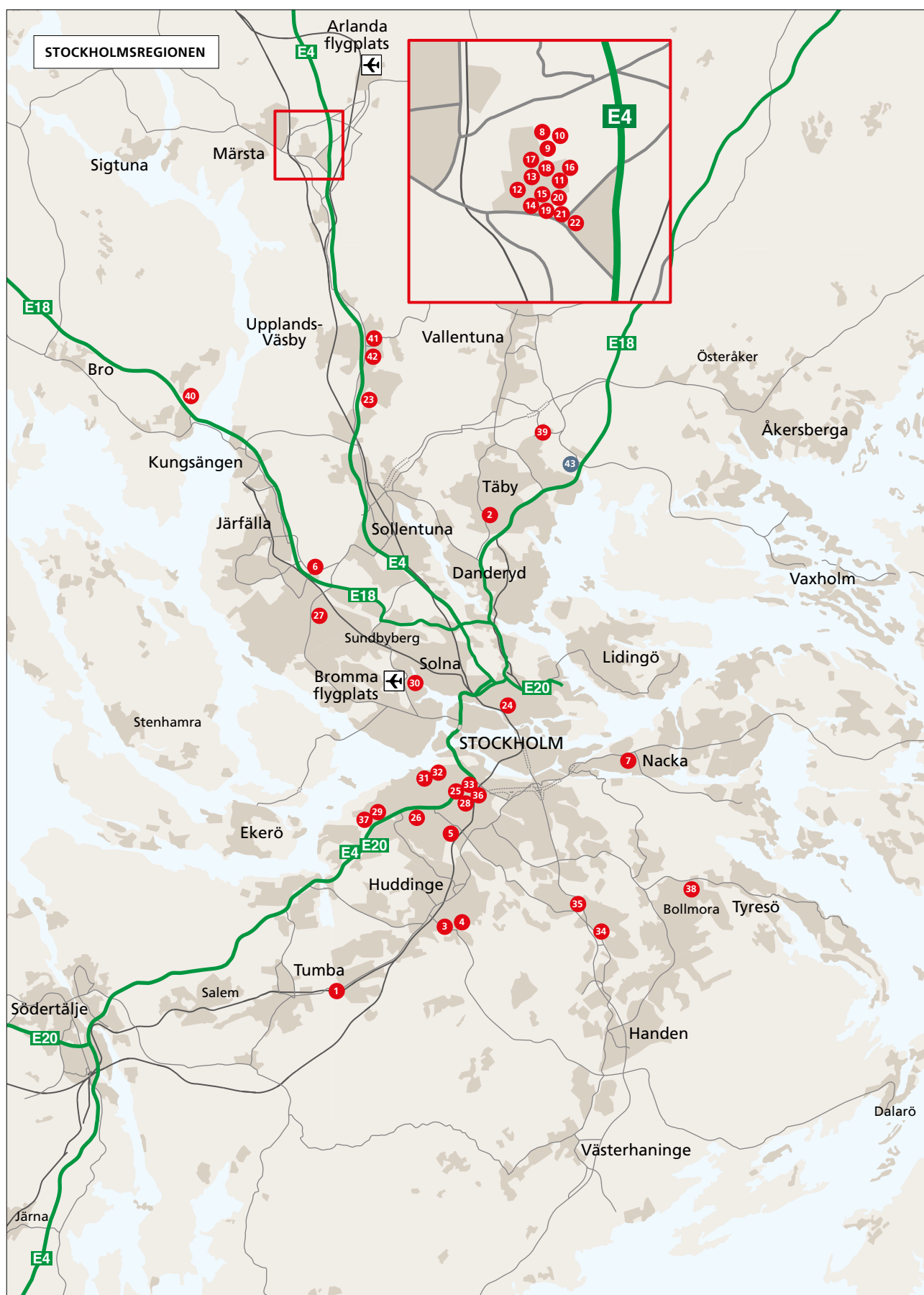
Fastighetsförteckning

STOCKHOLMSREGIONEN

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1 Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 320					2 320
2 Rödbetan 1	Danderyd	Bryggare Bergs Väg 2	Äganderätt		15	1 173		158	1 346
3 Förrådet 12	Huddinge	Dalhemsvägen 21	Äganderätt		554	75			629
4 Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	Äganderätt	100		55	841		996
5 Våglängden 2	Huddinge	Gamla Nynäsvägen 545	Äganderätt	1 440	601				2 041
6 Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt		14 820	8 240		4 770	27 830
7 Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlabergsvägen 2	Äganderätt	4 580	1 470	1 944	3 354		11 348
8 Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	942					942
9 Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt		655	317			972
10 Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan	Äganderätt		1 075	486			1 561
11 Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt		2 320	908			3 228
12 Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	11 993				322	12 315
13 Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt		2 707	370			3 077
14 Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt		28	2 726	3 610	624	6 988
15 Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	1 303		5 685		37	7 025
16 Märsta 21:46-47	Sigtuna	Generatorgatan 7, 9	Äganderätt		1 319	957			2 276
17 Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt		3 850	720			4 570
18 Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt			194			194
19 Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt			1 130			1 130
20 Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt		953				953
21 Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt		465	390			855
22 Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs Gata 9	Äganderätt		630	2 261			2 891
23 Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt		1 125				1 125
24 Barnhuset 15	Stockholm	Wallingatan 11	Tomträtt			1 320			1 320
25 Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22	Tomträtt		8 176	3 874			12 050
26 Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms Gata 50, 52	Tomträtt		4 083	678			4 761
27 Domnarvet 10	Stockholm	Domnarvsgatan 31, 33	Tomträtt		358	3 102			3 460
28 Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25	Tomträtt	2 676	2 144	2 058			6 878
29 Hällsättra 3	Stockholm	Stensättravägen 5	Tomträtt	8 887	1 844		210		10 941
30 Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt		6 146				6 146
31 Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt		992	1 490			2 482
32 Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt		2 495	890		25	3 410
33 Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt		9 491	775			10 266
34 Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14	Tomträtt		7 294	611			7 905
35 Mörtö 6	Stockholm	Frykdalsbacken 20	Tomträtt		1 531	1 074			2 605
36 Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	Tomträtt	5 769		4 093		359	10 221
37 Storsättra 1	Stockholm	Storsättragränd 4-26	Tomträtt	5 023	336	25 067	926	100	31 452
38 Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	300	150	114	266		830
39 Löttinge 9:12, 9:21	Täby	Löttingelundsvägen 92	Äganderätt		330			167	497
40 Viby 19:32	Upplands Bro	Effektvägen 14	Äganderätt		1 213				1 213
41 Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt		1 357	1 916			3 273
42 Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt		296	1 012			1 308
Totalt Stockholmsregionen				45 333	80 823	75 705	9 207	6 562	217 630

FÖRVARVAT 1 JAN – 31 MAR 2009

43 Måttbandet 10	Täby	Linjalvägen 3	Äganderätt		2 340	736			3 076
Totalt förvärvat 1 jan-31 mars 2009					2 340	736			3 076
Totalt Stockholmsregionen 31 mars 2009				45 333	83 163	76 441	9 207	6 562	220 706



● Fastighetsbestånd per 31 december 2008

● Förvärvat under 2009



GÖTEBORGSREGIONEN

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1	Ale Starkärr 4:58	Ale	Garverivägen 10, 16	Äganderätt	1 256					1 256
2	Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt		7 118	2 053			9 171
3	Skruben 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	28 290					28 290
4	Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	218	1 981	180		19	2 398
5	Biskopsgården 45:1	Göteborg	Ruskvädersgatan 22	Tomträtt	1 981				325	2 306
6	Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	1 492		805	165		2 462
7	Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt	4 915					4 915
8	Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3, 5	Äganderätt		600	508	375		1 483
9	Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Bilprovarevägen 3, 5	Äganderätt	890	3 028	3 863	389		8 170
10	Frej 2	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 16	Äganderätt				1 000		1 000
11	Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 18, 20	Äganderätt		3 054				3 054
Totalt Göteborgsregionen					39 042	15 781	7 409	1 929	344	64 505

FÖRVARVAT 1 JAN – 31 MAR 2009

12	Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt		5 610				5 610
13	Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt		8 877				8 877
Totalt förvärvat 1 jan-31 mars 2009						14 487				14 487
Totalt Göteborgsregionen 31 mars 2009					39 042	30 268	7 409	1 929	344	78 992

ÖRESUNDSREGIONEN

Öresundsregionen – Sverige					Uthyrbar area, kvm					Totalt
Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1	Kroksabeln 10	Helsingborg	Muskötgatan 13	Tomträtt					8 017	8 017
2	Vipemöllan 38	Lund	Vipeholmsvägen 13 m fl	Äganderätt			5 856		6 646	12 502
3	Realisten 1 & 2	Lund	Knut Wicksells Väg 7, 9	Äganderätt					517	517
4	Bredskär 1	Malmö	Färögatan 6	Tomträtt		2 020				2 020
5	Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	1 016	207	1 270			2 493
6	Krukskärnan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt	179	2 458	1 794	640		5 071
7	Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt		720			1 030	1 750
8	Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt		995	1 302	60		2 357
9	Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt	242	1 100	545			1 887
10	Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt	642	870				1 512
Summa Öresundsregionen – Sverige					2 079	8 370	10 767	700	16 210	38 126
Öresundsregionen – Köpenhamn, Danmark										
1	10C Høje Taastrup By	Høje Taastrup	Danmark	Äganderätt				4 599		4 599
2	10AQ Herstedvester By	Albertslund	Danmark	Äganderätt				5 175		5 175
3	7T Mørkhøj	Søborg	Danmark	Äganderätt				7 540		7 540
4	5 Y Tømmerup By	Kastrup	Danmark	Äganderätt				4 940		4 940
Summa Öresundsregionen – Köpenhamn, Danmark								22 254		22 254
Totalt Öresundsregionen					2 079	8 370	10 767	22 954	16 210	60 380



● Fastighetsbestånd per 31 december 2008

● Förvärvat under 2009



MÄLARDALSREGIONEN

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1	Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgränd 2	Äganderätt	1 782	568	110	892	191	3 543
2	Stenvreten 7:60	Enköping	Kvartsgatan 1 A-C	Äganderätt		4 175			555	4 730
3	Ratten 9	Fagersta	Kristiansbergsvägen 10	Äganderätt		380		423		803
4	Strömmen 1 & 4	Fagersta	Virsovägen 4	Äganderätt	563	67		1 053	89	1 772
5	Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdesvägen 4	Tomträtt	473	144	341	728	116	1 802
6	Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt	632	809	53	1 135	195	2 824
7	Rådman 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt	21 105				180	21 285
8	Oxen 17	Kumla	Västra Drottninggatan 38	Äganderätt	6 645					6 645
9	Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt	35 521					35 521
10	Montören 1 & 2	Köping	Ringvägen 75, 77	Äganderätt	3 180	540	190	3 938	486	8 334
11	Norbergsby 10:24, 10:66	Norberg	Koppargatan 18	Äganderätt		2 668				2 668
12	Bronsen 2	Norrköping	Tenngatan 4	Äganderätt		3 401	3 769	989	890	9 049
13	Stålet 3	Norrköping	Malmgatan 18	Äganderätt		8 691	1 525			10 216
14	Verktyget 4	Trosa	Industrigatan 4-8, m fl	Äganderätt		7 314	3 092	524	1 000	11 930
15	Friledningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1	Äganderätt	2 924	1 683	677	3 744	180	9 208
Totalt Mälardalsregionen					72 825	30 440	9 757	13 426	3 882	130 330

SMÅLANDSREGIONEN

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1	Flahult 21:8	Jönköping	Frysvägen 6	Äganderätt		4 378	1 000			5 378
2	Bullagärdet 10	Tranås	Rundelgatan 2	Äganderätt	7 430	1 500	1 500			10 430
3	Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6-12, m fl	Äganderätt	5 062	7 318	2 639	967	875	16 861
4	Stådet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt	1 005	4 645	1 715		624	7 989
5	Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1	Äganderätt		31 575				31 575
6	Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen 1	Äganderätt		25 425				25 425
7	Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9	Äganderätt			2 368		4 862	7 230
Totalt Smålandsregionen					13 497	74 841	9 222	967	6 361	104 888

Nr FÖRVARVAT 1 JAN – 31 MAR 2009

8	Balder 18	Jönköping	Vättergatan 3	Äganderätt				482	326	808
9	Budkaveln 17	Jönköping	Långgatan 9	Äganderätt		2 323				2 323
10	Budkaveln 18	Jönköping	Järnvägsgatan 18	Äganderätt		7 346	856			8 202
11	Arkadien 4	Jönköping	Lantmätargränd 22 m fl	Äganderätt			217	505	1 486	2 208
12	Barnarp 1:156	Jönköping	Thorsviksvägen 6A m fl	Äganderätt					2 504	2 504
Totalt förvärvat 1 jan-31 mars 2009						9 669	1 073	987	43 016	16 045

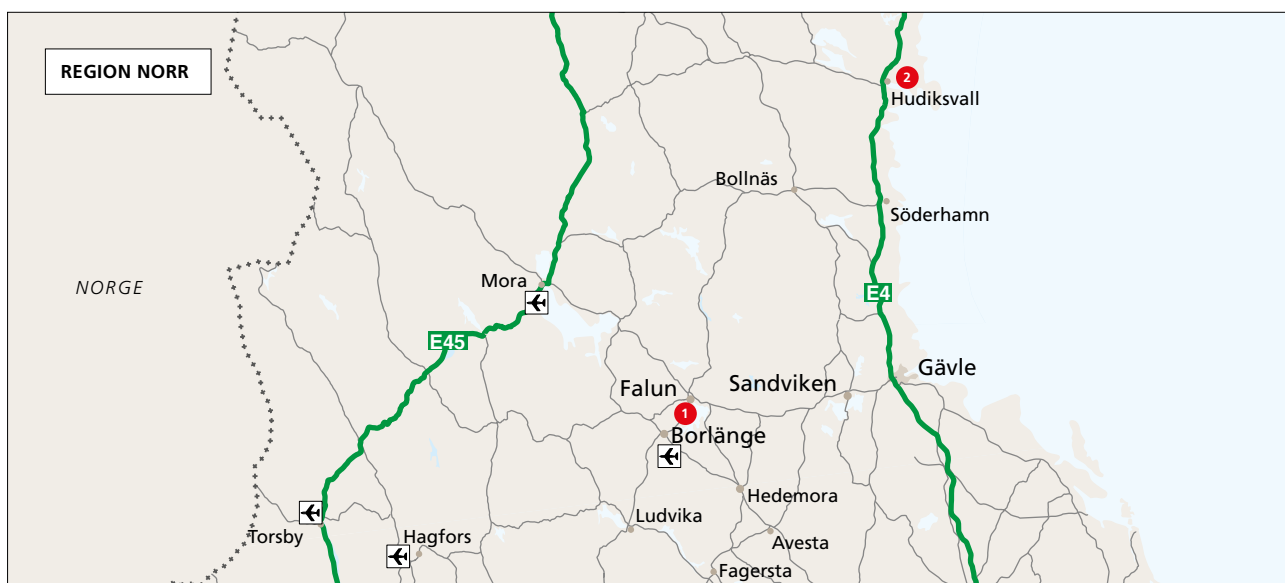
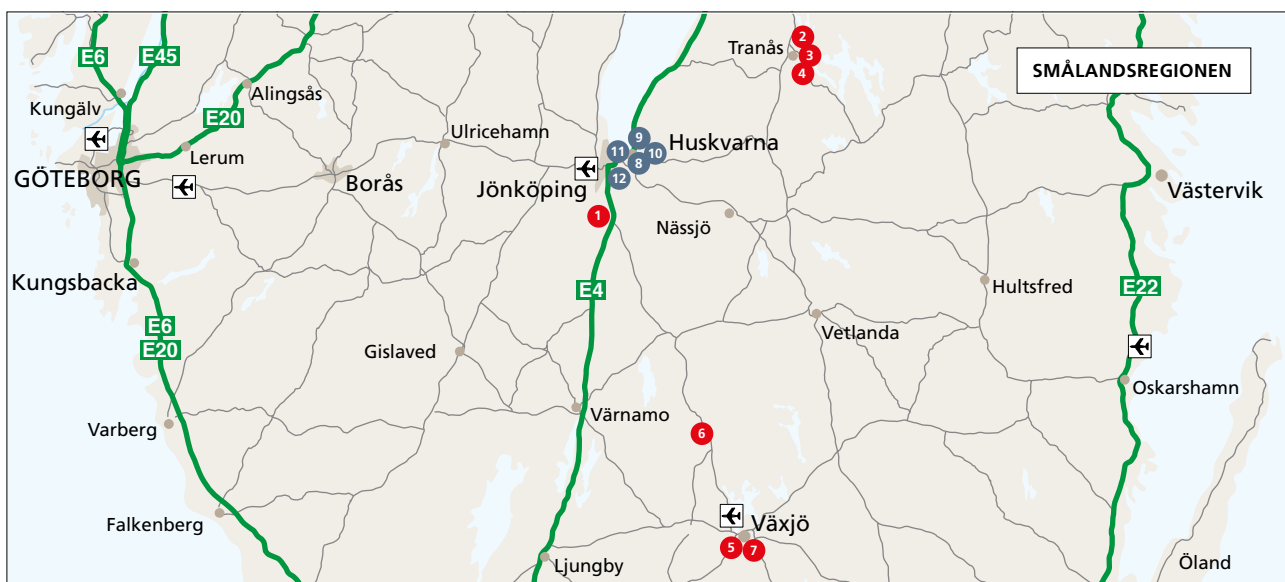
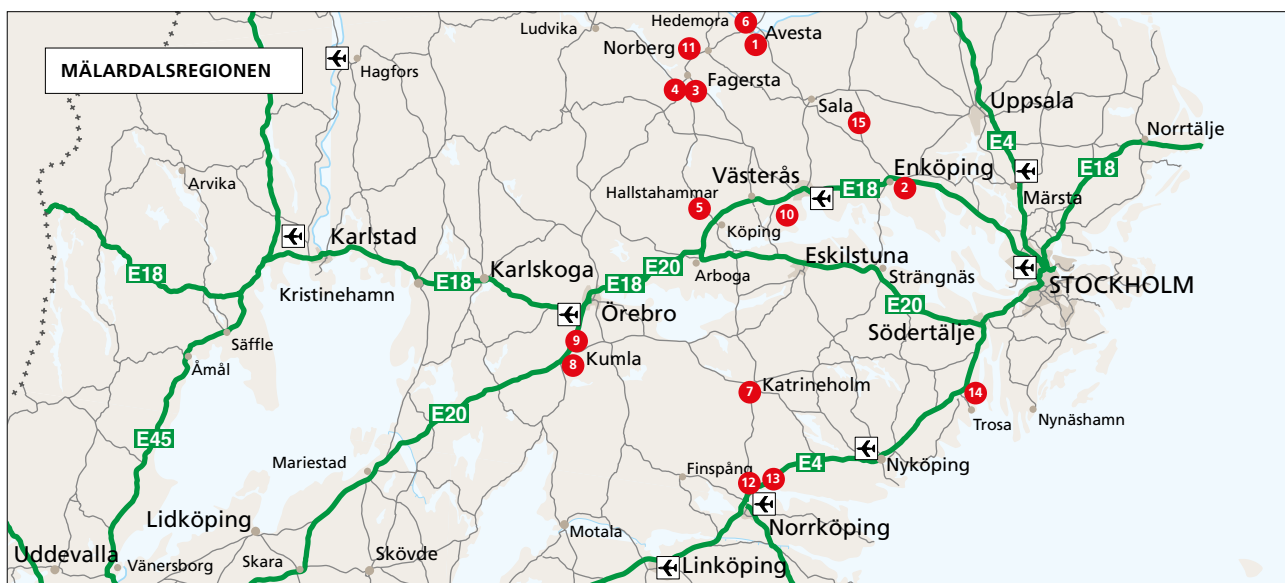
Totalt Smålandsregionen 31 mars 2009 13 497 84 510 10 295 1 954 10 677 120 933

REGION NORR

Nr	Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
					Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
1	Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt	40 540				100	40 640
2	Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, m fl	Äganderätt	50 411					50 411
Totalt Region Norr					90 951				100	91 051

TOTALT COREM 31 DEC 2008 263 727 210 255 112 860 48 483 33 459 668 784

TOTALT COREM 31 MARS 2009 263 727 236 751 114 669 49 470 37 775 702 392



● Fastighetsbestånd per 31 december 2008

● Förvärvat under 2009

Pressmeddelanden verksamhetsåret 2008



Hackspetten 21, Floragatan 6-12, Tranås

- 21/2 Corem offentliggör bokslutskommuniké för verksamhetsåret 2007.
- 22/2 Corem förvärvar två lagerfastigheter i Växjö.
- 7/4 Corem förvärvar tolv fastigheter i södra och mellersta Sverige.
- 16/4 Kallelse till årsstämma i Corem Property Group AB (publ), den 16 maj 2008.
- 30/4 Corem offentliggör årsredovisning för 2007.
- 16/5 Årsstämma i Corem.
- 19/5 Offentliggörande av delårsrapport januari – mars 2008.
- 1/7 Corem förvärvar en logistik- och lagerfastighet i Stockholm och emitterar nya aktier.
- 4/7 Corem säkerställer långsiktig finansiering.
- 11/7 Corem etablerar sig i Köpenhamn genom att förvärva fyra handelsfastigheter.
- 4/8 Corem offentliggör prospekt med anledning av att man avser att uppta nya aktier till handel på Nordic Growth Market (NGM) Equity.
- 4/8 Corem anmäler nytt antal aktier efter genomförd riktad emission.
- 26/8 Corem offentliggör delårsrapport januari – juni 2008.
- 3/10 Corem offentliggör att bolaget tar sikte på OMX-notering.
- 17/10 Corem offentliggör aktievårdsprogram och ger aktieägare i Corem möjlighet att courtagefritt köpa eller sälja aktier för att komma upp i jämna poster om 200 aktier.
- 4/11 Corem förvärvar 10,48 procent, motsvarande 17 458 494 aktier i Klövern AB (publ).
- 6/11 Corem meddelar att Henrik Treschow lämnar sitt uppdrag som styrelseledamot i bolaget.
- 6/11 Corem utser HQ Bank AB till likviditetsgarant i syfte att främja Coremaktiens likviditet.
- 7/11 Corems förstärker organisationen och utser Jerker Holmgren till fastighetschef och vice vd i Corem Property Group AB (publ).
- 17/11 Corem meddelar att Börje Hag lämnar sitt uppdrag som styrelseledamot i bolaget.
- 26/11 Corems valberedning utsedd med deltagare från bolagets två största ägare, vilka är M2 Asset Management AB genom Ken Wendelin och Fastighets AB Balder genom Erik Selin.
- 26/11 Offentliggörande av delårsrapport januari – september 2008.
- 2/12 Kallelse till extra bolagsstämma i Corem Property Group AB (publ), den 16 december 2008.
- 17/12 Corem offentliggör beslut från den extra bolagsstämman den 16 december 2008.

Nyckeltal och definitioner

NYCKELTAL

Finansiella	2008 12 mån jan–dec	2008 9 mån jan–sept	2008 6 mån jan–juni	2008 3 mån jan–mars	2007 2 mån 1 nov–31 dec
Avkastning eget kapital, %	–20	3	19	15	18
Avkastning på totalt kapital, %	–4	4	10	8	4
Soliditet, %	27	32	36	36	37
Belåningsgrad fastigheter, %	77	72	68	68	67
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,8	1,8	
Skuldsättningsgrad, ggr	2,4	2,2	1,8	1,7	1,6
Nettoskuldsättning, mkr	2 862	2 948	2 504	2 143	1 923
Aktierelaterade					
Resultat per aktie, kr ¹⁾	–9,45	1,24	6,04	2,58	9,22
Eget kapital per aktie, kr ²⁾	42,27	52,05	57,04	53,59	51,01
Kassaflöde per aktie, kr ¹⁾	–3,23	5,43	2,85	1,19	2,04
Fastighetsvärde per aktie, kr ²⁾	150	158	148	133	122
Nettoskuldsättning per aktie, kr ²⁾	115	107	96	82	81
Antal utestående aktier, st	27 606 306	27 606 306	25 975 871	25 975 871	25 975 871
Genomsnittligt antal aktier	26 657 445	26 523 315	25 975 871	25 975 871	25 975 871
1) Framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas. 2) Framräknat med antal utestående aktier som bas.					
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter	100	102	98	84	75
Fastigheternas verkliga värde, mkr	4 140	4 358	3 849	3 445	3 168
Uthyrbar area, kvm	668 784	669 200	619 116	577 830	520 830
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	94	93	93
Överskottsgrad, %	70	71	69	70	60

DEFINITIONER

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Corems ägo per den 31 december 2008.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

Direktavkastning

Driftnetto på årsbasis i procent av fastighetsvärdet.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier per balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

Hyresvärde

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

IFRS

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

Kassaflöde per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Nettoskuldsättning

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat, exklusive värdeförändringar, efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen justerat med finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Verkligt värde/Fastighetsvärde

Värde för byggnader, mark och pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier vid periodens slut.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Väsentliga händelser efter årets slut



Kobbegården 155:2,
Askims Verkstadsväg 9, Göteborg



Måttbandet 10, Linjalvägen 3, Täby



Måttbandet 10, Linjalvägen 3, Täby

Förvärv av noterade aktier

Under första kvartalet 2009 förvärvade Corem 1 551 559 aktier i det OMX-noterade fastighetsbolaget Klöver AB (publ). Efter den senaste genomförda transaktionen äger Corem 19 010 053 aktier i Klöver AB (publ), vilket motsvarar en ägarandel om 11,82 procent.

Corems förvärv i Klöver AB (publ) ska ses som en kapitalplacering och påverkar inte Corems övergripande mål att bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment – industri, lager, logistik och handel.

Återköp av egna aktier

Corem har under det första kvartalet 2009 återköpt 154 200 aktier, motsvarande 0,6 procent av totalt antal registrerade aktier. Anskaffningspriset har i genomsnitt uppgått till 40,48 kronor per aktie.

Förvärv av fastigheter

Under första kvartalet 2009 förvärvade Corem åtta fastigheter om totalt cirka 33 500 kvm uthyrbar area av Nordum Fastighetsfond 1 AB.

Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg och Jönköping och utgörs huvudsakligen av lager och logistikfastigheter. Fastigheterna förvärvades i bolagsform. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till 213 mkr.

Corems totala uthyrbara area överstiger efter tillträdet 700 000 kvm och bolagets bedömda hyresvärde uppgår till cirka 450 mkr.

Förvärvet finansieras dels med lån, dels med en till säljaren Nordum Fastighetsfond 1 AB riktad apportemission om cirka 66 mkr, vilket motsvarar en ägarandel i Corem om cirka fem procent. Apportemissionen har tecknats på en aktiekurs om 48 kronor.

Efter apportemissionen kommer det totala antalet aktier att uppgå till 28 971 520 stycken. Nordum Fastighetsfond 1 AB delar efter tillträdet ut aktierna till fondens investerare som huvudsakligen utgörs av svenska institutioner.

Tillträde till fastigheterna ägde rum i mars 2009.

FÖRÄRVAT TILL OCH MED 31 MARS 2009

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt		5 610				5 610
Balder 18	Jönköping	Vättergatan 3	Äganderätt				482	326	808
Budkaveln 17	Jönköping	Långgatan 9	Äganderätt		2 323				2 323
Budkaveln 18	Jönköping	Järnvägsgränd 18	Äganderätt		7 346	856			8 202
Arkadien 4	Jönköping	Lantmätargränd 22 m fl	Äganderätt			217	505	1 486	2 208
Barnarp 1:156	Jönköping	Thorsviksvägen 6A m fl	Äganderätt					2 504	2 504
Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt		8 877				8 877
Måttbandet 10	Täby	Linjalvägen 3	Äganderätt		2 340	736			3 076
Totalt förvärv					26 496	1 809	987	4 316	33 608
TOTALT COREM EFTER FÖRÄRV				263 727	236 751	114 669	49 470	37 775	702 392

Inbjudan till årsstämma 2009

Corem Property Group ABs årsstämma äger rum torsdag den 28 maj 2009, kl 10:00 hos MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, Norrmalmstorg 1 i Stockholm.

Kallelse till årsstämman kommer att ske den 29 april 2009 och kallelsen kommer då bland annat att finnas tillgänglig på www.corem.se.

I samband härmed kommer även Corems årsredovisning och övriga handlingar som ska läggas fram på stämman att finnas tillgängliga på bolagets hemsida. Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

Rätt att delta på årsstämman

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 22 maj 2009.
- dels senast kl 16:00, fredag den 22 maj 2009 ha anmält sin avsikt att delta i årsstämman till Corem.

Så anmäler man sig

Anmälan om deltagande i stämman kan ske på följande sätt:

- per telefon 08-503 853 33
- per post till Corem Property Group AB, Bredgränd 4, 111 30 Stockholm eller
- via Corems hemsida www.corem.se

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/

organisationsnummer, adress, telefonnummer, aktieinnehav samt eventuella biträden vid stämman.

Så blir man ägarregistrerad

Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 22 maj 2009, genom förvaltarens försorg, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn för att erhålla rätt att delta i stämman. Begäran om sådan registrering görs hos den bank eller det värdepappersinstitut som förvaltar aktierna.

Deltagande genom fullmakt

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

Föreslagen utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 1,00 kronor per aktier, motsvarande 28 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för nominell skatt.

Avstämningsdag

Avstämningsdag för utdelning föreslås vara den 2 juni 2009.

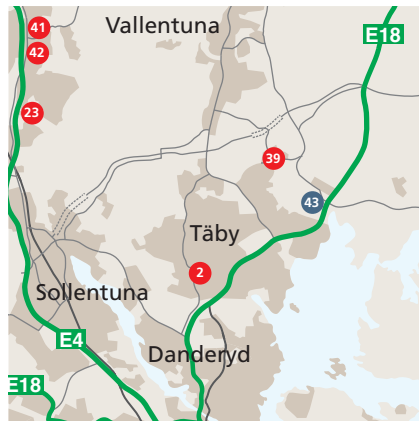
Ytterligare information

Ytterligare information kan erhållas av Corems VD Rutger Arnhult, telefon 08-503 853 33.

På Corems hemsida / www.corem.se / finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

EKONOMISK RAPPORTERING 2009

Årsredovisning 2008	Mars 2009
Årsstämma 2009	Torsdag 28 maj 2009, kl 10:00
Delårsrapport januari - mars 2009	14 maj 2009
Halvårsrapport januari - juni 2009	25 augusti 2009
Delårsrapport januari - september 2009	17 november 2009



Stockholmsregionen



Mellansverige/Väst

Januari - mars 2009

Corem förvärvar genom flera transaktioner 1 551 559 aktier i det OMX-noterade fastighetsbolaget Klövern AB (publ). Efter dessa transaktioner äger Corem 19 010 053 aktier i Klövern AB (publ), vilket motsvarar en ägarandel om 11,82 procent.

19 mars 2009

Corem förvärvar åtta fastigheter om totalt cirka 33 500 kvm. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till 213 mkr. Corem säljer fastigheterna Realisten 1 och 2 samt del av fastigheten Vipemöllan 38 om totalt cirka 1 050 kvm. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till cirka 9 mkr. Förvärvet finansierades bland annat med en till säljaren riktad apportemission om 66 mkr.

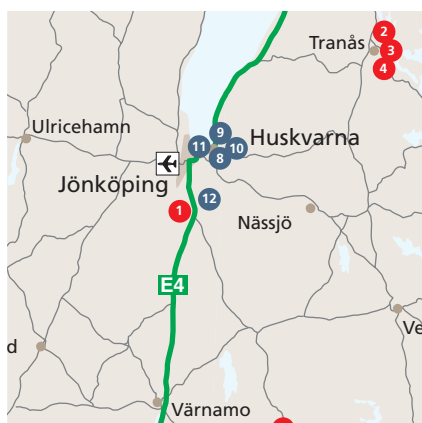


2009

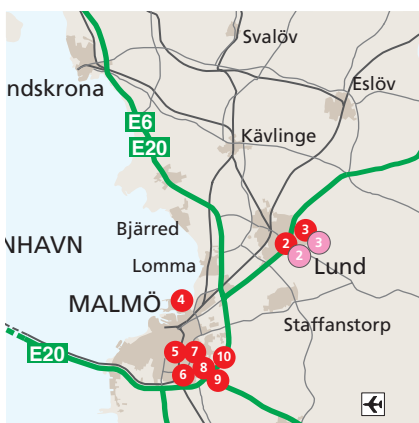
Januari 2009

Under januari 2009 återköper Corem 154 200 aktier, motsvarande 0,6 procent av totalt registrerade aktier.





Mellansverige/Väst



Öresundsregionen

För sifferhänvisningar i vidstående kartor, se avsnitt Fastighetsförteckning sid 78-83.

● Fastighetsbestånd per 31 december 2008

● Förvärvat under 2009

● Avyttrat under 2009

Antal fastigheter

106

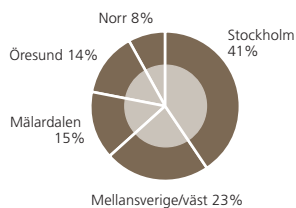
Verkligt värde

4 343 mkr

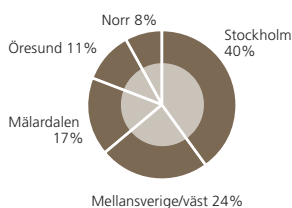
Uthyrbar area

701 342 kvm

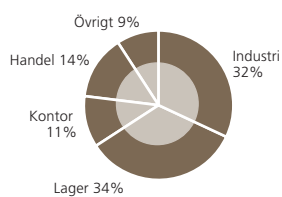
Fördelning av verkligt värde per geografiskt område



Fördelning av hyresintäkter per geografiskt område



Fördelning av verkligt värde per fastighetskategori



Fördelning av hyresintäkter per fastighetskategori

