

Årsredovisning och hållbarhetsredovisning 2025

corem



Innehåll

Introduktion

Corem Property Group	4
2025 i korthet	5
Vd-ord	8

Affärsmodell, mål och strategi

Vision, affärsidé och affärsmodell	10
Mål och utfall	12
Medarbetare	18

Fastighetsrörelsen

Förvaltning	22
Projektverksamheten	30
Transaktioner	35
Fastighetsvärdering	37

Finans

Finansiering	41
Aktier	45

Risker och möjligheter

Risker och möjligheter	49
------------------------	----

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	56
Styrelse	66
Bolagsledning	67

Finansiella rapporter

Koncernen	70
Moderbolaget	74
Noter	77
Vinstdisposition och vinstutdelning	100
Revisionsberättelse	102

Hållbarhetsrapport

Information om hållbarhetsredovisningen	109
Hållbarhetsnoter inkl. GRI-index	114
Revisors granskningsrapport hållbarhet	132

Fastighetsförteckning och översikter

Fastighetsförteckning	135
Historisk översikt och nyckeltal	149
Definitioner	151



Time Building, fastigheten
Borgarfjord 4, i Kista, Stockholm.

Förvaltningsberättelsen består av
sidorna 21–68 samt sidan 100.

HÅLLBARHETSRAPPORT ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

Corems hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2025 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Sidorna 10–16, 18–19, 21, 26, 34, 39, 52–53 samt 108–131 utgör koncernens hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen, (den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024).

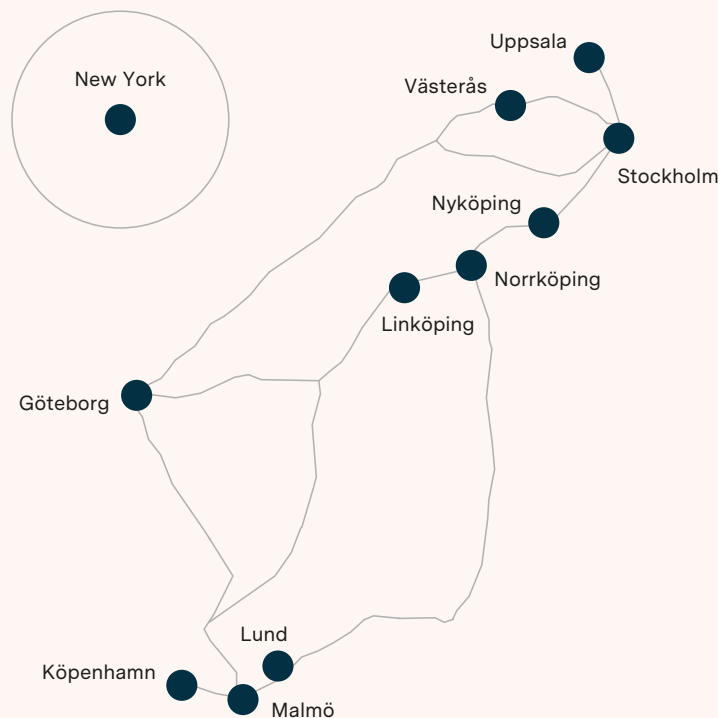
Omslag: Interiör från fastigheten Aprikosen 2, Solna Gate, i Stockholm

Genom förvaltning i egen regi, ett starkt hållbarhetsfokus och strategisk fastighetsutveckling skapar Corem värdeskapande miljöer. Genom lokaler som ger kunder möjligheter att utvecklas skapar vi *fastigheter för framtiden*.

Corem Property Group

Corem är ett kommersiellt fastighetsbolag med gedigen erfarenhet av att förvalta och förädla kommersiella lokaler – men framför allt av att skapa lokaler där kunder trivs och har rätt förutsättningar för att utveckla sin verksamhet över tid.

Fastigheterna är belägna i attraktiva lägen inom storstadsområden och på tillväxtorter där de förvaltas av kunnig och närvarande personal. Kundnära förvaltning och drift i egen regi är Corems kärna. Kombinerat med ett gediget hållbarhetsarbete och långsiktig fastighetsförädling, skapar Corem fastigheter för framtiden.



244

Förvaltningsfastigheter, antal

46 937

Förvaltningsfastigheternas värde, mkr

4 027

Hyresvärde, mkr

2 048

Uthyrningsbar area, tkvm

276

Anställda, antal

2 800

Hyresgäster, antal

2025 i korthet



Solna Gate, fastigheten
Aprikosen 2 i Solna.

Stark hyresgästportfölj och positiv nettouthyrning

Corems fastighetsportfölj består främst av lokaler för kontor, lager och handel men även vård och samhällsfunktioner. Vid utgången av 2025 hade Corem cirka 5 000 hyreskontrakt med cirka 2 800 hyresgäster verksamma inom olika branscher. Genomsnittlig återstående kontraktslängd uppgick till 3,3 år.

Nettouthyrningen för helåret var positiv och uppgick för året till 7 mkr. Bland nya avtal som tecknades under året fanns bland annat Trafikverket i Göteborg, Circle K i Globenområdet i Stockholm och Handelsbanken i Malmö. Omförhandlingar och förlängningar gjordes bland annat med Tele2 och Ericsson i Kista, Saab i Linköping och Västerås kommun.

Totalt tecknades och omförhandlades 678 hyresavtal under året, vilka tillsammans motsvarande ett kontraktsvärde om 557 mkr.

Transaktionsverksamhet som verktyg i att stärka nyckeltal

Transaktionstakten under 2025 var fortsatt hög. Totalt avyttrades 46 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 5,2 mdkr. Bland annat frånträdde hela beståndet om 13 fastigheter i Halmstad, samt en fastighet i Örebro varpå Corem lämnade både Halmstad och Örebro. Därutöver avyttrades projektfastigheten 28&7 i New York och en kontorsfastighet i Köpenhamn.

UTHYRINGSBAR AREA PER TYP, %

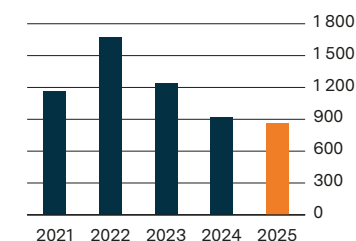


- Kontor 52%
- Lager/logistik 22%
- Handel 9%
- Övrigt 17%

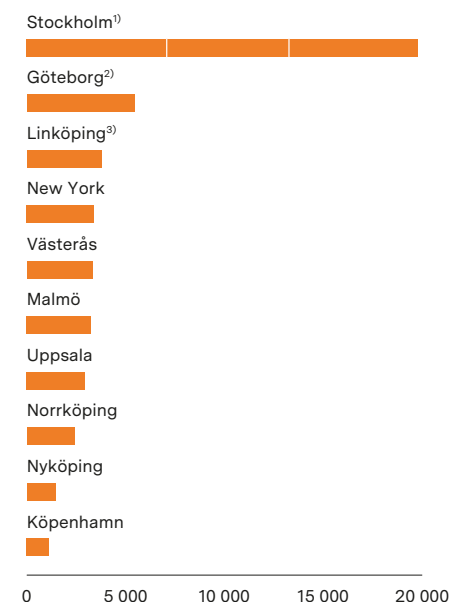
Efter att Corem de senaste åren till stor del nyttjat transaktionsverksamheten som ett medel att frigöra kapital och stärka balansräkningen, kunde fokus åter skiftas över till att nyttja transaktionsverksamheten som ett verktyg att stärka nyckeltal. Under slutet av 2025 togs ytterligare ett steg i att reducera exponeringen i USA då en avsiktsförklaring om att avyttra projektfastigheten på 417 Park Avenue i New York tecknades. Under inledningen av 2026 tecknades ett köpeavtal, frånträdde är beräknat till andra kvartalet 2026.

Läs mer om transaktioner på sidorna 35–36.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, mkr



FASTIGHETSVÄRDE PER STAD, mkr



- 1) Stockholms andel om 42% fördelas enligt: Södra Stockholm (Globenområdet, Sättra, Västberga) 19%, norra Stockholm (Kista, Arlandastad) 15%, mellersta Stockholm (Solna, Vinsta, Täby) 8%.
- 2) Inklusive Borås
- 3) Inklusive Kalmar

Fokus på hyresgäst Anpassningar

Projektverksamheten under året fokuserades främst till hyresgäst Anpassningar och energi-effektivisering. Bland större projekt som färdigställdes kan nämnas Helgafjäll 5 i Kista för Mycronic, och bland större projekt som pågick under året som kommer att färdigställas under 2026, finns Helgafjäll 2 i Kista för Smartoptics och Majorna 219:7 i Göteborg. Den senare konverteras från single-tenant till multi-tenant, med bland annat Freemelt och Kustbevakningen som hyresgäster. Projektvolymen i USA har minskat mot föregående år till följd av att nyproduktionsprojektet 1245 Broadway är färdigställd exteriört, nu pågår interiör färdigställning i takt med uthyrning.

Ett flertal större energiprojekt har genomförts, bland annat i fastigheten Mats 5, gallerian Punkt i Västerås, där energianvändningen minskade med 34 procent och i fastigheten Aprikosen 2, Solna Gate i Stockholm där energianvändningen minskade med 42 procent.

Vid årets utgång pågick totalt 420 projekt av varierande storlek inom projektverksamheten, med en sammanlagd investeringsvolym om 1 497 mkr (1 343). Läs mer om projektverksamheten på sidorna 30–34.



Nyemission och genomförd lösen av hybridobligation

Under året genomfördes en riktad nyemission i två steg, i syfte att göra det möjligt att återbetala den utestående hybridobligationen. Totalt emitterades 192 miljoner stamaktier av serie B, vilket tillförde Corem 939 mkr. Under september återbetalades hybridobligationen i sin helhet, om totalt 1 132 mkr. Läs mer om nyemissionen på sidan 45.

Minskad skuld och sänkt snittränta för en stärkt balansräkning

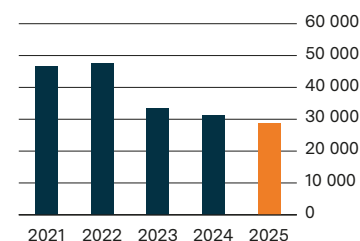
Den räntebärande skulden minskade från 31,4 mdkr vid utgången av 2024 till 28,8 mdkr vid utgången av 2025, ett resultat av amortering av bankkulder, omförhandling av lån och lösen av obligationer. Även genomsnittlig ränta minskade under samma period och uppgick vid årsskiftet till 4,4 procent.

Samtliga obligationslån med förfall under 2025 löstes vid förfall, och därutöver gjordes även återköp i obligationer med förfall längre fram. Under året har Corem även emitterat nya gröna obligationer till ett värde av 1,7 miljarder kronor, med förfall under 2028.

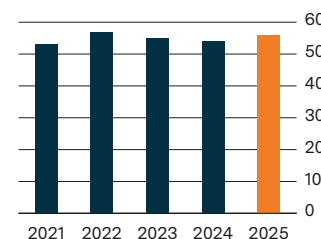
Läs mer om finansieringsverksamheten under året på sidorna 41–44.

Fastigheten Majorna 219:7
i Göteborg.

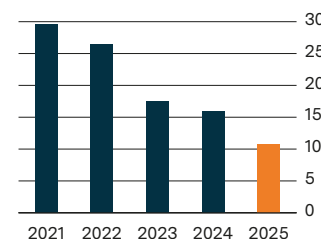
RÄNTEBÄRANDE SKULD, mkr



BELÅNINGSGRAD, %



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



FÖRDELNING GRÖNA TILLGÅNGAR, %



INVESTERINGAR, %



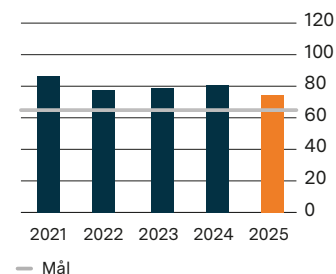
- Hyresgäst Anpassning 55%
- Utland 30%
- Underhållsprojekt 11%
- Energiptimering 4%

Lånsiktigt fokus på energianvändning ger starkt förbättrad prestanda

Corems långsiktiga energistrategi har under året lett till fina resultat på flera fronter. Året visar en mycket stark förbättring i energieffektivitet och når ett snitt om låga 74,2 kWh/kvm. Under de senaste åren har ett flertal större energiprojekt genomförts vilket tydligt avspeglas i Corems minskade energianvändning. Sedan basåret 2021 har energiprestandan förbättrats med 14 procent. Utfallet innebär även att det delmål om 75 kWh/kvm som satts för 2025 överträffas.

Läs mer om energianvändning på sidorna 26 och 119.

ENERGIEFFEKTIVITET, kWh/kvm



74,2

Energieffektivitet, kWh/kvm

Engagerade medarbetare skapar en framgångsrik affär

För att fånga upp medarbetares feedback, utvecklas som arbetsgivare och kontinuerligt förbättra arbetsmiljön genomförs årligen medarbetarundersökningar. Resultaten från 2025 års medarbetarundersökning visar att Engagemangsindex (EI) landar på 88, vilket är en ökning med 3 enheter från föregående år, och totalt 6 enheter jämfört med två år tillbaka. Resultatet ligger över benchmark och visar att Corems medarbetare känner sig engagerade och motiverade i sitt arbete.

Läs mer om engagerade medarbetare på sidorna 18, 19, och 126–129.

Dragörkajen, fastigheten
Dragör 1 i Malmö.



Ett år av betydande strategiska åtgärder, för en minskad risk och *stärkt kärnaffär*



Corem har under året fortsatt att genomföra strategiska vägval för att skapa ökad finansiell flexibilitet och minska riskexponeringen, bland annat genom reducerad USA-närvaro. Vi levererar ett stabilt förvaltningsresultat för året, mycket drivet av ett ihärdigt energieffektiviseringsarbete och därtill positiv nettouthyrning. Detta under ett år som har präglats av fortsatt geopolitisk osäkerhet och en dämpad konjunktur.

Omvärld och marknadsutveckling

Den makroekonomiska utvecklingen under 2025 styrdes av låg tillväxt, osäker inflationsutveckling och ett turbulent geopolitiskt klimat. Under slutet av året och inledningen av 2026 har det geopolitiska läget därtill försämrats ytterligare runt om i världen vilket har bidragit till en än mer komplex omvärldsbild. Detta påverkar marknadens riskbedömningar och leder till en delvis avvaktande hållning hos många aktörer. Under 2025 såg vi förvisso inledande räntesänkningar i Sverige men konjunkturen har mot bakgrund av det stökiga omvärldsläget haft svårt att ta fart. Vi ser därför en fortsatt försiktighet hos både investerare och hyresgäster vilket för fastighetssektorn primärt innebär längre beslutsprocesser i såväl uthyrningar som i transaktioner.

Fortsatt renodling och minskad risk i fastighetsportföljen

Genom åtgärder under tidigare år, där transaktioner utgjort ett verktyg i att frigöra kapital och reducera skuldsättning, är vi idag i ett läge där vi kan vara mer selektiva. Transaktioner kommer fortsatt vara ett viktigt verktyg för oss, men fokuseras till att sälja fastigheter som inte längre ligger inom vår långsiktiga strategi, snarare än att frigöra kapital. Ett av årets mest betydelsefulla strategiska steg för Corem var vår fortsatta reducering av exponeringen i USA. Under det fjärde kvartalet genomfördes försäljningen av projektfastigheten 28&7 i New York, och därtill tecknades en avsiktsförklaring om att avyttra projektfastigheten på 417 Park Avenue. Under januari 2026 låstes affären in genom ett bindande köpeavtal och sedan dess har Corem även uppfyllt samtliga utestående villkor kopplade till transaktionen. Frånträde är planerat till april 2026.

En positiv nettouthyrning är ett styrkebesked och ett kvitto på vår attraktiva portfölj

Även om de två avyttringarna i USA medför negativa resultateffekter i närtid är det nu rätt tid att kliva av dessa investeringar. Försäljningarna ligger helt i linje med vår långsiktiga inriktning att fokusera verksamheten till våra utvalda kärnmarknader i Sverige och därmed skapa bättre förutsättningar för stabilitet och värdeskapande över tid. Genom att avveckla dessa innehav i USA minskar vi våra framtida investeringsåtaganden kraftigt, reducerar riskexponeringen mot en mer volatil marknad och frigör kapital som kan användas där lönsamhetspotentialen idag är starkare.

Nu återstår en av de amerikanska fastigheterna, 1245 Broadway, som är uthyrd till 96 procent och har uppnått ett stabilt och fint kassaflöde. Den ger ett positivt bidrag till verksamheten och kommer avyttras när marknadsförutsättningarna är som bäst.

Positiv nettouthyrning, trots utmanande marknad

Den svenska hyresmarknaden fortsatte under året att präglas av försiktighet. Vi ser längre uthyrningsprocesser och hyresgäster som är väl införstådda med sin förhandlingsposition. Trots detta utmanande uthyrningsklimat redovisar Corem en positiv nettouthyrning om 7 miljoner kronor för 2025. Det känns otroligt bra att stänga året och konstatera att vi hämtat in den negativa nettouthyrning vi fick med oss från inledningen av året, detta är ett tydligt kvitto på en styrka i

kärnaffären samt att nära kundrelationer och målmedvetenhet är avgörande framgångsfaktorer. Bland de större uthyrningarna under året ses bland annat uthyrningar till Norrköpings Kommun om cirka 3 300 kvadratmeter, till Plesner och Elgiganten om vardera drygt 3 500 kvadratmeter i Köpenhamn samt till Smartoptics om drygt 4 000 kvadratmeter i Kista. Under året omförhandlades även hyresavtalet avseende Ericssons huvudkontor om cirka 39 000 kvadratmeter i Kista och A24 utökade sin förhyrning i 1245 Broadway i New York med ytterligare drygt 1 400 kvadratmeter. Trots en lång rad fina uthyrningar konstateras att vår ekonomiska uthyrningsgrad sjönk något under året vilket är en följd av de avyttringar som gjorts.

Stabilt resultat genom kostnadsdisciplin och effektivisering

Driftnettot i Corems bestånd minskade jämfört med föregående år vilket främst är drivet av genomförda avyttringar. I jämförbart bestånd var däremot driftnettot oförändrat samtidigt som intäkterna minskade med 1 procent. Intäktsidan påverkas av ett par kända avflyttar samt omförhandlingar vilket speglar den utmanande hyresmarknad vi verkar i men som samtidigt primärt förklaras av ett par större hyresobjekt och därmed är koncentrerat till ett fåtal fastigheter. Vi har under året intensifierat vårt arbete med kostnadsbesparingar samt fortsatt det ständigt pågående arbetet med driftoptimering. Detta har, tillsammans med flertalet genomförda energiprojekt samt milda vintermånader under 2025, bidragit till att kostnaderna minskat med 3 procent i jämförbart bestånd jämfört med föregående år.

Corems styrelse har, likt föregående år, till årsstämman föreslagit en utdelning avseende räkenskapsåret 2025 om 0,10 kronor per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kronor per stamaktie serie D och preferensaktie.

Fokus på förfallostruktur och finansiell handlingskraft

Såväl bank- som kapitalmarknaden har under 2025 fungerat väl och successivt präglats av förbättrad likviditet och sjunkande marginaler.

I denna miljö har vårt fokus varit att arbeta strukturerat med skuldportföljen, förfalloprofilen och diversifieringen av våra finansieringskällor. Ett viktigt steg i detta arbete var inlösen av hybridobligationen under det tredje kvartalet – en strategisk åtgärd som förenklade kapitalstrukturen. Tillsammans med minskad USA-exponering och vår aktiva portföljstyrning har detta ytterligare ökat vår långsiktiga motståndskraft.

Under sommaren genomfördes även en nyemission vilket stärkte balansräkningen och förbättrade bolagets finansiella handlingsutrymme ytterligare.

Vid sidan av detta har vi under inledningen av 2026 genomfört strategiska placeringar i likvida och högavkastande noterade nordiska bankaktier som ett led i att uppnå en mer värdeskapande kapitalförvaltning. Parallellt har Corem sedan december löpande genomfört återköp av egna aktier, för att därigenom skapa ökat värde för bolagets aktieägare samt stärka kassaflödet över tid. Kombinationen av dessa åtgärder bygger oss finansiellt och syftar till att på ett kostnadseffektivt sätt optimera kapitalstrukturen, skapa värde för aktieägarna och säkerställa fortsatt flexibilitet och finansiell handlingskraft. Återköpen stärker kassaflödet över tid, vilket vi prioriterar högt, medan placeringarna ger oss en avkastande likviditetsbuffert som kan omsättas i kapital vid behov.

Energieffektiva lokaler och förbättrad klimatprestanda

Hållbarhetsarbetet är en högst prioriterad och integrerad del i Corems strategi. Hyresgästernas krav på energieffektiva, hållbara och moderna lokaler fortsätter att öka, och våra investeringar i tekniska uppgraderingar kombinerat med vårt systematiska arbete med hållbarhetsfrågorna är viktiga både i att stärka kunderbudandet och sänka klimatpåverkan.

Under året har vi sänkt energianvändningen och överträffat vårt ambitiöst uppsatta mål

Genom investeringar i energieffektiviserande åtgärder och genomgående arbete med optimering kan vi i år redovisa en mycket fin sänkning. Vår genomsnittliga energianvändning uppgår till 74,2 kWh/kvm, vilket innebär att vi överträffar vårt ambitiöst uppsatta mål om 75 kWh/kvm för 2025. Parallellt har vi under året genomfört fortsatta miljöcertifieringar. Det stärker våra fastigheters konkurrenskraft samtidigt som det ger oss ett kvitto på våra byggnaders höga kvalitet och bidrar till stabila driftkostnader.

Ett mer fokuserat och finansiellt starkare Corem inför 2026

Sammanfattningsvis lämnar vi 2025 som ett mer fokuserat och finansiellt robust bolag än vid årets början. Genom betydande strategiska beslut, riktade kapitalåtgärder, renodling av portföljen och en fortsatt stark kärnaffär går vi in i det nya året med ökad handlingsfrihet. Efter arbetet med fokusering av beståndet står vi väl rustade och lägger vårt fokus på fortsatt effektivisering och ökad lönsamhet, samtidigt som vi ser fram emot en tydligare vändning uppåt i konjunkturen.

Stockholm 25 mars 2026

Rutger Arnhult, verkställande direktör

Vision, affärsmodell och grundläggande strategier

Förvaltning i egen regi är verksamhetens kärna. Genom kundnära förvaltning och att erbjuda lokaler som stärker våra kunders affär utvecklas vi tillsammans. Förvaltningen kompletteras av ett metodiskt hållbarhetsarbete och strategisk förädling av portföljen som bidrar till värdeutveckling och säkrar framtida konkurrenskraft.

VISION

Corems vision är fastigheter för framtiden. Det är en vision som tar avstamp i kundernas utveckling. Med gedigen erfarenhet av att förvalta och utveckla kommersiella lokaler och platser bidrar Corem till sina kunders affär och ömsesidig utveckling. Tillsammans med kunder skapas ett fastighetsbestånd som är attraktivt över tid, hållbart och fyllt av verksamheter som har rätt förutsättningar att utvecklas.

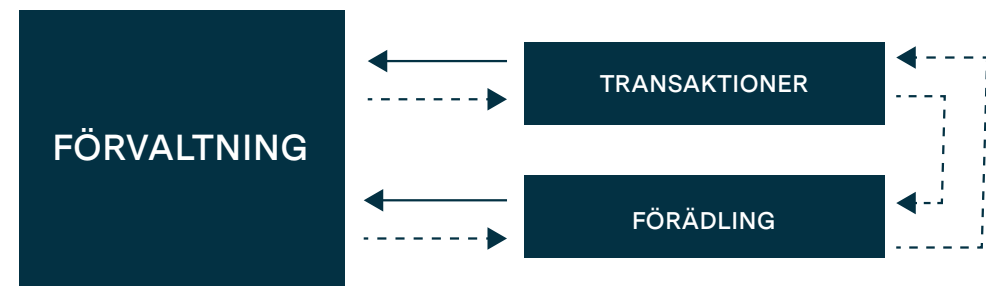
Corem skapar goda affärer och utvecklar fastighetsbeståndet på ett hållbart och kundnära sätt.

EN AFFÄRSIDÉ OCH AFFÄRSMODELL FÖR LÅNGSIKTIGT ÄGANDE OCH UTVECKLING
Corem ska skapa god värdetillväxt i fastighetsbeståndet, långsiktigt hållbar lönsamhet och avkastning till aktieägare. Affärsidén har sin grund i att Corem erbjuder hållbara, inspirerande och effektiva platser att utveckla verksamheter och människor på. Affärsmodellen är utformad för att kunna skapa lönsamhet och god värdetillväxt i beståndet över tid på ett långsiktigt och hållbart sätt. Modellen bygger på tre huvudsakliga byggstenar där den kundnära förvaltningen ligger i grunden och kompletteras av strategiska fastighetstransaktioner samt förädling och utveckling av fastigheter. Tillsammans säkerställer de att fastighetsbeståndet bibehåller sin attraktivitet över tid.

GRUNDLÄGGANDE STRATEGIER OCH FRAMGÅNGSAKTORER

Ett koncentrerat fastighetsbestånd samlat i strategiskt utvalda geografier

Corems fokus är fastigheter för kommersiellt bruk. Geografiskt ska beståndet begränsas till attraktiva lägen inom storstadsområden och tillväxtorter. Hög geografisk koncentration där beståndet fokuseras till fåtalet orter medför starka konkurrensförutsättningar över tid, bland annat genom att flertalet fastigheter i samma närområde ger större rådighet i områdets utveckling. Det skapar ökad möjlighet att stärka platsens attraktivitet och skapa ytterligare



Affärsmodellen bygger på långsiktig och kundnära förvaltning, kontinuerlig förädling av beståndet tillsammans med strategiska fastighetstransaktioner och värdeutveckling.

värden på sikt. Den geografiska koncentrationen är även nödvändig i att möjliggöra lokal förvaltning och nå skalfördelar i drift och förvaltning.

Lokal förvaltning och drift i egen regi

Lokalt baserade förvaltningskontor utgör en framgångsfaktor ur flertalet aspekter. Det ger god kännedom om lokala förutsättningar och bidrar till proaktiva och långa hyresgästrelationer där Corem kan tillhandahålla lokaler som adderar värde för kunders verksamheter. Med egen personal som har kompetens inom verksamhetens samtliga kärndiscipliner säkerställs helhetsperspektiv, hög kvalitet och långsiktighet samtidigt som kunskapen bevaras inom bolaget. Det bidrar i förlängningen till värdeskapande möjligheter, proaktivitet och effektivitet.

Genomgående fokus på förädling

Byggnader har en livslängd som långt överstiger individuella konjunkturcykler eller marknadsförutsättningar. Anpassning och kontinuerlig modernisering är därför en nödvändighet för säkerställa attraktivitet och konkurrenskraft över tid, och för att optimera deras effektivitet. Genom investeringar kan Corem såväl förädla och optimera befintliga fastigheter som bidra till utveckling av närområden vilket bygger ökad attraktivitet. Huvuddelen av investeringar i befintliga fastigheter sker i samband med uthyrning. Förädling och anpassning av befintliga byggnader bidrar även till en hållbar livscykel, genom att ge byggnader förnyad användning och förlängd liv.

Ett långsiktigt förhållningssätt

En viktig grund i verksamheten är långsiktighet. Att verka för att skapa värden, inte bara för idag utan över lång tid. Det innebär att investeringar och lösningar väljs med hänsyn till funktion över hela sin livscykel. Det ger positiva effekter av flera slag, både i miljöhänsyn, effektivitet i underhåll och kostnadsoptimering.

En engagerad och kunnig organisation

Varje individuell medarbetare inom Corem är viktig i att skapa en framgångsrik verksamhet. Corem som arbetsplats ska vara kompetensbaserad och främja samarbete, ansvarstagande och affärsmässighet. Förvaltning, drift och förädling i egen regi ger ingående kunskap om beståndet, dess utmaningar och möjligheter. Som komplement ska Corem ha egen kompetens inom viktiga specialiserade funktioner som fastighetsutveckling, teknik och transaktion, för att möjliggöra en helhet där affär och bestånd utvecklas på bästa sätt.

Genom att tänka långsiktigt skapar vi attraktiva och hållbara platser och fastigheter som bidrar till framtidens företag, individer och samhälle.

Medarbetarnas affärsmässighet, kundfokus, och viljan att utvecklas tillsammans driver bolagets affär framåt mot visionen "fastigheter för framtiden".



Mål och utfall

Corems målområden fokuserar på olika aspekter av verksamheten och samverkar i att nå verksamhetens övergripande mål; att på ett långsiktigt och hållbart sätt skapa lönsamhet och värdetillväxt, med god avkastning till aktieägare.

Corems fyra målområden är portföljutveckling, förvaltning, organisation och finans. Målområdet portföljutveckling ser till fastighetsbeståndets sammansättning och långsiktiga konkurrenskraft, medan förvaltning fokuserar på kärnaffären av uthyrning, förvaltning och drift. Målområden för finans respektive organisation ser till kapitalanskaffning samt till hur Corem fungerar som bolag och arbetsgivare. Hållbarhetsaspekter är integrerade i alla delar av verksamheten och relaterade hållbarhetsaspekter är därför del av respektive målområde.

Med utgångspunkt i den strategiska inriktningen sätts långsiktiga mål inom varje område. De syftar till att visa utveckling över tid och bryts sedan ner till årliga mål vilka följs upp löpande.

Närmare beskrivning av Corems fyra målområden, samt dess respektive mål och utfall återfinns på följande sidorna 13–16.

Med gedigen erfarenhet av att förvalta och utveckla kommersiella lokaler och platser bidrar Corem till sina kunders affär och ömsesidig utveckling. Fastigheten Isaford 8 i Kista Stockholm är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.



PORTFÖLJUTVECKLING

Värdeskapande förädling, transaktioner och utveckling av fastighetsportföljen

Strategisk och hållbar utveckling gör Corem till en konkurrenskraftig aktör på lång sikt. Det innefattar såväl att anpassa fastighetsportföljens sammansättning som proaktiva investeringar och ökad hållbarhetsprestanda.

Fastighetsportföljen utvecklas och förädlas kontinuerligt för att på bästa sätt tillvarata de individuella fastigheternas potential. Kartläggning av utvecklingsmöjligheter i befintligt bestånd sker löpande, och identifierar värdeskapande förädlings- och utvecklingsprojekt.

Strategiska transaktioner utgör komplement, genom att vara ett verktyg i att förändra portföljens sammansättning. Transaktioner ska bidra till stärkt marknadsposition, ökad geografisk renodling och effektiv förvaltning.

Corem verkar för ett fastighetsbestånd med nettonollutsläpp från verksamheten och dess värdekedja. Det framtidsäkrar affären genom att bidra till ett konkurrenskraftigt kunderbjudande, minimera risk och genom att fastighetsbeståndets hållbarhetsprestanda kontinuerligt höjs. Förädling och strategiska transaktioner skapar tillsammans hållbar konkurrenskraft och värdeutveckling över tid.

UTVALDA LÅNGSIKTIGA MÅL

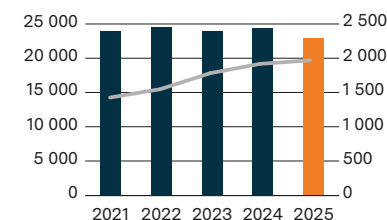
- Projektinvesteringar ska ge avkastning på eget kapital om minst 15 procent.
- År 2030 ska byggnader med ett värde motsvarande 50 procent av Corems fastighetsvärde vara miljöcertifierade.
- År 2030 ska gröna tillgångar enligt Corems ramverk utgöra minst hälften av fastighetsvärdet.
- År 2035 ska Corems växthusgasutsläpp vara nettonoll.

MÅL OCH UTFALL 2025

Långsiktig värdeökning

Fastighetsbeståndets relativa värdeutveckling sett till effektivitet i förvaltning och attraktivitet mäts genom att följa hyresvärde per kvm samt fastighetsvärde per kvm.

2025 visar en ökning om 3 procent per kvm avseende hyresvärde och en minskning om 6 procent i fastighetsvärde per kvm.



■ Fastighetsvärde, kr per kvm — Hyresvärde, kr per kvm

Projektverksamhet som utvecklar beståndet

Investeringar görs löpande för att behålla och öka fastighetsbeståndets konkurrenskraft samt som ett led i uthyrning. Totalt investerades 1 497 mkr (1 343), fokuserat till färdigställande av pågående nybyggnationer, hyresgäst Anpassningar och energirelaterade projekt.

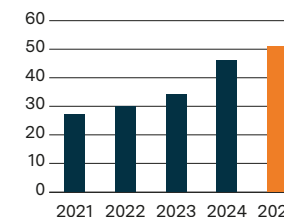
1 497

Fastighetsinvesteringar, mkr

Miljöcertifierade byggnader

Miljöcertifiering ger ett kvitto på hög miljöprestanda kombinerat med ett strukturerat arbetssätt. Det utgör även ett verktyg för att kontinuerligt förbättra beståndet ur ett hållbarhetsperspektiv.

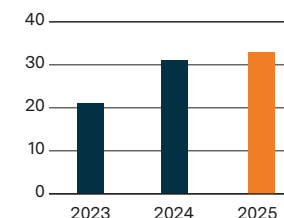
Vid utgången av 2025 var 51 av Corems byggnader miljöcertifierade, motsvarande 22 procent av beståndets totala area.



■ Miljöcertifierade, antal

Gröna tillgångar

Gröna tillgångar definieras i Corems ramverk, och har sin bas i byggnaders energieffektivitet. Corems mål är att minst hälften av det totala fastighetsvärdet ska utgöras av gröna tillgångar till år 2030. Vid utgången av 2025 utgjordes 33 procent av fastighetsbeståndet av gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk, en ökning med 2 procentenheter sedan 2024.



■ Andel gröna tillgångar, %



Fastigheten Nejlikebuketten 4,
Malmö

FÖRVALTNING

Proaktiv och kundfokuserad förvaltning

Corem ska vara kundernas naturliga förstahandsval vad gäller kommersiella lokaler. Kombinerat med proaktiv och resurseffektiv förvaltning och drift ger det lönsamhet i kärnaffären och skapar därigenom värden över tid.

Proaktiv, kompetent och närvarande förvaltning i nära samarbete med kunder skapar nytta och långsiktiga värden för Corem och ger fördelar för hyresgästerna. Förvaltning och uthyrning i egen regi och med lokal förankring är grundläggande delar i Corems strategier och bidrar till effektiv förvaltning. Det bidrar samtidigt till kundnöjdhet och insikt i hyresgästernas behov, vilket stärker intjäning och därmed affär.

Parallellt arbetar Corem strukturerat för att kontinuerligt bli effektivare och öka byggnadernas hållbarhetsprestanda. Det är nödvändigt för att framtidssäkra affären och bibehålla ett långsiktigt attraktivt bestånd, sett till såväl kunderbjudande som tillgång.



Kista Gate, fastigheten Helgafjäll 4, Stockholm, är certifierad enligt BREEAM In-Use Very good.

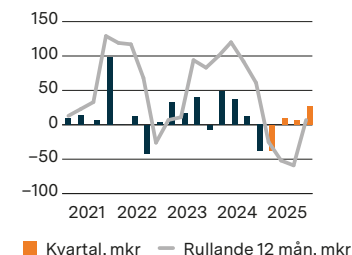
UTVALDA LÅNGSIKTIGA MÅL

- Corem ska ha nöjda kunder och långa hyresgästsarbeten, med ett Nöjd-kund-index NKI som långsiktigt uppgår till minst 75.
- Den ekonomiska uthyrningsgraden ska uppgå till minst 90 procent.
- Nettouthyrningen ska över tid uppgå till minst 1 procent av hyresvärdet.
- Gröna intäkter ska utgöra så stor andel som möjligt.
- År 2030 ska genomsnittlig energianvändning vara högst 65 kWh/kvm.

MÅL OCH UTFALL 2025

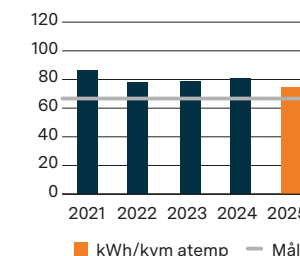
Nettouthyrning

Nettouthyrning visar hyresavtal som tecknats under perioden reducerat med under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser. Det utgör därmed ett mått avseende framtida intjäning. Nettouthyrning för 2025 uppgick till 7 mkr (61).



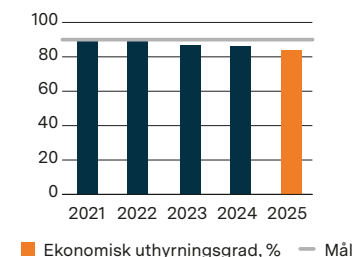
Energieffektivitet

Hög energieffektivitet och kontinuerlig energioptimering är centralt för att minska verksamhetens klimatavtryck. Corems långsiktiga mål är att den genomsnittliga energianvändningen ska uppgå till högst 65 kWh/kvm senast år 2030. Energianvändningen för 2025 uppgick till 74,2 kWh/kvm. Det positiva resultatet är främst en följd av ett flertal större energiprojekt som färdigställts under 2025. Sett till perioden 2021–2025 har energianvändningen per kvm minskat med 14 procent.



Ekonomisk uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 90 procent. Vid slutet av 2025 uppgick den till 84 procent.



NKI

Nöjda kunder är viktigt för att Corem ska nå målet om att vara kundernas förstahandsval. NKI mäts vartannat år. Senaste mätningen 2024 visade ett resultat om 75, en ökning om 3 enheter jämfört närmast föregående mätning och tangerar det långsiktiga målet.

75
Nöjd-kund-index

ORGANISATION

Attraktiv arbetsplats och ansvarstagande affärspartner

Corem ska vara en attraktiv affärspartner och värderingsstyrd arbetsgivare med kompetenta, affärsmässiga och engagerade medarbetare. Genom hög affäretik, och med ansvar och förtroende, ges medarbetare förutsättningar att trivas och utvecklas, och bidrar aktivt till att driva Corem framåt mot bolagets mål och vision. Kunnande, kundservice, utveckling, effektivitet och innovation kommer från företagets medarbetare. Corem ska vara ansvarstagande i sina affärsrelationer och erbjuda en arbetsplats där alla behandlas lika, med en sund och säker arbetsmiljö och förutsättningar för ett hållbart arbetsliv. En hållbar och framgångsrik verksamhet byggs av människorna inom den. Medarbetarnas affärsmässighet, kundfokus, med viljan att utvecklas och arbeta tillsammans är det som driver bolagets affär framåt. Corem ska erbjuda en sund, säker och hälsosam arbetsmiljö där ingen medarbetare, hyresgäst eller leverantör diskrimineras eller utsätts för kränkande särbehandling. Trivsel, goda arbetsvillkor samt

lika rättigheter och möjligheter utgör grunden för vår verksamhet. Rekrytering genomförs enligt framtagna process och syftar till att säkerställa fokus på kompetens och lämplighet. Möjlighet ska ges till interna karriärvägar. Kompetensutveckling genomförs kontinuerligt i syfte att bolaget och dess medarbetare ska utvecklas mot att uppfylla bolagets högt satta ambitioner och säkerställa Lagefterlevnad. Corem ska ha säkra, effektiva processer och digitala arbetssätt som stödjer affären. Corem ska löpande effektivisera organisationen till nya förutsättningar med affären i fokus genom nära samarbete och moderna lösningar.

UTVALDA LÅNGSIKTIGA MÅL

- Engagemangsindex (EI), Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI) och Ledarskapsindex (LI) ska årligen ha en positiv utveckling och långsiktigt uppgå till lägst i nivå med benchmark.
- Corems leverantörer arbetar i enlighet med Corems uppförandekod för leverantörer och granskas avseende hållbarhetsfaktorer.

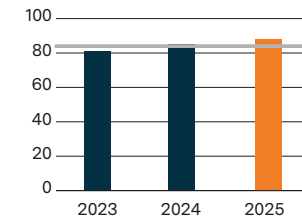


En av Corems fastighetstekniker på väg för att serva hyresgästerna.

MÅL OCH UTFALL 2025

Engagerade medarbetare

Kompetenta och engagerade medarbetare bidrar till att driva Corem framåt mot bolagets vision. Tillsammans med en hälsosam arbetsmiljö med lika rättigheter och möjligheter utgör det grunden för verksamheten. Engagemangsindex (EI) ska långsiktigt uppgå till minst benchmark. Utfallet för 2025 var 88, en förbättring jämfört med 2024, då engagemangsindex var 85 och över benchmark som 2025 uppgick till 82.

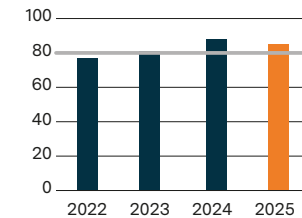


■ Engagemangsindex — Mål

* Undersökningen reviderades 2025 för att inkludera index för psykologisk trygghet och minska överlappande frågor.

Ledarskapsindex (LI)

Ett ledarskapsindex är en indikator på en organisations ledarskap, dess styrkor och dess möjligheter. Utfallet av ledarskapsindex, LI, under 2025 var 85 (88) vilket ska jämföras med benchmark på 80.

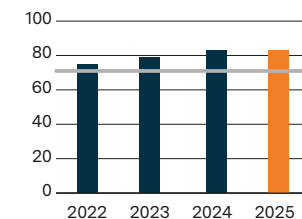


■ Ledarskapsindex — Mål

Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI)

Den organisatoriska och sociala arbetsmiljön handlar om hur arbetet är organiserat och hur vi samspelar med varandra på jobbet.

Utfallet av Index för organisatorisk och social arbetsmiljö, OSI, i 2025 års medarbetarundersökning var 83 (83) vilket ska jämföras med benchmark på 72.



■ OSI — Mål

Leverantörer

Alla leverantörer ska arbeta i enlighet med Corems uppförandekod för leverantörer. Leverantörer verksamma inom branscher bedömda som hög risk ska även genomgå en hållbarhetsgranskning. Under 2024–2025 granskades 133 leverantörer.

133

Hållbarhetsgranskade leverantörer, antal

FINANS

Finansiell stabilitet och god avkastning

Stabila och långsiktigt hållbara finanser säkerställer god avkastning till aktieägare samt god tillgång till kapital. Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch, vilket innebär att god tillgång till kapital vid rätt tid och till rätt kostnad krävs för att driva och vidareutveckla verksamheten. Corem ska verka för att skapa gott aktieägarvärde till kontrollerad risk genom långsiktiga, stabila finanser. Det uppnås genom att aktivt tillse att bolaget har goda relationer med banker och andra finansinstitut samt att bolaget har tillgång till olika kapitalkällor. Corem ska även verka för en god likviditet i den egna aktien. Genom god, aktiv och professionell marknadskommunikation ska Corem vara en trovärdig och intressant aktör på marknaden.

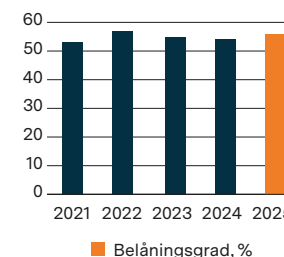
UTVALDA LÅNGSIKTIGA MÅL

- Corem ska långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.
- Belåningsgraden ska uppgå till en nivå som möjliggör Investment Grade-rating från något av de tre stora ratinginstituten.
- Corem ska nå Investment Grade hos något av de tre stora ratinginstituten.
- Utdelningen till ägare av stamaktier av serie A och B ska långsiktigt uppgå till minst 35 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier.
- Grön finansiering ska utgöra så stor andel som möjligt.

MÅL OCH UTFALL 2025

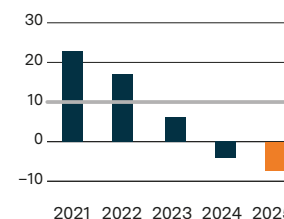
Belåningsgrad

Belåningsgraden ska uppgå till en nivå som möjliggör Investment Grade-rating från något av de tre stora ratinginstituten. Corem har sedan 2021 en rating hos Scope. Vid slutet av 2025 uppgick belåningsgraden till 56 procent.



Avkastning på eget kapital

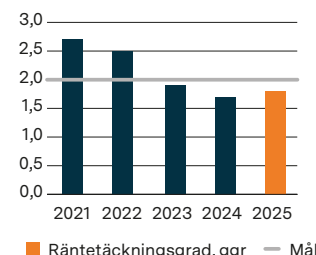
Corem ska långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Genomsnittlig avkastning över de senaste fem åren var -7,3 procent.



■ Genomsnittlig avkastning över de senaste fem åren har uppgått till -7%. — Mål

Räntetäckningsgrad

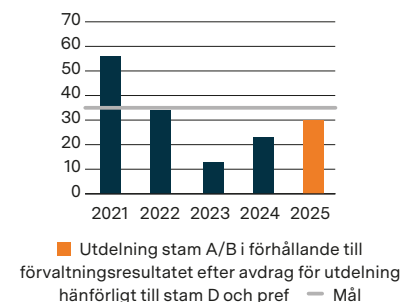
Räntekostnader är Corems enskilt största kostnads-post. Räntetäckningsgraden visar förmågan att täcka de finansiella kostnaderna och utgör ett av Corems finansiella mål. Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 2,0. Under 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 1,8.



■ Räntetäckningsgrad, ggr — Mål

Utdelning

Utdelningen till ägare av stamaktier av serie A och B ska långsiktigt uppgå till minst 35 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier. För 2025 uppgår den föreslagna utdelningen till 0,10 kr per stamaktie A och B vilket motsvarar 30 procent (23) av förvaltningsresultatet efter ovan nämnda avdrag.



■ Utdelning stam A/B i förhållande till förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stam D och pref — Mål

Fastigheten Gamlestaden 39:13
i Göteborg, certifierad enligt
BREEAM In-Use Very good.





*Fastigheten Isafjord 4,
Stockholm.*

Engagerade och *kompetenta* medarbetare driver affären framåt

Corem ska vara en attraktiv och värderingsstyrd arbetsgivare med kompetenta, affärsmässiga och engagerade medarbetare.



En framgångsrik och långsiktigt hållbar verksamhet byggs av människorna inom den. Medarbetarnas engagemang och affärsmässighet är viktiga byggstenar för att driva Corems utveckling framåt.

Corem ska vara en attraktiv och värderingsstyrd arbetsgivare, där medarbetarna känner stolthet, engagemang och ser möjligheter. Medarbetarnas affärsmässighet, kundfokus, och viljan att utvecklas tillsammans driver bolagets affär framåt mot visionen ”fastigheter för framtiden”. Samtidigt stärker det Corems verksamhet och varumärke.

Engagemang, arbetsmiljö och ledarskap

En god arbetsmiljö skapar förutsättningar för givande och effektiva samarbeten, ökat engagemang och ambassadörskap. Grunden är att erbjuda en sund och säker arbetsmiljö. Corem värdesätter mångfald och inkludering, och arbetar aktivt för att skapa en arbetsplats där alla känner sig välkomna och respekterade.

För nya medarbetare finns introduktionsprogram, som också inkluderar gemensamma introduktionsdagar. Dessa dagar syftar till att ge nyanställda en grundlig förståelse för Corems företagskultur, värderingar och arbetsprocesser. Corems chefer spelar en nyckelroll i att inspirera, stötta och utveckla sina team.

För att fånga upp medarbetares feedback, utvecklas som arbetsgivare och kontinuerligt förbättra arbetsmiljön genomförs regelbundna medarbetarundersökningar. Resultaten från 2025 års medarbetarundersökning visar ett positivt resultat totalt. Corems leverantör av medarbetarundersökningen har under 2025 genomfört en revidering för att inkludera ett index för psykologisk trygghet, undvika överlappande frågor samt förkorta både index och undersökningen. Med anledning av dessa justeringar är inte årets resultat fullt ut jämförbart med resultat från tidigare år. Engagemangsindex landar på 88, vilket är en ökning med 3 enheter från föregående år. Ledningsindex ligger fortsatt högt och över benchmark. Det nya indexet för Psykologisk trygghet mättes upp till 89, att jämföras med benchmark på 85. Resultatet för frågor kopplade till arbetsmiljö är på en stabil hög nivå och visar att Corems medarbetare känner sig engagerade och motiverade i sitt arbete.

88

Engagemangsindex

Corems funktion för kompetensutveckling och lärande, Corem Academy, arbetar för att:

- Ge en gemensam grund för samtliga medarbetare.
- Säkerställa rätt kompetens och kompetensutveckling, och ett ramverk för lärande inom Corem
- Skapa forum för nätverkande och lärande mellan regioner/affärsområden och inom roller och grupperingar
- Säkerställa process för långsiktig kompetensförsörjning
- Utveckla Corems medarbetar- och ledarkultur.

Rätt kompetens i alla led

Kompetensutveckling är ett led i Corems långsiktiga affärs- och verksamhetsutveckling, med målet att organisationen och medarbetarna ska utvecklas kontinuerligt. För att säkerställa att Corems medarbetare har den kompetens som krävs erbjuds olika former av utbildning, där vissa utbildningssatsningar är företagsövergripande och obligatoriska medan andra är anpassade till roll eller öppna för deltagande.

Framtida kompetens

Corem erbjuder årligen ett antal studenter praktikplatser för att ge dem värdefull inblick i fastighetsbranschen och praktisk erfarenhet av yrkeslivet. Vi har sedan en tid tillbaka ett etablerat samarbete med John Ericsson Institutet, som bedriver yrkeshögskole- och diplomutbildningar i Stockholm, Göteborg och Malmö. Genom detta samarbete tar vi regelbundet emot praktikanter som får möjlighet att utveckla sina kunskaper i en verklig arbetsmiljö. Praktikplatserna är samtidigt ett sätt att stärka Corems position som attraktiv arbetsgivare och skapa långsiktiga relationer med framtida talanger.

Interna karriärvägar ger utvecklingsmöjligheter

Medarbetare som vill vidareutvecklas och väljer att göra det inom bolaget är en stor tillgång för Corem. Interna karriärer uppmuntras aktivt och lediga tjänster görs som regel tillgängliga för interna sökande först. Genom regelbundna medarbetarsamtal och individuella karriärmöjligheter främjar Corem sina medarbetares ambitioner och möjlighet till vidareutveckling.

Hälsa och friskvård

Corem har starkt fokus på hälsa och friskvård. Under 2025 togs en rad initiativ för att främja medarbetares möjligheter till en hälsosam livsstil och skapa en arbetsmiljö som stödjer både fysisk och mental hälsa. Utöver friskvårdsbidrag, fri friskvårdstimme under arbetstid i perioder, och regelbundna hälsoundersökningar, stöttar Corem regelbundet externa aktiviteter för ökad hälsa, bland annat är Corem med och stöttar initiativet *Rädda liv på arbetstid* där medarbetare kan ge blod under arbetstid. Nytt för i år var att Corem genomförde ett event i samband med *World Day for Safety and Health at work*.

Under våren fokuserades extra på hälsa och friskvård genom att erbjuda föreläsningar, införa en hälsoapp samt en bolagsgemensam hälso-tävling. Liksom tidigare år deltog under 2025 ett antal medarbetare från Corem i loppet *Spring för Livet* där hälsa och engagemang inom fastighetsbranschen kombineras med insamling till förmån för Unicefs arbete i Malawi. Corem är en av sponsorererna av *Lidingöloppet* och sponsrar även tävlingsavgiften för medarbetare som vill delta.

LÄS MER OM

Corems arbetsgivarmål och utfall, hållbarhetsnot 7–8 på sidan 126–129.



Medarbetarnas engagemang och affärsmässighet är viktiga byggstenar för att driva Corems utveckling framåt.



Medarbetare uppmuntras till en hälsosam livsstil och arbetsmiljö som stöder både fysisk och mental hälsa.

Fastighetsrörelsen



Fastighetsportfölj med *levande platser* *och hållbara närområden*

Corems fastighetsbestånd är samlat i geografiska kluster, där de förvaltas lokalt. Det ger värdefulla möjligheter att påverka och bidra till en kontinuerlig utveckling av hela området. Som en aktiv del i områdets utveckling skapar vi levande och hållbara områden med ökande attraktivitet över tid.

Platser som ger värde och bidrar till stadens utveckling

Stark lokal närvaro kombinerat med flertalet fastigheter i samma område ger värdefulla möjligheter. Kunskap om platsens förutsättningar innebär möjlighet att fånga upp potential för stads- och områdesutveckling. Detta omfattar allt från att möta förändrade behov och efterfrågan på service till att löpande göra närmiljöer mer tillgängliga och attraktiva.



Corems fokus på förädling och utveckling av platser och fastigheter har hållbarhet som utgångspunkt. Platsutveckling bidrar till stadens utveckling och skapar förutsättningar att tillgodose förändrad efterfrågan. Förädling ger byggnader förlängt liv och all utvecklingsverksamhet utgår från ett livscykelperspektiv, ansvarsfulla materialval och skapandet av långsiktigt flexibla lösningar.

HÅLLBARHETSPROGRAM

I större stads- och områdesutvecklingsprojekt arbetar Corem med hållbarhetsprogram, som ger ett ramverk i utvecklingsarbetet. Programmet tydliggör och specificerar krav kopplat till exempelvis miljöcertifiering, fysiska klimatrisker, materialval, utformning av utemiljöer samt sociala faktorer.

I samverkan med andra aktörer planeras för effektiva trafiklösningar som bidrar till ökad tillgänglighet. Genom att främja kollektivtrafik, gång- och cykelvägar samt smart mobilitet skapas förutsättningar för optimerade trafikflöden, ett mer hållbart resande och en förbättrad stadsmiljö.

Gröna ytor och hållbara landskap är en viktig del av hållbarhetsprogrammet. Vi skapar utemiljöer som gynnar ekosystemtjänster, stärker biologisk mångfald och erbjuder attraktiva platser för människor att vistas i – för hälsa, trivsel och social samvaro.

Kopparhusen i Norrköping är certifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.

All projektverksamhet inom Corem har sin grund i livscykelperspektiv. Lösningar som innebär att byggnader kan bevaras är tillsammans med återbruk och medvetna materialval nycklar i att minimera klimatpåverkan. Detta hänger i förlängningen även ihop med att minimera fysiska klimatrisker. Klimatförändringar medför ökade risker som översvämningar, värmeböljor och extremväder. Programmet inkluderar riskanalyser och robusta lösningar för att säkerställa motståndskraft och funktionalitet över tid.

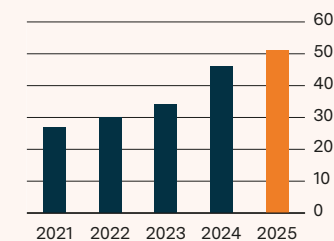
Genom att systematiskt integrera dessa delar i våra områden tar vi ett aktivt ansvar för klimatet, människor och företags arbetsmiljö.

Miljöcertifiering

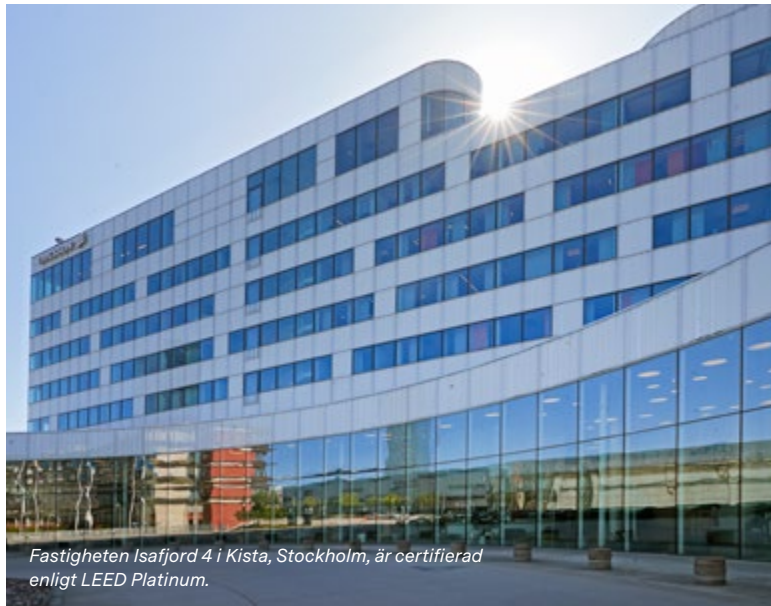
Miljöcertifiering ger ett tydligt kvitto på byggnadens miljöprestanda och hög kvalitet på både byggnad och förvaltning. Under 2025 miljöcertifierades ytterligare 12 byggnader i beståndet och totalt uppgår antalet certifierade byggnader till 51. Corem arbetar främst med BREEAM, Miljöbyggnad och LEED.

Fastigheten Arenan 6 i Globenområdet, Stockholm, är certifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.

MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER, antal



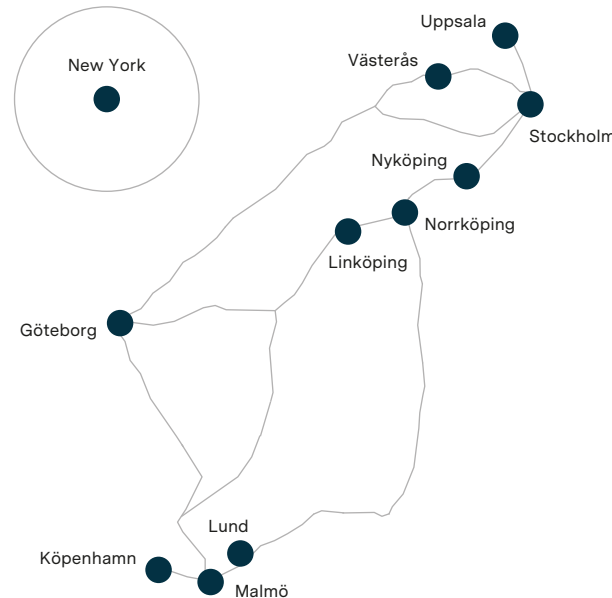
Förvaltning



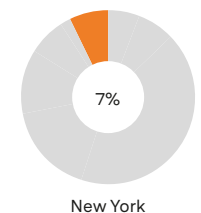
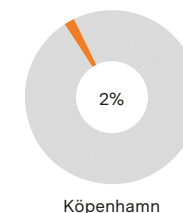
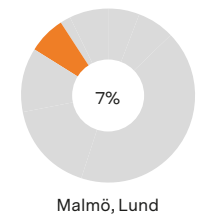
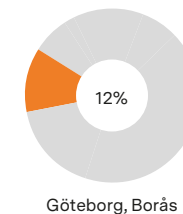
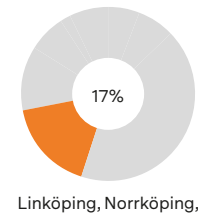
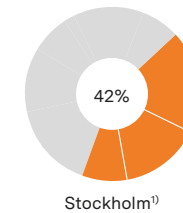
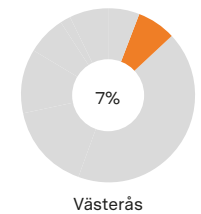
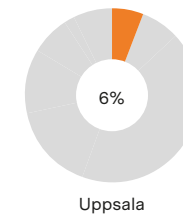
Corem har cirka 2 800 hyresgäster och ett hyresvärde på 4 027 mkr. Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 7 mkr per sista december 2025. Genom kundnära förvaltning skapas långsiktiga hyresrelationer där Corem och hyresgästerna utvecklas och växer tillsammans, och lokalerna kan anpassas efter förändrade behov.

Proaktiv förvaltning med hyresgästfokus

Corems fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter i storstadsområden och tillväxtorter, med växande näringsliv och ökande befolkningens mängd. Fastigheterna förvaltas av lokalt baserad personal, något som bidrar till förståelse för hyresgästens aktuella och förändrade behov, ger god marknadskontakt och möjliggör proaktivitet i förvaltningsarbetet.



FASTIGHETSVÄRDE PER ORT, %

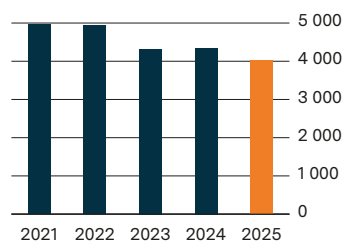


Corem har kontor med egen personal i Sverige och Köpenhamn, samt lokala samarbetspartners i New York. Genom geografiskt samlade förvaltningsenheter uppnås skalfördelar i förvaltningen samtidigt som möjligheten att tillgodose hyresgästernas behov ökar.

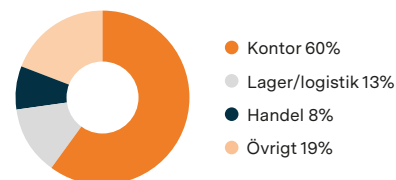
Fastighetsbeståndet består till största del av kontors- och logistikfastigheter. Stockholm är den största delmarknaden sett till fastighetsvärde per stad.

¹⁾ Södra Stockholm (Globenområdet, Sätra, Västberga) 19%, norra Stockholm (Kista, Arlandastad) 15%, mellersta Stockholm (Solna, Vinsta, Täby) 8% av totala fastighetsvärdet.

HYRESVÄRDE, mkr



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP, %

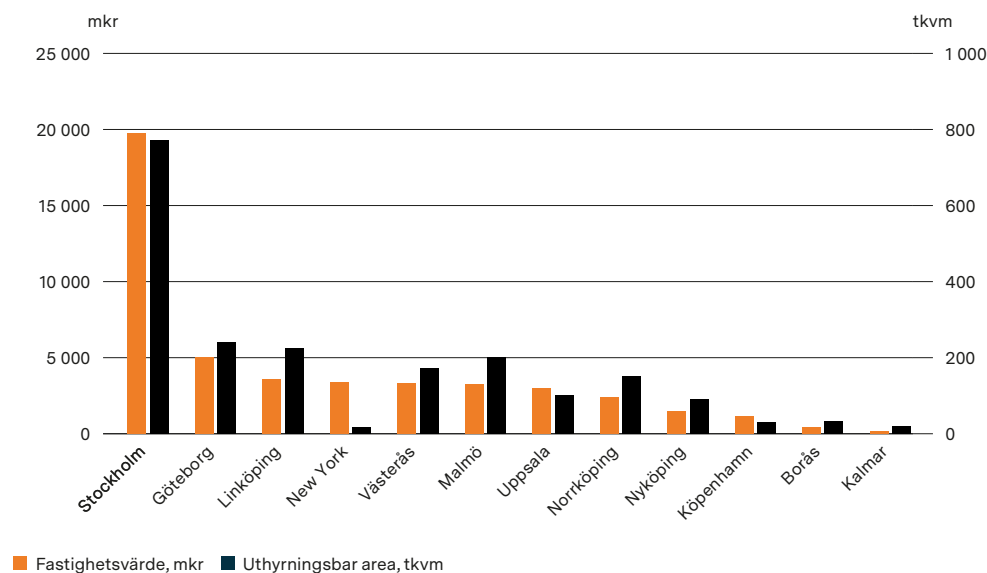


*Lokalt baserade
förvaltningskontor utgör
en framgångsfaktor*

2 800

Hyresgäster, antal

FASTIGHETSVÄRDE SAMT UTHYRNINGSBAR AREA PER STAD



Fastighetsvärde, mkr Uthyrningsbar area, tkvm



En av Corems
medarbetare utanför
Solna Gate, Stockholm.

Fastighetsbeståndet

Corem ägde vid utgången av 2025 totalt 244 förvaltningsfastigheter (289). De 244 förvaltningsfastigheterna är belägna i 25 svenska kommuner (27) samt i Köpenhamn och New York. Den uthyrningsbara ytan var 2 048 tkvm (2 268). Hyresvärdet uppgick till 4 027 mkr (4 345).

Förvaltningsfastigheternas värde uppgick till 46 937 mkr (55 205). Förändringen av förvaltningsfastigheternas värde under 2025 uppgick

till –8 268 mkr (–2 828). Minskningen i värde är hänförlig till avyttringar om –5 049 mkr (–3 011), investeringar om 1 497 mkr (1 343), orealiserade värdeförändringar om –3 758 mkr (–1 712) och valutakursomräkning om –958 mkr (552). Orealiserade värdeförändringar kan huvudsakligen härledas till om att avyttra fastigheten 417 Park Avenue i New York som innebär en negativ resultateffekt om cirka 1,5 mdkr, samt till något högre avkastningskrav och högre vakansantaganden för fastigheter i Sverige.

I genomsnitt har Corems fastigheter, per den 31 december 2025, värderats till ett direktavkastningskrav om 6,1 procent (6,0).

INTÄKTER OCH GENOMSNITTLIG HYRA
Intäkterna uppgick till 3 465 mkr (3 695) under 2025. I jämförbart bestånd, det vill säga fastigheter som ägts under hela 2024 och 2025, minskade intäkterna med 1 procent till 3 041 mkr (3 080).

Den genomsnittliga hyran för förvaltningsfastigheter beräknas utifrån kontraktswärde och uthyrd yta och uppgick till 2 118 kr per kvm (2 052) per sista december, en höjning med 3 procent. Genomsnittshyran varierar mellan olika regioner beroende på typ av fastigheter, fastigheternas läge samt den lokala hyresmarknaden. Inflationstakten, mätt som KPI, uppgick i oktober 2024 till 1,6 procent och påverkade därmed kontraktsvärdet positivt 2025.

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE
Corems fastighetsbestånd delas in i segmenten Stockholm Norr, Stockholm Syd, Väst, Öst och Utland. Det tidigare segmentet Stockholm har delats i två, med Uppsala, Västerås och Örebro ingående i Stockholm Norr. Väst innefattar Göteborg, Borås, Malmö och Halmstad. Öst innefattar Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar. Verksamheten i utlandet avser Köpenhamn och New York.

Under första kvartalet frånträdde samtliga fastigheter i Halmstad och under andra kvartalet frånträdde Corems enda fastighet i Örebro

Indelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till vd och styrelse.

I tabellen på nästa sida har jämförelsetalen justerats efter ny indelning av fastigheter mellan regionerna.

UTHYRNINGSGRAD
Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 84 procent (86) vid utgången av 2025. För förvaltningsbeståndet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 85 procent och för förädlingsbeståndet till 71 procent. Uthyrningsgrad mätt som yta uppgick totalt till 74 procent (77). För förvaltningsbeståndet uppgick den ytmässiga uthyrningsgraden till 76 procent och för förädlingsbeståndet uppgick den till 46 procent.

JÄMFÖRBART BESTÅND¹⁾

	2025	2024	Förändring
Uthyrningsbar yta, kvm	1 947	1 943	0,2%
Uthyrd yta, tkvm	1 480	1 512	–2,1%
Verkligt värde, mkr	41 672	42 384	–1,7%
Avkastningskrav, %	6,1	6,0	0,1%-enheter
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85	86	–0,8%-enheter
Ytmässig uthyrningsgrad, %	76	78	–1,8%-enheter
Intäkter, kr/kvm	2 055	2 036	0,9%
mkr	2025	2024	Förändring
Intäkter	3 041	3 080	–1,3%
Fastighetskostnader	–1 048	–1 077	–2,8%
Driftsöverskott	1 993	2 002	–0,4%

1) Avser fastigheter som ägts under hela 2024 och 2025, engångsposter har exkluderats.



Tre kontorsbyggnader på fastigheten Hilton 3, i Frösunda, Solna, certifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Stockholm Norr	1 014	1 076	–398	–439	616	637	61	59	290	236
Stockholm Syd	867	945	–294	–324	573	621	66	66	231	126
Öst	673	684	–218	–226	455	458	68	67	190	162
Väst	690	791	–225	–254	465	537	67	68	199	146
Utland – Köpenhamn	59	66	–18	–23	41	43	69	65	10	39
Utland – New York	162	133	–87	–67	75	66	46	50	577	634
Totalt	3 465	3 695	–1 240	–1 333	2 225	2 362	64	64	1 497	1 343
Förvaltningsbestånd	3 234	3 496	–1 108	–1 216	2 126	2 280	66	65	738	501
Förädlingsbestånd	231	199	–132	–117	99	82	43	41	759	842
Totalt	3 465	3 695	–1 240	–1 333	2 225	2 362	64	64	1 497	1 343

NYCKELTAL FÖR BESTÅNDET

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2025 31 dec	2024 31 dec	2025 31 dec	2024 31 dec	2025 31 dec	2024 31 dec	2025 31 dec	2024 31 dec	2025 31 dec	2024 31 dec
Region Stockholm Norr	49	57	12 953	15 404	1 272	1 362	80	82	598	657
Region Stockholm Syd	53	64	13 126	13 962	1 038	1 078	83	85	445	477
Region Öst	64	69	7 651	8 082	747	764	87	88	485	515
Region Väst	73	92	8 688	9 992	751	874	85	87	473	564
Utland – Köpenhamn	3	4	1 128	1 507	56	75	75	79	31	38
Utland – New York ¹⁾	2	3	3 391	6 258	163	192	94	100	16	17
Totalt	244	289	46 937	55 205	4 027	4 345	84	86	2 048	2 268
Förvaltningsbestånd	218	259	40 859	46 240	3 677	3 992	85	86	1 910	2 130
Förädlingsbestånd	26	30	6 078	8 965	350	353	71	76	138	138
Totalt	244	289	46 937	55 205	4 027	4 345	84	86	2 048	2 268

1) Hyresvärde, ekonomisk uthyrningsgrad och uthyrningsbar area avser aktiva hyresavtal.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, YTA OCH GENOMSNITTLIG HYRA PER LOKALTYP

	Kontor		Industri/lager		Butik		Utbildning/vård/övrigt ¹⁾		Totalt	
	Uthyrd yta, tkvm	Snitthyra ²⁾ , kr/kvm	Uthyrd yta, tkvm	Snitthyra ²⁾ , kr/kvm	Uthyrd yta, tkvm	Snitthyra ²⁾ , kr/kvm	Uthyrd yta, tkvm	Snitthyra ²⁾ , kr/kvm	Uthyrd yta, tkvm	Snitthyra ²⁾ , kr/kvm
Totalt	746	2 618	347	1 258	156	1 759	270	2 052	1 521	2 118

1) Består av utbildning, vård, motion, bostäder samt övriga ytor såsom laboratorium, mässor, post och teknikutrymmen.

2) Beräknad på det samlade kontraktsvärdet för lokalslagen kontor, lager/logistik, handel samt övrigt och den uthyrda ytan.

Systematik i drift och förvaltning skapar *positiv effekt*

Efterfrågan på energieffektiva, hållbara och moderna lokaler fortsätter öka. Det gör investeringar i ny fastighetsteknik kombinerat med ett metodiskt arbetssätt till en viktig framgångsfaktor, både i syfte att sänka klimatpåverkan samt reducera kostnad och för ett stärkt kunderbjudande.

Genom att arbeta förebyggande, metodiskt och med en hög intern kompetens, skapar Corems förvaltning verklig effekt. Bland prioriteringar finns förnybar energi, samarbete med kunder för att ytterligare stärka resurseffektivitet och ett strukturerat arbete för att hantera klimatrisker.

Ökad resurseffektivitet och minskat klimatavtryck

Energieffektivisering har sedan länge varit ett av Corems fokusområden, där strategiskt genomförda energiprojekt, kontinuerlig optimering och samverkan med kund har inneburit en stadig energieffektivisering.

För 2025 nås en genomsnittlig energianvändning om låga 74,2 kWh/kvm. Det motsvarar en sänkning med 8 procent jämfört med föregående år och innebär att det uppsatta delmålet för 2025, en genomsnittlig energianvändning om högst 75 kWh/kvm, överträffas.

Sammanlagt har energianvändningen per kvadratmeter minskat med 14 procent under den senaste femårsperioden. Corems långsiktiga mål är en genomsnittlig energianvändning om högst 65 kWh/kvm år 2030.

ETABLERAD ENERGISTRATEGI LYFTER PORTFÖLJENS PRESTANDA

Corems energistrategi är etablerad i verksamheten och bygger på samarbete mellan lokal drift och central specialistkompetens. Utöver effektivisering av den egna fastighetsenergin inkluderar den även samverkan med kund, något som gör det möjligt att parallellt effektivisera verksamhetsenergi utan att kompromissa med funktionalitet eller inomhusklimat.

Strategin har lett till fina resultat där hela fastighetsbeståndet lyfts. Under de senaste åren har ett flertal större energiprojekt genomförts vilket tydligt avspeglas i Corems minskade energianvändning. Exempel på projekt med betydande minskningar är:

- Mats 5, –34 procent
- Hilton 3, –33 procent
- Aprikosen 2, –42 procent

I arbetet tillämpas en rad olika verktyg, däribland smart styrning av ventilation och annan teknisk utrustning, systematisk kartläggning av lokalernas nyttjande samt ett energiuppföljningssystem som möjliggör uppföljning i realtid.



Energieffektivisering har sedan länge varit ett av Corems fokusområden.

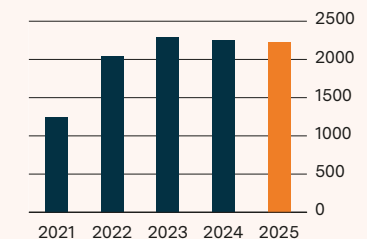
FOSSILFRIHET OCH TILLSKAPANDE AV FÖRNYBAR ENERGI

I fastighetsverksamheten väljs alltid förnybar eller fossilfri energi, där det är möjligt. Under 2025 utgjorde förnybar energi 96 procent av Corems totala användning av fastighetsenergi. Målsättningen är att all fastighetsenergi som används i verksamheten ska vara helt förnybar eller fossilfri senast 2030. Corem tillskapar även förnybar el och värme genom egna solcellsanläggningar och bergvärmeinstallationer. För ökad mobilitet installerar Corem kontinuerligt laddinfrastruktur på lämpliga platser. Vid årets slut fanns 976 (891) laddpunkter för elfordon i Corems bestånd.

Klimatriskanalyser för en proaktiv förvaltning

Ökad sannolikhet för extremväder har medfört ökat behov av att kartlägga och säkra beståndet sett till klimatrisker. Corem arbetar med klimatscreenings på områdesnivå där analyserna används som underlag till handlingsplaner och prioriterade åtgärder.

EGENPRODUCERAD EL FRÅN SOLCELLSANLÄGGNINGAR, MWh



96

Andel fossilfri energi, %

74,2

Energieffektivitet, kWh/kvm

Hyresgäster

Corems hyresgäster utgörs av större företag, organisationer och myndigheter, liksom mindre familjeföretag, som verkar i ett brett spektrum av branscher och områden.

NKI – NÖJD-KUND-INDEX

Nöjda kunder är en förutsättning för långsiktiga hyresrelationer och i förlängningen god lönsamhet. Genom att mäta NKI, Nöjd-kund-index, fås en bild av hur nöjda kunderna är. NKI genomförs vart annat år, och genomfördes senast 2024. Senaste NKI-mätning gav ett utfall på 75 (72) på en skala från 0 till 100, en ökning med 3 enheter. Därmed uppnåddes Corems långsiktiga mål om ett NKI som uppgår till minst 75. Resultatet visar en ökning inom samtliga fem olika frågeområden: Kunddialog, Kundvård & personlig service, Skötsel & underhåll, Felanmälan/serviceanmälan samt Samarbete kring miljö och energi.

NETTOUTHYRNING

Nettouthyrningen uppgick under året till 7 mkr (61). Uthyrningar och omförhandlingar uppgick till 557 mkr, där 59 procent avsåg nya kunder och

resterande del avsåg uthyrning till befintliga kunder. Avtalade uthyrningar påverkar kontraktsvärdet och hyresintäkterna först när hyresgästerna flyttar in. Bland större avtal som tecknades under 2025 men inte var inflyttade vid årets slut, ingår ett tioårigt avtal med Norrköpings kommun, ett femårigt avtal med Region Uppsala och ett tioårigt avtal med Elgiganten i Köpenhamn.

KONTRAKTSVÄRDE

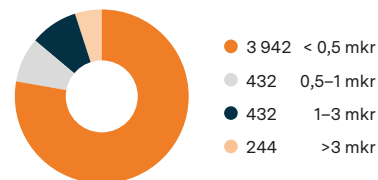
Corem strävar efter att öka kontraktsvärde och uthyrningsgrad genom nyuthyrningar. Samtidigt prioriteras långa kundrelationer som leder till begränsad omsättning av hyresgäster. Genom strukturerade kundmöten med hyresgästerna kan förändrade behov förutses i tid.

Totalt hade Corem cirka 5 000 hyreskontrakt (5 600) med cirka 2 800 hyresgäster (3 100) vid utgången av 2025. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 3,3 år (3,3). Totalt uppgick kontraktsvärdet till 3 372 mkr (3 717). En stor del av kontraktsvärdet i Sverige är indexerat mot oktober månads konsumentprisindex (KPI), som uppgick till 0,9 procent i oktober 2025.

COREMS TIO STÖRSTA HYRESGÄSTER

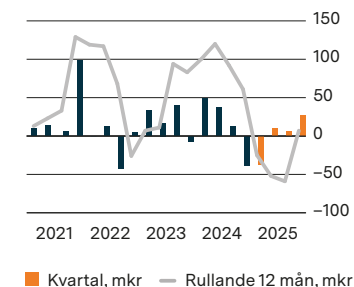
Hyresgäst	Kontrakts- värde, mkr	Andel av totalt kontrakts- värde, %	Återstående genomsnittlig kontraktstid, år	Antal kontrakt	Yta, tkvm
Ericsson	262	7,8	2,5	25	121
Tele2	65	1,9	9,9	24	20
A24 Films	63	1,9	12,4	1	6
WSP	54	1,6	0,5	6	16
Arbetsförmedlingen	43	1,3	1,4	17	14
Region Östergötland	37	1,1	5,2	13	20
Polismyndigheten	37	1,1	1,4	13	17
Aimo Park Sweden	33	1,0	2,4	12	0
ECDC	33	1,0	7,2	1	9
Lejonfastigheter	33	1,0	0,7	18	17
Totalt tio största	661	19,6	4,2	130	240
Övriga hyresgäster	2 711	80,4	3,0	4 934	1 281
Totalt	3 372	100	3,3	5 064	1 521

VÄRDEINDELADE HYRESKONTRAKT, antal

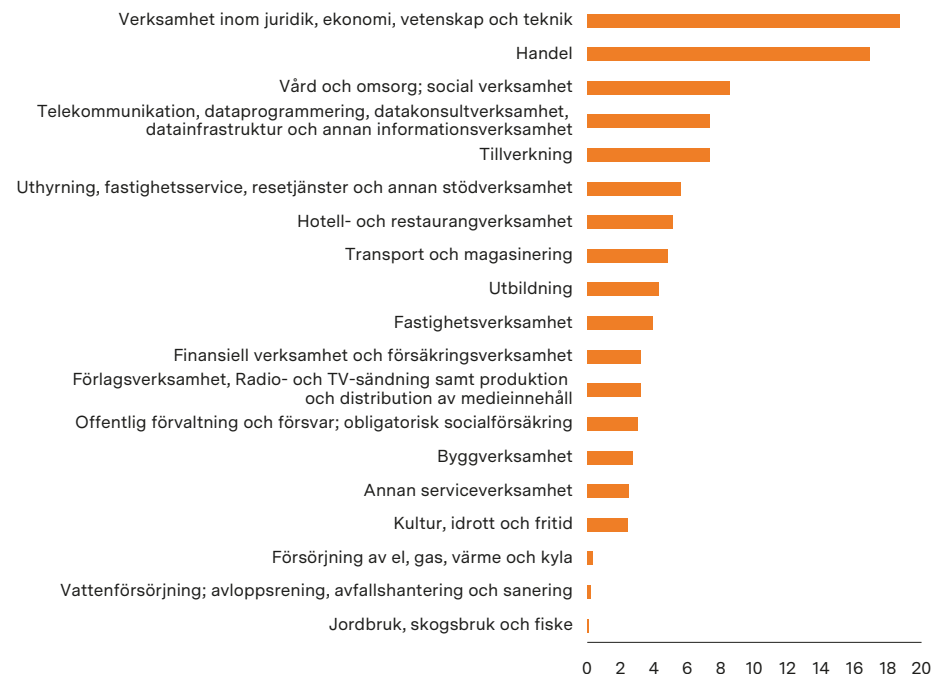


De tio största kundernas andel av Corems kontraktsvärde uppgick vid årsskiftet till 20 procent och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 4,2 år.

NETTOUTHYRNING, mkr



KONTRAKTSVÄRDE PER KUNDKATEGORI¹⁾, %



1) Baserat på SNI-koder och ett urval motsvarande 99 procent av det totala kontraktsvärdet. Hyresgäster i Danmark inkluderas med svensk SNI-kod.

Tjänster som *stärker* lokalerbjudandet och *förenklar* hyresgästens vardag

Corems lokalerbjudande består av rätt läge, funktion och service som samverkar för att skapa en helhetslösning. Den lokala förvaltningsorganisationen finns alltid nära till hands och garanterar hög kvalitet i förvaltning och lokaler som ger en trygg och smidig vardag.

Corems kunder verkar inom ett stort antal olika branscher och har alla unika behov avseende lokaler. För att stödja deras verksamhet på bästa sätt finns inom fastighetsbeståndet allt från byggnader för exklusiv användning av en enda hyresgäst till fullservicefastigheter där flertalet mindre kontor kan nyttja ett brett utbud av service i huset. Flexibiliteten gör att Corem kan

växa tillsammans med hyresgäster, genom att erbjuda både större och mindre lokaler samt anpassa servicenivå efter behov.

*Det breda erbjudandet
gör det möjligt att skapa
rätt lösning för varje
individuell kund,
där lokalen stöttar
verksamheten på
bästa sätt*

FULLSERVICEFASTIGHETER

Corems fullservicefastigheter erbjuder affärsstödande tjänster som underlättar hyresgästens verksamhet såsom reception och konferensfaciliteter, loungeytor, café, restaurang och catering. Även för de som har sin arbetsplats i huset finns tjänster som underlättar i att få ihop arbetsdagen och vardagen. Vanliga tjänster inkluderar gym, cykelgarage, omklädningsrum, kemptvätt, och i vissa fall även pool. Corems fullservicefastigheter finns i Kista, Mölndal, Solna och Uppsala.



I Solna Gate finns möjlighet att ta ett sim- eller gympass.

COREM PARKERING

Corem Parkering finns i Stockholmsområdet och hanterar bilplatsavtal via ett digitalt parkeringssystem. Corem Parkering erbjuder bilplatser med laddningsmöjlighet, ett erbjudande som såväl hyresgäster, boende och besökare inom området kan ta del av.

FIRST OFFICE

FirstOffice är Corems koncept för kontorshotell och ett värdefullt komplement till det ordinarie lokalerbjudandet. FirstOffice erbjuder flexibla kontorslösningar med korta uppsägningstider, en värdefull lösning för företag som önskar flexibilitet och en konkurrensfördel för kunder som snabbt behöver anpassa sig till nya förutsättningar som kräver större eller mindre kontorsyta.

FirstOffice har 36 kontorshotell i åtta städer i Sverige och erbjuder fullt utrustade kontor och mötesrum med tillhörande service och modern teknik. FirstOffice hanterar allt som rör kontoret och ger företag möjligheten att verka i en välfungerande och inspirerande miljö. Kontorshotellen är främst belägna i utkanten av city, där människor bor och verkar, men på flera orter erbjuds även kontorshotell i city-kärnan. FirstOffice erbjuder privata kontorsrum, Coworking samt BigOffice – nyckelfärdiga kontor för det större företaget som önskar flexibilitet.

*Trevliga lunchrestauranger
finns i flera fastigheter.*



*I fullservicefastigheterna ges
tillgång till tjänster som
förenklar arbetsdagen
och skapar balans
i vardagen*



Projektverksamhet

Corem arbetar kontinuerligt med att utveckla fastighetsbeståndet – allt från hyresgästanpassningar, att höja teknisk standard och energieffektivisera lokaler, till större stadsutvecklingsprojekt som sträcker sig över flera år. Fokus under 2025 låg på hyresgästanpassningar och slutförande av ett antal större byggprojekt.

Projektverksamheten gör det möjligt att möta hyresgästers förändrade lokalbehov samt att utveckla och skapa mervärden inom fastighetsbeståndet. Investeringar sker ofta i samband med nyuthyrningar för att anpassa och modernisera lokaler, och därigenom öka hyresvärdet. Totalt investerades 1 497 mkr (1 343) i projektverksamheten under 2025.

Den totala beräknade investeringen för de 420 projekt som pågick vid årets utgång, inräknat redan investerat och kommande investeringar, uppgick till 3 433 mkr (4 774), med en kvarvarande investering om 570 mkr (1 075).

Vid utgången av 2025 pågick totalt fyra projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Den totala ytmässiga uthyrningsgraden i projekten uppgick vid årets slut till 98 procent. Projekten omfattar 30 984 kvm och har en återstående investering om 170 mkr.



COREMS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT (ENDAST BYGGSTARTADE) 31 DECEMBER 2025

Stad	Fastighet	Beskrivning	Uthyrd yta, kvm	Projekt yta, kvm	Beräknad investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway ¹⁾	Nybyggnation kontorslokaler	16 811	17 575	1 638	54	189	26Q2
Stockholm	Helgafjäll 2, Hus 3	Hyresgästanpassning	4 178	4 178	66	46	11	26Q2
Stockholm	Nattskiftet 12 och 14	Hyresgästanpassning	5 826	5 826	65	47	17	26Q4
Göteborg	Majorna 219:7	Hyresgästanpassning	3 405	3 405	56	23	10	26Q2
Totalt			30 220	30 984	1 825	170	227	

1) Beräknad och återstående investering avseende projekt i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 31 dec 2025.



Stockholm, Helgafjäll 2 Hus 3

PÅGÅENDE PROJEKT

I Kista, fastigheten Helgafjäll 2 Hus 3, pågår ombyggnation och hyresgäst Anpassning för Smartoptics med planerad inflyttning under andra kvartalet 2026. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.



Göteborg, Majorna 219:7

PÅGÅENDE PROJEKT

I Göteborg, fastigheten Majorna 219:7, pågår hyresgäst Anpassning för Kustbevakningen. Lokalerna kommer att inrymma Kustbevakningens Göteborgskontor med arbetsplatser för cirka 90 anställda. Inflyttning planeras till andra kvartalet 2026. Fastigheten planeras att certifieras enligt BREEAM In-Use Very good.

Globenområdet

STADSUTVECKLING

Söderstaden är ett av Stockholm Stads största utvecklingsområden där södra Stockholms starkaste arbetsplatsnav växer fram sida vid sida med bostäder, service, kultur, idrott och handel.

Söderstaden består av Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan där samtliga områden kommer att genomgå stora och spännande förändringar med den gemensamma visionen att år 2035 ha utvecklat en blandstad med citypuls. En bärande del är utvecklingen av gallerian Globen Shopping, en aktiv stadsgata längs Arenavägen och ett stråk längs Arenatorget. De redan goda kommunikationerna planeras att förstärkas med ny tunnelbanepågång vid Slakthusområdet till Söderstaden.



New York, 1245 Broadway

PÅGÅENDE PROJEKT

1245 Broadway är Corems största pågående projekt och är beläget längs Broadway i höjd med 31st Street. Projektet görs i samarbete med den lokalt baserade fastighetsutvecklaren GDSNY. Byggnationen avser en 23 våningar hög kontorsbyggnad med höga fönsterpartier från golv till tak och med en uthyrningsbar yta om cirka 17 600 kvm. Användningen av naturligt ljus, modern inredning samt minimalistiska former skapar en tydlig känsla av nordisk design, och byggnaden är miljöcertifierad enligt LEED Gold. Under 2025 signerades sex nya hyreskontrakt, motsvarande totalt cirka 6 030 kvm, varvid 96 procent av den uthyrningsbara ytan var uthyrd vid årets slut. Byggnaden är färdigställd exterriert men hyresgäst Anpassningar pågår fortsatt i takt med uthyrning och inflyttning.



Västerås

STADSUTVECKLING

Corem planerar att bygga i Sigurdskvarteret, nära spårområdet i Västerås, som ett delprojekt i det stora stadsutvecklingsprojektet Mälarporten. Projektet innefattar att utveckla kontor, hotell, handel och bostäder. Med flera olika aktörer, bland annat Corem, vill Västerås växa med cirka 7 000 nya bostäder och cirka 10 000 arbetsplatser.

Det nya planerade resecentrumet, med väl utvecklade kommunikationer, inklusive tåg- och busstrafik samt cykelstråk blir en ny nod i Västerås, vilket skapar nya flöden till Corems citygallerior i stadskärnan.



Kista

STADSUTVECKLING

Kista är en prioriterad stadsdel där Corem är den största fastighetsägaren. Fastigheterna är nära både tunnelbana, pendeltåg och den nya tvärbanan som är under byggnation.

Corem driver idag tillsammans med Castellum, Vasakronan och Akademiska Hus det gemensamma utvecklingsbolaget Kista Limitless. Bolaget arbetar i nära samverkan med staden och näringslivet för att stärka Kistas position som Sveriges ledande tech-hub. Kista ska omvandlas till en mer levande och attraktiv blandstad, där nya kommersiella ytor, bostäder, hotell, restauranger, nationellt fotbollscenter och kaféer planeras.

Stockholm, Helgafjäll 5

FÄRDIGSTÄLLT PROJEKT

I Kista, fastigheten Helgafjäll 5, färdigställdes ombyggnation under 2025, och Mycronic kunde flytta in efter hyresgäst Anpassning.



Byggrätter

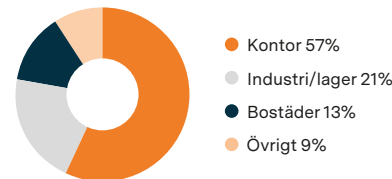
Corems utveckling på egen mark, i form av byggrätter inom befintligt fastighetsbestånd, skapas genom ett aktivt detaljplanearbete tillsammans med kommunen. Detta görs genom utveckling av befintliga byggrätter och skapande av nya byggrätter.

Corem har detaljplanlagda och/eller bedömda byggrätter på samtliga prioriterade orter i Sverige. Med bedömda byggrätter avses byggrätter som rimligtvis kan skapas inom en aktuell fastighet utifrån vad som anges i översiktsplaner och detaljplaner. Det pågår fyra större detaljplaneärenden inom beståndet. Detta arbete sker i nära samarbete med kommunerna.

Detaljplanlagda och bedömda byggrätter, både avseende kommersiella fastigheter och bostäder, uppgick per den 31 december 2025 till totalt 1 114 tkvm BTA (bruttoarea). Av dessa var 316 tkvm BTA detaljplanlagda byggrätter.

Corem kan framgent komma att bedriva enstaka egna projekt inom bostadsutveckling. Detta kommer i så fall att ske i begränsad omfattning och främst vara kopplat till stadsutvecklingsprojekt, exempelvis i Västerås och Söderstaden, där bostäder utgör en del av stadsbyggandet.

DETALJPLANELAGDA BYGGRÄTTER KVM, %



Aktieinnehav i Klöver

Corem var en av aktörerna, som genom en sammanslagning av dess byggrättsportföljer, gemensamt skapade bolaget Klöver 2022. Klöver är ett onoterat bostadsutvecklingsbolag som utvecklar bostäder för försäljning och egen förvaltning. Vid utgången av 2025 uppgick Corems innehav i Klöver till 741 mkr (1 469) vilket motsvarar en ägarandel på cirka 8 procent (17).

BYGGRÄTTER 31 DECEMBER 2025

Stad	Total byggrätt, tkvm BTA ¹⁾	Detaljplanlagd byggrätt, tkvm BTA ¹⁾	Bedömd byggrätt, tkvm BTA ¹⁾	Varav bostäder av total byggrätt, tkvm BTA ¹⁾	Verkligt värde, total byggrätt, mkr	Verkligt värde, total byggrätt, kr/BTA ¹⁾
Göteborg	110	30	80	0	62	560
Kalmar	1	0	1	0	0	0
Linköping	169	40	129	25	25	148
Malmö	7	4	4	0	0	0
Norrköping	15	10	6	0	13	857
Nyköping	34	20	14	34	24	707
Stockholm	238	94	144	63	220	924
Uppsala	408	43	365	0	666	1 633
Västerås	133	79	54	34	225	1 700
Totalt	1 114	316	797	155	1 234	1 108

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

Projektverksamhet med klimathänsyn

Bygg- och projektverksamheten står för en betydande del av Corems klimatavtryck, liksom inom fastighetsbranschen i stort. För att främja resurseffektivitet och reducera avfallsmängder har cirkularitet integrerats till en central del av Corems projektverksamhet. Genom tydliga metoder, samarbeten och krav på leverantörer skapas miljö- och affärsnytta.

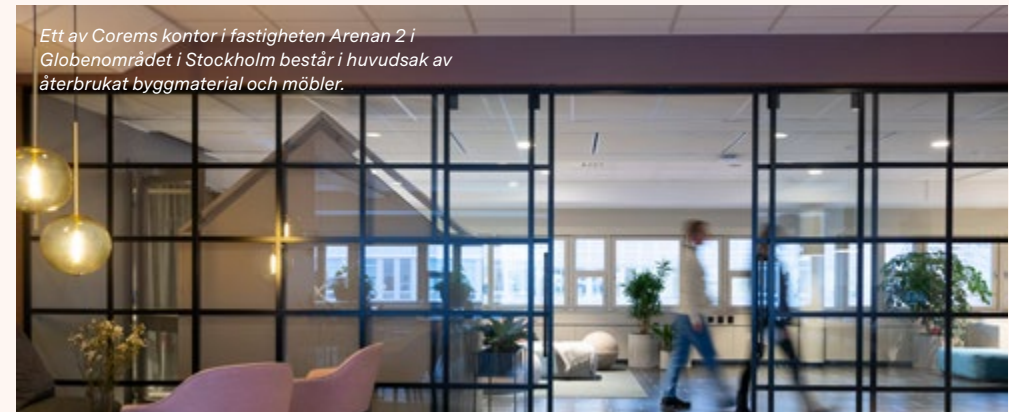
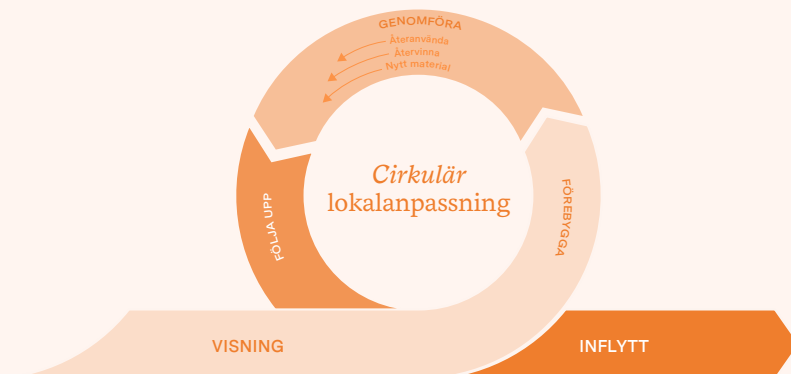
Återbrukskontor har visat vägen

Sedan 2021 har omställning av Corems egna lokalkontor genomförts med ambitionen om en så hög andel återbruk som möjligt i alla delar, inklusive inredning och möbler. Återbrukskontoren har bidragit till förståelse för vad som driver klimatpåverkan i byggnation och de fina resultaten har lagt grunden till en mer komplett metodik för återbruk i samband med lokalanpassningar.

Metod för cirkulär lokalanpassning

Corems metodik för cirkulär lokalanpassning innehåller en verktyglåda som stöttar organisationen i att fatta medvetna beslut genom hela projektprocessen och uppnå bästa möjliga klimathänsyn i varje individuellt projekt. Metodens utgångspunkt är avfallshierarkin och att i första hand förebygga uppkomsten av avfall. Redan i uthyrningsprocessen skapas, tillsammans med kund, arkitekt och övriga aktörer, samsyn kring vilka områden som har störst påverkan. Det möjliggör förebyggande åtgärder som exempelvis att bibehålla planlösning och rumsfunktioner.

Cirkularitet skapar hållbara fastigheter för framtiden



SAMARBETEN DRIVER ÖKAT ÅTERBRUK

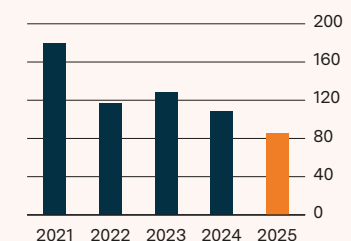
Vid både nybyggnation och ombyggnation försöker Corem bevara och återbruka så mycket material som möjligt. En lokal förvaltning spelar en viktig roll, där närhet till fastigheterna gör det möjligt att skapa samarbeten med entreprenörer, återbrukshubbar och kunder.

I första hand återbrukas material i projektet, eller andra projekt inom organisationen. I de fall det inte är möjligt finns samarbete med externa återbrukshubbar och leverantörer med egna återtagningssystem och återtillverkning. Dessa samarbeten bidrar till utveckling och mer stor-skalig återbruksmarknad, vilket på sikt möjliggör ett ökat återbruk även i den egna verksamheten.

KLIMATBERÄKNING GER VÄRDEFULL KUNSKAP OM FAKTISK PÅVERKAN

Klimatberäkningar genomförs i majoriteten av Corems lokalanpassningar och ger ett tydligt underlag för att bedöma effekten av olika åtgärder. Att beräkna och följa upp klimatpåverkan på projektnivå ger detaljerad förståelse av den påverkan enskilda materialval har samt hur möjligheten att bevara eller återbruka material kan bidra till ett minskat klimatavtryck.

UTSLÄPPSINTENSITET BYGGPROJEKT, NYPRODUKTION OCH RENOVERING, kgCO₂e/kvm



Transaktioner

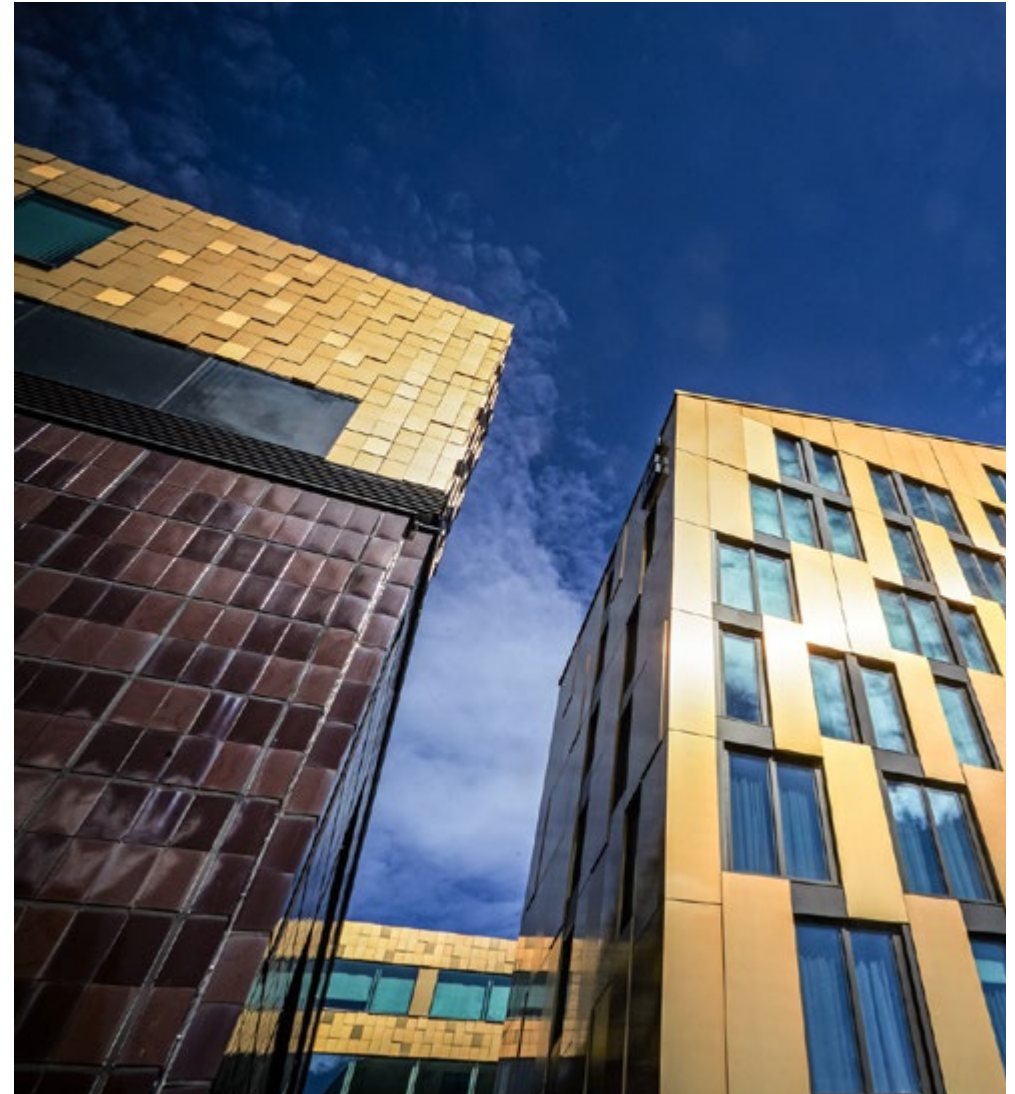
2025 var ett transaktionsintensivt år där Corem fortsatte att avyttra fastigheter i högre takt än under 2024, men i betydligt mindre omfattning än 2023. Under året frånträdde 46 fastigheter till ett värde om 5,2 mdkr med en uthyrningsbar area om 103 tkvm.

Fastighetstransaktioner

Transaktioner är en viktig del av Corems verksamhet. Under 2025 genomfördes avyttringar av fastigheter för att frigöra kapital för nya affärsmöjligheter, stärka den finansiella ställningen och anpassa portföljen, bland annat geografiskt för att uppnå skalfördelar i förvaltningen. Beståndet minskade under 2025 från 289 fastigheter till 244 fastigheter.

Under året frånträdde 46 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 5,2 mdkr. Köpare var flera olika typer av fastighetsinvestorer – från fastighetsfonder, börsnoterade- och onoterade fastighetsbolag, till lokala fastighetsägare. De avyttrade fastigheterna är främst belägna i Sverige. Bland annat frånträdde Corems samtliga 13 fastigheter i Halmstad och den enda fastigheten i Örebro, samt en portfölj med sex kontorsfastigheter i Täby och en portfölj om 14 fastigheter i Göteborg, Huddinge, Norrköping och Västerås. Under slutet av året frånträdde även en fastighet i Köpenhamn och den fullt uthyrda projektfastigheten 28&7 i New York. Därutöver tecknades en avsiktsförklaring om avyttring av 417 Park Avenue i New York, en obebyggd tomt på Manhattan, för vilken ett bindande köpeavtal tecknades efter årsskiftet. Frånträde är beräknat till andra kvartalet 2026.

*Uppsala Gate, fastigheterna
Kungsängen 10:1 och 10:2
avyttrades under året.*



FASTIGHETSTRANSAKTIONER, FRÅNTRÄDE 2025

Kvartal	Fastighet	Stad	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrningsbar area, kvm	
					Förvärv	Avyttring
Q1	Eketånga 5:417	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	–	3 552
Q1	Eketånga 24:37	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	–	1 718
Q1	Eketånga 24:49	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	–	5 324
Q1	Fregatten 7	Halmstad	Halmstad	Kontor	–	1 517
Q1	Slåttern 2	Halmstad	Halmstad	Handel	–	3 616
Q1	Halmstad 2:25	Halmstad	Halmstad	Tomtmark	–	–
Q1	Halmstad 2:28	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	–	18 631
Q1	Ostkupan 3	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	–	12 775
Q1	Dahlian 5	Stockholm	Täby	Handel	–	1 237
Q1	Järnvägen 3	Halmstad	Halmstad	Kontor	–	5 504
Q1	Halmstad 2:49	Halmstad	Halmstad	Kontor	–	3 035
Q1	Orkanen 1	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	–	1 406
Q1	Orkanen 2	Halmstad	Halmstad	Lager/Logistik	–	1 300
Q1	Fotbollen 17	Halmstad	Halmstad	Kontor	–	480
Q2	Hammarby-Smedby 1:435	Stockholm	Upplands Väsby	Lager/Logistik	–	1 056
Q2	Smygvinkeln 11	Stockholm	Täby	Lager/Logistik	–	2 392
Q2	Malmen 8	Norrköping	Norrköping	Utbildning/vård/övrigt	–	–
Q2	Linjalen 60	Stockholm	Täby	Kontor	–	3 901
Q2	Kungsängen 10:1, 10:2	Uppsala	Uppsala	Utbildning/vård/övrigt	–	19 316
Q2	Brevduvan 17	Linköping	Linköping	Kontor	–	7 912
Q2	Olaus Petri 3:234, 3:250	Örebro	Örebro	Kontor	–	18 830
Q3	Röros 1	Stockholm	Stockholm	Kontor	–	3 292
Q4	Kryptongasen 8	Göteborg	Mölnadal	Lager/Logistik	–	10 204
Q4	Neongasen 2	Göteborg	Mölnadal	Lager/Logistik	–	2 221
Q4	Tynnered 1:15	Göteborg	Göteborg	Lager/Logistik	–	2 600
Q4	Tuve 86:2	Göteborg	Göteborg	Lager/Logistik	–	5 301
Q4	Hårddisken 3	Göteborg	Mölnadal	Kontor	–	3 274
Q4	Gastuben 3	Göteborg	Mölnadal	Kontor	–	5 990
Q4	Kopparn 10	Norrköping	Norrköping	Kontor	–	7 206
Q4	Bronsen 2	Norrköping	Norrköping	Lager/Logistik	–	10 525
Q4	Platinan 1	Norrköping	Norrköping	Handel	–	4 375
Q4	Rektangeln 3	Stockholm	Huddinge	Utbildning/vård/övrigt	–	3 131
Q4	Traversföraren 3	Västerås	Västerås	Handel	–	2 560
Q4	Sjöhagen 12	Västerås	Västerås	Lager/Logistik	–	7 232
Q4	Kranlinan 1	Västerås	Västerås	Lager/Logistik	–	5 003
Q4	Traversföraren 1	Västerås	Västerås	Handel	–	2 500
Q4	Kannringen 1	Stockholm	Täby	Kontor	–	4 101
Q4	Svänghjulet 2	Stockholm	Täby	Kontor	–	2 995
Q4	Kannringen 2	Stockholm	Täby	Kontor	–	2 006
Q4	Svänghjulet 1	Stockholm	Täby	Utbildning/vård/övrigt	–	4 362
Q4	Svänghjulet 3	Stockholm	Täby	Kontor	–	4 908
Q4	Ventilen 1	Stockholm	Täby	Kontor	–	2 956
Q4	322–326 7th Avenue	New York	New York	Kontor	–	9 300
Q4	3269b Vanløse	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor	–	6 946
TOTALT					–	226 490

Fastighetsvärdering

Corem värderar hela beståndet på kvartalsbasis. Värdering görs av interna och externa värderare. Varje fastighet värderas minst en gång per år av en extern part, men undantag kan göras för enskilda fastigheter. Marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter uppgick vid utgången av 2025 till 46 937 mkr.

Marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter uppgick per 31 december 2025 till 46 937 mkr (55 205). Värdeförändringar uppgick under året till –3 906 mkr (–1 717), där realiserade värdeförändringar uppgick till –3 758 mkr och realiserade värdeförändringar uppgick till –148 mkr. Orealiserade värdeförändringar kan huvudsakligen härledas till avsiktsförklaring om att avyttra fastigheten 417 Park Avenue i New York som innebär en negativ resultateffekt om cirka 1,5 mdkr, samt till något högre bedömda avkastningskrav och högre vakansantaganden för fastigheter i Sverige. Det genomsnittliga avkastningskravet vid årets utgång uppgick till 6,1 procent (6,0).

Året har präglats av en dämpad konjunktur men ändå försiktiga tecken på återhämtning. Inflationen har stabiliserats och motiverat en lägre och mer förutsägbar räntenivå. Den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige visar i likhet med konjunkturen försiktiga tecken på återhämtning, även om kontorsmarknaden är fortsatt avvaktande. Värdena på fastigheter i bra lägen och med hög uthyrningsgrad har stått sig

väl, medan fastigheter i mer utmanade marknader har generellt värderats ned. Sedan årsskiftet 2024/2025 har fastighetsbeståndet värderats ned med 6,8 procent.

VÄRDERING AV FASTIGHETER

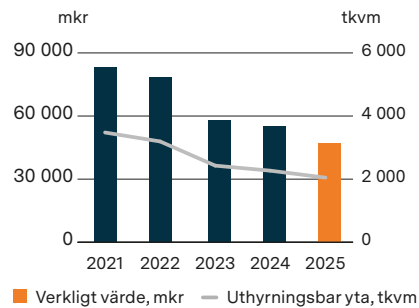
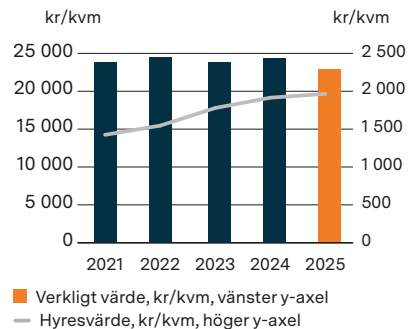
Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent värderas av externa värderare. Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, men undantag kan göras för enskilda fastigheter. Externa värderingar utfördes 2025 av Bryggan, Cushman & Wakefield, Newsec och Savills som värderingsinstitut i Sverige. I Köpenhamn anlitas Newsec och i New York anlitas Newmark. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen.

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

Det i värderingarna vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut var 6,1 procent per 31 december 2025, att jämföra med 6,0 procent vid årets ingång. För ytterligare beskrivning av värdering och värderingsmetod, se not 11.



Fastigheten Boländerna 33:2 i Uppsala, certifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER:
VERKLIGT VÄRDE OCH YTAFÖRVALTNINGSFASTIGHETER: VERKLIGT
VÄRDE OCH HYRESVÄRDE PER KVM

SAMMANFATTNING

Värdetidpunkt	31 december 2025
Verkligt värde	46 937 mkr
Kalkylperiod	Normalt 10 år
Direktavkastningskrav	Mellan 4,1–8,5 procent
Kalkyl/diskonteringsränta	Mellan 6,1–10,5 procent
Långsiktig vakans	Normalt mellan 5–10 procent
Inflationsantagande 2026	1,5 procent
Inflationsantagande 2027 och framåt	2,0 procent

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE, MKR

Koncernen	2025	2024
Totalt årets början	55 205	58 033
Förvärv	–	–
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 497	1 343
Avyttringar	–5 049	–3 011
Värdeförändringar, orealiserade	–3 758	–1 712
Valutakursomräkning	–958	552
Totalt	46 937	55 205

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighets- värderingar, mkr	Resultateffekt fastighets- värderingar, %
Direktavkastningskrav	0,5 procentenheter	–3 469/+4 090	–7,4/+8,7
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 682	+/-3,6
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+841	–/+1,8
Vakansgrad	1,0 procentenhet	–/+662	–/+1,4

FASTIGHETSSINNEHAV OCH VÄRDERING VERKLIGT VÄRDE

Segment	Verkligt värde, mkr	Antal fastigheter	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastnings- krav, %	Direktavkastnings- krav, snitt %
Stockholm Norr	12 953	49	1 272	80	598	7,5–9,5	5,5–7,5	6,5
Stockholm Syd	13 126	53	1 038	83	445	6,8–9,8	4,9–7,9	5,6
Öst	7 651	64	747	87	485	7,4–10,5	5,4–8,5	6,6
Väst	8 688	73	751	85	473	6,1–9,7	4,1–7,6	6,2
Utland – Köpenhamn	1 128	3	56	75	31	6,5–9,0	4,5–7,0	4,9
Utland – New York	3 391	2	163 ¹⁾	94 ¹⁾	16 ¹⁾	– ²⁾	– ²⁾	– ²⁾
Totalt	46 937	244	4 027	84	2 048	6,1–10,5	4,1–8,5	6,1
<i>varav</i>								
Förvaltningsbestånd	40 859	218	3 677	85	1 910	6,1–10,3	4,1–8,3	6,1
Förädlingsbestånd	6 078	26	350	71	138	6,5–10,5	4,5–8,5	5,8
Totalt	46 937	244	4 027	84	2 048	6,1–10,5	4,1–8,5	6,1

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

2) Avser två eller färre fastigheter.

Bred samverkan ger en *hållbar och konkurrenskraftig affär*

En hållbar framtid är inget en enskild aktör kan skapa på egen hand. För fastighetsbolag finns många viktiga aspekter utanför den egna verksamheten. Samverkan är nödvändig för att leverera hållbara produkter och tjänster.

Även med minimal resursförbrukning innebär produktion av varor och tjänster negativ miljöpåverkan. På samma sätt har aspekter som arbetsmiljö, arbetsvillkor och affärsetik en betydande påverkan och skapar en helhet genom alla aktörer inom kedjan.

Delad fastighetsexpertis som stöd till kunder

Corems kunder är verksamma inom många olika branscher. För att bidra till positiv utveckling och samtidigt skapa en långsiktigt konkurrenskraftig affär arbetar Corem i kundledet bland annat med:

- Gröna hyresavtal i syfte att skapa gemensamma förbättringar
- Utformning av lokaler som ger möjlighet till flexibilitet vid ändrade behov
- Säkerställa att anpassningar görs med ansvarsfulla materialval och tar hänsyn till byggnadens livscykel

- Involvera kunder i möjligheter till cirkularitet och återbruk vid lokalanpassningar
- Dela med sig av driftanalyser, expertis och hitta samarbeten för energioptimering och effektiviseringsprojekt

Engagemang i att driva branschen framåt

Samverkan inom branschen och i specifika frågor bidrar till utveckling och framdrift. Corem är bland annat medlem i:

- UN Global Compact Sverige
- SBTi, Science Based Target initiative
- SGBC, Sweden Green Building Council
- Belok, nätverk för energieffektivisering
- FIHL, Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled
- CCBUILD
- Klimatarena Stockholm

Ett hållbart och kvalitativt leverantörsled

Corem bedriver en stor del av sin verksamhet i egen regi men som komplement köps både varor och specialtjänster in. Leverantörsledet utgör därmed en viktig del av Corems erbjudande. För att säkerställa att leverantörsledet arbetar i enlighet med Corems riktlinjer genomförs en övergripande leverantörsgranskning innan avtal tecknas. Corem tillämpar även en uppförandekod för leverantörer samt håller regelbundna leverantörsmöten i syfte att upprätthålla ett nära samarbete och tydliggöra vad kraven innebär. För leverantörer i riskbranscher genomförs även fördjupad hållbarhetsgranskning och ökade krav utgör del i entreprenader och upphandlingar.

Uppförandekoden för leverantörer täcker bland annat:

- Lagefterlevnad
- Affärsetik, inklusive främjande av fri konkurrens och riktlinjer för representation
- Säker informationshantering
- Miljöhänsyn, exempelvis i materialval och avfallshantering
- Mänskliga rättigheter, föreningsfrihet och sunda arbetsvillkor
- God arbetsmiljö och säkerhet



Finans



Finansiering

Under 2025 har både inflation och räntor fortsatt sjunka, men marknaden präglas ändå av viss osäkerhet. Tillväxten i Sverige har varit lägre än förväntat under året, och det säkerhetspolitiska läget i omvärlden är fortsatt svårt. Kapitalmarknaden har trots rådande osäkerheter varit relativt stark under delar av året. Corem ser regelbundet över och anpassar kapital- och ränteförfallostruktur till rådande marknadsläge, och för en kontinuerlig och nära dialog med kreditgivare. Corems låneportfölj uppgick på balansdagen till 28 768 mkr. Under året minskade räntebärande skulder med 2 608 mkr.

Riksbanken sänkte under 2025 styrräntan vid flera tillfällen och den uppgick vid årets slut till

1,75 procent. Hur ränteläget kommer att utvecklas framåt är svårbedömt, då det geopolitiska läget i omvärlden skapar osäkerhet.

Corems finansfunktion

Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch. För vidareutveckling av fastighetsbeståndet och verksamheten krävs tillgång till kapital på både kort och lång sikt till en väl avvägd kostnad och risk. En väldiversifierad kapitalstruktur, flera kapitalkällor och en riskavvägd ränte- och kapitalbindning säkerställer en fortsatt finansiellt sund och framgångsrik utveckling av Corem, samt möjliggör långsiktig avkastning på eget kapital enligt uppsatta mål.

Finansfunktionen är en integrerad del av bolagets kärnverksamhet. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ombesörja nyupplåning för investeringar och förvärv,

effektivisera cash management och begränsa de finansiella riskerna. Likviditetsprognoser upprättas kontinuerligt för en effektiv finansförvaltning och för att säkerställa att Corem vid var tid kan fullgöra sina betalningsförpliktelser. Finansfrågor, för beslut och information, är en stående punkt på styrelseagendan. För att sprida risken analyserar och utvärderar Corem kontinuerligt sin finansieringsbas och antalet finansieringskällor.

Arbetet regleras och styrs av den finanspolicy som fastställs av styrelsen årligen. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas av Corems styrelse.

Kreditrating

Corem har en rating hos Scope Ratings, som under året reviderade kreditbedömningen, inne-bärande en sänkning till BB+ med stabila utsikter från tidigare BBB- med negativa utsikter.

Kapitalanskaffning

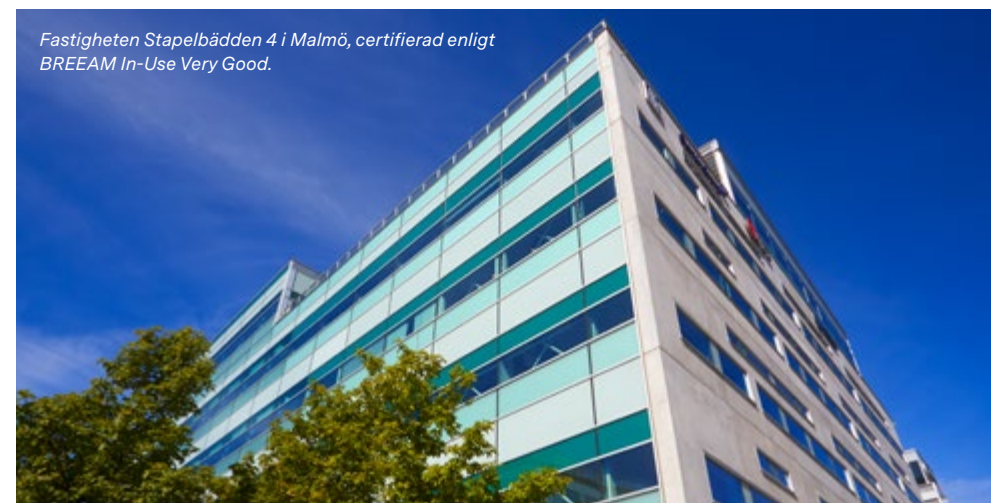
Corems tillgångar, som till största delen utgörs av värdet på fastigheterna, finansieras med eget kapital och skulder.

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

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Outnyttjat, mkr
Rörligt ¹⁾	5 980	–	–	–	–
2026	6 500	11 605	11 035	974	570
2027	4 036	3 589	3 589	2 292	–
2028	3 418	10 822	9 922	1 604	900
2029	7 034	2 426	2 426	–	–
2030	1 300	1 250	1 250	–	–
Senare	500	546	546	–	–
TOTALT	28 768	30 238	28 768	4 870	1 470

1) Av här redovisad rörlig volym täcks 727 mkr av räntetak.



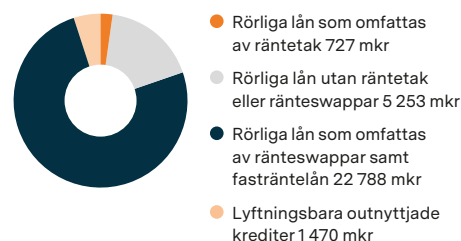
Fastigheten Stapelbädden 4 i Malmö, certifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.

KAPITALANSKAFFNING, mkr



1) Periodiserade låneomkostnader uppgår till 128 mkr, vilket innebär att räntebärande skulder i balansräkningen uppgår till 28 640 mkr.

LÅNEUTRYMME, mkr

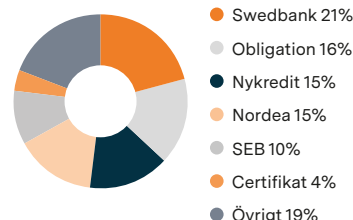
FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE
SKULDER, mkr

Corems tillgångar uppgick vid årets utgång till 53 127 mkr (61 785), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 46 937 mkr (55 205) eller 88 procent (89).

EGET KAPITAL

Den 31 december 2025 uppgick Corems eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, till 16 490 mkr (21 511). Soliditeten var 31 procent (35). Om det egna kapitalet justeras för bland annat värdet på derivat, återköpta aktier, uppskjuten skatt fastigheter, uppskjuten skatt goodwill samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförligt till skillnaden mellan

LÅNGIVARE, %



fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen justerat för uppskjuten skatt goodwill och nyttjanderättstillgångar, uppgick soliditeten, benämnd justerad soliditet, till 39 procent (42).

Corems mål är att långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Över de senaste 5 åren har den genomsnittliga avkastningen på eget kapital uppgått till -7 procent. Då resultatet efter skatt inte bara påverkas av rörelsens resultat utan också av värdet förändringar på fastigheter, valutor och derivat, varierar avkastningsnivån mellan olika år.

Corems aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och tillhör segmentet Large Cap. Läs mer om Corems aktier på sidorna 45–47.

SKULDER

Den 31 december 2025 uppgick de totala skulderna i balansräkningen till 36 637 mkr (40 274). Räntebärande skulder utgjorde 28 768 mkr (31 376). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 128 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgick till 28 640 mkr (31 146).

Av de räntebärande skulderna var 96 procent i svenska kronor, 2 procent i US-dollar (USD) och 2 procent i danska kronor (DKK). Räntebärande nettoskuld, dvs räntebärande skuld med avdrag för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel, uppgick till 26 823 mkr (30 742). Måttet räntebärande nettoskuld används för att belysa bolagets finansiella risk.

I och med att räntebärande skulder normalt är en billigare finansieringsform än eget kapital finns det incitament att ha en relativt hög andel räntebärande skulder, inom givna riskmandat. De räntebärande skulderna utgjorde vid årets utgång 54 procent (51) av Corems totala finansiering.

Belåningsgraden, mätt som räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, räntebärande tillgångar samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, innehavet i Klövern och andelar i intresseföretag, uppgick till 56 procent (54). Belåningsgrad fastigheter, dvs räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång, uppgick till 48 procent (44). Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs huvudsakligen av icke-säkerställda obligationer samt certifikat.

I stort sett samtliga skulder löper med rörlig Stiborränta som bas, vilket i regel ger en möjlighet att förändra kapitalstrukturen utan att behöva betala ränteskillnadsersättning. I syfte att begränsa ränterisken har Corem räntesäkrat, med hjälp av ränteswappar, 77 procent (80) av de räntebärande skulderna, 22 286 mkr (25 012), mot fast ränta. Vanliga fasträntelån uppgår till 2 procent (2), eller 502 mkr (502). Rörliga lån utgör 21 procent (18), eller 5 980 mkr (5 862).

Under året upptogs lån med 18 628 mkr och amorterades med -21 096 mkr.

Övriga skulder utgjordes i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, skulder avseende leasingskulder, förutbetalda intäkter, derivat och upplupna kostnader. De övriga skulderna uppgick vid årets slut till 7 997 mkr (9 128) och utgjorde 15 procent (15) av Corems totala finansiering.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 4 894 mkr (5 472) och består främst av skatt på skillnaden mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och skattemässiga värde. Skatteskulden realiserar när, och om, derivaten stängs och fastigheterna säljs som styckefastigheter. Säljs däremot bolag, med fastigheter som inkräm, utlöses ingen skatteeffekt.

I Corems fall säljs i stort sett samtliga fastigheter i bolagsform vilket, givet rådande skattelagstiftning, med stor sannolikhet innebär att endast en mindre del av den totala uppskjutna skatteskulden kommer att betalas. Skillnaden mellan det skattemässiga värdet och det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 25 904 mkr (27 859) vid årets utgång.

Banker

Vid årets utgång uppgick krediter i bank till 22 693 mkr (24 397), motsvarande 79 procent av de räntebärande skulderna. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut, av vilka de största är Swedbank, Nykredit, Nordea och SEB. Skulder i bank säkerställs i huvudsak med säkerhet i form av pantbrev samt pantsättning av aktier.

Utöver befintliga banklån hade Corem outnyttjade kreditramar och checkkrediter om 1 470 mkr (3 071), varav 1 470 mkr (2 945) var möjliga att omedelbart utnyttja med befintliga säkerheter. Outnyttjat låneutrymme är fördelat mellan två olika kreditgivare och förfaller till omförhandling 2026–2028.

FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Mkr		
Räntebärande skulder 31 december 2024		31 376
Refinansiering lån i bank och kreditinstitut	12 898	
Nyupptagna lån i bank och kreditinstitut	5 730	
Certifikat (netto)	–51	
Obligationslån (netto)	–853	
Amorteringar	–20 070	
Valutakursförändringar	–262	
Räntebärande skulder 31 december 2025		28 768
Periodiserade upplåningskostnader	–128	
Redovisade räntebärande skulder 31 december 2025		28 640

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Räntebärande skulder i balansräkningen	28 640	31 146
Justering periodiserade låneomkostnader	128	230
Räntebärande tillgångar	–142	–48
Likvida medel	–1 804	–586
Räntebärande nettoskuld	26 823	30 742

Kapitalmarknad och alternativa finansieringsformer

För att optimera bolagets kapitalstruktur finns ett behov av att kontinuerligt söka alternativa finansieringsformer, såsom obligationer och certifikat. Fördelen med dessa är att de förenklar och möjliggör projekt och förvärv.

OBLIGATIONER OCH GRÖNT RAMVERK

Utestående obligationslån uppgick per 31 december 2025 till 4 870 mkr (5 723). Samtliga Corems utestående obligationer har en kupong som baseras på en bestämd marginal över 3-månaders Stibor. Under 2025 emitterades obligationslån om 1 650 mkr, samtliga gröna icke-säkerställda. Obligationslån om 2 503 mkr återbetalades under året.

Av Corems utgivna obligationslån per 31 december 2025 var samtliga noterade på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Handel i respektive obligationslån sker dock inte över börsen utan via svenska banker och fondkommissionärer. Somliga av dessa marknadsaktörer ställer på frivillig basis indikativa priser i respektive obligationslån.

Ett stort antal institutioner investerar i Corems obligationer. En betydande del har även placerats via bankernas olika Private Banking-verksamheter. Bland placerarna märks banker, pensionsfonder, fackföreningar, fastighetsbolag, privata företag och enskilda investerare.

Corem har ett grönt ramverk med omdömet ”medium green” och ”good” från en second opinion-granskning av analysföretaget Cicero/Shades of Green. Vid utgången av 2025 var samtliga utestående obligationer, 4 870 mkr, emitterade i linje med Corems gröna ramverk.

Under 2025 emitterades fastighetsobligationer till ett värde av cirka 108 miljarder kronor på den svenska marknaden. Majoriteten av den emitterade obligationsvolymen från



Fastigheten Gullfoss 3 i Kista, Stockholm.

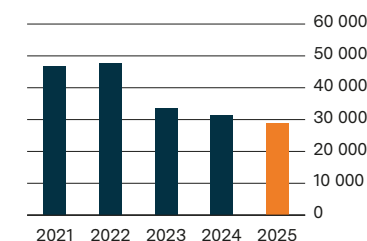
fastighetsbolagen under 2025 utgjordes av icke-säkerställda obligationer. Säkerställda obligationer emitterades till ett belopp om endast 0,3 miljarder kronor. Den totala emitterade volymen om 108 miljarder kronor är något högre än den totala emitterade volymen föregående år.

CERTIFIKAT

Corems program för företagscertifikat har ett rambelopp om 5 000 mkr. På balansdagen var utestående volym 1 205 mkr (1 256). Arrangör av Corems företagscertifikatprogram är Swedbank och emissionsinstitut är Swedbank och Nordea. Certifikatprogram fungerar på samma sätt som obligationer med skillnaden att löptiden är begränsad till max 364 dagar. Den korta löptiden

gör att andelen korta låneförfall ökar i låneportföljen vilket kompenseras av outnyttjade kreditramar och checkkrediter.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MKR



HYBRIDOBIGATIONER

Corem har, via dotterbolaget Corem Kelly, under året helt löst in en hybridobligation om 1 132 mkr som löpte med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 9 procentenheters marginal.

Covenanter och risktagande

Corems finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kredit- och obligationsavtal med banker och kreditinstitut finns det ibland fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter, för just de tre nyckeltalen. Covenanterna i Corems låneavtal bedöms som marknadsmässiga i enlighet med praxis på svensk lånemarknad och kan finnas på koncernnivå, i underkoncern eller i respektive bolag. Majoriteten av låneavtalen har finansiella covenanter för soliditet och för räntetäckningsgrad på koncernnivå, där kraven för soliditet vanligtvis är på 20–25 procent och för räntetäckningsgrad på 1,25–1,50. Belåningsgrad mäts normalt på portföljnivå, men kan i vissa fall även mätas på fastighetsnivå. Covenanterna rapporteras vanligen kvartalsvis.

Per den 31 december 2025 uppfyllde Corem covenanterna och bedömer att så kommer att vara fallet även under 2026.

Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 27 512 mkr (28 911) lämnats. Därutöver har Corem lämnat säkerheter i form av aktier i dotterbolag, internreverser, samt löften om att upprätthålla sina covenanter. Corem bedömer att dessa är i enlighet med marknadspraxis. Av Corems lån har 79 procent pantbrev i fastigheter och/eller aktier i dotterbolag som säkerhet.

Genomsnittlig ränta och räntetäckningsgrad

Vid årets slut uppgick Corems genomsnittliga ränta till 4,4 procent (4,6). Exkluderas effekten för derivat i form av ränteswappar samt kostnader för kreditfaciliteter och checkkrediter, uppgick Corems genomsnittliga upplåningsränta till 4,1 procent (5,1). Räntetäckningsgraden uppgick under året till 1,8 ggr (1,7).

Ränte- och kapitalbindning

Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årets utgång, med beaktande av räntederivaten, var 2,1 år (2,6). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,1 år (1,7). Merparten av avtalsvolymens förfall finns i nordiska banker med vilka Corem har långsiktiga relationer.

Derivat

Corem använder derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. Derivatens totala volym var 23 013 mkr (26 337) vid årets utgång, vilket motsvarade 80 procent (84) av de räntebärande skulderna. Tillsammans med räntesäkrad kreditvolym uppgick till 82 procent. Corem använder normalt en kombination av två typer av derivat: ränteswappar och räntetak.

Ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra. Corem har i samtliga sina swapavtal valt att byta rörlig ränta mot fast ränta. För swapparna erhålls rörlig Stiborränta, företrädesvis med tre månaders löptid, och betalas med fast ränta

som varierar mellan 1,2–3,7 procent beroende på löptid. Vid 2025 års slut uppgick ränteswapparnas volym till 22 286 mkr (25 012). Ingen premie betalas för ränteswapparna. Motparter för swapparna är Nordea, SEB och Swedbank.

Innehavet av räntetak uppgick vid årets utgång till 727 mkr (1 325). Räntetaken skyddar mot stigande rörliga räntor genom att ge en ränteintäkt när förvald rörlig marknadsränta i form av Stibor med viss löptid passerar avtalad (strike) nivå. För räntetak betalas en premie till banken som kostnadsförs under takets löptid och höjer Corems genomsnittliga upplåningsränta. Motpart för räntetaken är Chatham.

VÄRDERING AV DERIVAT

Värdet på räntetak och swappar förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när återstående löptid minskar. Vid löptidens slut är värdet alltid noll. Under 2025 uppgick värdeförändringen för derivat till –142 mkr (–219) vilket även har påverkats av en omstrukturering av ränteswappar. Värdet för derivaten uppgick vid årets slut till 22 mkr (84).

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

Likvida medel och övriga aktieinnehav

Den 31 december 2025 uppgick likvida medel till 1 804 mkr (586) varav 3 mkr (133) var spärrade medel som endast får användas för ett visst ändamål enligt avtal med tredje part.

Efter årets utgång har Corem förvärvat likvida och högavkastande noterade nordiska bankaktier till ett marknadsvärde om cirka 3 mdkr vilka innehas i syfte att vara en avkastande likviditetsbuffert och uppnå en mer värdeskapande kapitalförvaltning.

OBLIGATIONSÖVERSIKT 2025-12-31¹⁾

Typ	Emissionstidpunkt	Förfall	Emittent	Utestående volym, mkr	Emissionsspread över 3m Stibor, %
Grön lcke-säkerställd	Feb 2024	Maj 2026	Corem	974	3,75
Grön lcke-säkerställd	Apr 2024	Jan 2027	Corem	992	3,75
Grön lcke-säkerställd	Sep 2024	Sep 2027	Corem	1 300	2,95
Grön lcke-säkerställd	Jan 2025	Apr 2028	Corem	954	4,25
Grön lcke-säkerställd	Sep 2025	Sep 2028	Corem	650	2,75
Totalt				4 870	

1) Avser obligationer emitterade av Corem Property Group AB ("Corem")

Aktier

Corems aktier är noterade på Nasdaq Stockholm och ingår där i Large Cap-segmentet. Den 31 december 2025 hade Corem totalt 44 183 aktieägare, och ett samlat börsvärde på Corems stamaktier A, B och D samt preferensaktier som uppgick till 11,0 mdkr.

Aktier och aktiekapital

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

Den 31 december 2025 uppgick det totala antalet registrerade aktier till 1 435 489 446, varav 93 124 265 stamaktier av serie A, 1 322 404 077 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier.

Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst, medan en stamaktie av serie B, en stamaktie av serie D och en preferensaktie berättigar till en tiondels röst vardera.

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2025 till 2,9 mdkr. Det totala börsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 11,0 mdkr.

Nyemission av stamaktier

Under året genomfördes en riktad nyemission om sammanlagt 192 000 000 stamaktier av serie B. Den riktade nyemissionen genomfördes enligt två separata emissionsbeslut. Dels som riktade nyemissioner av 110 032 787 stamaktier av serie B till svenska och internationella institutionella investerare, dels som en riktad nyemission av 81 967 213 stamaktier av serie B till M2 Asset Management AB (publ). Det senare emissionsbeslutet godkändes vid en extra bolagsstämma.

Omvandling av stamaktier av serie A

I Corems bolagsordning finns ett omvandlingsförbehåll vilket innebär att under februari och augusti varje år har ägare till stamaktier av serie A rätt att begära att aktien omvandlas till stamaktie av serie B. Under februari 2025, den första omvandlingsperioden, inkom begäran gällande omvandling av 606 532 aktier från serie A till serie B. Ingen begäran gällande omvandling av aktier inkom under andra omvandlingsperioden.

Utdelning

Corems utdelningspolicy säger att utdelningen till ägare av stamaktier av serie A och B långsiktigt ska uppgå till minst 35 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier.

Styrelsens förslag till årsstämman innebär en utdelning, avseende räkenskapsåret 2025, om 0,10 kr per stamaktie av serie A och B, 20,00 kr per stamaktie av serie D och 20,00 kr per preferensaktie. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,2 procent för stamaktier av serie A och 2,3 procent för stamaktier av serie B. Direktavkastningen för stamaktier av serie D uppgår till 8,3 procent och 8,2 procent för preferensaktier, baserat på stängningskurser den 31 december 2025.

AKTIEFAKTA 31 DECEMBER 2025

Börsvärde	11,0 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq Stockholm, Large Cap
LEI nr	213800CHXQQD7TSS1T59
Antal aktieägare	44 183
Stamaktier serie A	
Antal aktier	93 124 265
Stängningskurs	4,49 kr
ISIN	SE0010714279
Stamaktier serie B	
Antal aktier	1 322 404 077
Stängningskurs	4,35 kr
ISIN	SE0010714287
Stamaktier serie D	
Antal aktier	7 545 809
Stängningskurs	240,50 kr
ISIN	SE0015961594
Preferensaktier	
Antal aktier	12 415 295
Stängningskurs	244,50 kr
ISIN	SE0010714311

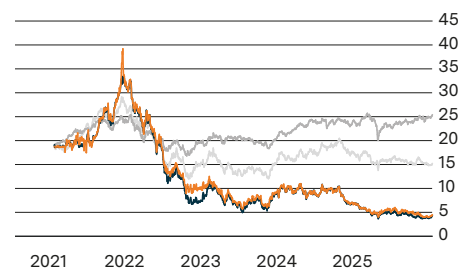
Återköp och överlåtelse av aktier

Corems styrelse har bemyndigande från årsstämman att återköpa egna aktier upp till högst 10 procent av totalt antal registrerade aktier. Syftet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde.

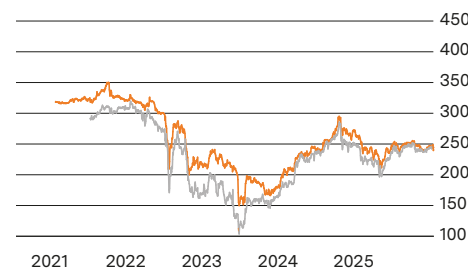
Under 2025 återköpte Corem 558 240 stamaktier av serie B, 1 800 stamaktier av serie D och 1 126 preferensaktier. Per den 31 december 2025 innehade Corem 2 913 825 återköpta stamaktier av serie A, 36 249 240 återköpta stamaktier av serie B, 43 800 återköpta stamaktier av serie D och 1 126 återköpta preferensaktier, motsvarande 2,73 procent av totalt antal registrerade aktier. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stamaktie av serie A, 18,83 kr per stamaktie av serie B, 295,52 kr per stamaktie av serie D och 243,00 kr per preferensaktie.

Efter årets slut har ytterligare aktier återköpts. Per den 19 mars 2026 innehade Corem 2 913 825 återköpta stamaktier av serie A, 63 540 354 återköpta stamaktier av serie B, 78 869 återköpta stamaktier av serie D och 40 654 återköpta preferensaktier.

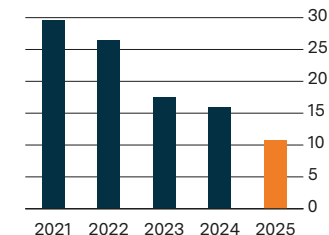
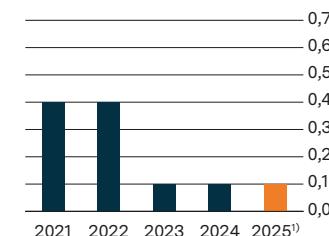
STAMAKTIER AV SERIE A OCH SERIE B



Corem stamaktier av serie A
Corem stamaktier av serie B
OMX Stockholm PI
OMX Stockholm Real Estate PI

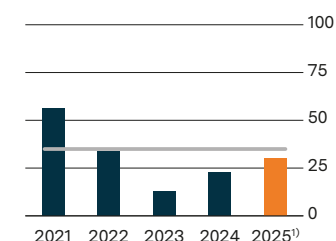
STAMAKTIER AV SERIE D
OCH PREFERENSAKTIER

Preferensaktie
Corem stamaktie av serie D

SUBSTANSVÄRDE (NAV)
PER STAMAKTIE A OCH B, krUTDELNING
PER STAMAKTIE A OCH B, kr

1) Föreslagen utdelning

UTDELNING STAM A/B, %



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

— Mål

1) Baserad på föreslagen utdelning

NYCKELTAL, AKTIE

	2025	2024
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,29	0,32
Resultat per stamaktie A och B, kr	-2,96	-1,43
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	10,70	15,97
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	7,58	12,09
Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59
Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72
Börskurs stamaktie A vid periodens utgång, kr	4,49	6,58
Börskurs stamaktie B vid periodens utgång, kr	4,35	6,69
Börskurs stamaktie D vid periodens utgång, kr	240,50	244,50
Börskurs preferensaktie vid periodens utgång, kr	244,50	258,00
Utdelning per stamaktie A och B, kr	0,10 ¹⁾	0,10
Utdelning per stamaktie D, kr	20,00 ¹⁾	20,00
Utdelning per preferensaktie, kr	20,00 ¹⁾	20,00
Utdelning stamaktier A och B i förhållande till förvaltningsresultat efter avdrag för utdelning hänförligt till stamaktier av serie D och preferensaktier, %	30 ¹⁾	23
Direktavkastning stamaktie A, %	2,2 ¹⁾	1,5
Direktavkastning stamaktie B, %	2,3 ¹⁾	1,5
Direktavkastning stamaktie D, %	8,3 ¹⁾	8,2
Direktavkastning preferensaktie, %	8,2 ¹⁾	7,8

1) Föreslagen utdelning

Aktieägare

Den 31 december 2025 uppgick antalet aktieägare i Corem till 44 183 (44 611). De 15 största ägarna representerade tillsammans 75 procent av det totala antalet registrerade aktier.

Investor Relations

Corems IR-verksamhet ska genom tydlig informationsgivning, lyhördhet och hög tillgänglighet verka för goda relationer med kapitalmarknadens aktörer, skapa förtroende för bolaget och därmed bidra till kostnadseffektiv finansiering i form av att bolaget får en rättvisande värdering av marknaden. IR-verksamheten och därmed tillhörande informationsgivning ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, EU:s

marknadsmissbruksförordning (MAR), Nasdaqs regelverk, Finansinspektionens vägledning för börsbolag, Svensk kod för bolagsstyrning och Corems informationspolicy. Pressmeddelanden, delårsrapporter och års- och hållbarhetsredovisningar publiceras och kan laddas ned på Corems webbplats. Där finns även möjlighet att prenumerera på pressmeddelanden och rapporter.

COREMS STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2025

Aktieägare	Stamaktier av serie A, tusental	Stamaktier av serie B, tusental	Stamaktier av serie D, tusental	Preferensaktier, tusental	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult privat och via bolag ¹⁾	44 111	596 387	3 371	27	44,85	47,13
Gårdarike ¹⁾	31 545	33 811	55	19	4,56	15,82
Handelsbanken fonder	–	108 680	114	–	7,58	4,93
State Street Bank & Trust Co	–	52 523	13	142	3,67	2,39
AMF Fonder & Pension	–	48 500	–	–	3,38	2,20
Avanza Pension	268	22 292	334	1 783	1,72	1,23
Länsförsäkringar fondförvaltning	–	24 640	–	–	1,72	1,12
JP Morgan Chase Bank N.A.	–	24 324	–	251	1,71	1,11
Carnegie Fonder	–	20 155	–	–	1,40	0,91
Swedbank Robur Fonder	1 593	4 000	–	–	0,39	0,90
Nordnet Pensionsförsäkring AB	126	17 604	110	389	1,27	0,88
Prior & Nilsson	–	18 863	–	16	1,32	0,85
Fredrik Rapp privat och via bolag	750	9 500	–	–	0,71	0,77
SEB Life International	1 101	3 114	31	26	0,30	0,64
Livförsäkringsbolaget Skandia, Ömsesidigt	665	5 303	–	0	0,42	0,54
Övriga aktieägare	10 051	296 460	3 473	9 761	22,29	18,58
Totalt antal utestående aktier, tusental	90 210	1 286 155	7 502	12 414	97,27	100,00
Återköpta aktier ²⁾	2 914	36 249	44	1	2,73	
Totalt antal aktier, tusental	93 124	1 322 404	7 546	12 415	100,00	100,00

1) Till följd av rutiner hos Ålandsbanken, Banque Internationale à Luxembourg och Union Bancaire Privée har bankerna registrerats i Euroclears aktiebok som ägare till en del av sina kunders Coremaktier.

Detta har justerats i syfte att ge en rättvisande bild av bolagets största ägare.

2) Återköpta egna aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

Risker och *möjligheter*



Risker och *möjligheter*

Affärsverksamhet är förenad med såväl risker som möjligheter. Risker kan påverka verksamhet, resultat och finansiell ställning, samtidigt som god riskhantering kan bidra till styrning och att identifiera och tillvarata möjligheter.

Corems process för riskhantering syftar till att skapa en proaktiv och balanserad hantering av risker och möjligheter. Risker identifieras minst årligen eller vid behov. Interna riktlinjer, processer och rutiner bidrar till att minimera risk men tillåta god affärstakt.

Risker relaterade till Corems verksamhet, dess bedömda sannolikhet och potentiella konsekvens, visas nedan tillsammans med respektive hantering och relaterade möjligheter.



S = Sannolikhet, där grön är låg, gul är medel och röd är hög sannolikhet.

K = Konsekvens, där grön är låg, gul är medel och röd är stor konsekvens.

MARKNADSRISKER

Riskområde	S K	Beskrivning
KONJUNKTUR OCH MAKRO-EKONOMISKA FAKTORER	■ ■	Nationella eller generella konjunkturförändringar som samtidigt påverkar flera av Corems marknader kan medföra minskad efterfrågan på lokaler eller sänkta hyresnivåer. Konjunkturförändringar kan även ha påverkan på finansmarknaden, tillgång till kapital samt aktiemarknaden. Mer lokala eller segmentsunika förändringar av marknadsförutsättningar bedöms ha låg påverkan.
GEOPOLITISK INSTABILITET ELLER SÄRSKILD HÄNDELSE	■ ■	Geopolitisk instabilitet eller större särskilda händelser såsom en pandemi kan inträffa hastigt och har potential att innebära betydande påverkan på marknadsförutsättningar och finansiella marknaderna. Beroende på typ av händelse har det potential att orsaka ökade priser, försvåra leveranser av eller förorsaka brist på varor till verksamheten, eller påverka hyresgäster och deras betalningsförmåga. Större händelser kan även skapa generell osäkerhet på finans- och aktiemarknaden, påverka tillgång till kapital och finansieringsvillkor



Solna Gate, fastigheten Aprikosen 2 i Stockholm.

Hantering / relaterade möjligheter

Fastigheter med lägen och egenskaper som gör dem attraktiva för flertalet kundsegment minskar risken i det fall marknaden förändras. Bredd avseende lokaltyp, geografi och hyresgäster bidrar ytterligare till riskspridning. Hyreskontrakt löper över flera år och en god spridning i förfallotider ger minskad risk under enskilda år. Lokal närvaro bidrar till fördjupad kunskap om marknadsförutsättningarna på de orter där Corem verkar. Förvaltning i egen regi bidrar till att bibehålla nära kontakt med hyresgäster och stärker affärsrelationen samt gör att eventuella betalningssvårigheter hos kunder kan fångas upp tidigt.

Goda samarbeten med leverantörer samt väl avvägda avtalslängder bidrar till stabilitet, liksom att kontinuerligt verka för god finansiell stabilitet i bolaget. En förvaltningsorganisation i egen regi, nära hyresgäster och leverantörer, är en viktig parameter i att upprätthålla verksamhet och minska riskerna i den operativa verksamheten under särskilda händelser. Goda relationer med banker och finansieringsinstitut samt spridning över flera kapitalkällor minskar risken på finansmarknaden. En god finansiell ställning bidrar till att kunna hantera eventuella nedgångar i aktiekurser avseende aktieinnehav.

AFFÄRSRISKER

Riskområde	S K	Beskrivning	Hantering / relaterade möjligheter																																																	
VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER	■ ■	Corem redovisar fastighetsinnehavet till verkligt värde, vilket innebär en direkt påverkan på resultaträkning och finansiell ställning. Fastigheternas värde påverkas av hur väl bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna, av förvaltnings- och uthyrningsarbetet i form av avtals- och hyresgäststruktur samt av yttre faktorer som konjunkturen och den lokala utbuds- och efterfrågebalansen. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan samt av fastighetens läge och unika risk. KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN PÅ VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER <table><tr><td></td><td></td><td colspan="3">Driftöverskott</td></tr><tr><td></td><td></td><td>-5%</td><td>+/-0</td><td>+5%</td></tr><tr><td></td><td>+0,5</td><td>-12%</td><td>-7%</td><td>-3%</td></tr><tr><td>Direktavkastningskrav %</td><td>+/-0</td><td>-5%</td><td>0</td><td>5%</td></tr><tr><td></td><td>-0,5</td><td>3%</td><td>9%</td><td>14%</td></tr></table>			Driftöverskott					-5%	+/-0	+5%		+0,5	-12%	-7%	-3%	Direktavkastningskrav %	+/-0	-5%	0	5%		-0,5	3%	9%	14%	Fastigheterna i beståndet värderas varje kvartal. För god kontroll har Corem intern värderingskompetens i form av auktoriserade värderare. Som grundregel externvärderas varje fastighet minst årligen, men undantag kan göras för enstaka fastigheter. Genom aktiv marknadsbevakning har Corem god lokal-kännedom och kunskap om marknaden på de orter där Corem verkar. Detta kompletteras med kontinuerliga analyser av portföljens sammansättning avseende fastighetstyp och geografi, förädlingspotential och utvecklingsbehov. KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN AV VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER <table><tr><td></td><td>-10%</td><td>-5%</td><td>0%</td><td>5%</td><td>10%</td></tr><tr><td>Resultatförändring före skatt, mkr</td><td>-4 694</td><td>-2 347</td><td>0</td><td>2 347</td><td>4 694</td></tr><tr><td>Soliditet, %</td><td>26</td><td>29</td><td>31</td><td>33</td><td>35</td></tr><tr><td>Belåningsgrad, %</td><td>62</td><td>59</td><td>56</td><td>54</td><td>51</td></tr></table>		-10%	-5%	0%	5%	10%	Resultatförändring före skatt, mkr	-4 694	-2 347	0	2 347	4 694	Soliditet, %	26	29	31	33	35	Belåningsgrad, %	62	59	56	54	51
		Driftöverskott																																																		
		-5%	+/-0	+5%																																																
	+0,5	-12%	-7%	-3%																																																
Direktavkastningskrav %	+/-0	-5%	0	5%																																																
	-0,5	3%	9%	14%																																																
	-10%	-5%	0%	5%	10%																																															
Resultatförändring före skatt, mkr	-4 694	-2 347	0	2 347	4 694																																															
Soliditet, %	26	29	31	33	35																																															
Belåningsgrad, %	62	59	56	54	51																																															
VÄRDEFÖRÄNDRING AV AKTIEINNEHAV	■ ■	Corem har ett innehav i Klövern AB samt aktieinnehav i noterade nordiska bankaktier, vilka i balansräkningen är värderade till aktuellt marknadsvärde. En större förändring i börskurs för de noterade aktierna påverkar Corems resultaträkning och finansiella ställning, samt har potential att förändra aktiernas likviditet.	Innehaven är högavkastande aktier i etablerade nordiska banker vilka innehas i syfte att generera hög avkastning i kapitalförvaltningen till kontrollerad risk, samt skapa flexibilitet i finansiering. En god finansiell ställning bidrar till att eventuella negativa värdeförändringar inte ska behöva realiseras. Innehaven utgör ej poster av betydande storlek, är noterade och har hög likviditet.																																																	
TRANSAKTION	■ ■	Fastighetstransaktioner, både förvärv och avyttringar, är ett viktigt verktyg i att anpassa portföljens sammansättning. Samtliga transaktioner innebär en viss risk i det fall ingångna åtaganden ej kan uppfyllas. Vid förvärv finns risk att teknisk standard är sämre än bedömt, att dolda miljörisker finns eller att fastigheternas uthyrningsgrad ej utvecklas enligt gjord bedömning. Vid bolagsförvärv finns även risk för juridiska åtaganden inom det förvärvade bolaget samt en skattemässig risk.	God marknadskännedom och bevakning av transaktionsmarknaden genom intern transaktionskompetens prioriteras för att ge goda förvärvs- och avyttringsmöjligheter, i linje med aktuella strategiska behov. Risker avseende teknisk prestanda, uthyrningsmarknad, miljörisker och dylikt hanteras genom att vid varje förvärv genomföra sedvanlig ekonomisk och teknisk due diligence, och med stöd i intern specialistskunskap.																																																	
PROJEKTVERKSAMHET	■ ■	Projekt för förädling av fastigheter är en nödvändig del i att behålla fastigheternas konkurrenskraft, möjliggöra uthyrning, öka dess effektivitet och portföljens värde. Projektverksamhet är förknippad med ett flertal risker i samtliga faser, risker som ökar i takt med projektens komplexitet. Det gäller såväl olika slag av risker i projektgenomförande liksom leverantörsrisker, arbetsplatsolyckor och risken för att uthyrning av lokaler inte går som planerat.	För att identifiera och tillvarata potential samt kontrollera risker i projektverksamheten som bedrivs har Corem en intern projektorganisation med hög kompetens och upparbetad erfarenhet. På den amerikanska marknaden säkras riskhanteringen genom extern projektledning av Corems samarbetspartner. Därutöver finns tydliga interna regelverk och processer för kvalitetssäkring, uppförandekod för leverantörer samt ett systematiskt arbetsmiljöarbete vilka tillsammans syftar till att minimera risk i genomförande, leverantörsrisk och risk för arbetsplatsolyckor.																																																	

AFFÄRSRISKER, forts.

Riskområde	S K	Beskrivning	Hantering / relaterade möjligheter												
HYRESINTÄKTER	■ ■	Corems resultat och likviditet påverkas av portföljens ekonomiska uthyrningsgrad samt av eventuellt bortfall av hyresintäkter. Corem är beroende av att hyresgäster betalar sina avtalade hyror i tid. Risk finns även för att vissa hyresgäster kan ställa in sina betalningar eller i övrigt inte kan fullgöra sina förpliktelser. KÄNSLIGHETSANALYS – PÅVERKAN PÅ RESULTAT FÖRE SKATT <table><tr><th></th><th>Förändring +/-</th><th>Årlig resultateffekt, mkr</th></tr><tr><td>Ekonomisk uthyrningsgrad</td><td>1 procentenhet</td><td>+/-40</td></tr><tr><td>Hyresintäkter¹⁾</td><td>1 procent</td><td>+/-34</td></tr><tr><td>Corems genomsnittliga ränta</td><td>1 procentenhet</td><td>-/+288</td></tr></table> 1) Baseras på kontraktssvärde. Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens resultaträkning 2025 och balansräkning per 31 december 2025. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens resultat före skatt efter fullt genomslag av var och en av variablerna i tabellen ovan. Räntebärande skulder och hyreskontrakt löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag under ett enskilt år utan först i ett längre perspektiv.		Förändring +/-	Årlig resultateffekt, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/-40	Hyresintäkter ¹⁾	1 procent	+/-34	Corems genomsnittliga ränta	1 procentenhet	-/+288	En diversifierad kontraktsbas, med ett stort antal hyresgäster från flertalet olika branscher, liksom en god spridning i hyresavtalens förfallotidpunkter, minskar risken för större påverkan på hyresintäkter till följd av yttre marknadsfaktorer. Hyreskontrakt löper över flera år vilket innebär minskad risk under enskilda år. Proaktiv dialog med hyresgästerna kombinerat med fastigheter i geografiskt samlade kluster skapar möjlighet att erbjuda alternativa lokal-lösningar och är ytterligare verktyg för att möta förändrade förutsättningar hos kunder.
	Förändring +/-	Årlig resultateffekt, mkr													
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/-40													
Hyresintäkter ¹⁾	1 procent	+/-34													
Corems genomsnittliga ränta	1 procentenhet	-/+288													
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER, TEKNISK STANDARD PÅ FASTIGHETER	■ ■	Större kostnadsposter inom fastighetsförvaltning utgörs av taxebundna avgifter, fastighetsskatt och löpande fastighetsskötsel. I den mån kostnads-höjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal kan de påverka Corems resultat negativt. Även avvikelser i väder mot vad som kan anses normalt kan påverka utfallet. Fastigheter är även förknippade med tekniska risker såsom risk för konstruktionsfel eller skador, vilka kan medföra ökade kostnader och därmed påverka bolagets resultat negativt.	Ett strukturerat drifts- och underhållsarbete minskar risken för plötsliga eller omfattande reparationsbehov, samt bibehåller fastigheterna i gott tekniskt skick. Energioptimering och effektivisering bedrivs systematiskt vilket ger god kontroll på energiprestanda och taxebundna kostnader. Hyresavtal innehåller till största möjliga del indexreglering, vilket bidrar till kostnadstäckning. Corems centrala teknikfunktion agerar stöd till förvaltning och drift både avseende utredningar, optimerings- och energibesparingsfrågor och genom central upphandling. Samtliga Corems fastigheter är fullvärdesförsäkrade.												

FINANSIELLA RISKER

Riskområde	S K	Beskrivning	Hantering / relaterade möjligheter
FINANSIERING, REFINANSIERING OCH LIKVIDITET	■ ■	Med finansieringsrisk avses risk för att nödvändig upplåning ej finns tillgänglig, eller att den endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor. Förändringar på kreditmarknaden gör att förutsättningar för, och tillgång till, krediter snabbt kan skifta. Med likviditetsrisk avses risken att inte kunna fullfölja betalningsåtaganden. I det fall Corem inte kan förlänga eller ta upp nya lån, eller om villkoren är oförmånliga, begränsas möjligheterna såväl att kunna fullfölja befintliga åtaganden som att genomföra framtidsytande affärer.	Corem har en finanspolicy beslutad av styrelsen med mål för bland annat kapitalbindning och låneförfall. Genom att vara aktiv på kreditmarknaden, ha flertalet olika kapitalkällor och flera kreditgivare minskar risken för att inte ha tillgång till nödvändig finansiering. Tillgång till outnyttjade kreditramar innebär att risken begränsas ytterligare. Likviditetsprognoser på kort och lång sikt upprättas löpande och avrapporteras i styrelsen. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital och arbeta framåtriktat.

FINANSIELLA RISKER, forts.

Riskområde	S K	Beskrivning	Hantering / relaterade möjligheter
RÄNTOR	■ ■	Räntekostnader är Corems största individuella kostnadspost och därför väsentlig för bolagets resultat och kassaflöde. Förutsättningarna på räntemarknaden, och i sin tur ränteläget, kan snabbt förändras, vilket påverkar Corems finansieringskostnad. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, liksom större oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.	Corems finanspolicy anger mål för ränteriskhantering som beslutas av styrelsen. För att undvika kraftigt stigande räntor i befintliga låneavtal hanteras risken genom balanserad räntebindning inklusive med derivat. För att minska ränterisk i nyupplåning har bolaget flera olika kapitalkällor och med flera olika motparter. Bolaget arbetar aktivt med att sänka finansieringskostnader och reducera risken avseende stigande räntekostnader.
VALUTA	■ ■	Corems ägande och närvaro på fastighetsmarknaden i Danmark och USA medför en valutarisk, då valutakursförändringar kan medföra såväl positiva som negativa effekter för Corems intjäningsförmåga och finansiella ställning.	Corem reducerar valutarisken i utländska fastighetsinnehav genom finansiering i lokal valuta.
FINANSIELLA ÅTAGANDEN OCH GARANTIER	■ ■	Finansiering sker främst via bank- och obligationslån där kreditavtalen innehåller finansiella nyckeltalsbestämmelser, såsom för soliditet och räntetäckningsgrad, samt i vissa fall kontrollägarbestämmelser (change of control). Om koncernen bryter mot finansiella covenantar eller om det bestämmande inflytandet över bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar.	Corems finanspolicy reglerar finansiell risk. Covenantar följs upp kvartalsvis för att säkerställa att inga av dem bryts eller närmar sig brytpunkter. Corem bedömer att bolagets covenantar är enligt marknadspraxis.

OPERATIVA RISKER INKLUSIVE
HÅLLBARHETSRISKER

Riskområde	S K	Beskrivning	Hantering / relaterade möjligheter
POLITISKA BESLUT, LAGAR OCH REGELVERK	■ ■	Corems verksamhet påverkas av för verksamheten relevanta politiska beslut, lagar och regelverk. Förändringar kan innebära ändrade förutsättningar för verksamheten liksom effekter i form av ökade kostnader, behov av resurser, påverkan på finansiering eller framtida investeringsmöjligheter.	Omvärldsbevakning fångar tidigt upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lagar. Som stöd till interna specialistfunktioner nyttjas extern expertis inom relevanta områden, för god bevakning inom samtliga regelverk.
SKATT	■ ■	Förutsättningarna för Corems verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga avgifter. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, utnyttjande av underskottsavdrag eller avdragsrätt för räntekostnader, kan medföra att Corems framtida skattesituation förändras och därigenom även påverka resultatet.	Corem följer löpande politiska beslut i form av förändringar avseende nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt, skattelagstiftningen eller dess tolkning och försöker anpassa sig därefter i syfte att skapa en effektiv skattesituation. Corem anlitar extern skatteexpertis från flera olika firmor. I flertalet av Corems hyreskontrakt betalar hyresgästen fastighetsskatt.
MEDARBETARES KOMPETENS OCH NYCKELFUNKTIONER	■ ■	Kompetenta och engagerade medarbetare är avgörande för att långsiktigt kunna konkurrera på ett framgångsrikt sätt. I det fall kompetenta medarbetare lämnar bolaget och Corem inte lyckas attrahera och rekrytera ny kompetens i god tid kan detta medföra minskad affärstakt eller ökade kostnader.	Etablerade processer säkerställer långsiktig kompetensförsörjning, inklusive successionsplanering för nyckelpersoner. Relevanta utvecklingsmöjligheter erbjuds och internrekryteringar är frekventa, i syfte att främja utveckling. Frekventa medarbetarmätningar med åtgärdsplaner för att säkerställa god trivsel och högt engagemang bland medarbetare, samt gott ledarskap.
FYSISK OCH PSYKOSOCIAL ARBETSMILJÖ	■ ■	Fysiska arbetsmiljörisker finns främst inom ensamarbete i förvaltning och drift samt inom projektverksamheten. Den psykosociala miljön har även stor påverkan, såväl trivsel, engagemang och medarbetares prestation påverkas om bolaget inte säkerställer en sund och hälsosam arbetsmiljö.	Policyer, riktlinjer och rutiner för systematiskt arbetsmiljöarbete skapar styrning, tillsammans med skyddskommitté och skyddsombud, centralt och lokalt. Säkerhetskultur och värderingar som skapar en trygg arbetsplats samt hälsofrämjande åtgärder bidrar ytterligare till att minimera risk.

OPERATIVA RISKER INKLUSIVE
HÅLLBARHETSRISKER, forts.

Riskområde	S K	Beskrivning	Hantering / relaterade möjligheter
AFFÄRSETIK, ANSEENDE OCH VARUMÄRKE	■ ■	Med ett stort antal medarbetare och samarbetspartners finns risk för förekomst av osunda affärsmetoder, korruption eller aktiviteter som strider mot Corems värderingar eller mänskliga rättigheter. Sådan förekomst kan innebära skada på Corems anseende och varumärke, minska förtroendet för Corem, eller medföra ekonomisk skada.	Löpande arbete med företagskulturen för att säkerställa ansvarskänsla, hög affärsetik och stolthet hos medarbetare. Interna policies och riktlinjer samt intern uppförandekod och dokumenterad fördelning av ansvar och befogenheter ger tydligt ramverk. Introduktionsprogram för nyanställda inkluderar utbildning i policyer, riktlinjer och uppförandekod, med regelbunden uppföljande utbildning av samtliga medarbetare. Extern visselblåsarfunktion för rapportering av eventuella missförhållanden säkerställer objektiv hantering.
LEVERANTÖRER	■ ■	Corem har en omfattande leverantörsbas där ett stort antal avtal tecknas årligen. Leverantörsledet är utmanande att kontrollera i detalj vilket medför risk att osunda affärsmetoder, arbetsförhållanden, eller aktiviteter som strider mot Corems målsättningar och värderingar kan förekomma. I det fall sådana beteenden eller aktiviteter skulle förekomma i leverantörsledet kan det medföra skadat förtroende även för Corem.	För att begränsa risken i leverantörsledet har Corem verktyg för att genomföra grundläggande granskning av leverantörer innan avtal tecknas, samt en uppförandekod för leverantörer som bifogas i leverantörsavtal. Fördjupad granskning av leverantörer inom branscher som bedöms ha hög risk. Vid beställning av entreprenader görs riskhantering i dialog med entreprenörer.
IT OCH INFORMATIONSSÄKERHET	■ ■	Corem är beroende av ett stort antal IT-system, såväl för driften av fastigheterna som för bolagets administration. Avbrott som driftstopp, virus-attacker eller andra störningar kan inträffa och ha negativ inverkan på bolagets verksamhet eller hyresgäster. Ytterligare risker är förlust av affärskritisk och/eller konfidentiell information.	Corem arbetar proaktivt kring både fysiskt och operationell IT-säkerhet, vilket bland annat inkluderar frekvent utbildning av samtliga medarbetare, rutiner angående lagring av information, intrångsskydd samt rutiner för redundans med leverantörer. Förändrade behov och krav från intressenter, såsom informationsbehov från kunder eller externa rapporteringskrav, analyseras i samband med affärsplanearbetet tillsammans med löpande effektiviseringspotential.
KRIS ELLER STÖRRE HÄNDELSE	■ ■	Större händelser av olika slag kan inträffa hastigt och ha påverkan på bolaget. Händelser kan vara av fysisk natur, som exempelvis brand, men även avse inträffade olyckor eller annan personskada, informationsskada, eller händelse som riskerar medföra varumärkesskada.	Intern krishanteringsorganisation ger beredskap att hantera eventuella kriser. Processen täcker såväl centralt som lokalt, för att effektivt hantera olika typer av händelser. Interna policyer, rutiner och regelverk syftar till att minska risken för uppkomst av händelser relaterade till Corems egen verksamhet. Fullvärdiga försäkringsskydd kompletterar med säkring mot ekonomisk risk.
EFFEKT AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR	■ ■	Fastigheter kan påverkas av ett förändrat klimat till följd av exempelvis förekomst av extrema temperaturer, väderförhållanden eller översvämningar. Sådana förändringar kan innebära ökade eller oförutsedda kostnader eller behov av investeringar i syfte att förebygga skada eller säkerställa funktion.	Riskinventering av förvaltningsbeståndet med klimatscenarios, kompletterat av åtgärdsplaner på områdes- och fastighetsnivå, med uppföljningar. Riskanalyser genomförs vid nyproduktion och förvärv.
MILJÖFÖRORENING	■ ■	Fastighetsägare kan enligt miljöbalken bli skyldig att bekosta åtgärder på grund av föroreningsskada eller miljöskada, i det fall den hyresgäst som bedrivit en verksamhet som bidragit till föroreningen själv inte kan utföra eller bekosta efterbehandlingen.	Vid förvärv genomför Corem sedvanliga miljöundersökningar för att identifiera eventuella miljörisiker. Där oklarheter kvarstår begränsar Corem sin exponering genom att motparten får lämna marknadsmässiga garantier. Corem kartlägger kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet.
FASTIGHETERNAS MILJÖPRESTANDA OCH MILJÖPÅVERKAN	■ ■	Fastigheter med hög energianvändning eller annan hög negativ miljöpåverkan bedöms få successivt minskad efterfrågan från kunder, samt bli svårare att refinansiera. Otillräcklig miljöprestanda kan på sikt innebära fallande intäkter, ökade driftskostnader, ökade finansieringskostnader och sjunkande fastighetsvärde. Ett aktivt arbete med förbättring av fastigheternas miljöprestanda ger motsvarande positiva möjligheter.	Miljö- och klimatarbetet helt integrerat i verksamheten och affärsstrategin med långsiktiga klimatmål för portföljen som helhet. Tydlig energistrategi och uppföljning och transparent redovisning av energi- och miljödata säkerställer att rätt åtgärder genomförs och att optimering kan göras. Miljökrav i upphandling av entreprenader, material och tjänster reducerar risk i byggnation och miljöcertifiering av byggnader bidrar med tydligt kvitto på god prestanda.

Fastigheten Morellen 1 i Linköping.



Bolagsstyrning



Bolagsstyrningsrapport

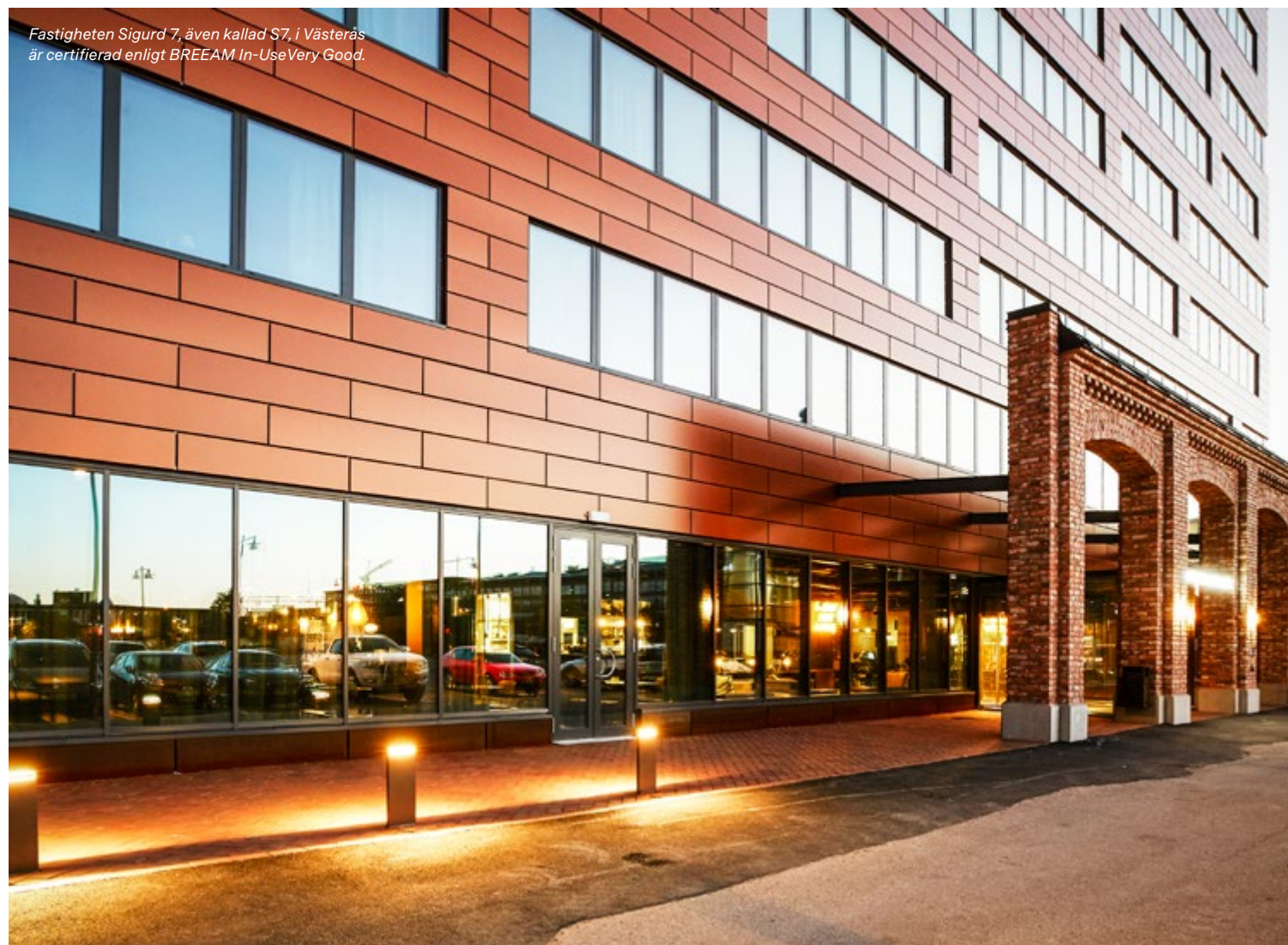
Corem Property Group AB (publ) ("Corem") är ett svenskt publikt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Genom bolagsstämman och styrelsen styr ägarna bolaget och säkerställer att vd och operativ ledning arbetar för att skapa värde samt att risker i verksamheten hanteras.

Bolagsstyrningsrapporten lämnas som en särskild rapport i årsredovisningen, i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554 6 kap. 6 §) och den svenska koden för bolagsstyrning.

Rapporten har granskats av Corems revisor i enlighet med årsredovisningslagen och en särskild rapport från revisor bifogas detta dokument.

Det yttre ramverket för bolagsstyrningen är aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaqs regler för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Därtill kommer interna regelverk utfärdade av styrelsen där de viktigaste är styrelsens arbetsordning, instruktioner för vd samt policyer, som utgör ramverk för den dagliga operativa verksamheten, inklusive riskhantering samt uppförandekod.

Koden, som förvaltas av Kollegiet för svensk bolagsstyrning, www.bolagsstyrning.se, bygger på självreglering och principen att följa eller förklara. Syftet är att skapa bra förutsättningar för ett aktivt och ansvarsfullt ägande. Corem har under 2025 följt Koden och anser att inga avvikelser finns att rapportera.



Fastigheten Sigurd 7, även kallad S7, i Västerås är certifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.

Aktieägare och aktier

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

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen föreskriver i huvudsak följande. Bolagets företagsnamn är Corem Property Group AB och bolaget är ett svenskt publikt (publ) bolag med sitt registrerade säte i Stockholm. Huvudkontoret är beläget i Stockholm. Corems verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Aktier kan utges i stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D och preferensaktier. Ett omvandlingsförbehåll finns, där stamaktier av serie A under två perioder per år kan omvandlas till stamaktier av serie B. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Ändringar i Corems bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bland annat aktiekapital, inlösenförbehåll för preferensaktier, vinstutdelning, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet på bolagets webbplats corem.se.

ÄGARE

Vid årets slut hade Corem 44 183 aktieägare (44 611). De fyra största ägarna var Rutger Arnhult via bolag med 44,85 procent (43,75) av kapitalet och 47,13 procent (46,53) av de utestående rösterna, Gårdarke AB med 4,56 procent (5,26) av kapitalet och 15,82 procent (17,27) av de utestående rösterna, Handelsbanken fonder med 7,58 procent (8,38) av kapitalet och 4,93 procent (5,15) av de utestående rösterna och State Street Bank & Trust Co med 3,67 procent (3,51) av kapitalet och 2,39 procent (2,16) av de utestående rösterna.

AKTIER

Under februari och augusti månad varje år har ägare till stamaktier av serie A rätt att begära att aktien omvandlas till stamaktie av serie B. Begäran om omvandling inkom under första omvandlingsperioden 2025 om 606 532 aktier, men inga aktier under den andra omvandlingsperioden.

Under året genomfördes en riktad nyemission av Corems stamaktier serie B enligt två separata emissionsbeslut. Dels som en riktad nyemission av 110 032 787 stamaktier av serie B till svenska och internationella institutionella investerare, dels som en riktad nyemission av 81 967 213 stamaktier av serie B. Den senare, efter godkännande vid en extra bolagsstämma, till M2 Asset Management AB (publ).

Den 31 december 2025 uppgick det totala antalet aktier i Corem totalt till 1 435 489 446 aktier, varav 93 124 265 stamaktier av serie A, 1 322 404 077 stamaktier av serie B, 7 545 809 stamaktier av serie D och 12 415 295 preferensaktier. Kvotvärdet är 2,00 kr för samtliga aktier. Stängningskursen var per balansdagen 4,49 kr (6,58) per stamaktie av serie A, 4,35 kr (6,69) per stamaktie av serie B, 240,50 kr (244,50) per stamaktie av serie D och 244,50 kr (258,00) per preferensaktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om 11,0 mdkr (13,2).



*Del av Corems fastighetsbestånd
i Globenområdet i Stockholm.*

Corem återköpte under det fjärde kvartalet 558 240 stamaktier av serie B, 1 800 stamaktier av serie D och 1 126 preferensaktier. Per den 31 december 2025 ägde Corem 2 913 825 återköpta stamaktier av serie A, 36 249 240 återköpta stamaktier av serie B, 43 800 återköpta stamaktier av serie D och 1 126 återköpta preferensaktier. Det totala marknadsvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 181 mkr. Aktierna är återköpta till en genomsnittlig kurs om 8,80 kr per stamaktie av serie A, 18,83 kr per stamaktie av serie B, 295,52 kr per stamaktie av serie D och 243,00 kr per preferensaktie.

Det finns inte några teckningsoptioner eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget. För ytterligare information om aktieslag, aktieägare och aktieutveckling över tid se sidorna 45–47 samt Corems webbplats, corem.se.

Bolagsstämma

ÅRSSTÄMMA

Corems ordinarie årsstämma 2025 ägde rum den 23 april 2025 i Stockholm. Stämman genomfördes genom en kombination av poströstning och fysiskt deltagande. Deltagarna representerade 80,4 procent (80,0) av de utestående rösterna. Till stämmans ordförande valdes Patrik Essehörn.

Vid stämman omvaldes styrelseordförande Patrik Essehörn samt styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Christina Tillman, Fredrik Rapp, Katarina Klingspor samt nyval av Hanna Andreen. Christian Roos och Magnus Uggla avböjde omval. Till bolagets revisor omvaldes KPMG AB, med Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.

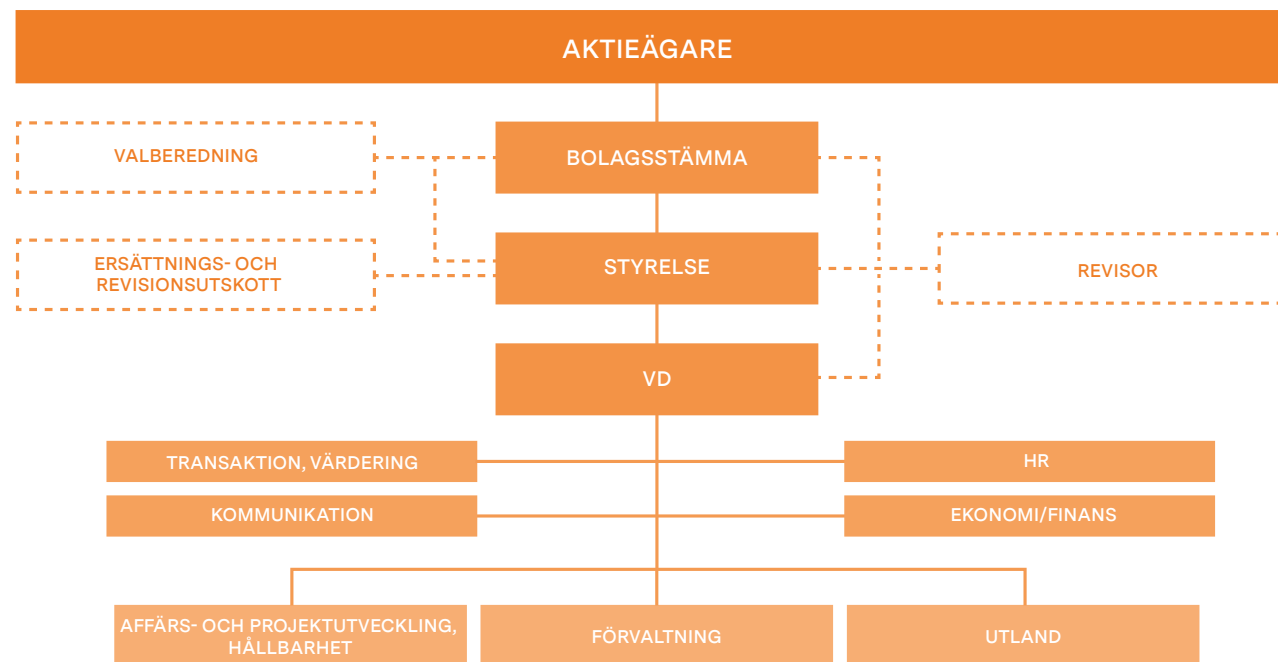
BESLUT PÅ ÅRSSTÄMMA

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

- Utdelning av 0,10 kr per stamaktie av serie A respektive serie B, samt utdelning om 20,00 kr per stamaktie av serie D och 20,00 kr per preferensaktie
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor
- Fastställande av ersättningsrapport
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier
- Beslut om förnyat bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta bolagets egna aktier

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

En extra bolagsstämma ägde rum den 21 juli 2025 i Stockholm. Stämman genomfördes genom en kombination av poströstning och fysiskt deltagande. Deltagarna representerade 78,6 procent av de utestående rösterna. Den extra stämman fattade beslut om att godkänna den riktade nyemissionen till M2 Asset Management AB (publ).



Valberedning

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

VALBEREDNINGENS UPPGIFTER

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- Stämмоordförande
- Styrelseordförande
- Styrelsesammansättning, inkluderande val av styrelseledamöter, antal ledamöter, samt arvode
- Ersättning för utskottsarbete
- Förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts
- Ta del av revisionsutskottets rekommendation kring val av revisor och arvodering av denne, samt därefter lämna förslag till årsstämman om revisorsval
- Föreslå regler för valberedningens sammansättning till stämman

Solna Gate, fastigheten Aprikosen 2, Stockholm, är certifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.



VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMA 2026

Valberedningen inför årsstämma 2025 består av Mia Arnhult (M2 Asset Managementkoncernen), Jakob Mörndal (Gårdarke), Frank Larsson (Handelsbanken Fonder), Patricia Hedelius (AMF Tjänstepension) samt styrelsens ordförande Patrik Essehorn.

Valberedningens ledamöter har övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Corems valberedning. Valberedningens sammansättning offentliggjordes på Corems webbplats den 24 oktober 2025.

Valberedningen representerar 70,1 procent av utestående röster per den 31 december 2025. Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter. Mia Arnhult är valberedningens ordförande.

Valberedningens arbete har bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen samt analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som föreligger för att säkerställa ett effektivt styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. Inför årsstämman 2026 har valberedningen haft tre protokollförda möten och därutöver haft kontakt per telefon och e-post. De största ägarnas riktlinjer för urvalet till nominering är att föreslagna personer ska ha kunskaper och erfarenheter som är relevanta för Corem och bolagets framtida utveckling.

Valberedningen har vidare beaktat att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen. Vid utgången av 2025 var tre styrelseledamöter kvinnor och tre män. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Kodens har iakttagits.

Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

Revisorer

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorerna utses av årsstämman för en mandattid om normalt ett år. Under 2025 har revisor varit närvarande vid styrelsemöten i Corem vid 3 tillfällen.

I samband med årsstämman 2025 beslutades att antalet revisorer i bolaget fortsatt ska uppgå till en. Det registrerade revisionsbolaget KPMG valdes som bolagets revisor, med Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.

För information om ersättning till revisorer, se not 5.

Styrelse

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Corems styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämman 2025. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst fem och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen har följande sammansättning: Patrik Essehorn (ordförande), Rutger Arnhult, Hanna Andreen (nyval), Katarina Klingspor, Fredrik Rapp och Christina Tillman. Övrig information om styrelsens ledamöter finns på sidan 66.

MÅNGFALDSPOLICY FÖR STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen i Corem ska ha en ändamålsenlig samlad kompetens för den verksamhet som bedrivs samt kunna identifiera och förstå de risker som verksamheten medför. Målsättningen är att styrelsen ska bestå av ledamöter i varierande ålder, med varierande kön och geografiskt ursprung, samt med en varierande utbildnings-

och yrkesbakgrund som sammantaget bidrar till ett oberoende och ifrågasättande i styrelsen.

Denna policy verkar för mångfald och för att skapa ett bra och öppet arbetsklimat.

STYRELSENS OBEROENDE

Enligt Nasdaq Stockholms regelverk och Kodens ska majoriteten av de stämموvalda ledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt minst två även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Med oberoende i förhållande till bolaget och till dess huvudägare åsyftas att omfattande affärsförbindelser med bolaget inte finns samt att styrelsemedlemmarna enskilt representerar mindre än 10 procent av det högsta av aktierna eller rösterna i Corem.

Styrelsens bedömning, som delas av valberedningen, rörande ledamöternas beroendeställning är att Corem uppfyller dessa krav. Respektive ledamots bedömda beroendeställning i förhållande till bolaget och aktieägarna framgår av nedanstående tabell ”Styrelsens sammansättning”. Sammanlagt

uppgick ledamöternas innehav per 31 december 2025 till 660 736 410 aktier, varav 45 444 278 stamaktier av serie A, 611 816 207 stamaktier av serie B, 3 448 618 stamaktier av serie D samt 27 307 preferensaktier. Innehaven motsvarar 46,02 procent (45,12) av kapitalet och 48,44 procent (47,97) av rösterna, beräknat på totalt antal aktier.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen utses av bolagsstämman och förvaltar Corem för ägarnas räkning genom att fastställa affärsplan, mål och strategi, utvärdera den operativa ledningen samt säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma bolagets ekonomiska situation samt att bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt.

Corems hållbarhetsmål är integrerade med övriga affärs- och verksamhetsmål vilket innebär att de utgör del i det årliga arbetet med affärsplanering, riskanalys och strategi. Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för bolagets

organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska även utse vd, granska att vd fullgör sina åtaganden, samt fastställa lön och annan ersättning till denne och övriga ledande befattningshavare. Det är vidare styrelsens ansvar att säkerställa att rätt information ges till Corems intressenter, att Corem följer lagar och regler samt att bolaget tar fram och implementerar interna policyer och riktlinjer.

Styrelsen i Corem har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion för vd där styrelsens respektive vds åtaganden samt arbetsfördelning mellan dem regleras. Instruktionen för vd uppställer bland annat begränsningar avseende vilka avtal som vd kan ingå.

ERSÄTTNINGSPOLICY OCH REVISIONSPOLICY

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

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamot	Invald	Befattning	Född	Nationalitet	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Totalt antal möten	Närvaro
Patrik Essehorn	2008	Ordförande	1967	Svensk	Nej	Nej	38	36
Rutger Arnhult	2023	Ledamot	1967	Svensk	Nej	Nej	38	36
Hanna Andreen ¹⁾	2025	Ledamot	1989	Svensk	Ja	Ja	25	25
Katarina Klingspor	2020	Ledamot	1963	Svensk	Ja	Ja	38	38
Fredrik Rapp	2018	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	38	38
Christina Tillman	2010	Ledamot	1968	Svensk	Ja	Ja	38	38
Magnus Ugglå ²⁾	2020	Ledamot	1952	Svensk	Ja	Ja	13	13
Christian Roos ²⁾	2022	Ledamot	1972	Svensk	Ja	Ja	13	13

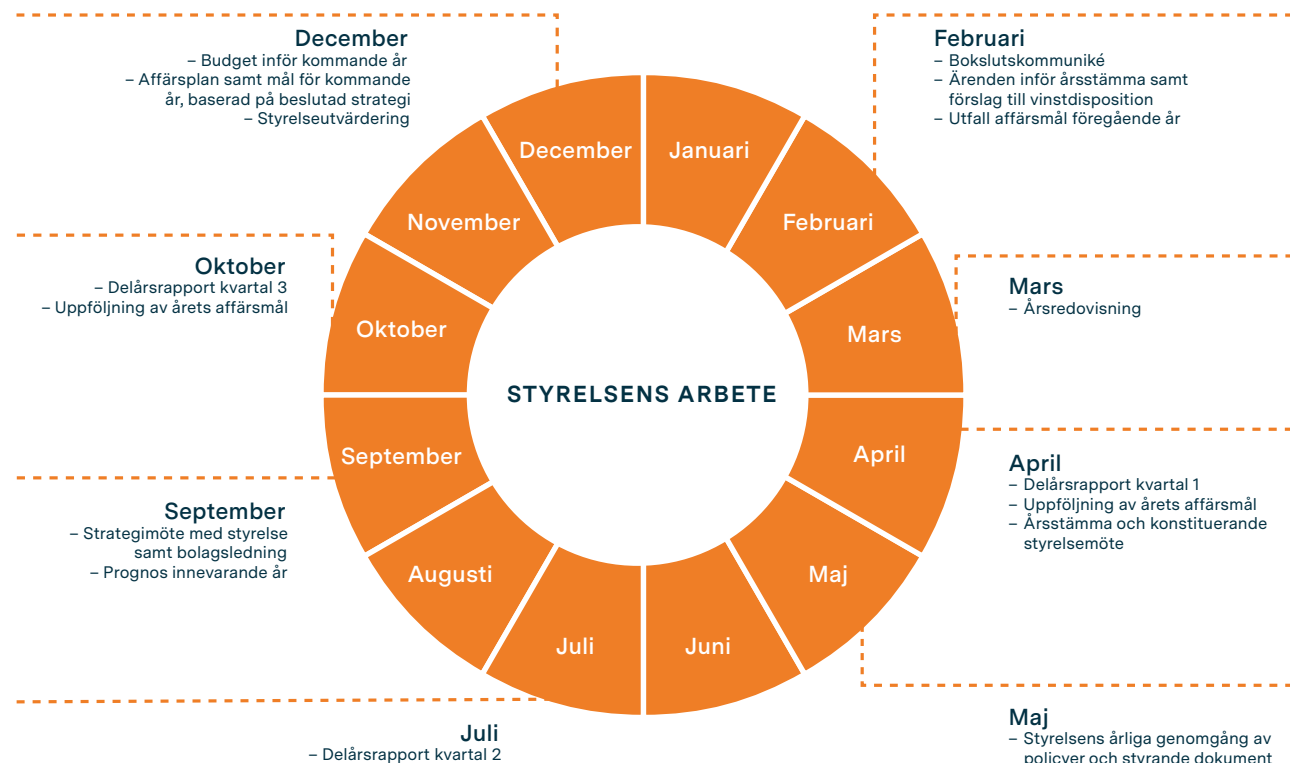
1) Ledamot fr. o. m. den 23 april 2025

2) Ledamot t.o.m. 23 april 2025

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

- Hålla fortlöpande kontakt med och fungera som diskussionspartner och stöd för vd samt samråda med vd i strategiska frågor
- Tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete
- Tillse att styrelsens ledamöter genom vd:s försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning och utveckling
- Vara ordförande på styrelsemötena, samråda med vd om dagordning samt tillse att kallelse sker
- Organisera och leda styrelsens arbete, uppmuntra en öppen och konstruktiv diskussion i styrelsen, för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete
- Tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen
- Tillse att styrelsemedlemmarna är insatta i insiderlagstiftningen och bolagets insider-policy
- Ansvara för att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig
- Ansvara för att styrelsen kontinuerligt uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Corem
- Ta ansvar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen
- Följa upp att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt och korrekt sätt
- Ansvara för att styrelsens arbete årligen utvärderas



Vid varje styrelsemöte behandlas även marknadsläge/omvärld, transaktioner och projekt, hållbarhet, ekonomisk uppföljning och finansiell ställning.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen hade under året sammanträden vid 38 tillfällen (30), varav 1 var konstituerande (1). Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas marknadsläget, fastighetstransaktioner och större investeringar, strategiska initiativ, ekonomisk uppföljning, hållbarhet och det finansiella läget. Vidare ges rapport av större händelser och frågor i förvaltnings- och projektverksamheten, uthyrning, samt utvecklingen på kredit- och finansmarknaden.

Frågor avseende arbetsmiljö och eventuella incidenter samt avvikelser mot satta policyer

behandlas löpande. Uppföljning mot satta affärs mål görs kvartalsvis. Vid varje styrelsemöte hålls en session utan företagsledningens närvaro.

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

Bland de ärenden som behandlades under året kan nämnas fastighetstransaktioner som genomförts och avtalats under året, analys avseende aktuellt och förväntat finansieringsläge, nyemission, pågående och planerade

fastighetsprojekt, organisation och resursbehov, samt uppföljning av beslutade affärs mål.

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och en årlig systematisk och strukturerad utvärdering genomförs skriftligen vilken har sammanställts och presenterats till valberedningen.

Utfallet 2025 visar på en fungerande beslutsprocess med gott och konstruktivt styrelseklimate.

Efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt.

STYRELSENS ANSVAR FÖR DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom instruktion för vd, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen och genom informationspolicyn, samt genom att behandla rapport från revisionsutskottet i form av upprättade protokoll samt observationer, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder. Styrelsen säkerställer vidare kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att ingående behandla delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. De finansiella mål som styrelsen fastställt följs löpande upp i samband med fastställande av budget och kvartalsrapporter.

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

Bolagsledning

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

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

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

Koncernledningen bestod per den 31 december 2025 av sex anställda personer inklusive vd:

- Vd, Rutger Arnhult
- Vice vd, Eva Landén
- Affärsutvecklingschef, Håkan Engstam
- Tf finanschef, Anders Karlsson
- Transaktionschef, Peeter Kinnunen
- Fastighetschef, Anna Lidhagen Ohlsén

Corems bolagsledningsmöten följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje möte och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrnings-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av ekonomi och finansiering. Till stöd för ledningens beslutsfattande finns utskott som inkluderar specialister från olika delar i bolaget, som exempelvis investeringskommitté och hållbarhetsråd. Ytterligare information om bolagsledningen finns på sidan 67.

Koncernen

ORGANISATION

Corem hade per den 31 december 2025 totalt 276 anställda inom koncernen (281). Av de anställda var 46 procent kvinnor (46).

LEGAL STRUKTUR

Koncernen bestod per den 31 december 2025 av 268 aktie-, kommandit- och handelsbolag (312), där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen.

Ersättningar

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Nedanstående principer för ersättning till ledande befattningshavare i Corem fastställdes vid årsstämma 2023 att gälla som längst intill årsstämma 2027. Styrelsen och vd har under räkenskapsåret 2025 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts.

Corems principer och riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare är att bolaget ska erbjuda marknadsmässiga villkor som gör att bolaget kan rekrytera, utveckla och behålla ledande befattningshavare. Corem inhämtar och utvärderar kontinuerligt information om marknadsmässiga ersättningsnivåer för relevanta branscher och marknader.

Ersättning består av fast kontantlön, eventuell rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner.

Samtliga ledande befattningshavare har en fast kontantlön som ska grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till arbetsuppgifternas betydelse och befattningshavarens erfarenhet, kompetens, ansvarsområde och prestation. Fast kontantlön revideras som huvudregel årligen. Ledande befattningshavare erhåller inte arvode för styrelseuppdrag i bolaget eller dess dotterbolag. De rörliga kontanta ersättningarna ska vara kopplade till förutbestämda mätbara kriterier, som ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, vilka fastställs årligen

av ersättningsutskottet. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frågå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare i koncernledningen beslutas, efter principer fastställda av Corems årsstämma, av styrelsen.

Ersättning, förmåner samt övriga anställningsvillkor till Corems vd och koncernledning framgår i not 4. Ersättningsrapport avläggs årligen, vilken presenteras på stämman och granskas av bolagets revisorer.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Styrelsearvode ska utgå enligt beslut fattat på årsstämma. För 2025 uppgick arvudet till 590 000 kr (575 000) till styrelsens ordförande och 325 000 kr (315 000) till de övriga ledamöterna. Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden eller övriga styrelseledamöter erhåller förmåner efter det att uppdraget har avslutats. Konsultarvoden till styrelseledamöter har ej utgått. Corem har under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater AB i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehörn är delägare.

ERSÄTTNING TILL VD

Under året har vd uppburit fast och rörlig lön. Vd har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring samt del i Corems vinstandelsstiftelse. Vd har rätt till pensionsförmåner och avsättning sker med 25 procent av kontant utbetald bruttolön. Pensionsåldern för vd är 65 år. Vd har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag om sex månader.

ERSÄTTNING TILL ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principen för ersättning till övriga ledande befattningshavare bygger på fast och rörlig lön. Den maximala årliga bonusen kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre månaders grundlöner. Rörlig kontantersättning utbetalas i form av kontant ej pensionsgrundande lön.

Ersättningsutskottet ansvarar för att bereda frågan om utfall av rörlig kontantersättning för styrelsens därpå följande beslut.

Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande tre ordinarie månadslöner samt ej utges mer än en gång per år per individ. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen efter beredning av ersättningsutskottet.

Ledande befattningshavare ska erhålla pensionsförmåner i form av ålderspension och premiebefrielse, som ska vara premiebestämda, samt sjukförsäkring, som ska vara förmånsbestämd. Ledande befattningshavares pensionsförmåner får inte överstiga 35 procent av den fasta årliga kontantlönen, inklusive semesterersättning. Pensionsåldern är 65 år respektive 67 år.

Övriga förmåner för ledande befattningshavare, får bland annat innefatta sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner får sammanlagt inte överstiga tio procent av den totala fasta årliga kontantlönen.

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga femton månader. Vid uppsägning från bolagets sida får fast

kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag sammanlagt inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontanta lönen för två år. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida ska uppsägningstiden vara högst nio månader, utan rätt till avgångsvederlag.

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

VINSTANDELSSTIFTELSE

I syfte att stärka samtlig personals delaktighet i bolagets verksamhet och resultatutveckling har Corem i enlighet med årsstämans beslut 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda.

Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. Avsatt belopp för 2025 uppgick till 0 mkr (0).

Intern kontroll

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL

Corem hanterar löpande risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. För att begränsa riskernas påverkan krävs proaktivitet, god intern styrning och kontroll.

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Koden. Den följande beskrivningen har upprättats i enlighet med Koden och utgör styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Corem har definierat intern kontroll som en process, vilken påverkas av styrelsen, revisionsutskottet, ersättningsutskottet, vd, koncernledningen och övriga medarbetare.

Processen har utformats för att ge en rimlig försäkras om att Corems mål vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar uppnås.

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

KONTROLLMILJÖ

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

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

POLICYDOKUMENT

Revidering av policyer görs löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Bolagets styrelse har under året antagit följande policyer: finanspolicy, utdelningspolicy, närståendepolicy, policy för godkännande av ickerevisionstjänster, krishanteringspolicy, arbetsmiljöpolicy, policy för personuppgiftsbehandling, informationspolicy, insiderpolicy och hållbarhetspolicy inklusive uppförandekod, vilken summerar värderingar och hur verksamheten ska bedrivas.

Viktiga instrument för att säkerställa god intern kontroll är attestinstruktion, ekonomihandbok med rutinbeskrivningar, personalhandbok

och liknande samt interna riktlinjer som beslutas på vd-nivå. Styrelsen för en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.

RISKBEDÖMNING

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

Identifierade risker finns inom områdena marknadsrisker, affärsrisker, finansiella risker, operativa risker och hållbarhetsrisker. Utförlig information om Corems riskbedömning, exponering och hantering finns i avsnittet Risker och möjligheter på sidorna 49–53. Klimatrelaterade risker beskrivs även i TCFD-rapporten på sidan 118.

Bolaget investerar i fastigheter vilka uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk. Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle.

I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen en gång om året en genomgång av intern kontroll tillsammans med bolagets revisorer. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Genom bolagets affärsplanarbete identifieras såväl affärs som hållbarhetsrisker löpande och åtgärder föreslås samt utförs.

INFORMATIONSGIVNING

Bolagets informations- och kommunikationsvägar syftar till att säkerställa effektiv och korrekt information till alla delar av verksamheten, marknaden, och relevanta myndigheter. Policyer och riktlinjer görs tillgängliga och kända för berörd personal. Information om händelser, utveckling och status i verksamhetens olika delar återkopplas till Corems styrelse, revisionsutskott, vd och koncernledning som underlag för att kunna fatta välgrundade beslut.

Extern information består till exempel av lagstadgad rapportering till myndigheter och rapportering av finansiell information. Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare samt andra intressenter. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. Väsentliga händelser offentliggörs löpande genom pressmeddelanden. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en informationspolicy vilken beskriver hur såväl extern som intern informationsgivning ska ske.

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

POLICY

Finanspolicy

Utdelningspolicy

Närståendepolicy

Krishanteringspolicy

Arbetsmiljöpolicy

Policy för personuppgiftsbehandling

Informationspolicy

Insiderpolicy

Hållbarhetspolicy

Policy för godkännande av icke-revisionstjänster

Uppförandekod

SYFTE

Specificerar övergripande finansiella mål samt riktlinjer för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas, så att långsiktiga och stabila finanser liksom god avkastning till aktieägare säkerställs. Policyn innehåller även fördelning av ansvar.

Definierar hur stor andel av årets förvaltningsresultat, efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier, som ska delas ut till bolagets ägare av stamaktier av serie A och B.

Med närstående bolag avses bolag där ett närstående ägande finns. Policyn innehåller riktlinjer avseende upphandling och tillhandahållande av tjänster till och från närstående bolag, för att säkerställa att affärer med närstående bolag alltid görs till marknadsmässiga villkor.

Innehåller riktlinjer för hur bolaget ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.

Beskriver övergripande ramar och metoder för Corems systematiska arbetsmiljöarbete, liksom ansvarsområden avseende arbetsmiljö.

Beskriver hur personuppgifter hanteras och lagras i enlighet med gällande lagar och regelverk. Information finns även tillgänglig på Corems webbplats, corem.se. Grundregel inom Corem är att endast spara sådana personuppgifter som är väsentliga för att uppfylla verksamhetens åtaganden eller uppfylla andra lagkrav.

Innehåller riktlinjer och kommunikationsvägar avseende såväl extern som intern kommunikation. Policyn säkerställer att snabb, korrekt och relevant information om bolaget tillhandahålls bolagets intressenter. Transparens och tillförlitlighet ska präga Corems informationsgivning.

Regler rörande sekretess och handel med värdepapper för personer med insiderinformation. Policyn säkerställer korrekt och etisk hantering gentemot aktie- och kapitalmarknaden.

Beskriver hur verksamheten ska bedrivas med avseende på social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet liksom jämställdhet och antikorruption. Hållbarhetspolicyn innefattar personalpolicy, miljöpolicy samt etiska regler.

Innehåller riktlinjer avseende upphandling av så kallade icke-revisionstjänster för att säkerställa att oberoende, opartiskhet och självständighet hos Corems externa revisorer vidhålls.

Corems uppförandekod sammanfattar hur verksamheten ska bedrivas med hänsyn till gällande policyer och Corems värderingar. Verksamheten ska präglas av ansvarsfullhet, god etik och hög professionalism i alla samarbeten. Diskriminering eller kränkande särbehandling får ej förekomma, och Corem ska vara en sund, säker och attraktiv arbetsplats. Corem ska vidare ha ett aktivt miljöarbete som minimerar negativ miljöpåverkan från verksamheten.



Fastigheten
Malten 1 i Sollentuna,
Stockholm,
certifierad enligt
BREEAM In-Use
Very Good.

KONTROLLAKTIVITETER

Interna kontrollaktiviteter avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen, vilken görs i form av delårsrapporter, årsredovisningar och bokslutskommunikéer. Kontrollmiljön och dess kontrollaktiviteter syftar även till att säkerställa att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag. Risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets

kontrollstrukturer och leder till ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigerar fel och avvikelser. Aktiviteterna omfattar till exempel kontoavstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, firmatecknare, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer. Kontrollmiljön innefattar bland annat fullmakts- och behörighetsstrukturer, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt etablerade redovisnings- och värderingsprinciper.

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på segments- och koncernnivå.

Uppföljning och analys av utfall sker mot budget, prognos samt mot föregående år. Fastighetsförvaltare har ett tydligt resultatansvar för de fastigheter de är ansvariga för och deras regelbundna analys av fastigheternas finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på segments- och koncernnivå viktig del av den interna kontrollen. Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

BEHOV AV INTERNREVISION

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

Corem har en decentraliserad och transparent organisation. Finansverksamheten, ekonomi och hyresadministration samt extern och intern information utgår från huvudkontoret och rapporterar till vice vd. Uppföljning av resultat och balansräkningar görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av ansvariga för Corems regioner, bolagsledning och styrelse.

Vice vd har under året deltagit i styrelsemöten, liksom övriga tjänstemän i koncernen som regelbundet deltar i styrelsemöten såsom föredragande av särskilda frågor.

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

VISSELBLÅSARFUNKTION

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

Styrelse



Patrik Essehorn

Ledamot sedan 2008, ordförande sedan 2010
Född 1967

Utbildning: Jur kand.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Klövern AB och M2 Asset Management AB (publ).

Delägare och vd i Walthon Advokater AB. Vd och styrelseledamot i Essehorn-Norrman Advokat AB. Styrelseledamot i Patrik Essehorn Advokat AB.

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

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



Rutger Arnhult

Ledamot sedan 2023
Född 1967

Utbildning: Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i M2 Asset Management AB (publ).

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

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 44 111 338, stamaktie B: 596 386 509, stamaktie D: 3 370 875, preferensaktie: 27 007



Hanna Andreen

Ledamot sedan 2025
Född 1989

Utbildning: Examen i finans och ekonomi

Övriga styrelseuppdrag: Inga. Tidigare styrelseledamot i Defensor Group AB, Svenska Nyttobostäder AB (publ) och Klövern AB (publ).

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

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie B: 22 000



Katarina Klingspor

Ledamot sedan 2020
Född 1963

Utbildning: Master of BA, studier i ekonomi och juridik

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i ReOcean AB samt styrelseledamot i Länsförsäkringar Stockholm, Freedom Topco AB och Biby Förvaltnings AB.

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

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



Fredrik Rapp

Ledamot sedan 2018
Född 1972

Utbildning: Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Xano Industri AB samt Svenska Handbollförbundet. Styrelseledamot i Itab Shop Concept AB (publ), Ages Industri AB (publ), Pomonagruppen AB inklusive dotter/intressebolag, Segulah AB samt i Sveriges Olympiska kommitté. Vd för Pomonagruppen AB.

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

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 749 999, stamaktie B: 9 499 990



Christina Tillman

Ledamot sedan 2010
Född 1968

Utbildning: Civilekonom

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Volati AB (publ), Salix Group AB och Grimaldi Industri AB. Suppleant i styrelsen för Stocksund Financial Services AB. Tf vd för Hunter Sales i Stockholm AB.

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

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 571 441, stamaktie B: 5 759 208, stamaktie D: 77 743, preferensaktie: 150

* Aktieinnehav per 2025-12-31. Avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.

Bolagsledning



Rutger Arnhult

Vd sedan 2023

Född 1967

Anställd sedan 2023

Utbildning: Civilekonom

Tidigare anställning: Vd och styrelseordförande i Castellum Aktiebolag (publ) 2021–2022, vd och styrelseledamot i Klövern AB (publ) (idag Corem Kelly AB) 2012–2021. Styrelseordförande i M2 Asset Management AB (publ).

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 44 111 338, stamaktie B: 596 386 509, stamaktie D: 3 370 875, preferensaktie: 27 007



Eva Landén

Vice vd sedan 2023

Född 1965

Anställd sedan 2008

Utbildning: Civilekonom

Tidigare anställning: Vd på Corem 2012–2023, CFO och vice vd på Corem 2008–2011, CFO på Bonnier Cityfastigheter 2000–2008. Auktoriserad revisor hos PwC 1988–2000.

Styrelseuppdrag: Inga externa

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



Håkan Engstam

Affärsutvecklingschef

Född 1963

Anställd sedan 2022

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare anställning: Vd på Tilia Fastigheter AB 2019–2022, transaktionschef och vice vd på Corem 2007–2019, projektledare på Lundberg & Partners (idag Colliers) 2001–2007, analytiker och fondförvaltare på Swedbank Robur Kapitalförvaltning 1998–2001, WASA Kapitalförvaltning 1991–1998.

Styrelseuppdrag: Inga externa

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 9 272, stamaktie B: 69 115, preferensaktie: 756



Anders Karlsson

Tf finanschef

Född 1978

Anställd sedan 2021

Utbildning: Universitetsstudier industriell ekonomi

Tidigare anställning: Finansansvarig på Corem 2022, bitr. finanschef på Klövern AB (publ) (idag Corem Kelly AB) 2020–2021, finanscontroller på Klövern AB (publ) (idag Corem Kelly AB) 2006–2020.

Styrelseuppdrag: Inga externa

Aktieinnehav* i Corem: Inget innehav



Peeter Kinnunen

Transaktionschef

Född 1973

Anställd sedan 2021

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare anställning: Transaktionschef på Klövern AB (publ) (idag Corem Kelly AB) 2012–2021, COO Vanir Asset Management AB 2010–2012, chef Transaktion & Analys Kungsleden AB (publ) 2007–2010.

Styrelseuppdrag: Inga externa

Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie A: 6 279, stamaktie B: 221 594, stamaktie D: 2 727



Anna Lidhagen Ohlsén

Fastighetschef

Född 1973

Anställd sedan 2016

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare anställning: Marknadsområdeschef Östra City på Hufvudstaden 2015–2016, förvaltningschef för Region Stockholm på Corem 2013–2015.

Styrelseuppdrag: Inga externa

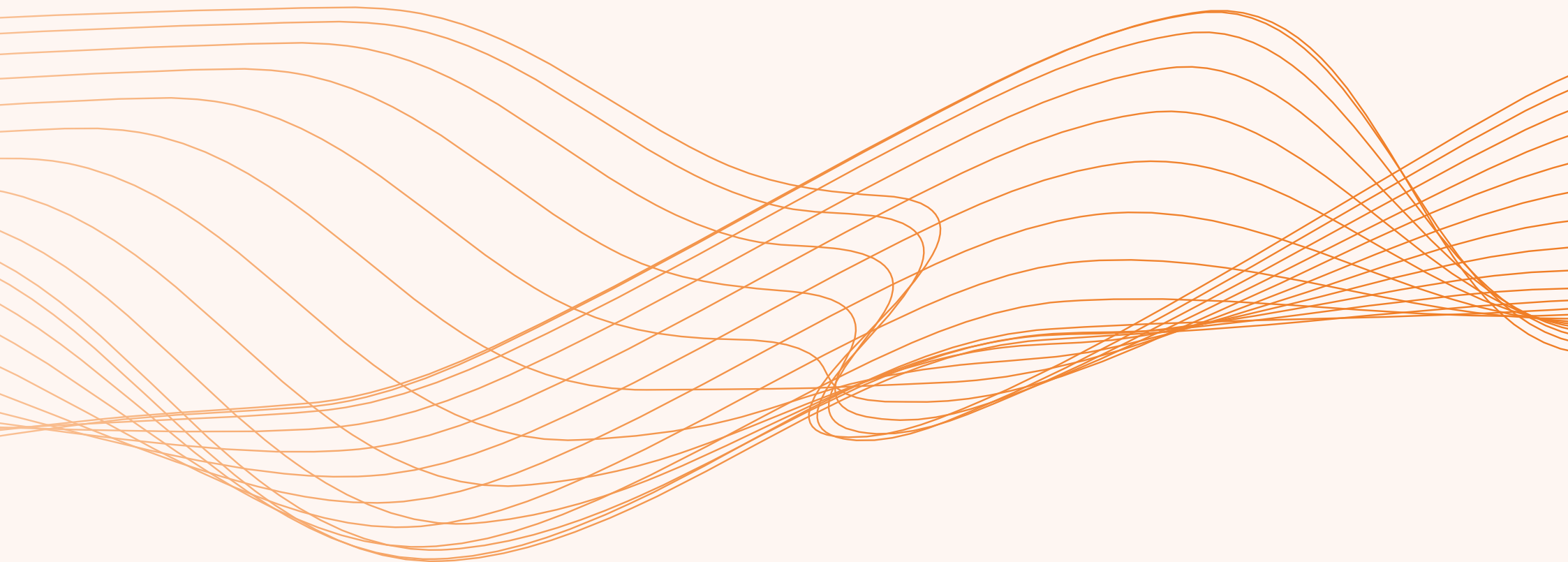
Aktieinnehav* i Corem: Stamaktie B: 15 514

* Aktieinnehav per 2025-12-31. Avser eget, närståendes samt eget och närståendes bolags innehav.



Fastigheten Fors 11 i Nyköping.

Finansiella rapporter



Koncernens resultaträkning

Mkr	Noter	2025	2024
Intäkter	2	3 465	3 695
Fastighetskostnader	4, 6	-1 240	-1 333
Driftsöverskott	3	2 225	2 362
Central administration	4, 5, 6	-137	-160
Finansnetto	7	-1 225	-1 288
Förvaltningsresultat	3	863	914
Resultat bostadsutveckling		-	-1
Värdeförändringar fastigheter	11	-3 906	-1 717
Värdeförändringar finansiella tillgångar	12	-289	125
Värdeförändringar derivat	8	-142	-219
Nedskrivning goodwill	10	-394	-307
Resultat före skatt	3	-3 868	-1 205
Skatt	9	557	147
ÅRETS RESULTAT		-3 311	-1 058
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-3 311	-1 059
Innehav utan bestämmande inflytande		0	1
Årets resultat		-3 311	-1 058
Resultat per aktie			
Resultat per stamaktie A och B före och efter utspädning, kr ¹⁾	19	-2,96	-1,43
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, st		1 282 722 841	1 124 774 144

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

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Noter	2025	2024
Årets resultat		-3 311	-1 058
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet		-805	403
Omräkningsdifferens omförd till resultaträkningen		-72	-21
Övrigt totalresultat efter skatt		-877	382
ÅRETS TOTALRESULTAT		-4 188	-676
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-4 188	-677
Innehav utan bestämmande inflytande		0	1
ÅRETS TOTALRESULTAT		-4 188	-676

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	10	1 084	1 478
Förvaltningsfastigheter	3, 11	46 937	55 205
Nyttjanderättstillgångar	24	1 505	1 827
Maskiner och inventarier	13	29	44
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	12, 20	741	1 469
Derivat	20, 21	102	231
Övriga anläggningstillgångar	14	182	89
Summa anläggningstillgångar		50 580	60 343
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	15, 20	51	47
Övriga fordringar	16, 20	340	342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17, 20	352	467
Likvida medel	20, 21	1 804	586
Summa omsättningstillgångar		2 547	1 442
SUMMA TILLGÅNGAR		53 127	61 785

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	2 871	2 487
Övrigt tillskjutet kapital		21 955	21 411
Omräkningsreserver		403	1 280
Hybridobligation		–	1 132
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		–8 739	–4 799
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		16 490	21 511
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital		16 490	21 511
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20, 21	17 504	14 238
Leasingskulder	24	1 505	1 827
Uppskjuten skatteskuld	9	4 894	5 472
Derivat	20, 21	80	147
Övriga skulder	20	27	60
Summa långfristiga skulder		24 010	21 744
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20, 21	11 136	16 908
Leverantörsskulder	20	175	143
Övriga skulder	20, 22	359	370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20, 23	957	1 109
Summa kortfristiga skulder		12 627	18 530
Summa skulder		36 637	40 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 127	61 785

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		2 225	2 362
Central administration		-137	-160
Avskrivningar mm		18	22
Erhållen ränta mm		7	13
Erlagd ränta mm		-1 077	-1 111
Räntekostnad leasingavtal hänförligt till tomträttsavtal		-82	-77
Betald inkomstskatt		-1	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	29	953	1 040
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av omsättningsfastigheter		-	-2
Förändring av kortfristiga fordringar		-149	-68
Förändring av kortfristiga skulder		8	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten		812	920
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-1 497	-1 343
Avyttring av förvaltningsfastigheter		4 790	2 983
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande		0	-4
Förändring övriga anläggningstillgångar		436	32
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 729	1 668
Finansieringsverksamheten			
	30		
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare		-523	-659
Nyemission inkl emissionskostnader		925	1 007
Återköp av egna aktier		-3	-
Hybridobligation, ränta och återköp		-1 224	-318
Upptagna lån		18 628	11 716
Amorterade lån		-21 096	-14 191
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		-3 293	-2 445
Årets kassaflöde		1 248	143
Likvida medel vid årets början		586	429
Kursdifferens i likvida medel		-30	14
Likvida medel vid årets slut		1 804	586

Koncernens förändringar i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare									
Mkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Hybrid-obligation	Balanserade vinstmedel inkl årets reultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2024		2 275	20 616	898	1 300	-3 086	22 003	14	22 017
Årets resultat		–	–	–	–	-1 059	-1 059	1	-1 058
Årets övrigt totalresultat		–	–	382	–	–	382	–	382
Summa totalresultat		–	–	382	–	-1 059	-677	1	-676
Förändring innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–	–	11	11	-15	-4
<i>Transaktioner med aktieägare</i>									
Nyemission		212	808	–	–	–	1 020	–	1 020
Emissionskostnader		–	-13	–	–	–	-13	–	-13
Hybridobligation, återköp		–	–	–	-168	–	-168	–	-168
Hybridobligation, ränta		–	–	–	–	-150	-150	–	-150
Utdelning, stamaktie A och B	18	–	–	–	–	-117	-117	–	-117
Utdelning, stamaktie D	18	–	–	–	–	-150	-150	–	-150
Utdelning, preferensaktie	18	–	–	–	–	-248	-248	–	-248
Summa transaktioner med aktieägare		212	795	–	-168	-665	174	0	174
Utgående eget kapital 31 december 2024		2 487	21 411	1 280	1 132	-4 799	21 511	0	21 511
Ingående eget kapital 1 januari 2025		2 487	21 411	1 280	1 132	-4 799	21 511	0	21 511
Årets resultat		–	–	–	–	-3 311	-3 311	–	-3 311
Årets övrigt totalresultat		–	–	-877	–	–	-877	–	-877
Summa totalresultat		–	–	-877	–	-3 311	-4 188	0	-4 188
Förändring innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–	–	0	0	0	0
<i>Transaktioner med aktieägare</i>									
Nyemission		384	555	–	–	–	939	–	939
Emissionskostnader		–	-11	–	–	–	-11	–	-11
Hybridobligation, återköp		–	–	–	-1 132	–	-1 132	–	-1 132
Hybridobligation, ränta		–	–	–	–	-92	-92	–	-92
Återköp av egna aktier		–	–	–	–	-3	-3	–	-3
Utdelning, stamaktie A och B	18	–	–	–	–	-136	-136	–	-136
Utdelning, stamaktie D	18	–	–	–	–	-150	-150	–	-150
Utdelning, preferensaktie	18	–	–	–	–	-248	-248	–	-248
Summa transaktioner med aktieägare		384	544	–	-1 132	-629	-833	0	-833
Utgående eget kapital 31 december 2025		2 871	21 955	403	–	-8 739	16 490	0	16 490

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	2, 26	474	500
Kostnad sålda tjänster	26	-336	-340
Bruttoresultat		138	160
Central administration	4, 5, 6	-138	-160
Rörelseresultat		0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	27	-4 471	-85
Värdeförändring derivat		-5	-10
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	906	402
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-872	-619
Resultat efter finansiella poster		-4 442	-312
Koncernbidrag, lämnade/erhållna		1	1
Resultat före skatt		-4 441	-311
Skatt	9	-6	18
Årets resultat		-4 447	-293

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2025	2024
Årets resultat		-4 447	-293
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-4 447	-293

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		3	5
Summa immateriella anläggningstillgångar		3	5
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	13	2	4
Summa materiella anläggningstillgångar		2	4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	27	14 592	20 492
Fordringar på koncernföretag	26, 28	19 360	12 793
Uppskjuten skattefordran	9	15	18
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 967	33 303
Summa anläggningstillgångar		33 972	33 312
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	26	130	143
Övriga fordringar	16	13	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	22	27
Summa kortfristiga fordringar		165	177
Kassa och bank		1 068	110
Summa omsättningstillgångar		1 233	287
SUMMA TILLGÅNGAR		35 205	33 599

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	2 871	2 487
Summa bundet eget kapital		2 871	2 487
Fritt eget kapital			
Överkursfond		21 963	21 419
Balanserat resultat		-2 385	-1 554
Årets resultat		-4 447	-293
Summa fritt eget kapital		15 131	19 572
Summa eget kapital		18 002	22 059
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	9 689	7 797
Skulder till koncernföretag	26	251	902
Derivat		16	11
Summa långfristiga skulder		9 956	8 710
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	6 739	2 410
Skulder till koncernföretag	26	71	0
Leverantörsskulder		10	11
Övriga skulder	22	316	306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	111	103
Summa kortfristiga skulder		7 247	2 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 205	33 599

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 25.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	29	-4 441	-311
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde	29	5 930	1 091
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 489	780
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-2	-1
Förändring av rörelseskulder		5	-194
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 492	585
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten	30		
Förändring lån koncernföretag		-7 135	-5 234
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-523	-515
Nyemission inkl emissionskostnader		925	1 007
Återköp av egna aktier		-3	-
Upptagna lån		15 464	11 352
Amorterade lån		-9 262	-7 219
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-534	-609
Årets kassaflöde		958	-24
Likvida medel vid årets början		110	134
Likvida medel vid årets slut		1 068	110

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2024	2 275	20 624	-1 040	21 859
Årets totalresultat	-	-	-293	-293
Summa totalresultat	-	-	-293	-293
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Nyemission	212	808	-	1 020
Emissionskostnader	-	-13	-	-13
Utdelning, stamaktie A och B	-	-	-117	-117
Utdelning, stamaktie D	-	-	-150	-150
Utdelning, preferensaktie	-	-	-248	-248
Summa transaktioner med bolagets ägare	212	795	-514	493
Utgående eget kapital 31 december 2024	2 487	21 419	-1 847	22 059
Ingående eget kapital 1 januari 2025	2 487	21 419	-1 847	22 059
Årets totalresultat	-	-	-4 447	-4 447
Summa totalresultat	-	-	-4 447	-4 447
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Nyemission	384	555	-	939
Emissionskostnader	-	-11	-	-11
Återköp av egna aktier	-	-	-3	-3
Utdelning, stamaktie A och B	-	-	-136	-136
Utdelning, stamaktie D	-	-	-150	-150
Utdelning, preferensaktie	-	-	-248	-248
Summa transaktioner med bolagets ägare	384	544	-537	391
Utgående eget kapital 31 december 2025	2 871	21 963	-6 832	18 002

Noter

Not 1	Redovisningsprinciper och noter	78	Not 21	Finansiella risker och finanspolicy	92
Not 2	Intäkternas fördelning	81	Not 22	Övriga kortfristiga skulder	93
Not 3	Segment	81	Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93
Not 4	Anställda och personalkostnader	82	Not 24	Nyttjanderättstillgångar/leasingskulder	94
Not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	83	Not 25	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	94
Not 6	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	83	Not 26	Närstående	94
Not 7	Finansnetto	83	Not 27	Andelar i koncernföretag	95
Not 8	Värdeförändringar, derivat	83	Not 28	Långfristiga fordringar på koncernföretag	99
Not 9	Skatt	84	Not 29	Kassaflödesanalys	99
Not 10	Goodwill	84	Not 30	Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	99
Not 11	Förvaltningsfastigheter	85	Not 31	Händelser efter balansdagen	99
Not 12	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	88	Not 32	Förslag till vinstdisposition	99
Not 13	Maskiner och inventarier	88			
Not 14	Övriga anläggningstillgångar	88			
Not 15	Kundfordringar	88			
Not 16	Övriga fordringar	88			
Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88			
Not 18	Eget kapital	89			
Not 19	Resultat per aktie	90			
Not 20	Finansiella instrument per kategori	91			

Fastigheten Isafjord 4 i Kista, Stockholm.



Belopp i mkr om inte annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och noter

Corem Property Group AB (publ), organisationsnummer 556463-9440, är ett svenskt registrerat publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige, som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Affärsidén grundas i att skapa affärer samt utveckla lokaler och stadsmiljöer på ett hållbart och kundnära sätt. Moderbolagets aktier är sedan den 24 juni 2009 noterade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Riddargatan 13C, 114 51 Stockholm. Koncernredovisningen består av moderbolaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Räkenskapsåret 2025 innefattar 1 januari 2025 till 31 december 2025. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 25 mars 2026. Koncernens resultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 24 april 2026.

KONCERNREDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förutsättningar vid upprättande av finansiella rapporter

Den funktionella valutan är svenska kronor och utgör presentationsvaluta i koncernen samt redovisningsvaluta i moderbolaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal.

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Koncernens dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Utländsk valuta

Koncernens utlandsverksamhetens balansräkningar omräknas från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser som redovisas i övrigt totalresultat inom Rapport över totalresultat och de ackumulerade differenserna redovisas i omräkningsreserven i eget kapital.

Koncernen har räntebärande lån i utländsk valuta som vid första redovisningstillfället redovisas till transaktionsdagens valutakurs och omräknas på balansdagen till balansdagskurs. I det fall där lån i utländsk valuta har använts till investeringar i utlandet redovisas realiserad valutaeffekt i övrigt totalresultat.

I samband med avyttring av utlandsverksamhet utförs ackumulerade omräkningsdifferenser och redovisas som del av realisationsresultatet.

Resultaträkningens uppställningsform

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår driftöverskott, central administration och finansnetto. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat samt övriga värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet. I moderbolaget används Rapportformen för funktionsindelning med bruttoresultat och rörelseresultat.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Kassaflödesanalysen ska utvisa företagets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRS IC som trätt i kraft 2025

Under 2025 har inga nya standarder eller ändringar i standarder trätt i kraft som kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter. Vidare har IASB godkänt under 2025 flera så kallade Agenda-beslut från IFRS Interpretations Committee. Corem gör bedömningen att dessa inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements (standarden är inte antagen av EU och beräknas att tillämpas från räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare). IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1. Det är de finansiella rapporterna och främst resultaträkningen som kommer att ändras. Resultaträkningen kommer att delas upp i kategorierna rörelsen, investeringar, finansiering och skatt samt att det införs ett antal obligatoriska summeringsrader. Vidare kommer finansiella intäkter och finansiella kostnader i finansnettot att delas upp mellan investeringar och finansiering samt att värdeförändringar fördelas mellan rörelsen, investeringar och finansiering. Utöver det tillkommer också upplysningar kring av ledningsdefinierade resultatmått. Ändringarna kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna.

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

VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR

Bedömningar och antaganden baseras på historisk erfarenhet och 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

Vid värdering av förvaltningsfastigheter görs antaganden och bedömningar av bland annat framtida kassaflöden och fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. För vidare information om antaganden, bedömningar och känslighetsanalys framgår av not 11.

Goodwill

Goodwill som hänförs till förväntade synergier vid rörelseförvärv värderas genom beräkning av nyttjandevärdet med diskonterade kassaflöden. I samband med denna värdering gör Corem bedömningar av framtida kassaflöden och avkastningskrav. För vidare information om antaganden, bedömningar och känslighetsanalys framgår av not 10.

Värdering av innehavet i Klövern AB

Innehavet i Klövern AB värderas till verkligt värde enligt diskonterade kassaflöden. I samband med värderingen gör Corem bedömningar av framtida kassaflöden, avkastningskrav och värdeutveckling av byggrätter. För vidare information om antaganden, bedömningar och känslighetsanalys framgår av not 12.

Redovisning av preferensaktier

De utestående preferensaktierna klassificeras som eget kapital i enlighet med IAS 32. Ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelningar eller att återbetala insatt kapital föreligger mellan Corem och innehavarna av preferensaktier. En utbetalning av utdelning och/eller återbetalning av insatt kapital är ytterst beroende av ett beslut av bolagsstämman.

Redovisning av hybridobligation

Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett eget kapital och inte som en skuld. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital. Under 2025 har hela hybridobligationen lösts in.

Uppskjuten skatt

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Bedömningen är att Corem kan utnyttja underskott inom en relativ närtid.

Not 1 forts.**VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR MED RISK FÖR JUSTERING**

Tillgångar där det kan finnas risk för en justering av värdet.

– Värdering av fastigheter innehåller ett antal uppskattningar om avkastningskrav och framtida kassaflöden. Detta kan innebära både positiva och negativa värdeförändringar. Se not 11.

– Värdering av goodwill innehåller uppskattningar kring framtida kassaflöden och avkastningskrav. Se not 10.

Även om dessa uppskattningar anses rimliga vid värderingstillfället, föreligger det osäkerhet kring gjorda uppskattningar som i sin tur kan påverka redovisade värdeförändringar och nedskrivningar i resultaträkningen.

INTÄKTER OCH KOSTNADER**Hyresintäkter**

Corem i egenskap som ägare av förvaltningsfastigheter är leasegivare i förhållande till hyresgästerna. Hyresavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras samtliga hyresavtal som operationella leasingavtal.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt. Ersättningar för de åtaganden som Corem åtar sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med till exempel värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran eftersom hyresgästerna inte kan påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande och redovisas därför som leasing.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen. Under året har samtliga försäljningar redovisats på frånträdesdagen.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader, periodiserade emissions- och transaktionskostnader vid upptagning av lån samt kostnader för räntederivat. Värdeförändringar på finansiella instrument som värderas till verkligt värde ingår inte i finansiella intäkter eller kostnader utan särredovisas i egen post. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker.

Aktivering av lånekostnader

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

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

I aktuell skatt ingår även kapitalskatt beräknat på eget kapital i de amerikanska dotterbolagen.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Vid ett tillgångsförvärv redovisas tillgången till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för erhållen rabatt för uppskjuten skatt. Efter förvärvstidpunkten redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av nominella skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Se mer information i not 9.

REDOVISNING AV SEGMENT

Koncernen är organiserad i och styrs utifrån geografiska områden enligt not 3. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkt- och kostnadsposter har ej fördelats på segmenten. Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Högsta verkställande beslutsfattare (HVB) är vd. Det sker ingen löpande försäljning mellan segmenten och eventuella enstaka transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

TILLGÅNGAR OCH SKULDER**Förvaltningsfastigheter**

Corem klassificerar samtliga fastigheter som förvaltningsfastigheter och värderas till verkligt värde i balansräkningen enligt IFRS värdehierarki nivå 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingsnivåer.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastighet när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Se mer information om värderingsmetod i not 11.

Byggrätter redovisas vid planbesked. Byggrätter värderas genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Värdeförändringar på fastigheterna, såväl realiserade som realiserade redovisas i resultaträkningen.

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. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Goodwill

Koncernens goodwill uppstod i samband med tidigare rörelseförvärv och bestod av uppskjuten skatt för skillnaden mellan nominell skatt och beräknad uppskjuten skatt som tillämpades i förvärvet samt förväntade synergier.

Nedskrivning av goodwill som är hänförd till uppskjuten skatt skrivs ned i samband med försäljningar av fastigheter som ingick i det ursprungliga förvärvet och vid realiserade väreförändringar. Goodwill hänförd till synergier nedskrivningsprövas genom beräkning av nyttjandevärden med diskonterade kassaflöden.

Nyttjanderättstillgång och leasingskuld

Redovisad nyttjanderättstillgång och leasingskuld i balansräkningen består av tomträttsavtal. Tomträtter betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därför inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Leasingskuld som är hänfödda till tomträtter redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Arrenden, lokaler, fordon och kontorsutrustning uppgår till mindre värde och redovisas linjärt i driftnetto och i central administration.

Finansiella instrument

Finansiella instrument omfattar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, kundfordringar, räntebärande skulder, derivat, leverantörsskulder och övriga fordringar och skulder som innebär framtida kassaflöde.

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Klassificering av skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Not 1 forts.**Finansiella tillgångar**

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

Egetkapitalinstrument som innehas för handel och egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkliga värdeförändringar via övrigt totalresultat klassificeras som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. I denna kategori ingår koncernens finansiella placeringar. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas netto i resultaträkningen per likviddagen i den period vinsten eller förlusten uppkommer.

Kundfordringarna är upptagna initialt till nominellt belopp, vilket motsvarar verkligt värde vid den tidpunkten och redovisas med hänsyn tagen till konstaterade och befarade kundförluster. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Vid uthyrning görs alltid en kreditbedömning av hyresgästen.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde består av noterade och onoterade innehav. Noterade innehav värderas till aktuell börskurs enligt IFRS värdehierarki nivå 1. Onoterade innehav, såsom innehavet i Klövern AB värderas till verkligt värde på balansdagen enligt IFRS värdehierarki nivå 3. Verkligt värde bestäms huvudsakligen genom beräkning av nyttjandevärdet med diskonterade kassaflöden som kompletteras med en analys av substansvärdet och ett antal nyckeltal för liknande bolag.

Finansiella skulder

Finansiella skulder, med undantag för derivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde och värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat

I syfte att uppnå en önskad struktur avseende ränteförfall använder Corem räntederivat från tid till annan. Det teoretiska över- eller undervärde som kan uppstå då den avtalade räntan avviker från marknadsräntan redovisas över resultatet för de finansiella instrument vars värdeförändringar redovisas över resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Verkligt värde fastställs enligt IFRS värdehierarki nivå 2, se även not 20.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster.

Vid varje kvartal utvärderar koncernen om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinsten och förluster från borttagande ur balansräkning samt nedskrivning redovisas i resultatet.

Corem utvärderar sina kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. För kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar tillämpas den förenklade modellen. Modellen baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer och där en förlustreserv redovisas för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Det beaktas också eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

ÖVRIGA REDOVISNINGSPRINCIPER**Övriga anläggningstillgångar**

Avskrivningstider för maskiner och inventarier uppgår till beräknade nyttjande perioder om 3–10 år och 5 år för immateriella tillgångar.

Likvida medel

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

Lämnade utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämman godkänt utdelningen.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderföretagets fordringar på dotterföretag är efterställda externa långivares fordringar. Moderföretaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens genomsnittliga belåningsgrad samt förväntat marknadsvärde på dotterföretagens fastigheter vid en påtvingad försäljning. Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag värderas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade transaktionskostnader. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt oavsett om dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärvet.

I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna.

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

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott bokförs i eget kapital hos mottagaren och som aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Koncernbidrag

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

Leasing

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande men det föreligger osäkerhet om händelsen inträffar och när i framtiden den inträffar samt att den inte är redovisad i balansräkningen som en skuld eller avsättning.

Not 2 Intäkternas fördelning

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter uthyrning av lokaler	3 453	3 670	–	–
Övriga intäkter	12	25	–	–
Koncerninterna tjänster	–	–	474	500
Summa	3 465	3 695	474	500

Löptider för Corems hyresavtal per 31 december 2025 framgår av not 24.

Not 3 Segment

Med syfte att säkerställa att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt har Corem identifierat vd som högsta verkställande beslutsfattaren (HVB). Funktionen HVB fördelar resurser och utvärderar resultatet. Corems fastighetsbestånd och operativa verksamhet är indelad i geografiska regioner: Region Stockholm Norr, Stockholm Syd, Region Öst, Region Väst samt verksamheterna i utlandet som är indelad mellan Köpenhamn och New York. Det tidigare segmentet Stockholm har delats i

två segment med Uppsala, Västerås och Örebro ingående i Stockholm Norr. Väst innefattar Göteborg, Borås, Malmö och Halmstad. Öst innefattar Linköping, Norrköping, Nyköping och Kalmar. Regionindelningen överensstämmer med den interna uppföljningsmodellen till vd och styrelse.

Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är centralt styrnings- och rapporteringsbegrepp. Det sker ingen löpande försäljning mellan

segmenten och eventuella enstaka transaktioner sker på marknadsmässiga villkor. För ytterligare information se not 11.

Corem har ingen enskild hyresgäst som uppgår till mer än 10 procent av totalt kontraktsvärde.

Koncernens segmentredovisning

Januari–december	Stockholm Norr		Stockholm Syd		Öst		Väst		Utland – Köpenhamn		Utland – New York		Övrigt		Koncern	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Intäkter	1 014	1 076	867	945	673	684	690	791	59	66	162	133			3 465	3 695
Fastighetskostnader	–398	–439	–294	–324	–218	–226	–225	–254	–18	–23	–87	–67			–1 240	–1 333
Driftsöverskott	616	637	573	621	455	458	465	537	41	43	75	66			2 225	2 362
Överskottsgrad, %	61	59	66	66	68	67	67	68	69	65	46	50			64	64
Central administration													–137	–160	–137	–160
Finansnetto													–1 225	–1 288	–1 225	–1 288
Förvaltningsresultat	616	637	573	621	455	458	465	537	41	43	75	66	–1 362	–1 448	863	914
Resultat bostadsutveckling													–	–1	–	–1
Värdeförändringar fastigheter													–3 906	–1 717	–3 906	–1 717
Värdeförändringar finansiella tillgångar													–289	125	–289	125
Värdeförändringar derivat													–142	–219	–142	–219
Nedskrivning goodwill													–394	–307	–394	–307
Resultat före skatt	616	637	573	621	455	458	465	537	41	43	75	66	–6 093	–3 567	–3 868	–1 205
Marknadsvärde fastigheter, mkr	12 953	15 404	13 126	13 962	7 651	8 082	8 688	9 992	1 128	1 507	3 391	6 258			46 937	55 205
Investeringar, mkr	290	236	231	126	190	162	199	146	10	39	577	634			1 497	1 343
Antal fastigheter, st	49	57	53	64	64	69	73	92	3	4	2	3			244	289
Uthyrningsbar area, tkvm	598	657	445	477	485	515	473	564	31	38	16	17			2 048	2 268
Hyresvärde, mkr	1 272	1 362	1 038	1 078	747	764	751	874	56	75	163	192			4 027	4 345
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	80	82	83	85	87	88	85	87	75	79	94	100			84	86

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda

	2025	Andel män, %	2024	Andel män, %
Moderbolaget – Sverige	276	53	278	53
Summa moderbolaget	276	53	278	53
Dotterföretag – Sverige	1	100	2	100
Dotterföretag – Danmark	3	67	3	67
Summa dotterföretag	4	80	5	80
Summa koncernen	280	53	283	53

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	2025		2024	
	Löner och ersätt- ningar	Sociala kostnader	Löner och ersätt- ningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	195	94	193	94
varav pensionskostnad ¹	–	23	–	23
Dotterföretag	1	0	1	0
varav pensionskostnad ¹	–	0	–	0
Utlandet	3	0	3	0
varav pensionskostnad ¹	–	0	–	0
Summa koncernen	199	94	197	94
varav pensionskostnad ¹	–	23	–	24

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

Könsfördelningen bland ledande befattningshavare

	2025	varav kvinnor	2024	varav kvinnor
Styrelseledamöter	6	3	7	2
Vd och ledande befattningshavare	6	2	6	2

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

Mkr	2025		2024	
	Styrelse, vd och vice vd	Övriga anställda	Styrelse, vd och vice vd	Övriga anställda
Moderbolaget	10	187	10	185
varav tantiem o.d ¹	1	1	1	1
Dotterföretag	–	1	–	1
varav tantiem o.d ¹	–	–	–	–
Utlandet	–	3	–	3
varav tantiem o.d ¹	–	–	–	–
Summa koncernen	10	191	10	189
varav tantiem o.d ¹	1	1	1	1

1) Av de totala kostnaderna för tantiem om 1,8 mkr (1,7) avser 0,9 mkr (0,8) bolagets vd och vice vd.

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

Styrelse

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Vid årsstämman den 23 april 2025 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 590 000 kr till styrelsens ordförande och 325 000 kr vardera till de övriga ledamöterna.

Vd

Ersättning och förmåner till vd beslutas av bolagets styrelse efter principer fastställda av stämman. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast och rörlig lön. Maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre ordinarie månadslöner. Vd har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring samt del i Corems vinstandelsstiftelse. Vd har rätt till pensionsförmåner och avsättning sker med 25 procent av kontant utbetald bruttolön. Pensionsåldern för vd är 65 år. Vd har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ett avgångsvederlag om sex månader.

Andra ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till andra ledande befattningshavare beslutas, efter principer fastställda av stämman, av bolagets styrelse. För andra ledande befattningshavare gäller marknadsmässiga och konkurrenskraftiga löner. Maximal årlig bonus kan uppgå till ett belopp motsvarande maximalt tre månaders grundlöner. Bonusen är inte pensionsgrundande. Pensionsförmåner får ej överstiga 35 procent av den fasta årliga kontantlönen, inklusive semesterersättning. Pensionsåldern för andra ledande befattningshavare är 65 år respektive 67 år.

Det finns inga avtal mellan medlemmar av Corems styrelse och Corem, eller något av Corems dotterföretag, enligt vilka styrelseordföranden, övriga styrelseledamöter, vd, andra ledande befattningshavare eller andra anställda erhåller förmåner efter det att uppdraget avslutats. Ersättning i form av aktierelaterade ersättningsprogram, optioner eller andra finansiella instrument finns ej. Ersättningar och förmåner följer de principer som beslutades av årsstämman 2025.

Vinstandelsstiftelse

Corem har i enlighet med beslut på årsstämman i maj 2011 inrättat en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda som har minst halvtidsanställning och som är närvarande till mer än 25 procent av tjänstgöringstiden under året. Avsättning kan göras med maximalt ett prisbasbelopp per anställd och år och får ej överstiga 1 procent av föreslagen utdelning till stamaktieägarna. För 2025 utgick en avsättning om 0 mkr (0).

Not 4, forts.

Styrelse och ledande befattningshavares förmåner

Tkr	2025				2024			
	Löner, arvoden och förmåner	Pensions- kostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa	Löner, arvoden och förmåner	Pensions- kostnad	Sociala kostnader inkl löneskatt	Summa
Styrelsens ordförande, Patrik Essehörn	585	–	184	769	570	–	179	749
Rutger Arnhult	–	–	–	–	–	–	–	–
Christina Tillman	322	–	101	423	312	–	98	410
Fredrik Rapp	322	–	101	423	312	–	98	410
Magnus Ugglä ¹	105	–	11	116	312	–	32	344
Katarina Klingspor	322	–	101	423	312	–	98	410
Christian Roos ¹	105	–	33	138	312	–	98	410
Hanna Andreen ²	216	–	68	284	–	–	–	–
Vd Rutger Arnhult	4 376	986	1 614	6 976	4 183	956	1 546	6 685
Vice vd Eva Landén	3 682	839	1 360	5 881	3 600	808	1 327	5 735
Andra ledande befattningshavare (4 (5)), varav rörlig ersättning utgör 0,9 mkr (0,9)	9 217	2 613	3 530	15 360	10 159	2 321	3 755	16 235
Summa	19 252	4 438	7 103	30 793	20 071	4 085	7 231	31 387

1) Styrelseledamot avgick vid stämma april 2025

2) Invald som styrelseledamot vid stämma april 2025

Not 5 Arvode och kostnadsersättning
till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	5,7	5,9	0,7	0,7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,8	–	–	–
Summa	6,5	5,9	0,7	0,7
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	–	0,2	–	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	0,4	–	–
Summa	–	0,6	–	–
Summa arvode och kostnadsersättning till revisorer	6,5	6,5	0,7	0,7

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

Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som ska utmynna i en rapport, intyg eller liknande. Här ingår exempelvis granskning av delårsrapport och fusioner.

Not 6 Rörelsens kostnader fördelade
på kostnadsslag

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Fastighetskostnader¹		
Driftskostnader	694	766
Reparationer och underhåll	74	96
Fastighetsskatt	233	215
Personalkostnader	192	209
Avskrivningar	18	22
Övriga fastighetskostnader	29	25
Summa fastighetskostnader	1 240	1 333
Central administration²	137	160

1) Fastighetskostnaderna avser kostnader för koncernens fastigheter som genererar intäkter.

2) Central administration består av kostnader för moderbolagets administration och kostnader för bolagets notering på Nasdaq Stockholm. Därutöver ingår kostnader för revision, upprättande av årsredovisning, koncernledning, IT med mera.

Not 7 Finansnetto

Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Finansiella intäkter²				
Ränteintäkter	7	13	1	–
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	905	402
Summa	7	13	906	402
Finansiella kostnader²				
Räntekostnader lån ¹	–1 149	–1 224	–664	–457
Valutakursdifferenser, finansiella poster	–1	0	32	–69
Räntekostnader koncernföretag	–	–	–240	–93
Summa	–1 150	–1 224	–872	–619
Räntekostnader leasingsskuld	–82	–77	–	–
Summa	–1 232	–1 301	–872	–619
Summa finansnetto	–1 225	–1 288	34	–217

1) Under året har 262 mkr (405) i ränteutgifter aktiverats som investeringar i fastighetsportföljen. Räntor som härör från derivat värderade till verkligt värde i resultatet uppgick till 53 mkr (531). För derivat värderade till verkligt värde, se not 8.

2) Enligt effektivräntemetoden.

Not 8 Värdeförändringar, derivat

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Derivatinstrument:		
Värdeförändringar på räntederivat	–142	–219
Summa	–142	–219

Not 9 Skatt

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld redovisas på skattepliktig temporär skillnad mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässiga värde. Fastigheternas skattemässiga värde uppgick till 21,0 mdkr (27,3) och den temporära skillnaden uppgick till 25,9 mdkr (27,9). Med reducering av förvärvade temporära skillnader uppgick skattepliktig temporär skillnad till 24,9 mdkr (26,8).

Corem har ackumulerade skattemässiga underskott om 597 mkr (525). Dessa förluster är inte tidsbegränsade och kan nyttjas genom att kvittas mot framtida skattemässiga vinster. Uppskjuten skattefordran för underskotten uppgick till 123 mkr (108) i koncernens balansräkning och till 11 mkr (16) i moderbolagets balansräkning. Corem har skattemässiga kapitalförluster om cirka 5,2 mdkr (5,2) som omfattas av den så kallade aktiefällan (48 kap. 26 § inkomstskattelagen). Uppskjuten skattefordran redovisas inte på dessa förlustavdrag.

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

Redovisad i resultatet

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt				
Periodens skattekostnad	-36	-28	-	-
Summa aktuell skatt	-36	-28	-	-
Uppskjuten skatt				
Under året utnyttjat/aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-	-7	16
Värdeförändringar finansiella placeringar och derivat	9	43	1	2
Löpande förvaltningsresultat	32	-23	-	-
Värdeförändringar och temporära skillnader fastigheter	945	426	-	-
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-393	-271	-	-
Summa uppskjuten skatt	593	175	-6	18
Summa redovisad skatt	557	147	-6	18

Avstämning av effektiv skatt

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Resultat före skatt	-3 868	-1 205
Skatt enligt svensk gällande skattesats, 20,6%	797	248
Utländska skattesatser	1	-2
Skatt i utländska bolag	-21	-26
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-255	-250
Omvärdering underskottssvdrag	0	18
Värdeförändringar fastigheter	90	119
Resultat från finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	-62	26
Övriga justeringar	7	14
Redovisad effektiv skatt	557	147
<i>Skattesats enligt resultaträkningen, %</i>	<i>14,4</i>	<i>12,2</i>

Mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Resultat före skatt	-4 441	-311
Skatt enligt svensk gällande skattesats, 20,6%	915	64
Ej skattepliktiga utdelningar	294	181
Ej avdragsgilla nedskrivningar mm	-1 215	-199
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	0	-28
Redovisad effektiv skatt	-6	18

Redovisad i balansräkningen uppskjutna skattefordringar /skatteskulder

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Underskottsavdrag	123	108
Finansiella tillgångar	0	0
Skattefordringar	123	108
Skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde avseende fastigheter	-5 010	-5 579
Derivat	-5	-17
Periodiseringsfonder etc	-2	16
Skatteskulder	-5 017	-5 580
Netto, uppskjuten skatteskuld/fordran i balansräkningen	-4 894	-5 472
Mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Derivat	3	2
Underskottsavdrag	12	16
Uppskjuten skattefordran	15	18

Not 10 Goodwill

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Ingående balans	1 478	1 785
Nedskrivning	-394	-307
Utgående balans	1 084	1 478

Redovisad goodwill hänför sig till förvärvet av Corem Kelly AB (tidigare det börsnoterade bolaget Klövern AB) som slutfördes 2021. Goodwill består av uppskjuten skatt och förväntade synergier kopplade till samgåendet. Den del av goodwill som är hänförlig till uppskjuten skatt är relaterad till skillnaden mellan nominell skatt och beräknad uppskjuten skatt som tillämpades i förvärvet. Av den utgående balansen består 582 mkr (791) av goodwill kopplad till uppskjuten skatt och 502 mkr (687) av goodwill kopplad till synergier.

Under 2025 har nedskrivning av goodwill skett med 394 mkr (307). Nedskrivningen avser goodwill som är hänförlig till uppskjuten skatt där nedskrivning sker på grund av negativa realiserade värdeförändringar och avvyringar av fastigheter samt nedskrivning av goodwill hänförd till synergier.

Nedskrivningsprövning

Goodwill avseende synergier nedskrivningsprövas genom beräkning av nyttjandevärdet och metoden som används är diskonterade kassaflöden. Beräkningen för 2025 har föranlett nedskrivning med 184 mkr (-) och baseras på:

- Prognos av kassaflöden under period av 5 år varav första året består av budget och resterande år med en bedömd framtida utvecklingstakt av kassaflöden.
- En sammanvägd diskonteringsränta före skatt för eget kapital och lånat kapital motsvarande 6,3 procent (6,4).
- Förväntad långsiktig inflation om 2,0 procent (2,0).

Känslighetsanalys

Avseende goodwill hänförd till synergier innebär en ökning av diskonteringsräntan före skatt med 0,1 procentenhet eller en minskning av de årliga prognostiserade kassaflödena med -1 procentenhet, en nedskrivning av goodwillposten.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Värde per 1 januari	55 205	58 033
Förvärv	–	–
Ny-, till- och ombyggnation	1 497	1 343
Avyttringar	–5 049	–3 011
Värdeförändringar, orealiserade	–3 758	–1 712
Valutaomräkning	–958	552
Värde per 31 december	46 937	55 205

Per den 31 december 2025 uppgick det samlade marknadsvärdet för Corems förvaltningsfastigheter till 46 937 mkr (55 205). Värdeförändringen för förvaltningsfastigheterna uppgick till –3 906 mkr (–1 717), varav orealiserade värdeförändringar –3 758 mkr (–1 712) och realiserade värdeförändringar –148 mkr (–5). De negativa orealiserade värdeförändringarna är kopplade till avsiktsförklaringen om att avyttra fastigheten 417 Park Avenue i New York samt något högre avkastningskrav och högre vakansantaganden för fastigheter i Sverige.

Väsentliga åtaganden

Under december tecknades en avsiktsförklaring om att avyttra projekt-fastigheten på 417 Park Avenue i New York. I januari 2026 tecknades ett bindande köpeavtal med beräknat frånträde i andra kvartalet 2026.

Corem har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. Det rör sig om projekt med varierande storlek. Vid årsskiftet fanns totalt fyra projekt med en investering överstigande 50 mkr vardera. Projekten avser om- och nybyggnation samt hyresgästanpassning, där den återstående investeringen beräknas till 170 mkr (661). Kvarvarande totala investeringar för samtliga pågående projekt vid årets utgång uppgick till 570 mkr (1 075).

Värderingsmetod

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

Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, där undantag kan göras för enstaka fastigheter. Under 2025 externvärderades 96 procent av fastigheterna. Under året anlätades Bryggan, Cushman & Wakefield, Newmark, Newsec och Savills som värderingsinstitut. Som underlag har värderarna erhållit information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och underhållsplaner.

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

Antaganden avseende framtida kassaflöden görs utifrån analys av: Nuvarande och historiska hyror samt kostnader

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

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

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

Projektfastigheter ingår i förvaltningsfastigheter och värderas på samma sätt men med avdrag för återstående investering. Detaljplanelagda och bedömda byggrätter värderas löpande utifrån ortsprismetoden med hänsyn till geografiskt läge och lokalslag. Det samlade värdet av byggrätter utgör cirka 2 procent av det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet vid årsskiftet.

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (VPS) som ingår i ”Red Book” och utfärdats av RICS samt det ramverk som upprättats av International Valuation Standard Council (IVSC).

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2025	2024
Inflationsantagande 2026 (2025), %	1,5	1,0
Inflationsantagande 2027 och framåt (2026 och framåt), %	2,0	2,0
Kalkylperiod, år	Normalt 10	Normalt 10
Långsiktig vakans, %	Normalt 5–10	Normalt 5–10
Viktad kalkylränta, %	8,0	7,9
Viktat direktavkastningskrav, %	6,1	6,0

Generellt har stigande räntor en negativ påverkan på avkastningskravet och vice versa. En ökad inflation har en positiv påverkan på hyresnivå då de flesta hyresavtalen är inflationskopplade. På sikt kan en högre hyresnivå påverka rörligheten hos hyresgäster och därmed ge en ökad vakansgrad vilket i sin tur kan leda till negativ värdeförändring. Kostnadsökningar som inte täcks av indexjusteringar i hyresavtalen påverkar driftöverskottet negativt.

Framtida kassaflöde

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

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

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

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

Väsentlig indata för fastighetsvärdering

	Kontor	Logistik	Handel	Övrigt
Genomsnittlig hyra per kvm, kr	2 618	1 258	1 759	2 052
Driftkostnader per kvm, kr	–651	–343	–507	–572
Långsiktig vakans, %	5–10	5–10	5–10	5–10

Kalkylränta och avkastningskrav

Den bedömda kalkylräntan är ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 6,1–10,5 procent med ett viktat genomsnitt om 8,0 procent (7,9) per 31 december 2025. Bedömningen har påverkats av genomförda transaktioner på marknaden. Kalkylräntan används för diskontering av framtida driftnetton under kalkylperioden samt restvärdet vid kalkylperiodens slut.

Not 11, forts.

Kalkylränta

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

1) Avser två eller färre fastigheter

Restvärdet räknas fram genom att det prognostiserade driftnettot för första året efter kalkylperiodens slut evighetskapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav. Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgick till 6,1 procent per 31 december 2025 (6,0).

Direktavkastningskrav, %

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

1) Avser två eller färre fastigheter

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

Känslighetsanalys värdering

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

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr	Resultateffekt fastighetsvärderingar, %
Direktavkastningskrav	0,5 procentenheter	–3 469/+4 090	–7,4/+8,7
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 682	+/-3,6
Driftkostnader	25 kr/kvm	–/+841	–/+1,8
Vakansgrad	1,0 procentenheter	–/+662	–/+1,4

Skattemässigt restvärde

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2025 till 21,0 mdkr (27,3).

Taxeringsvärden¹

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Taxeringsvärden byggnader	15 702	15 123
Taxeringsvärden mark	5 474	6 064
Summa taxeringsvärde	21 176	21 187

1) Avser enbart de svenska fastigheterna.

*Not 11, forts.***Nyckeltal för beståndet**

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2025 31 dec	2024 31 dec	2025 31 dec	2024 31 dec	2025 31 dec	2024 31 dec	2025 31 dec	2024 31 dec	2025 31 dec	2024 31 dec
Stockholm Norr	49	57	12 953	15 404	1 272	1 362	80	82	598	657
Stockholm Syd	53	64	13 126	13 962	1 038	1 078	83	85	445	477
Öst	64	69	7 651	8 082	747	764	87	88	485	515
Väst	73	92	8 688	9 992	751	874	85	87	473	564
Utland – Köpenhamn	3	4	1 128	1 507	56	75	75	79	31	38
Utland – New York ¹	2	3	3 391	6 258	163	192	94	100	16	17
Summa	244	289	46 937	55 205	4 027	4 345	84	86	2 048	2 268
Förvaltningsbestånd	218	259	40 859	46 240	3 677	3 992	85	86	1 910	2 130
Förädlingsbestånd	26	30	6 078	8 965	350	353	71	76	138	138
Summa	244	289	46 937	55 205	4 027	4 345	84	86	2 048	2 268

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

Not 12 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Ingående balans	1 469	1 351
Avyttringar	-677	-11
Värdeförändringar, orealiserade	-51	129
Utgående balans	741	1 469
Varav:		
Innehav i onoterade bolag – Klövern AB	741	1 469
Summa	741	1 469

KONCERNEN

Onoterade innehav

Innehav i onoterade andelar består av Klövern AB och Corems ägarandel uppgick till 8 procent vid årsskiftet (17). Klövern är ett onoterat bostads-utvecklingsbolag som utvecklar bostäder för försäljning och egen förvaltning.

Årets orealiserade värdeförändringar uppgick till -51 mkr (129) och realiserade värdeförändringar uppgick till -238 mkr (-4) efter försäljning av delar av innehavet i Klövern AB.

Värdering

Klövern AB värderas till verkligt värde per balansdagen och per 31 december 2025 har innehavet externvärderats av Bergs Securities.

Värderingen baseras huvudsakligen på beräkning av diskonterade kassaflöden som kompletteras med en analys av substansvärdet och ett antal nyckeltal för liknande bolag.

Kassaflödesberäkningen baseras på:

- Prognos av kassaflöden under period av 11 år baserat på bedömda framtida utveckling av projekt- och förvaltningsportföljen. Prognosen kommer från tredje part.
- En diskonteringsränta för eget kapital motsvarande 9,5 procent (10,0).
- Förväntad långsiktig inflation om 2 procent (2).

Känslighetsanalys för innehavet i Klövern AB

	2025	2024
Diskonteringsränta +/-1 procentenhet	-82/+100	-188/+239
Långsiktig inflation +/-1 procentenhet	+38/-30	+106/-82

Not 13 Maskiner och inventarier

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Anskaffningsvärde				
Ingående balans	192	195	16	16
Förvärv	8	1	0	0
Omklassificering	-13	-3	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-16	-1	-6	-
Utgående anskaffningsvärde	171	192	10	16
Avskrivningar				
Ingående balans	-148	-127	-12	-11
Årets avskrivningar	-18	-22	-2	-1
Omklassificering	13	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	11	1	6	-
Utgående avskrivningar	-142	-148	-8	-12
Bokfört värde	29	44	2	4

Not 14 Övriga anläggningstillgångar

Mkr	Koncernen	
	2025	2024
Reverser hänförlig till tidigare fastighetsförsäljningar	142	48
Fordran fastighetsutveckling	16	16
Övriga poster	24	25
Summa	182	89

Not 15 Kundfordringar

Den sedvanliga kredittiden för kundfordringar är 30 dagar. Hyror faktureras i förskott vilket innebär att hyresfordringar som är ej betalda vid ingången av hyrestiden är upptagna som kundfordran. Corem utvärderar sina kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. Vid uthyrning görs alltid en kreditbedömning av hyresgästen.

Åldersfördelade kundfordringar

Dagar	Koncernen	
	2025	2024
0-29	30	27
30-89	5	9
90-	47	33
Förväntade kreditförluster	-31	-22
Summa	51	47

Not 16 Övriga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Momsfordringar	13	47	-	-
Fordran sålda fastigheter	45	45	-	-
Depositioner	206	210	-	-
Övriga poster	76	40	13	7
Summa	340	342	13	7

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Periodiserade fastighets-kostnader	138	115	-	-
Periodiserade hyresrabatter	162	228	-	-
Pågående fastighetsförvärv	-	61	-	-
Upplupna intäkter	12	14	7	7
Förutbetalda försäkringar	3	4	-	-
Övriga poster	37	45	15	20
Summa	352	467	22	27

Not 18 Eget kapital

Aktier

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

Återköp av egna aktier

Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att, under tiden till nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget. Återköp av aktier ger ökad möjlighet att anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan, bland annat möjlighet att kunna överlåta aktier, exempelvis som likvid i samband med eventuella fastighetsinvesteringar. Under 2025 återköptes 558 240 stamaktier av serie B till en genomsnittlig kurs om 4,25 kr, 1 800 stamaktier av serie D till en genomsnittlig kurs om 241,11 kr samt 1 126 preferensaktier till en genomsnittlig kurs om 243,00 kr.

Utdelning

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2025 aktieägarna på årsstämman den 24 april 2026 att besluta om utdelning med 0,10 kr (0,10) per stamaktie av serie A och stamaktie serie B samt 20,00 kr (20,00) per stamaktie av serie D och preferensaktie. Utdelningen avseende stamaktier av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen, varav två utbetalningar om 0,02 kronor och två utbetalningar om 0,03 kronor, medan utdelningen avseende stamaktie av serie D och preferensaktie föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kronor. Avstämningsdagar för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med förväntad utbetalning tre bankdagar därefter.

Till årsstämmans förfogande står 15 131 063 388 kr. Styrelsens förslag innebär att vinstmedlen disponeras så att 247 492 820 kr utdelas till preferensaktieägare, motsvarande 20,00 kr per preferensaktie, 149 338 800 kr utdelas till stamaktieägare av serie D, samt 134 907 416 kr, motsvarande 0,10 kr per stamaktie av serie A och B, och 14 599 324 352 kr balanseras i ny räkning.

Aktie	Utdelning per aktie, kr		Utdelning, mkr	
	2025	2024	2025	2024
Stamaktie A och B	0,10	0,10	136	117
Stamaktie D	20,00	20,00	150	150
Preferensaktie	20,00	20,00	248	248
Summa			534	515

Förändring av eget kapital

Specifikation över förändring av eget kapital återfinns i Koncernens förändringar i eget kapital på sidan 73 respektive Moderbolagets förändringar i eget kapital på sidan 76.

Antal aktier	År	Antal				Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Kvot-värde, kr	Aktie-kapital, kr
		Stamaktier A	Stamaktier B	Stamaktier D					
Ingående värden 2007	2007	435 144 653	–	–	–	–	435 144 653	0,03	13 054 340
Nedsättning av aktiekapital	2007	–	–	–	–	–	435 144 653	0,0015	652 717
Apport-, kvittnings- och nyemissioner	2007	1 294 442 103	–	–	–	–	1 729 586 756	0,15	194 819 032
Sammanläggningar	2007	–1 703 610 885	–	–	–	–	25 975 871	7,5	194 819 032
Apportemission	2008	1 630 435	–	–	–	–	27 606 306	7,5	207 047 295
Apport- och nyemission	2009	3 492 614	–	–	–	–	31 098 920	7,5	233 241 900
Fond-, apport- och nyemissioner	2010	6 849 373	–	–	3 193 208	–	41 141 501	7,5	308 561 258
Aktiesplit 2:1	2011	37 948 293	–	–	3 193 208	–	82 283 002	3,75	308 561 258
Apport- och nyemission	2013	–	–	–	224 903	–	82 507 905	3,75	309 404 644
Apport- och nyemission	2016	–	–	–	588 681	–	83 096 586	3,75	311 612 197
Minskning aktiekapital och indragning av aktier	2017	–7 580 431	–	–	–	–	75 516 155	3,75	283 185 581
Fondemission, återställning aktiekapital	2017	–	–	–	–	–	75 516 155	4,15	313 392 043
Riktad nyemission	2017	5	–	–	–	–	75 516 160	4,15	313 392 064
Minskning aktiekapital	2017	–	–	–	–	–	75 516 160	1,00	75 516 160
Fondemission, B-aktie	2017	–	683 161 600	–	–	–	758 677 760	1,00	758 677 760
Omvänd split 1:2	2018	–34 158 080	–341 580 800	–	–3 600 000	–	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A – B, 2018	2018	–519 078	519 078	–	–	–	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A – B, 2019	2019	–635 959	635 959	–	–	–	379 338 880	2,00	758 677 760
Omstämpling A – B, 2020	2020	–492 819	492 819	–	–	–	379 338 880	2,00	758 677 760
Apport- och nyemissioner	2021	62 193 109	679 390 188	5 618 698	10 535 930	–	1 137 076 805	2,00	2 274 153 610
Kvittnings- och nyemission	2021	–	–	1 927 111	–1 720 635	–	1 137 283 281	2,00	2 274 566 562
Omvandling A – B, 2021	2021	–860 724	860 724	–	–	–	1 137 283 281	2,00	2 274 566 562
Omvandling A – B, 2022	2022	–111 812	111 812	–	–	–	1 137 283 281	2,00	2 274 566 562
Nyemission	2024	–	106 206 165	–	–	–	1 243 489 446	2,00	2 486 978 892
Omvandling A – B, 2025	2025	–606 532	606 532	–	–	–	1 243 489 446	2,00	2 486 978 892
Nyemission	2025	–	192 000 000	–	–	–	1 435 489 446	2,00	2 870 978 892
Antal aktier vid årets slut		93 124 265	1 322 404 077	7 545 809	12 415 295		1 435 489 446	2,00	2 870 978 892
Antal återköpta egna aktier		–2 913 825	–36 249 240	–43 800	–1 126		–39 207 991		
Antal utestående aktier vid årets slut		90 210 440	1 286 154 837	7 502 009	12 414 169		1 396 281 455		

Not 18, forts.

Specifikation återköp och avyttringar av egna aktier	År	Antal			Preferens- aktier	Totalt antal
		Stamaktie A	Stamaktie B	Stamaktie D		
Återköp av egna aktier, efter split 2:1	2009	308 400	–	–	–	308 400
Fondemission, därav utgörande egna aktier, efter split 2:1	2010	–	–	–	30 840	339 240
Återköp av egna aktier ¹	2011	918 633	–	–	16 313	1 274 186
Återköp av egna aktier ¹	2012	235 438	–	–	9 300	1 518 924
Avyttring av egna aktier ²	2012	–99 083	–	–	–56 453	1 363 388
Återköp av egna aktier ¹	2013	87 400	–	–	–	1 450 788
Avyttring av egna aktier ²	2013	–1 387 388	–	–	–	63 400
Återköp av egna aktier ¹	2014	2 421 525	–	–	–	2 484 925
Återköp av egna aktier ¹	2015	20 200	–	–	–	2 505 125
Återköp av egna aktier ¹	2016	5 075 306	–	–	–	7 580 431
Indragning av återköpta aktier	2017	–7 580 431	–	–	–	0
Återköp av egna aktier ¹	2017	1 702 650	17 026 500	–	–	18 729 150
Omvänd split 1:2	2018	–851 325	–8 513 250	–	–	9 364 575
Återköp av egna aktier ¹	2018	2 062 500	42 300	–	–	11 469 375
Återköp av egna aktier ¹	2020	–	21 075 000	–	–	32 544 375
Återköp av egna aktier ¹	2022	–	6 060 450	42 000	–	38 646 825
Återköp av egna aktier ¹	2025	–	558 240	1 800	1 126	39 207 991
Antal återköpta egna aktier vid årets slut	2025	2 913 825	36 249 240	43 800	1 126	39 207 991

- 1) 2013 återköptes stamaktier till ett snittpris om 3,58 kr, 2014 till ett snittpris om 4,63 kr, 2015 stamaktier till ett snittpris om 5,28 kr, 2016 stamaktier till ett snittpris om 5,94 kr, 2017 till ett snittpris om 8,57 kr, 2018 till ett snittpris om 8,89 kr, 2020 till ett snittpris om 23,64 kr, 2022 stamaktier B till ett snittpris om 17,94 kr samt stamaktier D till ett snittpris om 297,85 kr och 2025 stamaktier B till ett snittpris om 4,25 kr, stamaktier D till ett snittpris om 241,11 kr samt preferensaktier till ett snittpris om 243,00 kr. Snittpriser har justerats för sammanläggning av aktier 1:2 som gjorts under januari 2018.
- 2) Samtliga avyttringar av egna aktier är relaterade till fastighetsförvärv.

Not 19 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per stamaktie A/B –2,96 kr (–1,43) har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare –3 311 mkr (–1 059) med avdrag för utdelning till ägare av stamaktier av serie D och preferensaktier samt ränta hänförlig till hybridobligationer och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier A/B uppgående till 1 282 722 841 under 2025 (1 124 774 144). Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

Not 20 Finansiella instrument per kategori

Kategorisering av finansiella instrument

Mkr	Koncernen			
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2025	2024
Finansiella tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	741	1 469	–	–
Övriga anläggningstillgångar	–	–	142	48
Kundfordringar	–	–	51	47
Derivat	102	231	–	–
Övriga fordringar	–	–	389	462
Likvida medel	–	–	1 804	586
Summa	843	1 700	2 386	1 143
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	–	–	28 768	31 376
Derivat	80	147	–	–
Leverantörsskulder	–	–	175	143
Övriga skulder	–	–	386	430
Upplupna kostnader	–	–	294	320
Summa	80	147	29 623	32 269

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

Värdering av finansiella instrument

Värdering enligt nivå 1

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

Värdering enligt nivå 2

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

Klassificering av finansiella instrument enligt värdehierarkin

Mkr

Tillgångar värderade till verkligt värde:

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Derivat

Skulder värderade till verkligt värde:

Derivat

Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas

Skulder till kreditinstitut

Obligationslån

Företagscertifikat

Värdering enligt nivå 3

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

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

	Koncernen					
	Noterade priser på aktiva marknader, nivå 1		Andra observerbara indata, nivå 2		Ej observerbara indata, nivå 3	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	–	–	–	–	741	1 469
Derivat	–	–	102	231	–	–
Skulder värderade till verkligt värde:						
Derivat	–	–	80	147	–	–
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas						
Skulder till kreditinstitut	–	–	22 827	24 363	–	–
Obligationslån	–	–	4 877	5 652	–	–
Företagscertifikat	–	–	1 202	1 256	–	–

Not 21 Finansiella risker och finanspolicy

Mkr	Koncernen			
	2025		2024	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	22 565	22 827	24 167	24 363
Obligationer	4 870	4 877	5 723	5 652
Certifikat	1 205	1 202	1 256	1 256
Summa räntebärande skulder	28 640	28 906	31 146	31 271

Återköpta obligationer

I beloppen för obligationer i tabellen ovan har återköpta obligationer kvittats med 805 mkr (1 003).

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk, likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk.

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

Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets ledning. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen.

Corems riskexponering ska vara begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners. Ytterligare information finns i avsnittet Finansiering på sidorna 41–44 samt i avsnittet Risker och möjligheter på sidorna 49–53.

Målen i finanspolicycn är att:

- långsiktigt uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent.
- räntetäckningsgraden långsiktigt ska vara minst 2,0.
- belåningsgraden ska uppgå till en nivå som möjliggör Investment Grade.
- räntebärande skulders genomsnittliga 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.
- externfinansiering av fastigheter utomlands ska ske i lokal valuta.

Finansiella mål	Mål	Utfall
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	≥10	–7,3 ¹
Räntetäckningsgrad	≥2,0	1,8
Kapitalbindning, år	≥1,5	2,1
Räntebindning, år	≥1,5	2,1 ²
Räntesäkrade skulder, %	≥50	82
Externfinansiering i lokal valuta	Ja	Ja

- 1) Genomsnittlig avkastning över de senaste fem åren.
2) Räntebindningen är med beaktande av derivat.

Styrelsen går minst årligen igenom finanspolicycn för att förbättra och anpassa den efter Corems vid tidpunkten gällande situation.

Covenant

I kredit- och obligationsavtal med banker och kreditinstitut förekommer det fastlagda gränsvärden för ett antal nyckeltal, så kallade covenant. Covenanterna i Corems låneavtal bedöms som marknadsmässiga i enlighet med praxis på svensk låneemarknad och kan finnas på koncernnivå, i underkoncern eller i respektive bolag. Majoriteten av låneavtalen har finansiella covenant för soliditet och för räntetäckningsgrad på koncernnivå, där kraven för soliditet vanligtvis är på 20–25 procent och för räntetäckningsgrad på 1,25–1,50. Belåningsgrad mäts normalt på portföljnivå, men kan i vissa fall även mätas på fastighetsnivå. Covenanterna rapporteras vanligen kvartalsvis. I tabellen nedan presenteras covenant som finns på koncernnivå.

Nyckeltal	Covenant	Andel skulder	Skuldvolym (mkr)	Utfall Koncernen	
				2025	2024
Räntetäckningsgrad, ggr	>1,25–1,50	93%	26 695	1,8	1,7
Soliditet, %	>20–25%	83%	23 777	31	35

Finansierings- och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till ofördelaktiga villkor. Genom att ha tillgång till många kreditgivare och kreditkällor begränsas finansierings- och refinansieringsrisken. Refinansieringsrisken begränsas vidare genom att ha låneförfallen spridda över flera år och vid olika tillfällen under året, se tabell Ränte- och kapitalbindning på sidan 93. Genom tillgång till outnyttjade kreditramar begränsas risken ytterligare. Koncernens totala avtalsvolym uppgick den 31 december 2025 till 30 238 mkr (34 447), inklusive outnyttjade krediter om 1 470 mkr (3 071). Koncernens genomsnittliga kapitalbindning uppgick till 2,1 år (1,7).

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja koncernens betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap och större affärer. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande 24 månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras på koncernnivå. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Corems likvida medel uppgick per den 31 december 2025 till 1 804 mkr (586). I likvida medel ingår spärrade medel om 3 mkr (133) i enlighet med IFRS IC:s förtydligande om medel som endast får användas för ett visst ändamål enligt avtal med tredje part.

Ränterisk

Ränterisk avser risk för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden.

Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Corem använder sig av finansiella instrument i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Corem innehar derivat i form av ränteswappar och räntetak. Vid årets utgång hade Corem 44 (45) swapavtal om 22 286 mkr (25 012), och 1 (5) räntetak om 727 mkr (1 325). Förfallen på derivaten är mellan 2026 och 2031.

Per 31 december 2025 var 82 procent (86) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Bolagets genomsnittliga räntebindning uppgick till 2,1 år (2,6), med beaktande av derivat. Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2025 var 4,4 procent (4,6). En ökning av marknadsräntor med en procentenhet vid årets slut skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,2 procentenheter, vilket motsvarar cirka 59 mkr i årliga räntekostnader.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 28 768 mkr (31 376). Räntebärande nettoskuld, där avdrag görs för räntebärande tillgångar, kortfristiga och långfristiga aktieinnehav och likvida medel uppgick till 26 823 mkr (30 742). Värdet på derivatportföljen uppgick till 22 mkr (84). Värdeförändringar derivat i årets resultat uppgick till –142 mkr (–219). Ränteswapparna har värderats av Swedbank, Nordea och SEB genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde. Räntetaket har värderats av Chatham utifrån rådande räntekurva och volatilitet för respektive löptid.

Derivatinstrument klassificeras som långfristiga skulder och tillgångar i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultatet på separat rad, Värdeförändringar derivat.

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

Säkerheten kompletteras med miniminivå för räntetäckningsgrad och soliditet samt maximinivå för belåningsgrad.

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

Not 21, forts.

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

Ränte- och kapitalbindning per 31 december 2025

Förfall, år	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Snittränta,			Mkr	Andel, %
	Mkr	%	Andel, %		
Rörligt	5 980	4,6	21	–	–
2026	6 500	4,1	23	11 605	38
2027	4 036	4,7	14	3 589	12
2028	3 418	4,0	12	10 822	36
2029	7 034	4,4	24	2 426	8
2030	1 300	4,5	4	1 250	4
>2030	500	5,8	2	546	2
Summa	28 768	4,4	100	30 238	100

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförliga till krediter och derivat framgår av tabellen nedan. Vid beräkningen av likviditetsflöden för krediter samt för det rörliga benet i derivaten har Stiborräntan per senaste räntesättningsdagen använts. Med ovanstående antaganden uppgick totala betalningsansvaret för avtalade krediter och räntederivat till sammanlagt 31 268 mkr (33 640) över återstående löptider. Övriga finansiella skulder uppgick till 855 mkr (893) och förfaller under 2026 (2025).

Likviditetsflöden per 31 december 2025

År	Krediter			Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
	IB	Amor-tering	UB			
2026	28 768	–11 192	17 577	–970	–64	–12 226
2027	17 577	–3 724	13 852	–610	–50	–4 384
2028	13 852	–9 664	4 188	–392	–35	–10 091
2029	4 188	–2 415	1 773	–108	–24	–2 547
>2029	1 773	–1 773	–	–228	–18	–2 020
Summa	–28 768			–2 309	–192	–31 268

Likviditetsflöden per 31 december 2024

År	Krediter			Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
	IB	Amor-tering	UB			
2025	31 376	–16 852	14 524	–1 138	124	–17 866
2026	14 524	–7 490	7 034	–600	73	–8 017
2027	7 034	–3 215	3 819	–244	39	–3 420
2028	3 819	–693	3 126	–150	35	–808
>2028	3 126	–3 126	–	–433	30	–3 529
Summa	–31 376			–2 565	301	–33 640

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Corems resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Valutarisken begränsas genom att utländska fastigheter finansieras i lokal valuta i så stor utsträckning som möjligt. Av de räntebärande skulderna var 96 procent i svenska kronor, 2 procent i US-dollar (USD) och 2 procent i danska kronor (DKK).

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Kreditrisken begränsas genom att endast kreditvärldiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Risken att koncernens hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålles för kundfordringar utgör en kundkreditrisk. Koncernens hyresgäster kreditkontrolleras varvid information om deras finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. Koncernen har upprättat en kreditpolicy för hur kundkrediterna ska hanteras. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig hyresgäst.

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

Räntebärande skulder

Mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Skulder till kreditinstitut	10 353	4 926
Obligationer	4 870	4 025
Certifikat	1 205	1 256
Summa	16 428	10 207

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Skuld till moderbolagets aktieägare	283	270	283	270
Personalens källskatt och sociala avgifter	16	22	16	22
Övriga skulder	60	78	17	14
Summa	359	370	316	306

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förutbetalda hyror	663	748	–	–
Upplupna driftskostnader	71	113	–	–
Upplupna räntekostnader	124	152	48	46
Upplupna personalkostnader	42	40	42	39
Övriga poster	57	56	21	18
Summa	957	1 109	111	103

Not 24 Nyttjanderättstillgångar/leasingskulder

Nyttjanderättstillgångar

Mkr	Tomträtts- avtal	Arrende	Fordon	Hyres- avtal	Total
2025					
Ingående värde	1 588	220	16	3	1 827
Årets aktiveringar	11	–	–	–	11
Avslutade avtal ³	–	–220	–16	–3	–239
Valutaförändring	–59	–	–	–	–59
Avyttringar	–35	–	–	–	–35
Utgående värde	1 505	–	–	–	1 505

2024

Ingående värde	1 126	230	16	3	1 375
Årets aktiveringar	24	12	–	–	36
Justerad implicit ränta ²	586	–	–	–	586
Valutaförändring	32	–	–	–	32
Avyttringar	–180	–22	–	–	–202
Utgående värde	1 588	220	16	3	1 827

Leasingskulder	2025	2024
Redovisat värde per 1 januari	1 827	1 375
Tillkommande avtal	11	36
Justerad implicit ränta ²	–	586
Avslutade avtal ³	–239	–
Avyttringar	–35	–202
Valutaförändring	–59	32
Redovisat värde per 31 december	1 505	1 827

Förfallostruktur leasingskulder¹	2025	2024
Inom år 1	28	229
Mellan år 2 och 5	723	706
Senare än 5 år	754	892
Summa	1 505	1 827

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

2) Räntan är justerad enligt gällande tomträttsavgäldsrenta och påverkar inte tomträttsavgälden utan endast värdet på nyttjandetillgången och leasingskulden.

3) Parkeringsavtal har under 2025 övergått till avtal med kortare avtalstider.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

Löptider för Corems hyresavtal per 31 december

Mkr,	2025	2024
År 1	2 911	3 355
År 2	2 215	2 420
År 3	1 627	1 745
År 4	1 087	1 114
År 5 eller senare	3 188	3 571

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ställda säkerheter				
Fastighetsintektningar	27 512	28 911	–	–
Summa ställda säkerheter	27 512	28 911	–	–
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	–	–	12 111	18 032
Övriga eventualförpliktelser	18	18	–	–
Summa eventualförpliktelser	18	18	12 111	18 032

Corem har under senare år genomfört ett antal förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag. I vissa fall har försäljningarna skett efter interna omstruktureringar i syfte att skapa en av köparna efterfrågad förvärvsstruktur. I samband med transaktioner kan transaktionsrisker i form av garantier och skatter med mera uppkomma. Koncernens exponering mot sådana risker uppgår till betydande belopp. Den sannolika risken för framtida utbetalningar av betydande belopp bedöms vara lägre. Koncernen kan dock inte utesluta att någon sådan anledning till framtida utbetalning kan komma att uppstå.

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

Moderbolaget har ingått avtal om proprieborgen till förmån för dotterföretag. Därutöver har Corem lämnat säkerhet gentemot långgivare i form av aktier i dotterbolag.

Not 26 Närstående

Närstående relationer

Koncernen

Koncernen står under inflytande från Rutger Arnhult genom bolag som innehar 44,85 procent (43,75) av kapitalet och 47,13 procent (46,53) av de utestående rösterna i moderbolaget Corem Property Group AB (publ). Näst största aktieägare per 31 december 2025 är Gårdarike AB med 4,56 procent (5,26) av kapitalet och 15,82 procent (17,27) av de utestående rösterna, vilket innebär visst enskilt väsentligt inflytande på Corem.

Moderbolaget

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

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

Under året genomfördes en riktad nyemission om 81 967 213 stamaktier av serie B till M2 Asset Management AB (publ), som kontrolleras av Rutger Arnhult. Då M2 Asset Management AB (publ) klassas som närstående föregicks och godkändes genomförandet av nyemissionen av en extra bolagsstämma den 21 juli 2025.

Transaktioner med Wästbygg uppgick under perioden till 0 mkr (21). Vidare har Wästbygg tecknat avtal om förhyrning av lokal hos Corem med ett årligt kontraktsvärde om mindre än 1 mkr. Inflyttning sker under 2026 och hyresgästanpassning görs av Wästbygg. Wästbygg utgör intressebolag till M2-Gruppen, som kontrolleras av Rutger Arnhult. Därutöver har Corem-koncernen under året köpt juridiska tjänster från Walthon Advokater i vilken styrelsens ordförande Patrik Essehörn är delägare, till ett belopp om 12 mkr (10).

Moderbolaget

Fordringar mot dotterföretag, netto, uppgick per 31 december 2025 till 19 168 mkr (12 034). Fakturering till dotterbolag uppgick till 473 mkr (499) och hyreskostnader, aviserade från dotterbolag, uppgick till 21 mkr (24).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 46,02 procent (45,12) av kapitalet och 48,44 procent (47,97) av rösterna i företaget, beräknat på totalt antal aktier.

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 27 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag

Mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	20 492	21 456
Nedskrivningar	-5 900	-964
Summa	14 592	20 492

Resultat från andelar i koncernföretag

Mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Utdelningar från dotterföretag	1 429	879
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-5 900	-964
Summa	-4 471	-85

I koncernen finns det 267 dotterföretag (311) varav 228 (266) svenska aktiebolag, 22 (28) svenska kommandit- och handelsbolag och 17 (17) utländska bolag. Dessa fördelas på moderbolagets direktägda dotterföretag och indirektägda dotterföretag enligt nedan.

Moderbolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Direktägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel i %	Bokfört värde, mkr	
					2025	2024
Corem AB	556731-4231	Stockholm	1 000	100	532	532
Meroc Kapitalförvaltning AB	556855-7598	Stockholm	100 000	100	0	0
Corem Kelly AB (publ)	556482-5833	Stockholm	1 138 697 289	100	14 060	19 960
Summa					14 592	20 492

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel i %
1241 Broadway LLC	82-4082652	New York	–	100
Big Pink AB	556177-1295	Nyköping	1 000	100
BRA Göteborgsvägen 18 AB	556964-6697	Möln dal	40 000	80
Clover Park Development LLC	83-4691578	New York	–	100
Clover Park Holdco LLC	84-4402539	New York	–	100
Clover Park JV LLC	88-0935606	New York	–	100
Clover Park LLC	84-4368854	New York	–	100
Clover Park Mezz LLC	88-1086726	New York	–	100
Clover Park Sub LLC	84-4383095	New York	–	100
Clover US LLC	82-4082454	New York	–	100
Corem Adam AB	556594-9699	Nyköping	1 000	100
Corem Agora AB	559004-3641	Stockholm	31 146 713	100
Corem Agora Ett AB	559013-4978	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Fem AB	556722-3564	Stockholm	100 000	100
Corem Agora Fyra AB	559013-5058	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Sweden AB	559032-9495	Stockholm	50 000	100
Corem Agora Två AB	559013-4986	Stockholm	50 000	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel i %
Corem Alfred AB	556922-4255	Nyköping	50 000	100
Corem Amerika Plads K/S	44609150	Frederiksberg	100	100
Corem Arenan AB	556645-6272	Nyköping	1 000	100
Corem Armaturen AB	559097-5297	Nyköping	500	100
Corem Backa KB	916624-2165	Stockholm	–	100
Corem Belone KB	916563-3273	Nyköping	–	100
Corem Betongen AB	559073-2862	Nyköping	50 000	100
Corem Birgitta KB	969708-7212	Nyköping	–	100
Corem Blårfjäll AB	556730-3200	Nyköping	1 000	100
Corem Blåkobbe AB	559096-6205	Nyköping	50 000	100
Corem Bobby AB	556594-9780	Nyköping	1 000	100
Corem Bodil KB	969704-6440	Nyköping	–	100
Corem Borg AB	556740-2853	Nyköping	1 000 000	100
Corem Borgfyra AB	556633-0147	Nyköping	1 000	100
Corem Bredden AB	556699-5550	Stockholm	1 000	100
Corem Bukettnejlikan AB	556876-6918	Nyköping	500	100
Corem Bulltofta AB	556633-3265	Nyköping	1 000	100
Corem Clemens AB	556794-6107	Nyköping	1 000	100
Corem Cleo AB	556761-8979	Nyköping	1 000	100
Corem CPH AB	559042-7562	Nyköping	50 000	100
Corem Dagberget AB	556628-6893	Stockholm	1 000	100
Corem Dagny AB	556632-8950	Nyköping	1 000	100
Corem Dante AB	556594-9830	Nyköping	1 000	100
Corem Denmark ApS	36464763	Frederiksberg	52 000	100
Corem Derbyvägen AB	556813-3473	Nyköping	500	100
Corem Diket KB	969708-7196	Nyköping	–	100
Corem Disa AB	556708-7340	Nyköping	1 000	100
Corem Edvin AB	556832-3579	Nyköping	50 000	100
Corem Eenora AB	556708-7209	Nyköping	1 000	100
Corem Efraim AB	556594-9855	Nyköping	1 000	100
Corem Elektra 27 AB	556660-3139	Stockholm	1 000	100
Corem Elly AB	556043-1180	Nyköping	5 250	100
Corem Emil AB	556524-4265	Nyköping	4 000	100
Corem Erik AB	556064-8841	Nyköping	160 400	100
Corem Ett AB	556610-3106	Nyköping	1 000	100
Corem Evelina AB	556589-0380	Nyköping	1 000	100
Corem Expo HB	916839-2489	Nyköping	–	100
Corem Fairway K/S	35521399	Frederiksberg	125 000	100
Corem Fastigheter AB	556736-1687	Stockholm	100 000	100
Corem Flygbron AB	556247-1119	Stockholm	30 000	100
Corem Flygledaren AB	559073-2888	Nyköping	50 000	100
Corem Flygstaben AB	556703-0522	Nyköping	1 000	100
Corem Fornminnet AB	556822-4991	Stockholm	500	100
Corem Freja AB	559252-1396	Stockholm	50 000	100
Corem Fryshuset AB	556761-8730	Nyköping	1 000	100
Corem Fullersta AB	556642-7380	Nyköping	20 000	100
Corem Fässberg AB	556982-0672	Nyköping	500	100

Introduktion	Affärsmodell, mål och strategi	Fastighetsrörelsen	Finans	Risker och möjligheter	Bolagsstyrning	Finansiella rapporter	Hållbarhetsrapport	Fastighetsförteckning och översikt	
Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %	Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Gabriella AB	556983-7544	Nyköping	50 000	100	Corem Lastkajen AB	556704-2931	Stockholm	1 000	100
Corem Gamlestaden AB	556674-5674	Nyköping	1 000	100	Corem Laura AB	556727-7685	Nyköping	1 000	100
Corem Gammel Kongevej ApS	38106139	Frederiksberg	100 000	100	Corem Leif AB	556706-9769	Nyköping	100 000	100
Corem Gerhard AB	556634-5723	Nyköping	1 000	100	Corem Leopold AB	556923-4239	Nyköping	50 000	100
Corem Glen AB	556046-1203	Nyköping	1 000	100	Corem Lillsåtra AB	556812-4183	Stockholm	50 000	100
Corem Glädjen KB	916616-7347	Stockholm	–	100	Corem Linda AB	556727-7628	Nyköping	1 000	100
Corem Gonda AB	556738-8813	Nyköping	1 000	100	Corem Linus AB	556896-7409	Nyköping	50 000	100
Corem Grankotten KB	916837-7472	Nyköping	–	100	Corem Lisbeth AB	556728-6520	Nyköping	1 000	100
Corem Grävstekeln AB	559226-2587	Nyköping	50 000	100	Corem Livia AB	556791-0343	Nyköping	20 000	100
Corem Gånggriften AB	556709-9139	Stockholm	1 000	100	Corem Love 2 AB	556797-0651	Nyköping	100 000	100
Corem Göteborg Holding AB	556736-6819	Stockholm	100 000	100	Corem Love 8 AB	556832-7927	Nyköping	50 000	100
Corem Hanna AB	559003-2453	Nyköping	50 000	100	Corem Love Holding AB	556797-0602	Nyköping	100 000	100
Corem Harven AB	559291-0904	Nyköping	25 000	100	Corem Lovisa AB	559068-5334	Nyköping	50 000	100
Corem Helmut AB	556634-5731	Nyköping	1 000	100	Corem Ludvig AB	556706-8670	Nyköping	50 000 000	100
Corem Hilma AB	559300-0523	Nyköping	50 000	100	Corem Luftbron AB	556269-2367	Stockholm	500 000	100
Corem Holger AB	556230-7404	Nyköping	1 000	100	Corem Lydia AB	556748-5262	Nyköping	100 000	100
Corem Hubert AB	559369-8870	Nyköping	50 000	100	Corem Magasinet AB	556737-6198	Nyköping	1 000	100
Corem Hällsåtra AB	556660-6058	Stockholm	1 000	100	Corem Majorna 220:4 AB	556109-3567	Nyköping	10 000	100
Corem Industrilokaler AB	556446-0193	Stockholm	3 000	100	Corem Malmö AB	556699-9172	Stockholm	1 000	100
Corem Ingmar AB	556634-6598	Nyköping	100 000	100	Corem Mari AB	556944-2196	Nyköping	50 000	100
Corem Isabella KB	969695-0196	Nyköping	–	100	Corem Matilda AB	559208-5392	Nyköping	50 000	100
Corem Isak AB	559342-0515	Nyköping	50 000	100	Corem Meeting AB	559208-5426	Nyköping	50 000	100
Corem Jakob AB	559073-2813	Nyköping	50 000	100	Corem Mellbyvägen AB	556755-4281	Nyköping	1 000	100
Corem Jesper AB	559101-2165	Nyköping	50 000	100	Corem Mjärdevi AB	556950-8558	Nyköping	50 000	100
Corem Johan AB	559101-2116	Nyköping	50 000	100	Corem Motorspinnaren AB	556764-3332	Stockholm	1 000	100
Corem Jonas AB	556944-2204	Nyköping	50 000	100	Corem Murman 11 AB	559018-0872	Nyköping	50 000	100
Corem Jonna AB	559101-2108	Nyköping	50 000	100	Corem Murman 7 AB	559018-0856	Nyköping	50 000	100
Corem Julia AB	556943-5034	Nyköping	50 000	100	Corem Murman 8 AB	559018-0906	Nyköping	50 000	100
Corem Kabingatan AB	559073-2805	Nyköping	50 000	100	Corem Mälardalen Holding AB	556736-6876	Stockholm	100 000	100
Corem Kalmarsund AB	556966-2462	Nyköping	500	100	Corem Märsta AB	556498-1545	Stockholm	31 000	100
Corem Karin KB	916523-3348	Nyköping	–	100	Corem Mölndal AB	556755-8308	Nyköping	100 000	100
Corem Karita AB	556708-3893	Nyköping	1 000	100	Corem Mölndal Violen AB	556944-7658	Nyköping	500	100
Corem Karl AB	556708-7985	Nyköping	1 000	100	Corem Neptunus AB	556708-7399	Nyköping	1 000	100
Corem Kindbo KB	916845-4594	Stockholm	–	100	Corem New York AB	559101-2090	Nyköping	50 000	100
Corem Kirseberg AB	559073-2896	Nyköping	50 000	100	Corem Niklas AB	556531-5206	Nyköping	11 000	100
Corem Knarrarnäs 3 KB	916635-8912	Nyköping	–	100	Corem Nord AB	556072-3024	Nyköping	250 000	100
Corem Knarrarnäsgatan AB	556761-8912	Nyköping	1 000	100	Corem Nordstaden AB	556748-5213	Nyköping	100 000	100
Corem Komp Bobby AB	556678-9938	Nyköping	100 000	100	Corem Nyckeln AB	556876-2305	Nyköping	1 000	100
Corem Komp Ett AB	556613-4085	Nyköping	1 000	100	Corem Olle AB	556686-0440	Nyköping	10 000	100
Corem Komp Ström AB	556688-5256	Nyköping	1 000	100	Corem Parkering AB	559208-5442	Nyköping	50 000	100
Corem Komplementar ApS	39452707	Frederiksberg	50 000	100	Corem Partille AB	556878-2477	Nyköping	500	100
Corem Konzept AB	556738-5512	Nyköping	1 000	100	Corem Paula AB	556554-8988	Nyköping	100	100
Corem Kristina AB	556708-7373	Nyköping	1 000	100	Corem Penny AB	556705-0371	Nyköping	1 000	100
Corem Kungsbackavägen KB	916444-0654	Nyköping	–	100	Corem Polly AB	556353-5631	Nyköping	1 000	100
Corem Kungshörnet AB	556967-6108	Nyköping	500	100	Corem Pontus AB	556703-5539	Nyköping	1 000	100
Corem Kungsängen 29:1 AB	556928-7567	Nyköping	500	100	Corem Projekt 20 AB	559446-9230	Nyköping	50 000	100
Corem Lars AB	556727-7636	Nyköping	1 000	100	Corem Projekt 21 AB	559446-9255	Nyköping	50 000	100

Introduktion	Affärsmodell, mål och strategi	Fastighetsrörelsen	Finans	Risker och möjligheter	Bolagsstyrning	Finansiella rapporter	Hållbarhetsrapport	Fastighetsförteckning och översikt	
Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %	Indirektägda dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel i %
Corem Projekt 22 AB	559446-9263	Nyköping	50 000	100	Corem Stockholm Holding AB	556736-6264	Stockholm	100 000	100
Corem Projekt 23 AB	559446-9271	Nyköping	50 000	100	Corem Storsätra AB	556699-8620	Stockholm	1 000	100
Corem Projekt 30 AB	559497-6069	Nyköping	50 000	100	Corem Strand AB	556442-0098	Nyköping	80 000	100
Corem Projekt 32 AB	559497-6085	Nyköping	50 000	100	Corem Ström AB	556603-1067	Nyköping	104 000	100
Corem Projekt 33 AB	559497-6093	Nyköping	50 000	100	Corem Svea Holding AB	556754-1098	Stockholm	1 000	100
Corem Projekt 34 AB	559497-6101	Nyköping	50 000	100	Corem Svävaren KB	969698-7552	Stockholm	–	100
Corem Projekt 40 AB	559550-8556	Nyköping	50 000	100	Corem Sväven 4 AB	559504-3430	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 41 AB	559550-8564	Nyköping	50 000	100	Corem Sävenäs AB	556987-7052	Nyköping	500	100
Corem Projekt 42 AB	559550-8572	Nyköping	50 000	100	Corem Tage AB	559171-8761	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 43 AB	559550-8580	Nyköping	50 000	100	Corem Timmer AB	556706-9652	Nyköping	1 000	100
Corem Projekt 44 AB	559550-8598	Nyköping	50 000	100	Corem Torp KB	916560-5222	Nyköping	–	100
Corem Projekt 45 AB	559550-8606	Nyköping	50 000	100	Corem Torpavallsgatan AB	559003-9441	Nyköping	10 000	100
Corem Projekt 46 AB	559550-8614	Nyköping	50 000	100	Corem Traktorn AB	556877-6172	Nyköping	50 000	100
Corem Projekt 47 AB	559550-8622	Nyköping	50 000	100	Corem Trollflöjten KB	969611-7762	Nyköping	–	100
Corem Projekt 48 AB	559550-8648	Nyköping	50 000	100	Corem Truckvägen KB	916622-6416	Stockholm	–	100
Corem Projekt 49 AB	559550-8655	Nyköping	50 000	100	Corem Tränsbettet AB	556518-1103	Nyköping	2 041	100
Corem Projektutveckling AB	556636-3411	Nyköping	1 000	100	Corem Törnrosa AB	556833-7306	Stockholm	110 000	100
Corem Property Danmark A/S	12504993	Köpenhamn	500	100	Corem Urbis AB	556252-6904	Nyköping	564 200	100
Corem Proptech Ventures AB	559148-3283	Nyköping	50 000	100	Corem Utlängan AB	556766-3835	Stockholm	1 000	100
Corem Pylades AB	556789-2913	Stockholm	1 000	100	Corem Valdemar AB	559003-2446	Nyköping	50 000	100
Corem Rakel AB	559370-1203	Nyköping	50 000	100	Corem Vallgraven AB	556632-7481	Nyköping	1 000	100
Corem Ralf AB	559370-1153	Nyköping	50 000	100	Corem Vera AB	556855-6731	Nyköping	500	100
Corem Regulatorn 8 AB	559446-9198	Nyköping	50 000	100	Corem Verner AB	556896-7474	Nyköping	50 000	100
Corem Roland AB	559003-2479	Nyköping	50 000	100	Corem Viggo AB	556855-6749	Nyköping	500	100
Corem Rose AB	556609-2143	Nyköping	21 000	100	Corem Wilde AB	559096-7732	Nyköping	500	100
Corem Rosita AB	559370-1195	Nyköping	50 000	100	Corem Vilma AB	559068-5391	Nyköping	50 000	100
Corem Roskildevej K/S	35056637	Frederiksberg	71 300	100	Corem Visby AB	556891-8808	Nyköping	500	100
Corem Rosmarinen HB	969652-5121	Nyköping	–	100	Corem Vårbuketten AB	559073-2847	Nyköping	50 000	100
Corem Roy AB	559042-7554	Nyköping	50 000	100	Corem Välten 4 AB	559073-2839	Nyköping	50 000	100
Corem Rune AB	556394-2746	Nyköping	50 000	100	Corem Välten 5 AB	559073-2821	Nyköping	50 000	100
Corem Sandhagen 8 AB	559277-7592	Nyköping	25 000	100	Corem Årdret AB	559073-2920	Nyköping	50 000	100
Corem Segevång AB	559018-0922	Nyköping	50 000	100	Corem Älvsborg Holding KB	969666-8871	Stockholm	–	100
Corem Signe AB	559171-8779	Nyköping	50 000	100	Corem Älvsborg KB	969670-2902	Stockholm	–	100
Corem Silvermalten AB	556909-5937	Nyköping	50 000	100	Corem Öresund Holding AB	556736-6751	Stockholm	100 000	100
Corem Singeln AB	556980-2035	Stockholm	500	100	Dagon AB	556431-0067	Nyköping	23 580 999	100
Corem Skevrodret AB	559073-2797	Nyköping	50 000	100	Dagon Sverige AB	556473-1213	Nyköping	3 265 000	100
Corem Skärgårdsgatan AB	559062-6239	Nyköping	50 000	100	AB Dragörkajen	556853-8366	Nyköping	500	100
Corem Slänten 1 AB	559354-2557	Stockholm	25 000	100	Fastighets AB Akvarium	556745-4748	Stockholm	1 000	100
Corem Småland Holding AB	556736-6892	Stockholm	100 000	100	Fastighets AB Carolus 32	556704-3715	Stockholm	1 000	100
Corem Sofia AB	556807-0493	Nyköping	500	100	Fastighets AB Lennart	556783-9955	Stockholm	100 000	100
Corem Solna Gate AB	556691-9287	Nyköping	1 000	100	Fastighets AB Mats 5	556833-0996	Stockholm	50 000	100
Corem Stadion AB	556643-3545	Nyköping	1 000	100	Fastighets AB Västeråsgallerian	556833-2232	Stockholm	50 000	100
Corem Stapelbädden AB	556655-4266	Nyköping	1 000	100	First Office AB	556835-9870	Nyköping	1 000	100
Corem Stella AB	559370-1187	Nyköping	50 000	100	Garage & Parkering i centrala				
Corem Stenbärsgratan AB	559073-2789	Nyköping	50 000	100	Sundbyberg AB	559028-7875	Stockholm	500	100
Corem Stensåtra 17 AB	556701-5184	Stockholm	1 000	100	KB Vampyren 9	969704-6820	Nyköping	–	100
Corem Stjärnan HB	916693-3474	Nyköping	–	100	Kista och Åby Padel AB	559477-0546	Nyköping	250	100

Indirektägda dotterföretag	Organisations- nummer	Säte	Antal andelar	Kapital- andel i %
Menigasker AB	559000-0336	Stockholm	50 000	100
Meroc Asset Management AB	593200-1745	Stockholm	13 113 130	100
Meroc Resecenter AB	559436-1163	Stockholm	25 000	100
SBG Gravensteiner AB	556772-1476	Stockholm	1 828 670	100
SCI Klovern Rene	84308370000016	Cannes	20	100
Sundbyberg Sprängaren 9 Fast AB	559117-7240	Stockholm	500	100
Tobin P. Projektutveckling AB	556971-7399	Stockholm	50 000	100
Tobin Properties Bygg AB	559223-1590	Stockholm	50 000	100
Vestalen Fastighets AB	559205-5528	Nyköping	50 000	100
W28th Development LLC	61-1874286	New York	–	100
Åby Arena AB	559105-2203	Möln dal	500	100
Åby Arena Hotell AB	559105-2237	Möln dal	500	100
Åby Arena Mässa AB	559105-2229	Möln dal	500	100

Not 28 Långfristiga fordringar på koncernföretag

Mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Ingående balans	12 793	7 059
Tillkommande/avgående fordringar	6 567	5 734
Summa	19 360	12 793

Not 29 Kassaflödesanalys

Räntor	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Erhållen ränta	7	13	907	399
Erlagd ränta	-1 077	-1 111	-851	-504
Summa	-1 070	-1 098	56	-105

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Mkr	Moderbolaget	
	2025	2024
Av- och nedskrivning på materiella och immateriella anläggningstillgångar	5 903	968
Valutaeffekt lån	-32	69
Värdeförändring derivat	5	11
Justering för ej betalda räntor	54	43
Summa	5 930	1 091

Not 30 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	2024-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2025-12-31
			Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	
Långfristiga räntebärande skulder	14 238	3 306	–	-262	222	17 504
Kortfristiga räntebärande skulder	16 908	-5 774	–	–	2	11 136
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	31 146	-2 468	–	-262	224	28 640

Koncernen	2023-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2024-12-31
			Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	
Långfristiga räntebärande skulder	19 505	-5 551	–	213	71	14 238
Kortfristiga räntebärande skulder	13 830	3 076	–	–	2	16 908
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	33 335	-2 475	–	213	73	31 146

Moderbolag	2024-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2025-12-31
			Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	7 797	1 873	–	-32	51	9 689
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	2 410	4 329	–	–	–	6 739
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	10 207	6 202	–	-32	51	16 428

Moderbolag	2023-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2024-12-31
			Förvärv	Effekt ändrad valutakurs	Periodisering låneomkostnader	
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	2 223	5 460	–	53	61	7 797
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	3 720	-1 326	–	16	–	2 410
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	5 943	4 134	–	69	61	10 207

Koncernens samt moderbolagets räntederivat är ej kassaflödespåverkande.

Not 31 Händelser efter balansdagen

- Under december 2025 tecknades en avsiktsförklaring om att avyttra fastigheten 417 Park Avenue i New York, en obebyggd tomt på Manhattan, för vilken ett bindande köpeavtal tecknades efter årsskiftet. Frånträde är beräknat till andra kvartalet 2026.
- Efter årets utgång har Corem återköpt ytterligare egna aktier under ett återköpsprogram som påbörjades december 2025. Per den 19 mars 2026 innehade Corem 2 913 825 återköpta stamaktier av serie A, 63 540 354 återköpta stamaktier av serie B, 78 869 återköpta stamaktier av serie D och 40 654 återköpta preferensaktier.
- Den 19 mars 2026 initierade Corem ytterligare ett återköpsprogram avseende egna aktier, som påbörjades den 20 mars 2026 och pågår till och med den 23 april 2026.
- Sebastian Schlasberg utsågs under mars 2026 till vd för Corems fastighetsverksamhet, och förväntas att tillträda under det andra kvartalet 2026. Rollen kommer att ingå i Corems koncernledning.

Not 32 Förslag till vinstdisposition

kr	
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	21 962 883 554
Balanserat resultat	-2 384 753 314
Årets resultat	-4 447 066 852
Summa	15 131 063 388

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
0,10 kr per stamaktie A och B, totalt	134 907 416
20,00 kr per stamaktie D, totalt	149 338 800
20,00 kr per preferensaktie, totalt	247 492 820
i ny räkning balanseras	14 599 324 352
Summa	15 131 063 388

Vinstdisposition och vinstutdelning

Utdelning

Corems utdelningspolicy är att utdelningen till ägare av stamaktier av serie A och B långsiktigt ska uppgå till minst 35 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier.

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning avseende räkenskapsåret 2025 om 0,10 kronor (0,10) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kronor (20,00) per stamaktie serie D och preferensaktie. Utdelningen avseende stamaktier av serie A och B föreslås utbetalas vid fyra tillfällen, varav två utbetalningar om 0,02 kronor och två utbetalningar om 0,03 kronor, medan utdelningen avseende stamaktie av serie D och preferensaktie föreslås utbetalas vid fyra tillfällen om vardera 5,00 kronor. Avstämningsdagar för utdelning till ägare av stamaktier av serie A, B, D och preferensaktier föreslås vara sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med förväntad utbetalning tre bankdagar därefter. Den föreslagna utdelningen på stamaktier av serie A och B motsvarar 30 procent (23) av förvaltningsresultatet efter avdrag för utdelning hänförlig till stamaktier av serie D och preferensaktier.

Direktavkastning

Corems föreslagna utdelning om 0,10 kronor (0,10) per stamaktie av serie A och B, samt 20,00 kronor (20,00) per stamaktie av serie D och preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 2,2 procent (1,5) för stamaktie serie A, 2,3 procent (1,5) för stamaktie serie B, 8,3 procent (8,2) för stamaktie serie D samt 8,2 procent (7,8) för preferensaktien baserat på aktiekurser per den 31 december 2025.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står 15 131 063 388 kr enligt nedanstående förteckning:

Kronor	
Överkursfond	21 962 883 554
Balanserat resultat	-2 384 753 314
Årets resultat	-4 447 066 852
Summa till årsstämmans disposition	15 131 063 388

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
0,10 kr per stamaktie A och B, totalt	134 907 416
20,00 kr per stamaktie D, totalt	149 338 800
20,00 kr per preferensaktie, totalt	247 492 820
i ny räkning balanseras	14 599 324 352
Summa	15 131 063 388

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per den 19 mars 2026 det vill säga 90 210 440 stamaktier av serie A, 1 258 863 723 stamaktier av serie B, 7 466 940 stamaktier av serie D samt 12 374 641 preferensaktier. Det totala antalet utestående aktier kan komma att förändras beroende på återköp av egna aktier, frivillig omvandling av stamaktier av serie A eller apportemissioner. Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningar med tillhörande boksluts-kommentarer.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

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

Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Föreslagen utdelning på stamaktier av serie A och B utgör 0,8 procent (0,5), utdelning på stamaktier av serie D utgör 0,8 procent (0,7) och utdelning på preferensaktier utgör 1,4 procent (1,1) av moderbolagets eget kapital och 0,8 procent (0,6), 0,9 procent (0,7) respektive 1,5 procent (1,2) av koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per den 31 december 2025.

Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

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

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Årsredovisningen innehåller också koncernens och moderbolagets hållbarhetsrapportering enligt ÅRL 6 kap 11§, (den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024), se sidorna 10–16, 18–19, 21, 26, 34, 39, 52–53 samt 108–131. För hållbarhetsredovisning enligt Global Reporting Initiative, GRI, se GRI-index sidorna 130–131.

Årsredovisningen beslutades av styrelsen och daterades den 25 mars 2026.

Stockholm den 25 mars 2026

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

Patrik Essehorn
Ordförande

Rutger Arnhult
*Ledamot och
verkställande direktör*

Hanna Andreen
Ledamot

Katarina Klingspor
Ledamot

Fredrik Rapp
Ledamot

Christina Tillman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2026

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Corem Property Group AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 56–68. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 21–101 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 56–68. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions-sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som

helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Redovisningsprinciper och not 11 Förvaltningsfastigheter på sidorna 78 och 85–87 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 46 937 MSEK per den 31 december 2025. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av både oberoende externa värderare och interna värderingar, med undantag för de fastigheter där undertecknat försäljningsavtal finns. I dessa fall har det överenskomna fastighetsvärdet använts.

Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är baserade på dels avkastning enligt kassaflödesmodellen, dels på ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Med anledning

av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderingarna. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning.

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Genomförda försäljningar har jämförts med tidigare gjorda värderingar för att utvärdera tillförlitligheten i processen för fastighetsvärdering.

Vi har med stöd av värderingsspecialist inom revisionsteamet på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har beaktat den makroekonomiska situationen och dess påverkan på de upprättade fastighetsvärderingarna.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 1 och 11 i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckel-antaganden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–20, 107–131 samt 134–152. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

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

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om

en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i

de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

REVISORNS GRANSKNING AV FÖRVALTNING OCH FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Corem Property Group AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och

koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

UTTALANDE

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Corem Property Group AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

GRUND FÖR UTTALANDE

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Corem Property Group AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar

fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

REVISORNS GRANSKNING AV
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 56–68 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt

7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Corem Property Group AB (publ) revisor av bolagsstämman den 23 april 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 23 april 2024.

Stockholm den 26 mars 2026

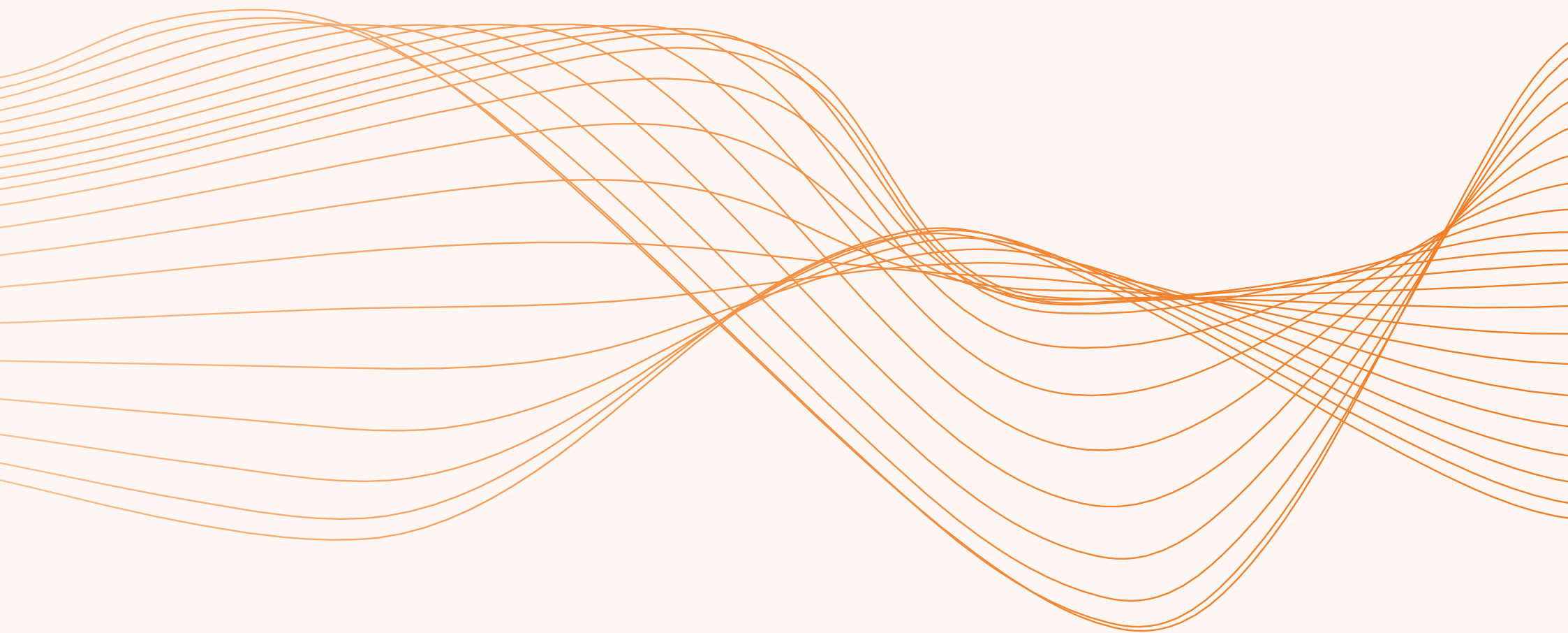
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Fairway House, Köpenhamn.



Hållbarhetsrapport



Innehåll

Hållbarhetsredovisning

Corems samlade hållbarhetsarbete, mål och utfall beskrivs i hållbarhetsredovisningen för 2025 som består av följande avsnitt och sidor:

Corems affärsmodell, mål och strategier	10–16
Hållbarhet i verksamheten	18–19, 21, 26, 34, 39
Hållbarhetsrisker	52–53
Information om hållbarhetsredovisningen	109
Ledning och styrning av hållbarhetsarbetet	109
Hållbarhetsarbets inriktning, strategiska områden och mål	110

Hållbarhetsnoter

Ekonomiskt ansvar

Not 1 Ekonomisk utveckling	114
Not 2 Kundnöjdhet	115
Not 3 Affärsetik och antikorruption	115

Miljöansvar

Not 4 Energianvändning	119
Not 5 Klimatbokslut	120
Not 6 Miljöcertifierade byggnader och gröna tillgångar	125

Socialt ansvar

Not 7 Hälsa och säkerhet	126
Not 8 Arbetsvillkor och sammansättning av bolaget	128
GRI-index	130
Revisionsrapport hållbarhetsredovisning	132–133

Corems hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen (den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024)

Corems hållbarhetsarbete för verksamhets- och redovisningsåret 2025 beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Information om hållbarhetsarbetet kan även hittas på corem.se. Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av KPMG. Ett yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten har lämnats på sidorna 132–133.

Område	Uppllysning	Sida
Övergripande	Affärsmodell, strategi och mål	10–16
	Styrning	56–65
Miljö och klimat	Styrning	117–118
	Risker och riskhantering	53, 118
	Mål och resultat relaterat till området	117–125
Medarbetare och sociala förhållanden	Styrning	126–128
	Risker och riskhantering	52–53, 126–128
	Mål och resultat relaterat till området	15, 126–128
Respekt för mänskliga rättigheter	Styrning	115, 126, 128
	Risker och riskhantering	52–53, 126–129
	Mål och resultat relaterat till området	116, 126–129
Motverkande av korruption	Styrning	115
	Risker och riskhantering	53, 115–116
	Mål och resultat relaterat till området	115–116

RAPPORTERING ENLIGT TCFD

Corems klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter rapporteras i enlighet med rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) på sidan 118.

Information om hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen avser Corem-koncernen som helhet och inkluderar samtliga dotterbolag. Verksamheten bedrivs i Sverige, Danmark och USA. Fastigheter eller verksamheter som avyttrats eller förvärvats under året ingår i redovisningen under den tid de utgjort del av koncernen.

Corem publicerar hållbarhetsredovisning årligen. Senast föregående hållbarhetsrapport publicerades 27 mars 2025. Årets rapport har upprättats i enlighet med GRI Standards 2021 och gäller perioden 1 januari 2025 till och med 31 december 2025, vilket överensstämmer med den finansiella rapporteringen. GRI-index med uppgifter för väsentliga hållbarhetsindikatorer, samt de tilläggsupplysningar Corem valt att presentera, redovisas på sidorna 130–131.

Den information som ligger till grund för redovisningen har samlats in genom redovisningssystem, energiledningssystem, enkäter samt interna rapporteringsprocesser. Relevanta insamlingssystem, redovisningsprinciper och avgränsningar för respektive indikator beskrivs under dess hållbarhetsnot, se sidorna 114–129.

CSRD OCH TAXONOMIFÖRORDNINGEN

Corem omfattas inte av CSRD/ESRS och EU:s taxonomiförordning för verksamhetsåret 2025. EU-kommissionens Omnibus-förslag som publicerades i början av 2025 kommer att påverka Corems framtida rapporteringskrav och Corem följer utvecklingen av kommande beslut.

Corems gröna ramverk linjerar med de gränsvärden gällande energiprestanda som finns i taxonomiförordningen. I hållbarhetsnot 6, sidan 125, lämnas uppgifter om hur stor andel av Corems fastighetsbestånd som bedöms möta kriterierna.

VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR I

HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Hållbarhetsrapporten för 2025 innehåller inga väsentliga förändringar gentemot 2024 avseende omfattning eller indikatorer som innefattas. I de fall uppföljningsmetoder eller redovisningsprinciper uppdaterats, beskrivs detta under rubrik Redovisningsprinciper för respektive not.

Corem avyttrade under 2025 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 226 tkvm, en förändring som är synbar i flertalet rapporterade volymer. Se sidorna 35–36 för detaljerad information om avyttringar 2025.

Ledning och styrning av hållbarhetsarbetet

Corems hållbarhetsmål utgör en integrerad del av bolagets affärs- och verksamhetsmål. Det innebär att hållbarhet är del i det årliga arbetet med strategi, affärsplanering och uppföljning. Corems styrelse beslutar om samtliga övergripande policyer, inklusive hållbarhetspolicy och uppförandekod samt godkänner hållbarhetsredovisningen. Styrelsen, i samarbete med ledningsgruppen, arbetar fram och beslutar om strategier och affärsplanemål, varefter ledningsgruppen ansvarar för operativt genomförande. Utfall av arbetet avrapporteras regelbundet till styrelse.

Det strategiska och operativa hållbarhetsarbetet leds av hållbarhetschef och styrs inom hållbarhetsrådet, ett utskott till ledningen i vilket fastighetschef, affärsutvecklingschef, HR-chef, teknisk chef samt hållbarhetschef deltar. I rådet bereds och koordineras arbetet över koncernens olika kompetens- och verksamhetsområden.

Hållbarhetsfrågor som är del i beslutad inriktning drivs som del i den löpande verksamheten medan frågor av prioriterings- eller inriktningskaraktär bereds i rådet och därefter beslutas i ledningen eller styrelsen. Hållbarhetschefen ansvarar för att koordinera arbetet i hållbarhetsrådet och är föredragande i ledning och styrelse. Frågor relaterade till arbetsmiljö, hälsa och säkerhet behandlas därutöver i skyddskommittén och forum för skyddsombud. Corems verksamhet är miljödiplomerad enligt Svensk Miljöbas. Frågor relaterade till vissa miljöfaktorer berörs även i samband med revisioner kopplade till miljöledningssystemet.

POLICYER OCH STYRDOKUMENT

Till grund för hållbarhetsarbetet ligger tillämpliga lagar och regelverk samt interna policyer, riktlinjer, rutiner och mål. Hållbarhetspolicy och uppförandekoden beskriver Corems ställningstaganden och värderingar utifrån ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvarstagande. Utgångspunkten är försiktighetsprincipen, samt FN:s Global Compact tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption, samt FN:s Sustainable Development Goals. Därtill finns ytterligare policyer och riktlinjer som relaterar till hållbarhetsområdet, såsom uppförandekod för leverantörer, arbetsmiljöpolicy, informationspolicy och närstående-policy. För mer information avseende bolagets policyer, styrningsstruktur och interna kontrollmiljö, se Bolagsstyrningsrapport på sidan 56.

HANTERING AV HÅLLBARHETSRISKER

Hållbarhetsrisker hanteras på samma sätt och i samma verksamhetsprocesser som övriga affärs- och verksamhetsrisker, se riskavsnitt sidorna 49–53. Utöver riskavsnittet rapporteras även specifika klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i linje med TCFD:s rekommendationer, se sidan 118.

RESPEKT FÖR LAGAR OCH REGLER

Corem har under året inte dömts eller ålagts några böter på grund av brott mot social eller ekonomisk lagstiftning. Vissa försenings-sanktioner avseende köldmedierapportering har förekommit. Sammantaget utgör dessa inga signifikanta belopp.

UTDRAG UR HÅLLBARHETSPOLICY OCH UPPFÖRANDEKOD

Hållbar utveckling är grundläggande och vägledande för all verksamhet inom Corem. Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod ligger till grund för hållbarhetsarbetet och beskriver hur Corem ska agera för att leva upp till sina ställningstaganden och värderingar, både internt och externt. De sammanfattar Corems förhållningssätt till kunder, medarbetare, ägare, leverantörer och övriga intressenter i samhället där Corem verkar, och gäller alla som arbetar inom företaget, från styrelse och ledning till enskilda medarbetare.

De viktigaste åtagandena inom hållbarhetsområdet sammanfattas i fyra huvudområden:

- Affärsetik
- Mänskliga rättigheter
- Arbetsrätt
- Miljö

Hållbarhetspolicy, uppförandekod samt uppförandekod för leverantörer finns på [corem.se](https://www.corem.se)

Väsentlighetsanalys och inriktning för hållbarhetsarbetet

En central del av hållbarhetsarbetet är att säkerställa att insatser riktas till de områden där Corem kan åstadkomma störst värdeskapande påverkan, är av betydelse för intressenter och motsvarar förväntningar och krav.

Kontinuerlig dialog med intressenter, aktiv omvärldsbevakning och uppdaterade väsentlighetsbedömningar utgör grunden för arbetet och säkerställer att Corems hållbarhetsstrategi och mål är relevanta, affärsorienterade och framtidsinriktade.

COREMS VÄRDEKEDJA

Fastigheter är resursintensiva genom hela sin livscykel, vilket innebär att en betydande del av Corems totala påverkan uppstår redan i de led som föregår den egna verksamheten, uppströms i värdekedjan, exempelvis vid råvaruutvinning, materialtillverkning och energiproduktion.

Den egna verksamheten bedrivs till övervägande del i egen regi, med lokalt baserad personal för såväl drift och förvaltning som projektledning vid förädlingsprojekt och i administrativa funktioner. Det kompletteras av inköpta varor och tjänster, som tillsammans skapar en del i Corems erbjudande till kunder. Inköpta tjänster avser vanligen entreprenörer

inom bygg och installation, fastighetsrelaterade specialisttjänster eller system, samt relaterade konsulttjänster.

Corems hyresgäster består av företag från ett brett spektrum av branscher, liksom olika organisationer, myndigheter och andra verksamheter. Deras nyttjande av lokaler som Corem tillhandahåller, energianvändning och avfall utgör exempel på påverkan nedströms i värdekedjan.

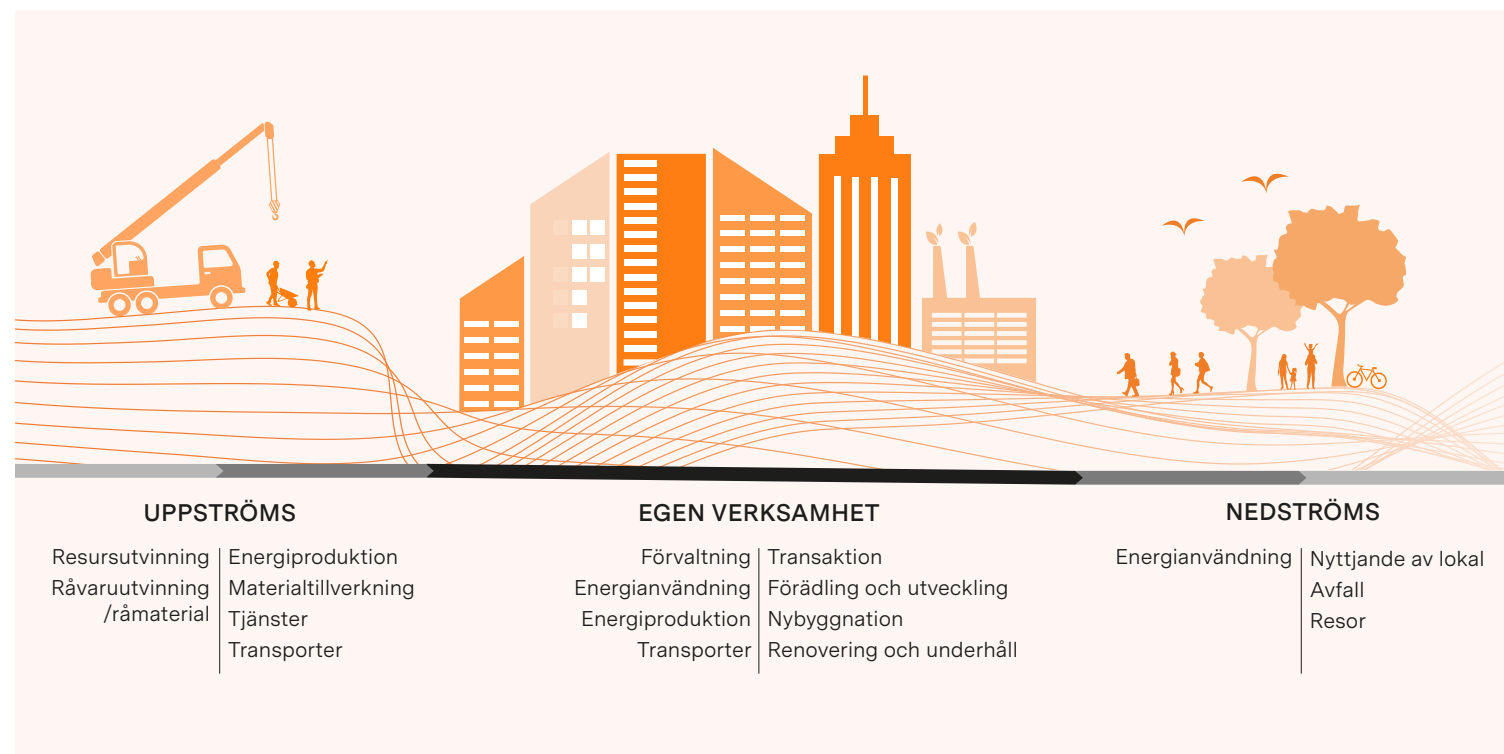
Corems inflytande på aktiviteter i värdekedjan varierar, från en hög grad i den egna verksamheten till en mer begränsad för leverantörer och hyresgäster.

COREMS INTRESSENTER

Corems verksamhet både påverkar och påverkas av ett flertal olika intressentgrupper. De intressenter som bedömts vara av särskild betydelse utgörs av hyresgäster, medarbetare, ägare, kreditgivare och investerare. Dessa grupper anses ha den mest omfattande påverkan på verksamheten och är samtidigt de som i störst utsträckning påverkas av Corems beslut och resultat.

Därutöver utgör även samhällsaktörer som kommuner och myndigheter samt Corems leverantörer viktiga intressentgrupper, eftersom deras agerande har direkt påverkan på Corems verksamhet.

Corems värdekedja sträcker sig från uppströms råvaruutvinning och tillverkning av material, genom den egna verksamheten och till kunders nyttjande av lokaler. Corems inflytande på aktiviteter i värdekedjan varierar, från en hög grad i den egna verksamheten till en mer begränsad för leverantörer och hyresgäster.



Intressentdialog

För att fånga upp förväntningar och krav samt säkerställa att relevanta frågor adresseras förs regelbundna dialoger med intressenter. Detta sker både som del i det operativa arbetet och vid samlade tillfällen, genom exempelvis kund-enkäter, investerarmöten, nätverksträffar och liknande forum.

Huvudsakliga dialogformer för respektive intressentgrupp är:

- Hyresgäster; Kundmöten, Löpande dialog, Kundundersökning
- Ägare/kreditgivare; Löpande avstämningar, Finansiella rapporter, Investerarmöten, Kapitalmarknadsdagar, Bolagsstämma
- Samhällsaktörer; Löpande kontakt, Samverkansforum i nätverk, Bevakning av relevant media
- Leverantörer; Leveranstörmöten, Löpande dialog, Upphandlingsförfaranden, Leverantörsgranskningar och uppföljningar
- Medarbetare; Löpande dialog, Medarbetarsamtal, Medarbetarundersökning

Den löpande dialogen gör det möjligt för Corem att identifiera förändrade prioriteringar i ett tidigt skede och fungerar samtidigt som en kanal för att kommunicera bolagets hållbarhetsarbete. Det är också det sammanhang där potentiella områden för samarbeten kring hållbarhetsfrågor vanligen identifieras.

Under 2025 genomfördes en fördjupad dialog med intressenter. Resultatet visade att den dubbla väsentlighetsanalysen, liksom de fastställda hållbarhetsmålen, i allt väsentligt ligger i linje med intressenternas förväntningar. Den återkoppling som erhöles integreras i det fortsatta arbetet med att vidareutveckla den dubbla väsentlighetsanalysen och Corems hållbarhetsmål.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Den dubbla väsentlighetsanalysen syftar till att kombinera perspektivet av Corems påverkan på människor och miljö, med risker och möjligheter kopplat till hållbarhetsfrågor och den påverkan de har på Corem ur ett ekonomiskt perspektiv.

De hållbarhetsfrågor som bedömts som mest väsentliga utgör grunden för Corems hållbarhetsstrategi, hållbarhetsmål och hållbarhetsrapportering.

Väsentlighetsanalyser genomförs i samband med det årliga strategiarbetet eller vid behov. Sedan 2024 inspireras väsentlighetsanalysen utifrån ämnen och metoder för bedömningar i European Sustainability Reporting Standards, ESRS.

Analysen sammanställs av Corems hållbarhetsfunktion och hållbarhetsråd samt i samarbete med ledning och styrelse.

**DEN DUBBLA VÄSENTLIGHETSANALYSENS
EFFEKT PÅ HÅLLBARHETSSTRATEGI OCH
HÅLLBARHETSRAPPORTERING**

Samtliga områden som bedömts som väsentliga utgör del av Corems rapportering för 2025.

Områdena bedöms årligen och väsentligheten justeras vid behov. Resultatet används som underlag i utvärderingen av de fastställda hållbarhetsmålen.

Arbetet fortgår med att förankra väsentlighetsanalysen med ytterligare intressentgrupper, säkerställa data och systemstöd för tillhörande rapporteringspunkter samt verifiera dokumentationen av relaterade rutiner.

ÖVERSIKT VÄSENTLIGHETSANALYS

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

	Corems väsentliga hållbarhetsfrågor ¹⁾	Bedömd samlad väsentlighet	ESRS ²⁾	Ämne	Ämnesområde	Värdekedja ³⁾	SDG:er
E	Klimatrelaterade risker	Hög	ESRS E1	Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	■ ■ ■	13
	Reduktion av utsläpp	Hög			Begränsning av klimatförändringar	■ ■ ■	7, 12 och 13
	Energieffektivitet	Hög			Energi	■ ■ ■	7
	Vattenförbrukning	Medel	ESRS E3	Vattenresurser och marina resurser	Vatten	■ ■ ■	6
	Resurseffektivitet och materialval	Medel	ESRS E5	Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Resursinflöden, inklusive resursanvändning	■ ■ ■	12
	Avfall	Hög			Avfall	■ ■ ■	12 och 13
S	Medarbetare	Hög	ESRS S1	Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	■ ■ ■	3, 8 och 10
	Hållbara leverantörsled	Medel	ESRS S2	Arbetsstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	■ ■ ■	8, 12 och 16
G	Affärsetik och antikorrupktion	Medel	ESRS G1	Ansvarfullt företagande	Företagskultur	■ ■ ■	16
		Medel			Skydd av visselblåsare	■ ■ ■	16
		Hög			Korruption och mutor	■ ■ ■	16
C	Miljöcertifierade byggnader	Hög	Företagsspecifik			■ ■ ■	7, 11, 12 och 13
	Gröna tillgångar	Hög	Företagsspecifik			■ ■ ■	7 och 13
	Kundnöjdhet	Hög	Företagsspecifik			■ ■ ■	3, 8, 11 och 16

1) E – Ekologisk/miljömässig hållbarhet, S – Social hållbarhet, G – Governance/bolagsstyrning, C – Corems faktorer för konkurrenskraft.

2) Väsentlighetsanalysen har inspirerats av ESRS och följer ESRS ämnen och struktur. Corem omfattas inte av CSRD och rapporterar inte enligt ESRS-standarder.

3) Uppströms aktiviteter, Corems verksamhet, Nedströms aktiviteter.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Corem har bland FN:s 17 övergripande mål för hållbar utveckling, Sustainable Development Goals, identifierat nio mål där bolaget har störst möjlighet att bidra. Dessa är:

- 3 – God hälsa och välbefinnande
- 6 – Rent vatten och sanitet för alla
- 7 – Hållbar energi för alla
- 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 10 – Minskad ojämlikhet
- 11 – Hållbara städer och samhällen
- 12 – Hållbar konsumtion och produktion
- 13 – Bekämpa klimatförändringarna
- 16 – Fredliga och inkluderande samhällen



Strategiska områden för hållbarhetsarbetet

Corems hållbarhetsarbete är indelat i fyra strategiska hållbarhetsområden.

- God affärspartner och långsiktig värdeutveckling
- Minskad klimat- och miljöpåverkan
- Attraktiv arbetsplats
- Hållbar och levande stad

NEDBRUTNA MÅL OCH RAPPORTERING AV UTFALL

Corems strategiska hållbarhetsområden samlar mål som syftar till såväl ekonomiskt som socialt och miljömässigt ansvar. Mål finns nedbrutna på lång och kort sikt inom respektive område. Beslutade mål och utfall av arbetet beskrivs i hållbarhetsnoterna på sidorna 114–129, tillsammans med hur Corems arbete bidrar till FN:s mål för hållbar utveckling.

2–28 MEDLEMSKAP I ORGANISATIONER OCH INITIATIV

- UN Global Compact Sverige
- SBTi, Science Based Target initiative
- SGBC, Sweden Green Building Council
- Belok, nätverk för energieffektivisering
- FIHL, Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled
- CCBUILD
- Klimatarena Stockholm



God affärspartner och långsiktig värdeutveckling

Corems övergripande uppdrag är att skapa långsiktigt hållbar lönsamhet, god värdetillväxt i fastighetsbeståndet och avkastning till aktieägare. Ett strategiskt och proaktivt hållbarhetsarbete säkerställer långsiktig konkurrenskraft och beståndets attraktivitet över tid samt optimerar avkastning.

Corem bidrar till samhällsutveckling genom lokalt engagemang, aktiv dialog med intressenter och ett tydligt ansvarstagande i leverantörskedjan. Av samma anledning deltar Corem i olika branschsamarbeten inom fastighetsbranschen. En lokalt förankrad och kundnära förvaltning skapar förutsättningar för långa hyresgästrelationer och god affärstakt. Genom ett långsiktigt och ansvarsfullt förhållningssätt i verksamheten bidrar Corem till en hållbar utveckling.

FOKUSOMRÅDEN OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

- Corem ska ha nöjda kunder och långa hyresgästsamarbeten, se not 2.
- Corem ska ha god lönsamhet och verka med proaktivitet avseende hantering av risker och möjligheter, se not 1 och sidorna 49–53.
- Andelen grön och hållbarhetsrelaterad finansiering ska utgöra så stor andel som möjligt, se sidan 13, 43–44 och not 6.
- Gröna intäkter ska långsiktigt utgöra så stor andel som möjligt, se sidorna 14, 117.
- Verksamheten, inkluderat Corems leverantörer, ska bedrivas i enlighet med Corems uppförandekod, se not 3.

Hållbarhetsnot 1

Ekonomisk utveckling

201-1 SKAPAT OCH LEVERERAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

God lönsamhet utgör en grundläggande förutsättning för att bedriva och över tid utveckla verksamheten och dess tillgångar över tid. Corem verkar inom en kapitalintensiv bransch, vilket innebär att tillgång till finansiering med riskavvägd ränte- och kapitalbindning är väsentliga i att säkerställa en fortsatt finansiellt sund och framgångsrik utveckling. Då finansiering av verksamheten är relaterad till Corems tillgångar, utgör fastigheternas hållbarhetsprestanda del i att skapa fördelaktiga finansiella förutsättningar.

STYRNING

Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som årligen beslutas av styrelsen.

ANSVAR OCH UPPFÖLJNING

Corems vd och ledning har det övergripande ansvaret för styrning mot de finansiella målen. Den ekonomiska utvecklingen följs upp och rapporteras externt varje kvartal genom delårsrapporter.

AVGRÄNSNING

Rapporteringen omfattar det ekonomiska värde som skapas inom Corem.

MÅL OCH UTFALL

Corems mål är en genomsnittlig avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Övriga finansiella mål omfattar räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Information om Corems finansiella mål och utfall finns på sidorna 12–16.

SKAPAT OCH DISTRIBUTUERAT EKONOMISKT VÄRDE

Mkr	2025	2024	2023
Intäkter	3 465	3 695	4 244
Resultatandelar i intresseföretag	0	0	-1 076
Skapat ekonomiskt värde	3 465	3 695	3 168
Fastighets- och administrationskostnader, leverantörer	-1 123	-1 229	-1 273
Löner, medarbetare	-293	-291	-301
Skatt, samhället	-36	-28	-49
Kreditgivare	-1 225	-1 288	-1 464
Utdelning, ägare	-534	-515	-830
Distribuerat ekonomiskt värde	-3 211	-3 351	-3 917
Behållet ekonomiskt värde	254	344	-749

Hållbarhetsnot 2

Kundnöjdhet

Goda kundrelationer är avgörande för en långsiktigt hållbar affär med god lönsamhet – både för att förbli förstahandsvalet för befintliga kunder och därmed skapa förutsättningar för förlängda hyresförhållanden, och för att förbättra möjligheter till nyuthyrning.

STYRNING

Kundnöjdhet är en viktig del i Corems strategi om kundnära, effektiv och hållbar förvaltning, och ett fastighetsbestånd med kvaliteter som skapar värde för kunderna. Corems långsiktiga mål är ett NKI om 75.

Kundnöjdheten mäts i Nöjd-kund-index (NKI) genom en kundundersökningsenkät som genomförs minst vartannat år. Enkätens datainsamling och övergripande analys genomförs av extern part, och följs upp med interna analyser och åtgärdsplaner på enhetsnivå.

MÅL OCH UTFALL

Senaste fullständiga mätning genomfördes 2024. Mätningen besvarades av drygt 900 hyresgäster. Resultatet visade en ökning av NKI inom samtliga regioner och frågeområden, och ett totalt NKI om 75 (72) på en skala 1–100, vilket tangerar Corems långsiktiga mål.

Nästa kundundersökning kommer att genomföras under våren 2026.

Hållbarhetsnot 3

Affärsetik och antikorrupktion

205-3 ANTAL FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER, 2-6 BESKRIVNING AV BOLAGETS LEVERANTÖRSKEDJA

STYRNING

Corems arbete med affärsetik och antikorrupktion utgår från bolagets policyer, inklusive hållbarhetspolicyen med dess affärsetiska riktlinjer. Policyer är sammanfattade, tillsammans med bolagets värderingar, i bolagets uppförandekod i syfte att agera stöd och vägledning i den dagliga verksamheten. Samtliga medarbetare, ledning och styrelse utbildas i affärsetik och Corems uppförandekod.

Samtliga policyer, uppförandekod och affärsetiska riktlinjer finns också tillgängliga på Corems intranät tillsammans med mer detaljerade riktlinjer kring inköps- och upphandlingsrutiner.

Kravställningen på leverantörer sker genom Corems uppförandekod för leverantörer, vilken biläggs avtal och som leverantörer ska signera och följa. Uppförandekoden finns även på Corems hemsida. Uppförandekoden specificerar bland annat att affärer görs på affärsmässiga grunder och med transparens och konkurrensfrihet i affärsrelationer, att tjänster och produkter väljs med miljöhänsyn, samt att leverantörsledet inte kränker arbetstagares rättigheter eller mänskliga rättigheter.

ANSVAR OCH UPPFÖLJNING

Arbetet mot korruption och mutor leds av Corems bolagsledning, med juridik, hållbarhet, risk och HR som drivande stödfunktioner i olika delar. Syftet är att säkerställa att alla medarbetare har god kunskap om Corems krav och förväntningar på hur representanter för bolaget ska agera och att motsvarande krav ställs på Corems affärspartners.

Samtliga medarbetare genomgår ett introduktionsprogram där utbildning av affäretiska riktlinjer och gällande policyer utgör en del. Medarbetare förväntas därefter genomgå regelbunden utbildning i affärsetik med en frekvens om vartannat år, och har medarbetaransvar avseende policyer och uppförandekod. Närmaste chef ansvarar för att medarbetare genomför beslutad utbildning. Genomförande följs upp av HR-funktionen.

Eventuella misstankar om korruption eller andra oegentligheter kan rapporteras genom Corems visselblåsarfunktion. Alla som berörs av bolagets verksamhet; såsom anställda, leverantörer och kunder har möjlighet att rapportera missförhållanden anonymt genom funktionen vilken finns på www.corem.slalarm.se. Funktionen är extern, och inkomna rapporter mottas av extern part där det först verifieras att de berör Corems verksamhet, och därefter utreds.

AVGRÄNSNING

Rapporteringen omfattar Corems egna verksamhet. Arbetet mot korruption och andra oegentligheter omfattar även Corems leverantörsled.

REDOVISNINGSPRINCIP

Eventuella rapporter i visselblåsarfunktionen sammanställs av extern part och mottas av compliance officer-funktionen. Utfall av intern utbildning i affärsetik sammanställs av HR. Hållbarhetsgranskning av leverantörskedjan görs genom verktyget FIHL och följs upp av hållbarhetsfunktionen genom skrivbordsrevision.

MÅL OCH UTFALL

Det övergripande målet är att korruption, oetiskt agerande eller brott mot mänskliga rättigheter inte ska förekomma, och att oegentligheter i förekommande fall rapporteras så att det kan hanteras och förbättrande åtgärder genomförs. Målet för en ansvarsfull verksamhet innefattar såväl den egna verksamheten som leverantörer.

Den egna verksamheten

Corems mål är att samtliga medarbetare genomgår utbildning i affärsetik som del i introduktion vid nyanställning och därefter vartannat år. Vid utgången av 2025 hade 98% procent av medarbetarna utfört utbildningen inom den specificerade frekvensen. Inga visselblåsningar eller rapporter avseende misstänkt korruption, brott mot mänskliga rättigheter eller andra oegentligheter inkom under året.

	2025	2024	2023
Utbildning i antikorrupktion och uppförandekod, %	98	96	100
Rapport om misstänkt korruption	0	2	0

Leverantörsledet

Det långsiktiga målet är en leverantörsbas där samtliga nya leverantörer genomgår en leverantörsbedömning innan avtalstecknande, att tecknade leverantörsavtal innefattar Corems uppförandekod för leverantörer, samt att leverantörer inom branscher klassade som hög risk därutöver genomgår en fördjupad hållbarhetsgranskning.

Hållbarhetsfunktionen ansvarar för att genomföra fördjupade hållbarhetsgranskningar samt uppföljningar gentemot leverantörer. Granskningen sker via ett webbaserat verktyg för självskattning och leverantörsbedömning, FIHL, vilket har utvecklats tillsammans med andra fastighetsbolag i syfte att skapa en branschgemensam metod för uppföljning av hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan.

För 2024 och 2025 genomfördes en granskning av leverantörer verksamma inom segmenten drift, förvaltning, material och entreprenad-arbeten, vilka är branscher som klassats som hög risk. Bedömningen utfördes genom självskattningsformulär. Enkäten omfattar leverantörernas arbete gällande områdena affärsetik och styrning, arbetsmiljö och villkor samt miljö.

Leverantörsgranskning FIHL 2024–2025¹⁾

Leverantörer med hållbarhetspolicy, %	70
Leverantörer med antikorrupsionspolicy, %	64
Leverantörer som har uppförandekod för sina leverantörer, %	59
Leverantörer med certifiering för arbetsmiljö eller arbetsmiljöpolicy, %	95
Leverantörer med certifiering för miljö eller miljöpolicy, %	95

1) Andelen är baserad på genomförd leverantörsgranskning för 2024 och 2025. Granskningen omfattade leverantörer verksamma inom branscher bedömda som hög risk. En leverantörsgranskning är giltig i tre år.

Enkätsvaren följs upp på en övergripande nivå. Eventuella avvikelser från angivna krav i Corems uppförandekod för leverantörer analyseras i detalj. Bedöms avvikelser vara betydande kontaktas leverantören för vidare dialog kring åtgärdsplaner.

I det närmaste samtliga respondenter inom de valda branscherna uppger att de idag arbetar systematiskt med såväl arbetsmiljö som miljö.

Utfallet visar också att en majoritet av leverantörerna själva använder uppförandekoder i sina inköp av tjänster, vilket är en viktig del i att skapa en hållbar leverantörskedja.

BIDRAG TILL FN:S GLOBALA**HÅLLBARHETSMÅL**

Genom att arbeta för en hållbar ekonomisk tillväxt med marknadsmässiga villkor för anställda och krav på efterlevnad av Corems uppförandekod för leverantörer bidrar Corem till mål nummer 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, mål 12, Hållbar konsumtion och produktion, samt mål 16, Fredliga och inkluderande samhällen.



Minskad klimat- och miljöpåverkan

Fastighetsbranschen står för en stor del av de utsläpp som genereras och i förlängningen påverkar klimatet. För att bidra till en minskad klimatpåverkan ska Corems fastigheter förvaltas ansvarsfullt, resurseffektivt och med en genomgående miljöhänsyn.

FOKUSOMRÅDEN OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

- Verksamheten ska ha nettonoll utsläpp i hela värdekedjan 2035, se not 5.
- Energianvändningen ska kontinuerligt effektiviseras och till 2030 högst vara 65 kWh/kvm.
- Energi som används i Corems verksamhet ska vara förnybar eller fossilfri, se not 4.
- Resurseffektiviteten ska öka i såväl drift som förvaltning och projektverksamhet. Utsläppen ska successivt minska i alla led, se not 5.

COREMS KLIMATSTRATEGI

Corems klimatstrategi innefattar att:

- Förädla och förvalta fastigheterna i syfte att begränsa framtida rivning och nybyggnation.
- Systematiskt arbeta med återbruk, materialval och avfallshantering inom byggprojekt.
- Fokusera på energieffektivisering över hela fastighetsbeståndet.
- Endast använda fossilfri fastighetsenergi.
- Tillskapa energi i egen produktion där det finns förutsättningar.
- Miljöcertifiera byggnader.
- Använda hållbara produkter och material.

FÄRDPLAN FÖR KLIMATET

Corems långsiktiga klimatmål är att nå nettonoll utsläpp till år 2035 och därefter fortsätta arbetet för att till år 2040 ha reducerat utsläppen med totalt 90 procent.

Målet har brutits ner i en färdplan som utgör verksamhetens plan för att arbeta metodiskt och successivt minska utsläpp, samt tydliggöra vilka områden som har störst klimatpåverkan. Klimatfärdplanen är nedbruten i målsatta aktiviteter för verksamhetens olika delar. Relevanta bolagsövergripande mål är inkluderade i affärsplanen.

För att säkerställa att arbetet för ett minskat klimatavtryck är i linje med klimatforskningen förband sig Corem 2023 till Science Based Target initiative (SBTi) för små- och medelstora företag. Corem avser framöver att ansluta sig till SBTi:s nya standard för bygg- och fastighetsbranschen.

Corem rapporterar växthusgasutsläpp enligt Green House Gas Protocol scope 1, 2 och 3. Den största utmaningen finns i scope 3, indirekta utsläpp uppströms, då det dels endast kan påverkas indirekt och dels kräver förfinad mätning. Corem arbetar med olika verktyg och arbetssätt för att kartlägga, öka träffsäkerhet i mätning, och begränsa dessa utsläpp. Vid nybyggnation används livscykelanalys som ett viktigt verktyg för att förstå och påverka klimatbelastningen.

Vid renoveringar och lokalanpassningar i befintliga byggnader arbetar Corem enligt en bolagsgemensam metodik för ökad klimathänsyn i projektverksamheten. Klimatrelaterade faktorer beaktas i investeringsbeslut i syfte att säkerställa att miljö- och klimatrelaterade faktorer vägs in redan i beslutsskedet. Fastighetsbeståndets prestanda ur klimathänsyn följs upp och bedöms kontinuerligt. Genom att kombinera specialistkompetens i förvaltningen med att övergripande följa utvecklingen inom hållbarhetsområdet och de områden som har särskilt stor inverkan på Corems klimatpåverkan, såsom energieffektivitet, avfall, resurseffektivitet, hållbara materialval och produkter samt klimatrelaterade risker och möjligheter, skapas ett långsiktigt helhetsstänk som utgör grunden för Corems klimatarbete.

BIDRAG TILL FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

Genom att följa klimatstrategin och färdplanen mot nettonoll utsläpp av växthusgaser bidrar Corem till mål nummer 6, Rent vatten och sanitet för alla, mål 7, Hållbar energi för alla, mål 12, Hållbar konsumtion och produktion, och mål 13, Bekämpa klimatförändringar.



COREMS KLIMATMÅL OCH FÄRDPLAN MOT NETTONOLL UTSLÄPP 2035

Långsiktigt mål ¹⁾	Utfall 2025	Mål 2025	Mål 2030	Mål 2035	Mål 2040
Successivt sänka den genomsnittliga energianvändningen, kWh/kvm	74	75	65	65	60
Endast använda fossilfri fastighetsenergi, %	96	100	100	100	100
Öka andelen gröna intäkter ²⁾ , %	20	25	50	75	90
Reducera klimatutsläpp från byggnation, per kvm, %	53	20	50	80	90
Reducera klimatutsläpp från avfall inom förvaltning och projekt ³⁾ , %	–	–	50	75	90
Reducera klimatpåverkan från inköpta varor och tjänster, %	48	–	50	80	80

1) Mäts mot basår 2021.

2) Intäkter från hyresavtal med grön bilaga.

3) Utsläpp från avfall mäts mot basår 2025.

Klimatrapport enligt TCFD

Corem rapporterar klimatrelaterade risker och möjligheter enligt rekommendationerna i Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD:s) ramverk. Ambitionen är att följa rekommendationerna i största möjliga utsträckning och utveckla rapporteringen löpande. Rapporten kompletterar årsredovisningens Riskavsnitt på sidorna 49–53.

STYRNING OCH STRATEGI

Styrning och hantering av klimatrelaterade risker är integrerad i bolagets övergripande styrning och processer, vilka beskrivs i Bolagsstyrningsrapport sidorna 56–67. Klimatriskprocessen omfattar direkt verksamhet, uppströms och nedströms, med kort, medellång och lång tidshorisont.

SCENARIOANALYS

I enlighet med TCFD:s rekommendationer delas klimatrelaterade risker in i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Fysiska risker kan vidare vara akuta eller bestående. Riskerna har identifierats och analyserats med hjälp av olika klimatscenarier.

Klimatscenarioanalys illustrerar den framtida påverkan ett förändrat klimat kan ha på verksamheten. Analys och identifiering av relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter baseras på data från FN:s klimatpanel IPCC:s (Intergovernmental Panel on Climate Change) scenarion Representative Concentration Pathways (RCP) RCP2.6 och RCP8.5, vilka är accepterade och de vanligast använda scenarierna för syftet. Det är två väldigt olika, eventuellt extrema, scenarier, båda med tidshorisonten år 2050.

RCP 2.6 (<2°C) representerar ett scenario i linje med Parisavtalet och RCP 8.5 (>4 °C) representerar ett scenario i linje med business-as-usual/extremscenario. I ett scenario där samhället bestämmer sig för att kraftigt styra

mot minskade koldioxidutsläpp där temperaturhöjning kan motverkas, är förändrade styrmedel och regelverk de största faktorerna. I ett scenario av fortsatt höga utsläpp och temperaturhöjning som följd, väntas istället fysiska risker få störst påverkan på verksamheten.

FYSISKA RISKER OCH RISKHANTERING

Corem genomför klimatrisk- och sårbarhetsanalys på fastighetsnivå i enlighet med kriterierna i EU:s taxonomiförordning. Analysen utgår från information om historiska vädermönster och framtida klimatscenarier, lokala sårbarhetsdata och klimatpåverkan. Sårbarhetsbedömningen utgår från byggnadens tekniska förutsättningar att klara riskscenarior. Övergripande analyser av fastighetsbeståndet görs löpande sett till områden och individuella fastigheter, som del i det årliga riskarbetet inom förvaltning, som faktor i fastighetsvärdering samt i samband med miljöcertifiering av befintliga fastigheter.

OMSTÄLLNINGSRISKER OCH RISKHANTERING

Hanteringen av omställningsrisker är en del av affärsstrategin och i syfte att arbeta proaktivt har en klimatifärdplan arbetats fram, vars långsiktiga mål pekar ut riktningen och styr arbetet med att minska riskerna.

MÖJLIGHETER

En omställning till ett samhälle med låga utsläpp av växthusgaser innebär framförallt möjligheter. Åtgärder såsom övergång till förnybar energi, miljöcertifiering av byggnader samt fortsatt arbete med energieffektivisering och minskad klimatpåverkan vid ombyggnationer bedöms ha en positiv effekt både på driftskostnader och på de utsläpp av växthusgaser som verksamheten genererar. Med ökad andel energieffektiva och klimatanpassade byggnader i portföljen ökar också förtroendet för Corems verksamhet och möjligheten att attrahera investerare.

TCFD-TABELL ÖVER KLIMATRISKER, -MÖJLIGHETER OCH PÅVERKAN

OMSTÄLLNINGSRISK

Klimatscenario RCP 2.6 (<2 °C)

Regulatoriska risker

Skärpta regulatoriska krav samt ökade kostnader och skatter avseende energi, utsläpp och byggnadstekniska normer.

Exempel på påverkan och möjligheter

Förändrade regelverk kan medföra ökade resurs- och omställningskostnader. Höjda skatter eller avgifter kopplat till energi eller koldioxidutsläpp skulle direkt påverka Corems driftkostnad.
Förändrad lagstiftning kan även främja investeringar i klimatomställning, ökad andel egenproducerad energi och ökad användning av förnybar energi, vilket kan resultera i lägre energianvändning och reducerade koldioxidutsläpp.

Marknadsrisker

Ökade kostnader för energi och råvaror vid konjunktursvängningar, världshändelser, ränteförändringar och tillgång på råvaror och kapital.

Höjda råvarupriser och minskat utbud av hållbara produkter.

Minskad efterfrågan och begränsad tillgång på kapital för fastigheter med låg energi- och klimatprestanda.

Fastigheternas marknadsvärde och vakansgrad kan påverkas både positivt och negativt beroende på byggnadens prestanda.

FYSISKA RISKER

Klimatscenario RCP 8.5 (>4 °C)

Akut risk

Skador på fastigheter till följd av extrema väderförhållanden såsom skyfall, översvämningar, marksättningar och erosion.

Återkommande kostnader för reparation av skador på fastigheter.
Proaktiv förvaltning och klimatanpassning av fastigheter kan reducera risken för påverkan av extremväder.

Systematisk risk

Ökat energibehov, i första hand kyla till följd av långvariga högre temperaturer.

Långvariga perioder med högre temperatur eller stora växlingar i utetemperatur ställer högre krav på ett väl fungerande inneklimat.

Fastigheter blir permanent påverkade till följd av stigande vattennivåer i hav och vattendrag.

Detta kan, i särskilt utsatta områden, påverka fastigheternas marknadsvärde och finns med som en parameter vid värdering av tillgångar.

Hållbarhetsnot 4

Energianvändning

302-1 ENERGIANVÄNDNING INOM VERKSAMHETEN

CRE1 ENERGIINTENSITET I BYGGNADER CRE2 VATTENINTENSITET I BYGGNADER

STYRNING

Corems styrning i energifrågor utgår från hållbarhetspolicyn, hållbarhetsmål och energistrategin. Energistrategin är en långsiktig plan med valda verktyg för att minska energianvändningen samt använda de mest hållbara energislagen. Krav vid nyproduktion av byggnader är att energianvändningen ska motsvara energiklass B eller bättre. El som köps in kommer från förnybara eller fossilfria källor (sol, vind- och vattenkraft), och Corem ställer krav på energi-leverantörerna om förnybar eller klimatkompenserad fjärrvärme, fjärrkyla och gas.

ANSVAR OCH UPPFÖLJNING

Corems lokala affärsenheter ansvarar för driften av fastigheterna, vilket inkluderar energi- och vattenanvändning, energiuppföljning samt att nå uppsatta mål. Det är driftcheferna för respektive affärsenhet som ansvarar för det operativa arbetet. Till stöd finns en central teknikorganisation med teknisk chef, specialister och systemansvariga för energi- och driftsystem. Teknikorganisationen ansvarar även för strategisk planering av energiförsörjning och teknik i fastighetsbeståndet som helhet, underlag för större energiprojekt och projekteringsanvisningar. I projektfastigheter ansvarar projektchefer och förvaltare för energianvändning och uppföljning.

Energi- och vattenanvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå. Mätvärden samlas in, bearbetas och analyseras i Corems energiuppföljningssystem.

AVGRÄNSNING

Energianvändningen i en byggnad består av fastighetsenergi, vilket avser den energi som relaterar till en byggnads behov, samt hyresgästernas energianvändning för sin egen verksamhet. Fastighetsenergin kan fastighetsägaren påverka genom val av teknik, styrning av energianvändningen och genom byggnadens klimatskal. Verksamhetsenergin kan hyresgästen påverka, beroende på verksamhetens art, hur de agerar och exempelvis inneklimat.

Rapporteringen av faktisk använd energi omfattar fastighetsenergin i hela beståndet, förutom de fastigheter som är klassade som projektfastigheter eller där hyresgästen själv råder över fastighetsenergin. Corem avyttrade under 2025 fastigheter med uthyrbar area om cirka 226 tkvm. Avyttrade fastigheter inkluderas i rapporteringen under den tid av året de ägts.

Hyresgästernas användning av energi för den egna verksamheten ingår heller inte i beräkningen av Corems energiprestanda, då den inte är en del av fastighetsenergin. Information om hyresgästernas energianvändning inkluderas dock i beräkning av indirekt klimatpåverkan i scope 3.

Rapportering av vattenförbrukning och vattenintensitet innefattar det vatten som används i driften av byggnader.

REDOVISNINGSPRINCIP

Energianvändning redovisas som faktiskt använd energi medan energiprestandan baseras på normalårskorrigerade värden. Energiprestandan anges i kWh per kvm Atemp.

Vattenanvändningen är faktiskt avlästa värden och vattenintensiteten baseras på lokalyta Atemp.

INKÖPT OCH PRODUCERAD ENERGI SAMT VATTENFÖRBRUKNING I VERKSAMHETEN EXKL. PROJEKTFASTIGHETER¹⁾

	2025	2024	2023	2022	2021
Energi uppvärmning (fjärrvärme, olja, gas), GWh	110,5	121,4	133,3	145,1	198,1
El, GWh	52,0	59,8	64,9	79,2	82,8
Fjärrkyla, GWh	9,4	11,9	11,5	13,1	19,0
Energianvändning totalt, GWh	171,9	193,2	209,7	237,4	299,9
Andel förnybar energi av total inköpt energi, %	96	96	93	93	92
Energiprestanda kWh/kvm Atemp	74,2	80,6	78,7	77,7	86,5
Egenproducerad el, solcellsanläggningar, MWh	2 229	2 247	2 292	2 036	1 246
Vattenanvändning i byggnader, m ³	497 453	522 563	511 330	421 360	674 313
Vattenintensitet, m ³ /kvm Atemp	0,21	0,22	0,17	0,12	0,25

1) Förändringen mellan åren förklaras av försäljning/förvärv av fastigheter, genomförda energieffektiviseringar, väder, samt ökad noggrannhet avseende uppmätt verksamhetsenergi.

MÅL OCH UTFALL

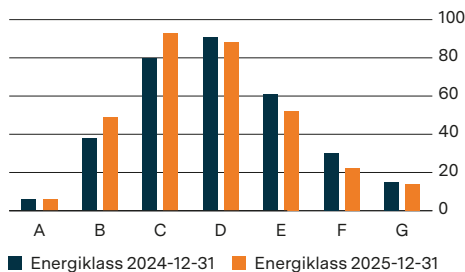
Corems långsiktiga energimål innebär att all inköpt energi ska vara förnybar eller fossilfri och att den genomsnittliga energianvändningen ska understiga 65 kWh per kvm år 2030 (energi-prestanda uttryckt i faktisk energianvändning, ej primärenergital).

Utfallet för 2025 visar en minskning av den totala energianvändningen med 11 procent till 171,9 GWh (193,2). Energiprestandan förbättrades också avsevärt och uppgick till för året en genomsnittlig energianvändning om 74,2 kWh per kvm Atemp (80,6). Utfallet är framförallt en följd av strategiska investeringar i energiprojekt som färdigställdes under 2025.

Under 2024 implementerades ett nytt energiuppföljningssystem. Systembytet har medfört att mätning har utvecklats och ökat i detaljgrad. Corem har fortsatt stort fokus på energioptimering och effektivisering. Hyresgästerna visar ett stort intresse för att spara energi och den ökade hyresgästdialogen har lett till gemensamt justerade driftstider som bättre stämmer överens med användandet av lokalerna.

Trenden är stabil vad gäller andelen total förnybar energi, inköpt och egenproducerad, som uppgick till 96 procent (96). Mängden egenproducerad el i solcellsanläggningar uppgick till 2 229 MWh (2 247).

ENERGIKLASS, ANTAL BYGGNADER



Hållbarhetsnot 5

Klimatbokslut

305-1 – 305-3 DIREKTA, INDIREKTA OCH ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

CRE3 UTSLÄPPSINTENSITET I BYGGNADER

STYRNING

Corems styrning för att minska klimatpåverkan utgår från bolagets hållbarhetsmål och klimatfärdplan. Färdplanen utgör Corems övergripande strategi för att minska utsläppen och nå det långsiktiga målet, med mål på kort och medellång sikt.

ANSVAR OCH UPPFÖLJNING

Alla organisatoriska delar av verksamheten ansvarar för att minska sina utsläpp. Ansvar för arbetet att minska utsläpp från energianvändning, scope 2, ligger lokalt på affärsenheterna genom driftorganisationen. Utsläpp kopplat till scope 3 har kartlagts sedan 2021.

Uppföljning av utsläpp sker årligen i samband med hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsfunktionen ansvarar för uppföljning och framtagande av klimatbokslut tillsammans med nyckelpersoner inom verksamheten.

AVGRÄNSNING

Corem redovisar utsläppen enligt Green House Gas protocol scope 1, 2 och 3. Rapporteringen omfattar samtliga utsläppskategorier inom organisationen samt de utsläppskategorier utom organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka. Corem följer den rekommendation som organisationen Fastighetsägarna har tagit fram för redovisning av scope 3 för fastighetsbranschen.

REDOVISNINGSPRINCIP

Corem redovisar utsläppen enligt Green House Gas protocol scope 1, 2 och 3.

För utsläppsberäkningar har finansiell kontroll använts. Corem använder ett uppföljningssystem från systemleverantören Position Green för beräkningar av klimatdata. Utsläppen i scope 1 och 2, samt utsläpp som rör tjänstesor och hyresgästavfall i scope 3, beräknas baserat på faktisk data, varefter utsläppen beräknas med de emissionsfaktorer som systemleverantören Position Green tillhandahåller, se emissionsfaktorer sidorna 122–124. I de fall det är tillämpligt redovisas utsläpp med både så kallad market based och location based metod.

Även utsläpp i scope 3 har beräknats i Position Green för kategorierna inom energi, avfall och resor. Övriga kategorier i scope 3 beräknas separat.

Utsläpp i scope 3 som relaterar till nyproduktionsprojekt är beräknade enligt lagen om klimatdeklaration. Klimatpåverkan från byggprojekt och lokalanpassningar beräknas i första hand utifrån faktisk data. När sådan saknas används schablonvärden baserade på projektets yta alternativt spendbaserat i de fall projektyta saknar relevans. Övriga investeringsprojekt såsom underhålls- och energiprojekt är baserade på investerad krona. Utsläpp från byggprojekt redovisas i sin helhet det år projekt slutförs. Gentemot referensåret 2021 har metod och schabloner som används för att beräkna utsläpp relaterade till byggprojekt uppdaterats, för att bättre spegla verklig påverkan i de mindre projekten. Ändringen har baserats på faktiska klimatberäkningar som genomförts inom projektkategorin.

Utsläppsberäkningar som relaterar till löpande underhållsprojekt och övriga inköp baseras på spenddata och schabloner från Upphandlingsmyndigheten.

Pendlingsresor schablonberäknas baserat på enkät.

Verksamhetsel beräknas utifrån faktisk användning i de fall Corem köper in el till hyresgästens verksamhet. Övrig hyresgäst beräknas utifrån schabloner baserade på lokaltyp och yta. Dessa schabloner är framtagna av Energimyndigheten.

Verksamhetselens ursprung är beräknat med emissionsfaktorn för nordisk residualmix utom i de fall hyresgästerna tecknat ett grönt hyresavtal eller köper el via Corem och ett förnybart ursprung därmed kan säkerställas.

Målsättning för kommande års klimatbokslut är att förfinas indata även i scope 3 och minska användandet av generella schabloner till förmån för faktisk data.

MÅL OCH UTFALL

Corems övergripande klimatmål är att nå nettoll utsläpp i värdekedjan år 2035. För att nå dit har mål på kort och medellång sikt satts. Sedan det övergripande målet fastställdes har den totala utsläppsintensiteten i scope 1, 2 och 3 minskat till 9,5 kg CO₂e per uthyrbar kvadratmeter år 2025.

Klimatpåverkan inom den egna organisationen, scope 1, är liten i förhållande till helheten då uppvärmning med egen värmepanna endast förekommer i enstaka fall, och antalet servicefordon är begränsat.

Corem påverkar de indirekta utsläppen till följd av energianvändning i scope 2 genom energieffektivisering och ökad andel förnybar eller fossilfri energi. Ett målinriktat arbete i kombination med den mindre fastighetsportföljen har medfört en minskning av utsläpp i scope 2. I de fall Corems energileverantörer inte kan erbjuda fjärrvärme baserat på förnybara bränslen köps klimatkompenserad fjärrvärme.

Den största mängden utsläpp är hänförlig till verksamheten som sker i scope 3. I scope 3

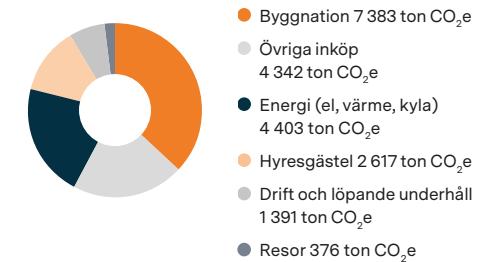
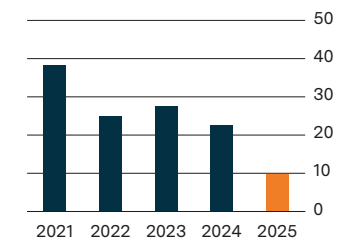
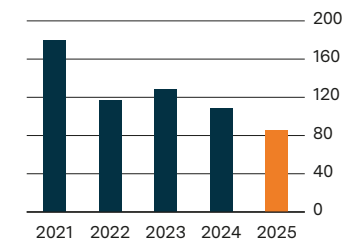
uppströms återfinns byggprojekt och inköp av varor och tjänster, men även utsläpp inom den egna organisationen kopplat till resor. I scope 3 nedströms redovisas de utsläpp som uppstår när hyresgäster använder Corems lokaler, såsom hyresgästernas verksamhetsel och avfall. 2025 uppdaterade Energimyndigheten schablonen för elanvändning i kontorslokaler. Detta har medfört en kraftig sänkning av utsläppen i scope 3, kategori 13.

Under de senaste åren har utsläpp från byggprojekt haft en minskande trend. Det beror dels på minskad investeringsvolym, dels på en förbättring av indata med en övergång till beräkning baserat på faktisk data.

För 2025 har redovisade utsläpp från byggprojekt minskat med 53 procent sedan 2021. Ett nyproduktionsprojekt avslutades under året. Corem arbetar metodiskt för ökad klimathänsyn i projekt där klimatberäkning är en del av det arbetet. Den relativa minskningen av utsläppen mäts främst genom nyckeltalen Utsläppsintensitet byggprojekt per kvm och Utsläppsintensitet byggprojekt per investerad krona. Utsläppen från byggnationer förväntas även framgent att minska succesivt i takt med att indata förfinas ytterligare och att beräkningsmetoderna utvecklas. Utfallet påverkas också positivt genom faktiska utsläppsminskningar i projektverksamheten till följd av ett mer cirkulärt materialflöde i form av materialkrav, återbruk och effektiv avfallshantering.

GRI 305-1 – 305-3 DIREKTA OCH INDIREKTA UTSLÄPP

Ton CO ₂ -ekvivalent	2025	2024	2023
SCOPE 1	300	171	473
Uppvärmning	0 ¹⁾	0	7
Egna driftbilar	64	76	95
Köldmedier	236	94	371
SCOPE 2, Market based	3 113	3 435	4 081
SCOPE 2, Location based	5 312	5 966	10 790
Uppvärmning (Market based)	3 112	3 434	4 081
Uppvärmning (Location based)	5 039	5 565	9 771
Fjärrkyla (Market based)	0	0	0
Fjärrkyla (Location based)	0	0	0
El (Market based)	0	0	0
El (Location based)	273	401	1 019
El från driftbilar	1	1	0
SCOPE 3, Uppströms	14 482	21 956	34 211
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster			
Löpande underhåll	1 091	1 008	1 424
Kategori 2: Kapitalvaror			
Byggprojekt nyproduktion	484	766	6 905
Byggprojekt renovering, hyresgästanpassning	5 919	13 234	17 293
Energi- och installationsprojekt	980	792	1 397
Övriga inköp	4 342	4 245	5 585
Kategori 3: Produktion och distribution av bränslen (i scope 1 och 2)	1 290	1 501	1 139
Kategori 6: Tjänsteresor (inkl. förmånsbilar)	126	150	135
Kategori 7: Pendlingsresor	250	260	334
SCOPE 3, Nedströms	2 617	25 619	28 511
Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar			
Hyresgästernas energianvändning	2 580 ²⁾	25 457	26 502
Avfall från hyresgäster	37	162	2 009
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3), Market based	20 513	51 180	67 276
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3), Location based	22 712	53 711	73 975
Energileverantörers klimatkompensation	-1 935	-2 361	-5 690
1) Ingår från 2024 i Scope 2, Uppvärmning			
2) Schablon från Energimyndigheten avseende användning av verksamhetsel i kontorsytor har uppdaterats 2025.			
CRE3 Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	2025	2024	2023
Utsläppsintensitet scope 1 och 2, kg CO ₂ e per uthyrbar kvm	1,6	1,6	1,9
Utsläppsintensitet scope 1, 2 och 3, kg CO ₂ e per uthyrbar kvm	9,5	22,6	27,7
Utsläppsintensitet byggprojekt, nyproduktion och renovering, per kvm, kg CO ₂ e per kvm	84,1	108,5	128,3
Utsläppsintensitet byggprojekt, nyproduktion och renovering, per investerad kr, kg CO ₂ e per kr	0,011	0,010	0,019

UTSLÄPPSPOSTER GRUPPERAT
PER AKTIVITET, ton CO₂eUTSLÄPPSINTENSITET
SCOPE 1, 2 OCH 3, kg CO₂e/kvmUTSLÄPPSINTENSITET
BYGGPROJEKT, NYPRODUKTION
OCH RENOVERING, kg CO₂e/kvm

FÖRKLARING UTSLÄPPSNOTER

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakälla/systemstöd	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 1	Förbrukning av olja/gas i fastigheter	Mestro	Olja: 285 g CO ₂ e/kWh Biogas: 23 g CO ₂ e/kWh	DEFRA (2025) DEFRA (2025)
	Egna driftbilar	Uppgift om inköpt fordonsbränsle, Autoplan	Bensin standard: 2 069 g CO ₂ e/l Diesel standard: 2 571 g CO ₂ e/l Biogas: 2,02 g CO ₂ e/l Etanol E85: 470 g CO ₂ e/l Diesel medelstor bil: 172 g CO ₂ e/km El genomsnittlig skåpbil: 0 g CO ₂ e/km	DEFRA (2025) DEFRA (2025) DEFRA (2025) DEFRA (2025) Drivkraft Sverige Beräkningsfaktorer (2025) & Energimyndigheten Drivmedel (2025) DEFRA (2025) DEFRA (2025)
	Köldmedia	Utsläpp av köldmedia hämtas från respektive fastighets köldmediarapport, GreenView	R134a: 1 430 kg CO ₂ e/kg R407C: 1 774 kg CO ₂ e/kg R410A: 2 088 kg CO ₂ e/kg R404A: 3 922 kg CO ₂ e/kg	Naturvårdsverket (2022) Naturvårdsverket (2022) Naturvårdsverket (2022) Naturvårdsverket (2022)
	El från service- och driftbilar		El, market based: 85.5 g CO ₂ e/kWh El, location based: 5.05 g CO ₂ e/kWh	IEA (2025) IEA (2025)
SCOPE 2	Elanvändning avseende samtliga fastigheters drift	Faktisk förbrukning, Mestro	El, market based Sverige: 85,5 g CO ₂ e/kWh, för den el som inte omfattas av Energiattributcertifikat (EAC) El, market based Danmark: 422 g CO ₂ e/kWh El, location based Sverige: 5,05 g CO ₂ e/kWh El, location based Danmark: 51,2 g CO ₂ e/kWh	AIB (2025) AIB (2025) AIB (2025) AIB (2025)
	Användning av fjärrvärme	Faktisk förbrukning, Mestro	Fjärrvärme, market based Sverige, för respektive fjärrvärmenäät se www.energiforetagen.se Fjärrvärme, location based Sverige: 49,6 g CO ₂ e/kWh Fjärrvärme, location based Danmark: 40 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025), Fjärrvärmens lokala miljövärden Energiföretagen (2025) CTR, HOFOR and VEKS (2025)
	Användning av fjärrkyla	Faktisk förbrukning, Mestro	Fjärrkyla, location based Sverige: 0 g CO ₂ e/kWh Fjärrkyla, location based Danmark: 0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) DEFRA (2025)
	Byggprojekt uppströms	För nybyggnation, ombyggnation, renovering, hyresgästanpassning, energi- och installationsprojekt har tre tillvägagångssätt tillämpats för beräkning: • Klimatberäkning, faktisk mängd och material • Beräkning baserad på byggd kvadratmeter (BTA alt.LOA) • Beräkning baserad på kostnad	Nybyggnation (Referensvärde för utökad systemgräns för byggskedet 2027): 383 kg CO ₂ e/kvm BTA Renovering, hyresgästanpassningar – stomkomplettering, installationer, interiörer: 107 kg CO ₂ e/kvm BTA Byggentreprenader: 7,17 g CO ₂ e/SEK Markentreprenader: 12,81 g CO ₂ e/SEK Energiprojekt och tekniska installationer: 4,57 g CO ₂ e/SEK (hantverk, snickeri och byggnadsinstallationer) Solcellsmoduler: 107,88 g CO ₂ e/SEK Arkitekter, tekniska- samt natur- och miljökonsulter, 6,28 g CO ₂ e/SEK	Boverket, v.3 2023. Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av kontorsbyggnader. Boverket, v.3 2023. Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader. Kontor byggdel 6, 7, 8. Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024) Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024) Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024) Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2022) Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakälla/systemstöd	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 3, uppströms	Löpande underhåll	Baseras på Corems kostnad för olika aktiviteter och åtgärder inom löpande underhåll, Rillion. Olika spendfaktorer (kg CO ₂ e/mkr) används för beräkning av klimatpåverkan.	Entreprenader & Tekniska konsulter: 7,17 g CO ₂ e/SEK Installation av elledningar och armatur: 4,57 g CO ₂ e/SEK Fönster och dörrar: 4,57 g CO ₂ e/SEK Hisservice: 4,57 g CO ₂ e/SEK Markarbeten och geoteknik: 2,95 g CO ₂ e/SEK Målning: 4,57 g CO ₂ e/SEK Reparationer, underhåll och service: 6,58 g CO ₂ e/SEK Rivning: 5,99 g CO ₂ e/SEK Taklägningsarbete: 4,57 g CO ₂ e/SEK Värme- och kylpumpar och värmeväxlare: 6,9 g CO ₂ e/SEK	Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024) Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024) Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024) Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024) Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024) Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2022) Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2022) Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024) Upphandlingsmyndigheten, Miljöspendanalys (2024)
	Produktion och distribution av fordons- och energibränslen i scope 1 och 2	Faktisk förbrukning, Mestro	Diesel standard: 611 g CO ₂ e/liter Bensin standard: 580,94 g CO ₂ e/liter Biogas: 0,34 g CO ₂ e/liter Etanol E85: 606 g CO ₂ e/liter Diesel medelstor bil: 41,03 g CO ₂ e/km El skåpbil: 24,21 g CO ₂ e/km Elbil: 14 g CO ₂ e/kWh El Sverige: 14 g CO ₂ e/kWh El Danmark: 33,7 g CO ₂ e/kWh Fjärrvärme Sverige: 5,7 g CO ₂ e/kWh Fjärrvärme Danmark: 35,2 g CO ₂ e/kWh Fjärrkyla Sverige: 5,7 g CO ₂ e/kWh Fjärrkyla Danmark: 35,17 g CO ₂ e/kWh	DEFRA (2025) DEFRA (2025) DEFRA (2025) Drivkraft Sverige Beräkningsfaktorer (2025) & Energimyndigheten Drivmedel (2025) DEFRA (2025) DEFRA (2025) IEA (2025) IEA (2025) IEA (2025) Energiföretagen (2025) DEFRA (2025) Energiföretagen (2025) DEFRA (2025)
	Tjänsteresor (tåg, flyg, hotell, tjänstebilar och privata bilar i tjänst)	Miljörapport från SJ, körjournaler och reserapporter från BCD Travel samt BRA	Okänt bränsle, genomsnittlig personbil: 167 g CO ₂ e/km Bensin standard: 2 069 g CO ₂ e/km Diesel standard: 2 571 g CO ₂ e/km Etanol E85: 470 g CO ₂ e/km Elbil: 0,85 g CO ₂ e/km Flyg: 76 g CO ₂ e/km Tåg: 0,27 g CO ₂ e/km Hotellnätter i Sverige 14,8 kg CO ₂ e/rum/natt	DEFRA (2025) DEFRA (2025) DEFRA (2025) Drivkraft Sverige Beräkningsfaktorer (2025) & Energimyndigheten Drivmedel (2025) AIB (2025) & Trafikverket Vägtrafikens utsläpp (2025) DEFRA (2025) Förberäknade utsläppsdata SJ Hotel Footprinting Tool (2024)
	Pendlingsresor	Medarbetarenkäter pendlingsresor	Bensin personbil: 145 g CO ₂ e/p.km Diesel personbil: 114 g CO ₂ e/p.km Elbil genomsnittlig: 32,4 g CO ₂ e/p.km Laddhybrid personbil 91,5 g CO ₂ e/p.km Buss 86,6 g CO ₂ e/p.km Båt 750 g CO ₂ e/p.km Elcykel 0,04 g CO ₂ /p.km Elsparkcykel 0,06 g CO ₂ /km Pendeltåg 7,33 g CO ₂ e/p.km Motorcykel 114 g CO ₂ e/p.km Spårvagn 6,55 g CO ₂ e/p.km Tunnelbana 6,02 g CO ₂ e/p.km Tåg 4,51 g CO ₂ e/p.km	NTMCalc.Advanced 4.0 NTMCalc.Advanced 4.0 DEFRA (2025) DEFRA (2025) NTMCalc.Advanced 4.0 Naturvårdverket (2021) AIB (2025), Bosch eBike system (2023) AIB (2025), LCA of the TIER Mobility VI e-Scooter (2022) NTMCalc.Advanced 4.0 DEFRA (2025) NTMCalc.Advanced 4.0 NTMCalc.Advanced 4.0 NTMCalc.Advanced 4.0

Hållbar och levande stad

Corem ska utveckla attraktiva, hållbara och levande byggnader och områden. Tjänster och produkter ska vara hållbara, uppvisa hög miljöprestanda och ge kunderna bästa möjliga förutsättningar att bedriva och utveckla sina verksamheter på ett miljömässigt ansvarsfullt och långsiktigt hållbart sätt.

Det inkluderar att aktivt verka för trygga utemiljöer, ökad tillgänglighet och mobilitet likväl som att främja biologisk mångfald i samband med fastighetsutveckling. Arbetet innefattar även att analysera och säkra verksamheten avseende klimatförändringar.

FOKUSOMRÅDEN OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

- Corem ska utveckla hållbara fastigheter och levande områden, se not 6.
- Corem ska miljöcertifiera byggnader och erbjuda hållbara tjänster till kunderna, se not 6.
- Corem ska verka för att bevara och utveckla ekosystemtjänster i samband med fastighetsutveckling, se not 6.
- Genomföra klimatrisk- och sårbarhetsanalyser.

Hållbarhetsnot 6

Miljöcertifierade byggnader och gröna tillgångar

CRE 8 ANDEL MILJÖCERTIFIERADE RESP ENERGIEFFEKTIVA BYGGNADER

STYRNING

Corems styrning av miljöcertifiering och energieffektivitet utgår från beslutade hållbarhetsmål, Corems ramverk för grön finansiering samt

taxonomiförordningen. Vilka byggnader som ska certifieras beslutas i hållbarhetsrådet samt i Green Finance Committee.

Corems gröna ramverk linjerar med EU:s taxonomiförordnings gränsvärden gällande energiprestanda. Gällande byggnader uppförda före den 31 december 2020 innebär kraven i taxonomins tekniska granskningskriterierna att:

- byggnaden har klass A enligt energideklarationssystemet, eller
- byggnaden ligger inom de bästa 15 procenten av det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt som primärenergi vid drift

Utöver energieffektivitet omfattar Corems gröna ramverk alla byggnader som har en miljöcertifiering eller preliminär certifiering enligt lägst Miljöbyggnad silver, BREEAM och BREEAM In-Use Very good samt LEED Gold, i kombination med lägst energiklass C.

ANSVAR OCH UPPFÖLJNING

Corems teknikenhet har ansvar för att driva arbetet med miljöcertifiering av befintliga byggnader. Ansvar för miljöcertifiering av byggnader vid nyproduktion och ombyggnation ligger i projektutvecklingsorganisationen. Ansvar för att driva arbetet med energieffektiva byggnader följer samma ansvarsfördelning och uppföljning som det generella energieffektiviseringsarbetet.

AVGRÄNSNING

Endast de fastigheter som ägs vid årets utgång inkluderas i årets utfall.

REDOVISNINGSPRINCIP

Andelen energieffektiva och miljöcertifierade byggnader redovisas i förhållande till Corems totala uthyrningsbara yta och fastighetsvärde.

Energieffektiva byggnader definierats i denna rapport i enlighet med taxonomins kriterier, dvs byggnader med energiklass A eller vars primärenergital bedöms vara under gränsvärdet för de bästa 15 procenten inom respektive byggnadskategori.

MÅL OCH UTFALL

Corems mål är att minst hälften av det totala fastighetsvärdet ska utgöras av gröna tillgångar enligt Corems ramverk år 2030. För att nå dit arbetar Corem brett med energiprojekt, styrning och optimering av energi samt med miljöcertifieringar. Miljöcertifiering bedöms värdefullt även ur hyresgästperspektiv, därför finns ett separat mål avseende certifiering.

Vid utgången av 2025 var 51 (46) byggnader miljöcertifierade vilket motsvarade 30 procent av det totala fastighetsvärdet och 22 procent av ytan i det totala beståndet. Energieffektiva byggnader motsvarade 24 procent av totala fastighetsvärdet och 24 procent av ytan. Gröna tillgångar enligt Corems gröna ramverk utgör 33 procent av fastighetsvärdet.

BIDRAG TILL FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

Genom att arbeta för att öka antalet miljöcertifierade byggnader, där bland annat energieffektivitet, hållbara materialval, klimatanpassningsåtgärder, energins ursprung och sociala indikatorer som hållbar utveckling av närområden och utemiljöer utvärderas, bidrar Corem till mål nummer 7, Hållbar energi till alla, mål 13, Bekämpa klimatförändringarna, mål 11, Hållbara städer och samhällen, och mål 12, Hållbar produktion och konsumtion.



GRÖNA TILLGÅNGAR OCH MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER

Tillgångsslag	Andel värde av fastighetsbeståndet, %			Andel yta av fastighetsbeståndet, %		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Energieffektiva byggnader ¹⁾	24	19	11	24	22	14
Miljöcertifierade byggnader ²⁾	30	44	34	22	36	26
Andel gröna tillgångar enl Corems ramverk	33	31	21	29	28	22
Antal miljöcertifierade byggnader	2025	2024	2023	2022	2021	
Miljöcertifierade byggnader ²⁾ , antal	51	46	34	30	27	

1) Före 2025 ingick samtliga byggnader med energiklass B

2) BREEAM In Use, LEED och Miljöbyggnad

Attraktiv arbetsplats

Corem ska vara en attraktiv och värderingsstyrd arbetsgivare, där medarbetarna känner stolthet, engagemang och delaktighet. Medarbetarnas affärsmässighet, kundfokus och viljan att utvecklas tillsammans, driver bolagets affär framåt mot visionen ”fastigheter för framtiden”.

Corem ska erbjuda en kompetensbaserad arbetsplats där alla behandlas lika och som präglas av god trivsel och mångfald. Det råder nolltolerans mot all form av diskriminering, kränkande särbehandling eller andra trakasserier. Kompetensutveckling är en central del av Corems långsiktiga affärs- och verksamhetsutveckling, med målet att både organisationen och dess medarbetare ska utvecklas kontinuerligt.

Arbetsmiljön ska vara sund och säker, med ett proaktivt arbetsmiljöarbete. Fokus är att förebygga skador, främja god hälsa och ett hållbart arbetsliv.

FOKUSOMRÅDEN OCH LÅNGSIKTIGA MÅL

- Corem ska erbjuda en arbetsplats där alla behandlas lika och som präglas av god trivsel och mångfald, se not 8.
- Corem ska ha en sund och säker arbetsmiljö med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv, se not 7.
- Corem ska vara ett värderingsstyrt bolag med affärsdrivna och engagerade medarbetare, se not 7.

Hållbarhetsnot 7

Hälsa och säkerhet

403-1– 403-6 HÄLSA OCH SÄKERHET, 403-9 OLYCKOR OCH TILLBUD

STYRNING

Corems arbetsmiljöarbete utgår ifrån lagstiftning och myndighetsföreskrifter och beskrivs övergripande i Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod. Policyn tillsammans med riktlinjer och rutiner styr hur Corem arbetar med arbetsmiljön. Nya eller uppdaterade lagkrav identifieras löpande och rutiner och arbetssätt uppdateras vid behov.

Stor vikt läggs vid förebyggande arbetsmiljöarbete, vilket sker i nära samarbete mellan ledning, skyddskommitté, skyddsombud och medarbetare, med stöd av företagshälsovård. Rutiner, handlingsplaner och riktlinjer beskrivs detaljerat i Corems säkerhetshandbok, HELP24.

Rutiner finns för hur entreprenörsarbeten ska hanteras utifrån arbetsmiljöperspektiv. De omfattar krav i avtal, utförande och uppföljning. Specifika rutiner finns för förvaltningsprojekt, projektutveckling samt drift.

Information om, och erfarenhetsutbyte från arbetsmiljöarbetet sker kontinuerligt i skyddskommitté och skyddsombudsforum samt på årlig skyddskonferens. Därutöver är arbetsmiljö en stående punkt vid möten såsom driftmöten, byggmöten och arbetsplatsträffar. Cheferna ansvarar för att informera om arbetsmiljöarbetet i sina respektive organisationer. Medarbetarna kommer till tals genom medarbetarundersökningar, medarbetardialoger, årliga

arbetsmiljöinventeringar samt arbetsplatsmöten och kontakt med skyddsombud. På Corems intranät, i HELP24 och i HR-portalen, finns alla styrande dokument och arbetsmiljörelaterade beskrivningar samt hälsobefrämjande förmåner samlade.

Corems medarbetare genomgår en obligatorisk utbildning i arbetsmiljö, vilken är anpassad efter roll och arbetsuppgifter.

Corem arbetar förebyggande med hälsofrämjande åtgärder. På de flesta enheter finns tjänstecyklor att använda för kortare tjänstebesök. Samtliga medarbetare erbjuds friskvårdstimmor, friskvårdsbidrag, privat sjukvårdsförsäkring och hälsoundersökning.

ANSVAR OCH UPPFÖLJNING

Ansvar och fördelning av uppgifter inom arbetsmiljö sker enligt en fastställd delegeringsordning. Syftet är att arbetet ska utföras på den nivå inom organisationen där det blir mest verkningsfullt. Delegerade chefer samordnar och driver det löpande arbetsmiljöarbetet och skapar en god och säker arbetsmiljö med medverkan från alla medarbetare. Skyddsombuden bevakar att arbetsmiljöarbetet genomförs samt agerar som ett viktigt stöd till organisationen. Alla medarbetare har ett ansvar att följa upprättade rutiner för arbetsmiljö, vilka finns samlade i Corems säkerhetshandbok, HELP24.

För att motverka förekomsten av olyckor och tillbud finns en skyddskommitté, bestående av representanter för arbetsgivaren och arbetstagarna, som utvärderar och följer upp arbetsmiljöarbetet och relaterade risker fortlöpande. Den träffas minst fyra gånger per år, och

behandlar frågor relaterade till arbetsmiljö, jämställdhet, arbetsvillkor och säkerhet.

I kommittén ingår HR-chef, fastighetschef, regionchefer samt representanter för drift- och projektchefer i förvaltning och projektutveckling, huvudskyddsombud, samt regionskyddsombud. Uppföljning sker även löpande i olika forum såsom skyddsombudsmöten, driftchefermöten och byggmöten. Analys av lärdomar, risker och möjliga förändringar i arbetsmiljöarbetet eller i policyer görs regelbundet.

Olyckor och tillbud rapporteras enligt särskilda rutiner. Rapporterade händelser utreds av ansvarig chef och sammanställningar med tillhörande analyser av riskområden görs på central nivå. Sammanställning och analys kommuniceras till chefer och skyddsombud genom skyddskommittén och på driftchefermöten. Vid särskilt allvarliga händelser skickas en så kallad ”säkerhetsnotis” till berörda delar av organisationen.

I byggentreprenader avtalar Corem om att arbetsmiljö- och samordningsansvaret ligger hos entreprenören som även leder arbetet. Vid tillbud eller olycka inom en entreprenad rapporteras detta vidare till Corem genom rutiner inom projektverksamheten.

HR-organisationen säkerställer tillgång till hälsofrämjande åtgärder och möjlighet till rehabilitering vid sjukdom. Uppföljning av sjukfrånvaro och långtidssjukfrånvaro sker kvartalsvis årsvis eller efter behov. Respektive chef ansvarar för att följa upp medarbetarens arbetssituation genom medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal, arbetsmiljöinventering samt fortlöpande dialog i det dagliga arbetet.

AVGRÄNSNING

Det är arbetsgivarens ansvar att arbetsmiljön är god och att risken för skador eller sjukdom kopplat till arbetet minimeras. Arbetet med att säkerställa en god arbetsmiljö för Corems medarbetare är ett arbetsgivaransvar och sker inom den egna organisationen. Corem har även ett ansvar att påverka arbetsmiljön utanför den egna organisationen, exempelvis inom upphandlade bygg- och entreprenadtjänster. I rollen som beställare kan Corem påverka arbetsmiljön och minska riskerna genom förebyggande arbete och god dialog med entreprenörerna.

Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro samt olyckor och tillbud avseende personer med anställning i Corem. Entreprenörer som utför arbete i Corems fastigheter omfattas i den mån Corem fått kännedom om dessa. Arbete pågår löpande för att öka graden av inrapportering från entreprenörsledet.

Uppdelning görs inte per region, personalkategori eller kön på grund av organisationens begränsade storlek.

REDOVISNINGSPRINCIP

Rapporterings mot det övergripande målet om en sund och säker arbetsmiljö sker via medarbetarundersökningens index för organisatorisk och social arbetsmiljö. Målet för arbetsmiljöinventeringen följs upp genom att alla enheter har skickat inventering och handlingsplan till HR-funktionen för sammanställning och uppföljning. Utfallet rörande genomförda skyddsronder sammanställs av huvudskyddsombud och rapporteras till Skyddskommitté för vidare hantering.

Rapportering av olyckor och tillbud görs via en app i telefonen eller via en länk på Help24. Inkomna tillbuds- och olycksrapporter sammanställs kvartalsvis och långsiktiga åtgärder tas fram för att minska riskerna. Tillbud eller olycka inom en entreprenad rapporteras vidare till

Corem genom rutiner inom projektverksamheten och en sammanställning lämnas till Corem i samband med färdigställandet. Sjukfrånvaro rapporteras via personalsystemen.

MÅL OCH UTFALL

Det övergripande målet är att skapa en arbetsplats som är sund och säker med fokus på friska medarbetare och ett hållbart arbetsliv. År 2025 var tre specifika mål uppsatta med syfte att främja möjligheterna att nå det övergripande målet.

1. Alla enheter inom organisationen skulle genomföra en arbetsmiljöinventering, AMI, med tillhörande handlingsplan för att säkerställa ett systematiskt arbete med att förbättra den fysiska och psykosociala arbetsmiljön
2. 100 procent av skyddsronterna skulle genomföras på fastigheter, bilar och enhetskontor
3. Det totala antalet inrapporterade tillbud och olyckor skulle uppgå till minst 56 och antalet tillbud vara minst dubbelt mot antalet inrapporterade olyckor

Utfallet av Index för organisatorisk och social arbetsmiljö, OSI, i 2025 års medarbetarundersökning var 83 (83) vilket ska jämföras med benchmark på 72. Under 2025 har Corems leverantör av medarbetarundersökningen gjort en uppdatering och innehåller ett nytt index för Psykologisk Trygghet, PTI. Det nya indexet uppmätte 89 (benchmark 85). Tillsammans visar detta att Corems arbete för en sund och säker arbetsmiljö uppfattas hålla en god nivå av medarbetarna. Total sjukfrånvaro uppgick till 2,3 procent (2,2) under 2025.

Corems långsiktiga mål är att långtidssjukfrånvaron årligen ska minska. Ingen uppdelning görs på organisatoriska enheter på grund av personalstyrkans storlek i respektive enhet.

Olyckor och tillbud	2025	2024	2023	2022	2021
Tillbud inom Corem, antal	34	45	33	38	27
Olyckor inom Corem, antal	24	26	17	24	20

Sjukfrånvaro	2025	2024	2023	2022	2121
Sjukfrånvaro total, %	2,3	2,2	2,2	2,8	2,1
varav långtidssjukvaro %	0,9	1,0	0,9	0,7	1,0

Under 2025 rapporterades 34 (45) tillbud och 24 (26) olycksfall. De mest frekventa olyckorna har varit relaterade till halka, kläm- och skärskador och trafik. Majoriteten av olycksfallen har inte resulterat i frånvaro.

Rapporteringen möjliggör en fortsatt utveckling av Corems systematiska arbetsmiljöarbete och vikten av att rapportera tillbud och olyckor är därför högt prioriterat. Av 2025 års antal rapporterade tillbud och olyckor konstateras att budskapet om att rapportera in tillbud och olycksfall fortsatt efterlevs. Arbete med arbetsmiljöinventeringar, AMI, syftar till att säkerställa att arbetsmiljöarbetet prioriterar rätt frågor kortsiktigt samtidigt som det stärker det systematiska och långsiktiga arbetsmiljöarbetet. Målen kopplat till genomförda AML:er och skyddsronder uppnåddes under 2025.

Hållbarhetsnot 8

Arbetsvillkor och sammansättning av bolaget

2-7 ANSTÄLLNINGSFORM, ANSTÄLLNINGS- VILLKOR OCH KÖN

405-1 SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTIFRÅN ÅLDER OCH KÖN

STYRNING

Corems hållbarhetspolicy och uppförandekod beskriver Corems syn på mänskliga rättigheter, mångfald och lika möjligheter. Policyn slår fast att det råder nolltolerans mot all form av diskriminering, kränkande särbehandling eller andra trakasserier. Därutöver beskrivs arbetet mot diskriminering och kränkande särbehandling i särskild rutin till stöd för verksamheten. Corems värderingar beskriver förväntningarna på medarbetarna i deras yrkesutövande. Corems uppförandekod för leverantörer beskriver de krav Corem ställer på leverantörer.

ANSVAR OCH UPPFÖLJNING

Arbetet för att säkerställa mångfald och lika-behandling leds av HR-chefen, men varje chef är ansvarig för att skapa en sammansättning av grupper som präglas av mångfald, och att arbeta för att ingen medarbetare diskrimineras. Alla medarbetare har också ett ansvar vad gäller att bidra till att förebygga, förhindra och agera om man upplever någon form av diskriminering eller särbehandling på arbetsplatsen. Eventuella fall av diskriminering fångas upp via årlig medarbetarundersökning, närmaste chef, HR-organisationen eller Corems externa visselblåsarfunktion.

Corems arbetsmiljöpolicy slår fast att medarbetare på ett naturligt och obehindrat sätt ska kunna vända sig till chefer och arbetsledare för att uppmärksamma bolaget i händelse av uppfattad obalans mellan krav och resurser. Det finns också skyddsombud inom samtliga affärsenheter.

AVGRÄNSNING

Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Corem Property Group AB inklusive dotterbolag och inte individer som utför arbete under anställningslika villkor.

REDOVISNINGSPRINCIP

Rapportering mot de övergripande målen sker via medarbetarundersökningen. Uppgifter som rör medarbetarna hämtas från Corems HR-system. Corem registrerar inte medarbetares minoritetsgrupptillhörighet eller etnicitet. Uppgiften om andel medarbetare med utländsk bakgrund hämtas från SCB. Enligt SCB definieras utländsk bakgrund som personer som är utrikes födda alternativt personer som är inrikes födda med två utrikes födda personer. Andel medarbetare som upplever att arbetsplatsen är fri från diskriminering hämtas från medarbetarundersökningen eller anmälningar som har inkommit till compliance-funktionen via kanalerna för rapportering av oegentligheter såsom närmaste chef, HR-chef eller visselblåsartjänst.

MÅL OCH UTFALL

Corems övergripande mål är att erbjuda en arbetsplats där alla behandlas lika, medarbetare trivs och som präglas av mångfald. Corem ska vara en attraktiv och värderingsstyrd arbetsgivare med kompetenta och engagerade ledare och med medarbetare som trivs med sitt arbete och bidrar till att driva Corem framåt mot dess vision. Corem har nolltolerans mot diskriminering och kränkande särbehandling.

Vid utgången av 2025 var antalet anställda i Corem, inklusive dotterbolag, 278 (284), varav 276 (281) tillsvidareanställda och resterande visstidsanställda. Antalet anställda som omfattas av kollektivavtal var 43 (43). Resterande medarbetare var tjänstemän vilka omfattas av anställningsavtal som följer samma nivåer som branschens tecknade kollektivavtal.

Sammansättningen av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder omfattar Corem inklusive dotterbolag vid årets slut.

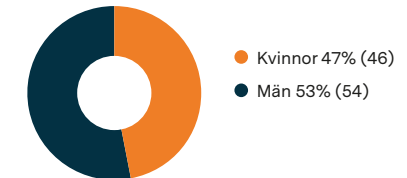
Inom Corem har 15 (15) procent av medarbetarna utländsk bakgrund enligt SCB:s definition.

Under 2025 genomfördes en medarbetarundersökning där medarbetarnas upplevda situation mättes genom ett antal index såsom Engagemangsindex (EI), Ledarskapsindex (LI) samt Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI). Corems långsiktiga mål är att respektive index ska uppvisa en positiv trend och vara lägst i nivå med extern benchmark.

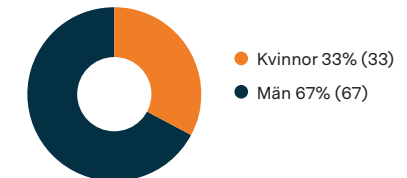
Utfallet för år 2025 redovisas i tabellen nedan.

FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN PER 31 DECEMBER 2025

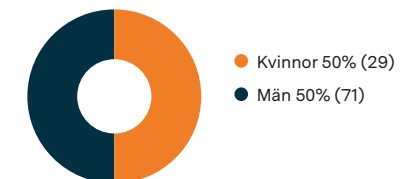
SAMTLIGA MEDARBETARE



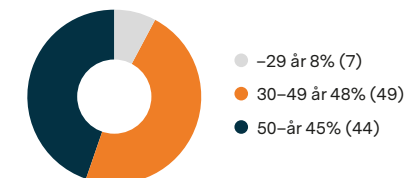
LEDNINGSGRUPP



STYRELSE



ÅLDERSFÖRDELNING



MEDARBETARUNDERSÖKNING

Index	2025	2024	2023	2022
Engagemangsindex (EI)	88	85	82	79
Index för organisatorisk och social arbetsmiljö (OSI)	83	83	79	75
Ledarskapsindex (LI)	85	88	81	77
Psykologisk Trygghet (PTI) ¹⁾	89			

1) Nytt index fr o m 2025

ANSTÄLLNINGSFORM OCH KÖN PER 31 DECEMBER 2025

	Kvinnor	Män	Totalt
Tillsvidareanställda, antal	128	148	276
Visstidsanställda, antal	2	0	2
Inhyrda resurser, antal	11	25	36
Heltidsanställda, antal	128	145	273
Deltidsanställda, antal	2	3	5

SAMTLIGA ANSTÄLLDA PER 31 DECEMBER 2025

	2025	2024	2023
Tillsvidareanställda, antal	276	281	290
varav kollektivanställda, antal	43	43	46
Visstidsanställda, antal	2	3	1
Andel anställda med utländsk bakgrund, %	15	15	16

BIDRAG TILL FN:S GLOBALA

HÅLLBARHETSMÅL

Genom att erbjuda en arbetsplats där alla behandlas lika och som präglas av god trivsel och mångfald, förbyggande arbete med hälsa och säkerhet för medarbetare samt marknads-mässiga arbetsvillkor, bidrar Corem till mål nummer 3, God hälsa och välbefinnande, mål 8, Anständiga arbetsvillkor, och mål 10, Minskad ojämlikhet.



GRI-index

GRI-index

Uttalande om användning	Corem Property Group AB har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden 1 januari till 31 december 2025
Använt GRI 1	GRI 1: grundval 2021
Tillämplig GRI-sektorstandard	(Ingen sektorstandard tillgänglig ännu)

Allmänna standardupplysningar

GRI-upplysning	Beskrivning	Sida	Kommentar
GENERELLA GRI-UPPLYSNINGAR			
2-1	Upplysningar om organisationen	4, 57	
2-2	Bolag som omfattas av redovisningen	109	
2-3	Redovisningsperiod, redovisningscykel och kontaktperson för redovisningen	109, 153	
2-4	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	5–7, 109	
2-5	Granskning av hållbarhetsrapporten	108, 132, 133	
2-6	Sektorer bolaget är verksamt inom, värdekedja och andra väsentliga affärsrelationer	10–11, 39, 110–111, 115–116	
2-7	Total personalstyrka, uppdelad på organisatorisk indelning, anställningsform, anställningsvillkor och kön	128–129	Hållbarhetsnot 8
2-8	Arbetskraft som inte är anställda	128–129	Hållbarhetsnot 8
2-9	Redogörelse för bolagets styrning och styrelsens sammanställning	56–67	
2-10	Redogörelse för val av styrelse	58–60	
2-11	Styrelsens ordförande	61	Styrelsen ordförande är inte ledande befattningshavare i Corem
2-12	Redogörelse för styrning av hållbarhetsarbetet	109, 114–129	Hållbarhetsnot 1–8
2-13	Redogörelse för ansvarsfördelning inom bolaget för hållbarhetsarbetet	109	
2-14	Styrelsens ansvar för hållbarhetsrapporteringen	109	
2-15	Intressekonflikter	60	
2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	64–65	Ingen väsentlig angelägenhet har kommunicerats under året
2-17	Styrelsens sammansättning och samlade kompetens	60, 66	
2-18	Granskning av styrelsens förvaltning av bolaget	63	
2-19	Ersättningspolicy	63	
2-20	Process för att fastställa ersättningar	62–63	
2-21	Ersättning till ledande befattningshavare	62, 82–83	Avsteg från GRI – Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter, VD och övriga anställda redovisas i stället för medianlön, not 4.
2-22	Uttalande om verksamhetens hållbarhetsarbete	8–9	Vd-ord
2-23	Policyer och riktlinjer	64, 109	
2-24	Förankring av policyåtaganden	63–64, 109, 114–129	Bolagsstyrning och hållbarhetsnoter

GRI-upplysning Beskrivning			Sida	Kommentar
2-25	Processer för att begränsa negativ påverkan		49–53, 63–65, 115–116, 128	
2-26	Hantering av information om oegentligheter		65	
2-27	Lagefterlevnad		109	
2-28	Medlemskap i organisationer		113	
2-29	Intressentdialog		111	
2-30	Kollektivavtal		128–129	Hållbarhetsnot 8
Väsentliga frågor	Upplysning	Beskrivning	Sida	Kommentar
	3-1	Väsentlighetsanalys	110–112	
	3-2	Lista över väsentliga aspekter	111–112	
	3-3	Styrning av väsentliga områden	111	
God affärspartner och långsiktig värdeutveckling				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt	110–111, 114–116	Hållbarhetsnot 1–3
Långsiktigt ekonomiskt resultat	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	70, 72, 82–83, 114	Hållbarhetsnot 1
Kundnöjdhet		Kundundersökning	14, 27, 115	Hållbarhetsnot 2
Antikorruption	205-3	Affärsetik, motverkande av korruption och respekt för mänskliga rättigheter	115–116	Hållbarhetsnot 3
Rapportering av oegentligheter		Antal fall av korruption och oegentligheter samt vidtagna åtgärder	115–116	Hållbarhetsnot 3
Miljöansvar				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt	109–113, 117–125	Hållbarhetsnot 4–6
Energiförbrukning	302-1 CRE1	Energianvändning inom verksamheten Energiintensitet i byggnader	119	Hållbarhetsnot 4
Vattenanvändning	CRE2	Vattenintensitet i byggnader	119	Hållbarhetsnot 4
Klimatpåverkan	305-1 305-2 305-3 CRE3	Direkta utsläpp av växthusgaser Indirekta utsläpp av växthusgaser Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser Växthusgasintensitet i byggnader	120–124	Hållbarhetsnot 5
Produktmärkning	CRE8	Energieffektiva och miljöcertifierade byggnader	125	Hållbarhetsnot 6
Socialt ansvar				
Hållbarhetsstyrning	3-3	Styrning och uppföljning av väsentlig aspekt	15, 115–116, 126–129	Hållbarhetsnot 7–8
Hälsa och säkerhet	403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	126–127	Hållbarhetsnot 7
	403-2	Identifiering av skador, risker och händelseutredning	126–127	Hållbarhetsnot 7
	403-3	Hälsovård	19, 126–127	Hållbarhetsnot 7
	403-4	Medarbetares deltagande	15, 18, 126–127	Hållbarhetsnot 7
	403-5	Utbildning för medarbetare	15, 19, 126–127	Hållbarhetsnot 7
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	19, 126–127	Hållbarhetsnot 7
	403-9	Olyckor och tillbud	126–127	Avsteg från GRI – Antalet olyckor redovisas i hållbarhetsnot 7 men beräkning av olycksfallsfrekvens saknas.
Medarbetare och mångfald	405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och medarbetare	15, 66–67, 128–129	Hållbarhetsnot 8



Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Corem Property Group ABs (publ) hållbarhetsredovisning

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

SLUTSATS

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören för Corem Property Group AB (publ) att granska hållbarhetsredovisningen för Corem Property Group AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sidorna 10–16, 18–19, 21, 26, 34, 39, 52–53 samt 108–131 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt Corem Property Group AB (publ) egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

GRUND FÖR SLUTSATS

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidorna 130–131 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av Corem Property Group AB (publ) egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet "Styrelsens och verkställande direktörens ansvar" angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet

att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Corem Property Group AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

- Erhållit en allmän förståelse för företags rapporteringsprocesser som är relevanta i upprättandet av hållbarhetsrapporten genom att erhålla en förståelse för företags interna kontrollmiljö, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten;
- Utvärderat om den information som erhållits från våra åtgärder om den process som implementerats av företaget överensstämmer med beskrivningen av processen i hållbarhetsrapporten;
- Utfört substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- Där tillämpligt, jämfört upplysningar i hållbarhetsrapporten med motsvarande upplysningar i de finansiella rapporterna.

Stockholm den 26 mars 2026

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats:

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31 på sidorna 10–16, 18–19, 21, 26, 34, 39, 52–53 samt 108–131 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Stockholm den 26 mars 2026

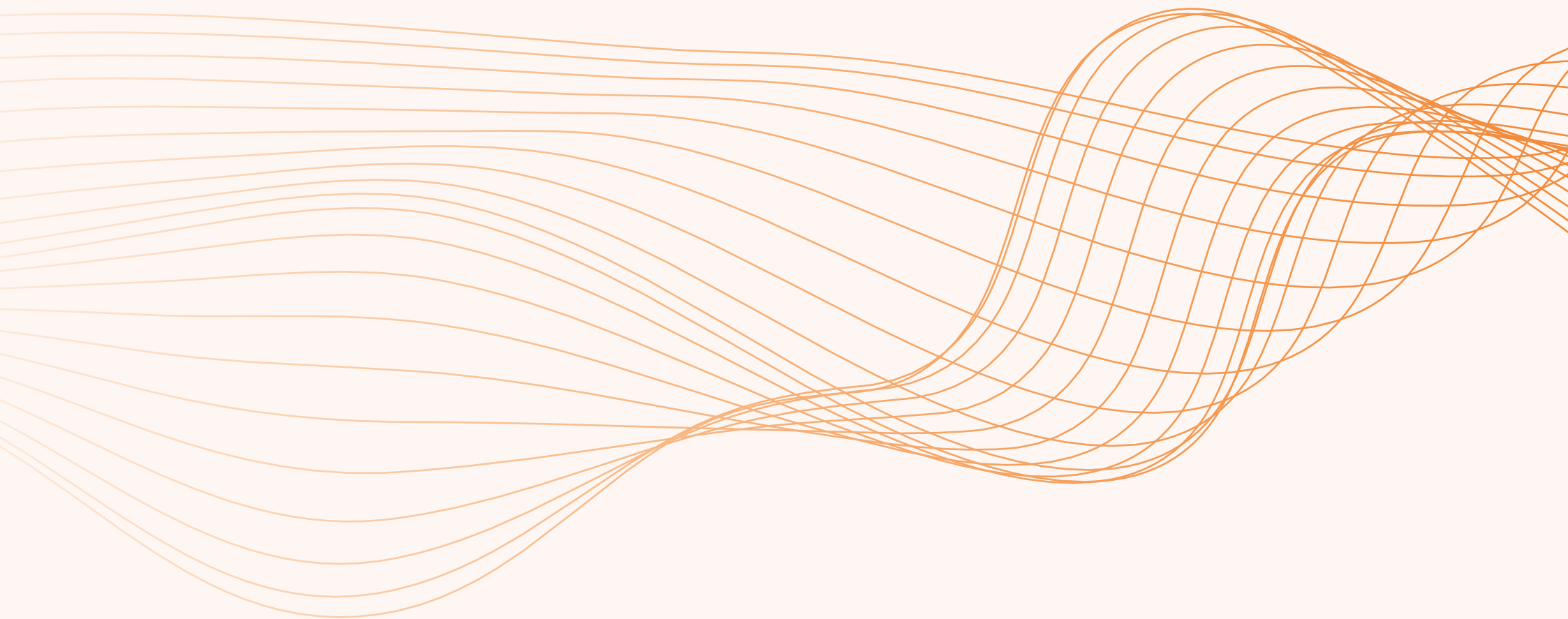
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

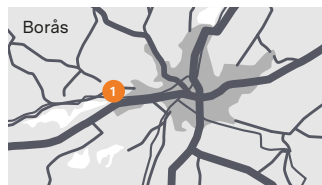
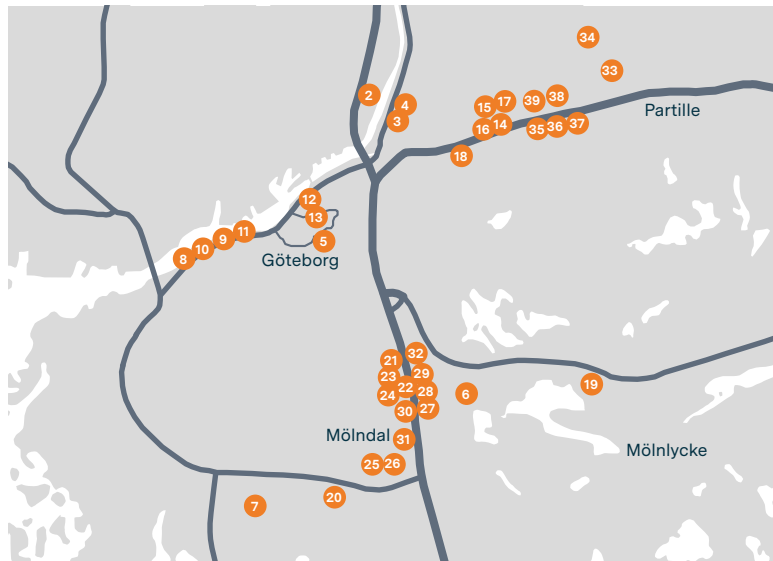
Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Fastighetsförteckning och översikt

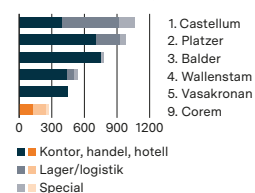


Fastighetsförteckning

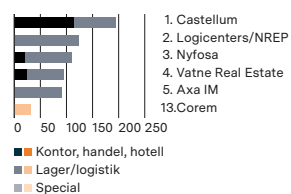
Göteborg inkl. Borås



Största fastighetsägarna, tkvm

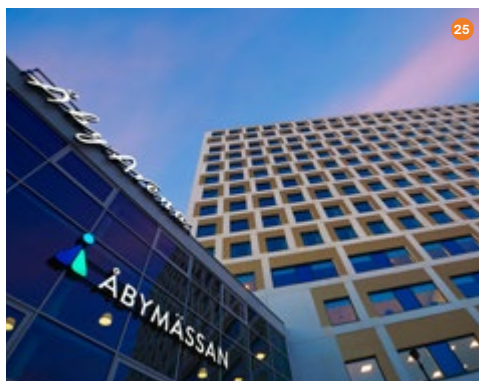


Största fastighetsägarna, tkvm



Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*			
1	Skruben 3	Sandlidsg. 1-3, Borås	-	-/-	Lager/Logistik	7 615	23 158	-	819	31 592	37,5	127,6
2	Backa 96:2	Exportg. 23, Göteborg	-	2020/-	Handel	-	-	22 419	-	22 419	31,1	212,0
3	Gamlestaden 39:13	Lilla Waterloogatan 8,10, Göteborg	-	1963/1963	Kontor	7 418	5 811	-	602	13 831	26,5	87,4
4	Gamlestaden 39:14	Lilla Waterloogatan 15, Göteborg	-	1905/1952	Lager/Logistik	-	880	-	-	880	2,8	4,1
5	Inom Vallgraven 15:2	Drottningg. 28, Södra Hamng. 27, Göteborg	-	2003/2003	Kontor	4 123	-	-	217	4 340	21,1	177,0
6	Kallebäck 17:1	Solhusg. 11, Göteborg	-	1992/2000	Kontor	20 053	117	-	200	20 370	32,3	177,6
7	Kobbegården 6:141	Datav. 6, 8, 10, Göteborg	-	1983/1983	Kontor	10 152	2 013	1 097	391	13 653	21,2	119,4
8	Majorna 219:7	Fiskhamnsg. 6A-C, -Skärgårdsg. 1, Göteborg	T	2002/2002	Kontor	12 378	1 234	1 897	191	15 700	21,3	146,4
9	Majorna 220:4	Fiskhamnsg. 2, Göteborg	-	1986/1986	Kontor	5 219	33	-	444	5 696	12,1	64,0
10	Majorna 220:5	Skärgårdsg. 4, Göteborg	-	1990/1990	Utbildning/vård/övrigt	579	16	-	3 815	4 410	9,7	-
11	Majorna 223:5	Fiskhamnen 11, Göteborg	T	1994/1987	Kontor	1 745	-	-	-	1 745	2,6	11,7
12	Nordstaden 18:3	Kronhusg. 7, Torgg. 17, Göteborg	-	1985/1985	Kontor	1 911	6	354	-	2 271	6,6	53,6
13	Nordstaden 18:4	Torgg. 19, Göteborg	-	1985/1985	Kontor	-	-	-	-	-	-	-
14	Sävenäs 170:12	von Utfallsg. 18, 20, Göteborg	-	1990/1990	Lager/Logistik	410	3 639	-	-	4 049	4,1	20,2
15	Sävenäs 170:13	von Utfallsg. 16, 16A, Göteborg	-	1979/1979	Kontor	1 624	465	-	-	2 089	2,8	14,7
16	Sävenäs 170:14	von Utfallsg. 16B-C, Göteborg	-	1991/1991	Kontor	4 700	759	-	-	5 459	7,3	34,4
17	Sävenäs 170:17	von Utfallsg. 18, 20, Göteborg	-	1990/1990	Lager/Logistik	-	-	-	-	-	-	3,2
18	Sävenäs 67:4	Torpavallsg. 11, 13, Göteborg	-	1982/1991	Kontor	2 296	40	-	-	2 336	3,5	16,8
19	Kindbogården 1:107	Metalliv. 8, Härryda	-	1983/-	Lager/Logistik	-	2 470	-	-	2 470	3,4	17,1
20	Mejramen 1	Lunnagårdsg. 4, Mölndal	-	1999/1999	Kontor	10 529	3 745	-	843	15 117	30,9	191,4
21	Spinnaren 1	Göteborgsv. 92, Mölndal	-	2011/2011	Lager/Logistik	-	13 437	-	-	13 437	14,2	109,2
22	Spinnaren 5	Göteborgsv. 44, Mölndal	-	1973/1973	Lager/Logistik	-	-	-	-	-	-	2,9
23	Stockrosen 2	Norra Äg. 40, Mölndal	-	1988/1988	Kontor	1 141	4	898	1 007	3 050	4,5	14,7
24	Stockrosen 7	Norra Äg. 32, Mölndal	-	1947/1997	Kontor	3 680	1 012	97	-	4 789	9,8	54,4
25	Travbanan 2	Äby Arenav. 8, Mölndal	-	2018/2018	Utbildning/vård/övrigt	3 090	-	-	10 248	13 338	43,1	236,4
26	Travbanan 3	Äby Arenav. 10, Mölndal	-	2018/2018	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	12 418	12 418	10,9	-
27	Törnrosen 2	Flöjelbergsg. 12, Mölndal	-	1964/1964	Kontor	3 680	2 643	225	-	6 548	8,6	23,4
28	Törnrosen 4	Flöjelbergsg. 14C, Mölndal	-	1989/1989	Kontor	2 683	773	-	-	3 456	6,1	18,7
29	Törnrosen 5	Flöjelbergsg. 14A, Mölndal	-	Mark/-	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,3	4,0
30	Violen 1	Göteborgsv. 40, Mölndal	-	1958/1980	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	956	956	0,8	5,4
31	Väskan 2	Gamla Kungbackav. 15, Mölndal	-	1961/1971	Kontor	1 184	95	1 005	-	2 284	3,8	9,7
32	Ängsviolen 1	Flöjelbergsg. 18, Mölndal	-	1960/1960	Lager/Logistik	2 579	2 789	-	180	5 548	6,3	26,2
33	Mellby 3:198	Mellbyv. 21, 23, Partille	-	1967/1983	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	2 576	2 576	3,9	-
34	Mellby 5:120	Ögärdesv. 19, Partille	-	1990/1990	Kontor	3 469	1 623	-	-	5 092	8,5	31,0

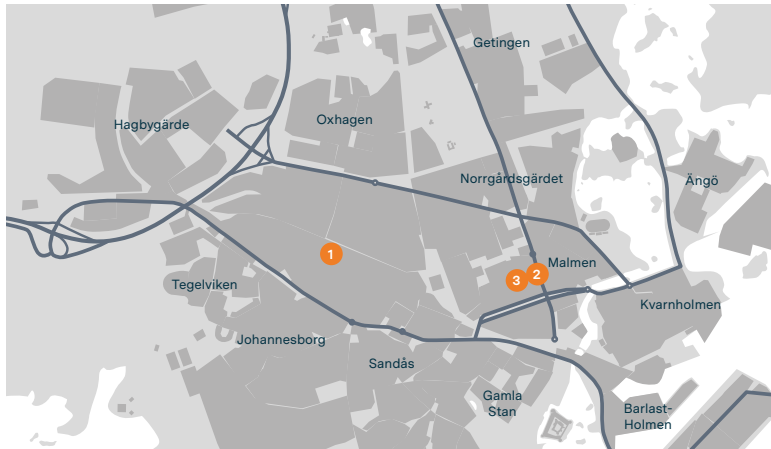
GÖTEBORG INKL. BORÅS, FORTS.



Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyres- värde, mkr	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*			
35	Ugglum 1:76	Göteborgsv.88, Tillfällav. 27–29, Partille	–	1988/1988	Handel	1 776	275	1 931	501	4 483	7,8	35,0
36	Ugglum 8:37	Tillfällav. 23–25 / Göteborgsv. 78–84, Partille	–	1937/1975	Kontor	2 040	114	988	615	3 757	5,9	32,7
37	Ugglum 8:92	Tillfällav. 17–21 / Göteborgsv. 74–76, Partille	–	1992/1992	Kontor	4 011	430	497	968	5 906	14,5	63,4
38	Ugglum 9:242	Industriv. 2, 4, 6, 51, 53, 55, 57, 59, Partille	–	1989/1989	Kontor	9 780	5 338	–	1 034	16 152	21,6	84,8
39	Ugglum 9:243	Industriv. 6, Partille	–	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	–	–	–	–	–	–	6,4
TOTALT						129 865	72 919	31 408	38 025	272 217	447	2 237

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

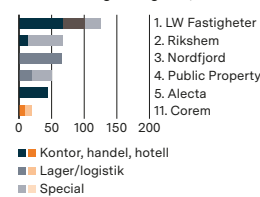
Kalmar



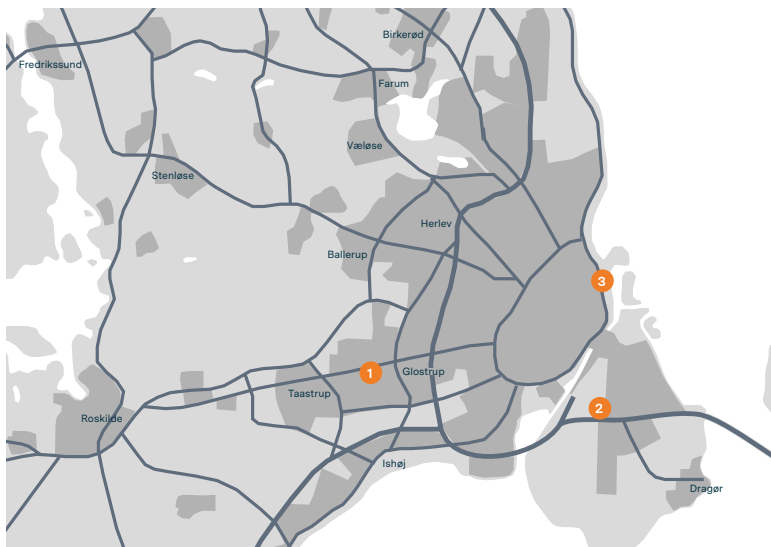
Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyres-värde, mkr	Taxerings-värde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*			
1	Elefanten 3	Torsåsg. 9, Kalmar	–	1970/1971	Kontor	3 184	2 558	2 386	405	8 533	8,7	30,9
2	Korpen 18	Fabriksq. 31, Kalmar	–	1976/1976	Kontor	3 117	694	–	–	3 811	6,2	27,6
3	Korpen 20	Fabriksq. 29, Nyg. 30, Kalmar	–	1979/1979	Utbildning/vård/övrigt	2 771	300	–	3 218	6 289	6,9	27,6
TOTALT						9 072	3 552	2 386	3 623	18 633	22	86

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässor, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Största fastighetsägarna, tkvm



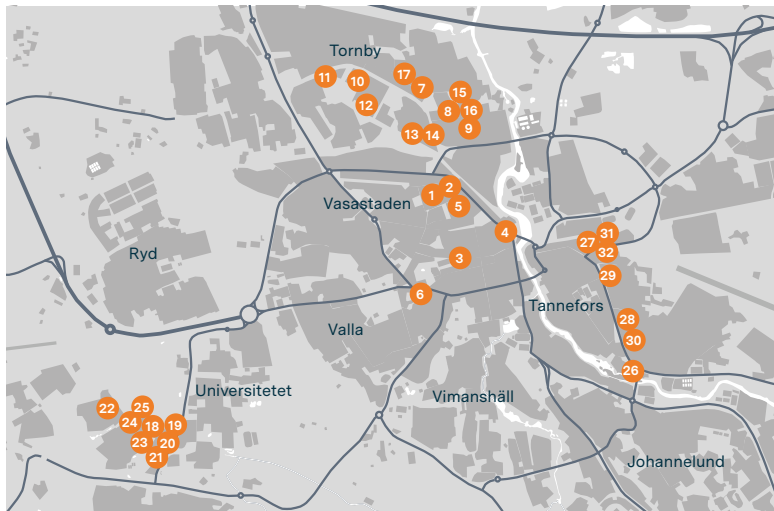
Köpenhamn



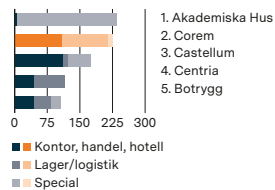
Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyres-värde, mkr	Taxerings-värde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*			
1	12p Vridsløselille By	Roskildevej 157, Albertslund	–	1982/2000	Kontor	8 630	–	–	–	8 630	10,4	–
2	383 Eksercerpladsen	Arne Jacobsens Allé 7, København	–	2012/2012	Kontor	13 321	1 301	–	2 178	16 800	31,7	–
3	984 Østervold Kvarter	Amerika Plads 38, København	–	2008/2008	Kontor	6 034	–	–	–	6 034	14,1	–
TOTALT						27 985	1 301	–	2 178	31 464	56	–

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässor, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Linköping



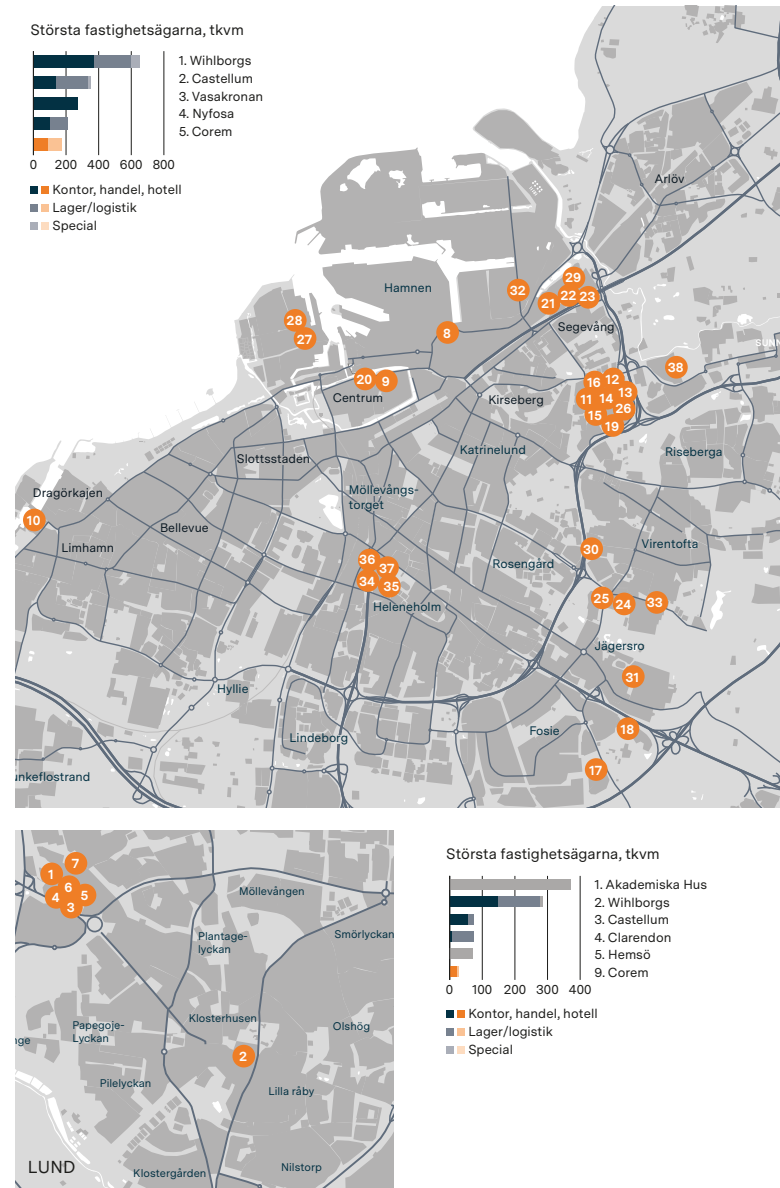
Största fastighetsägarna, tkvm



Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt		
1	Amor 1	Platensg. 26, Linköping	-	1929/1990	Kontor	3 292	-	-	-	3 292	5,6	43,6
2	Beridaren 12	Platensg. 29, Hertig Karlsg. 5A-D, Linköping	-	1929/1959	Kontor	3 992	365	-	112	4 469	9,6	50,8
3	Brevduvan 21	Klosterg. 19, Äg. 33-37, Linköping	-	1991/1991	Kontor	8 661	68	-	859	9 588	16,1	133,0
4	Bromsaren 4	Stureg. 1, St Larsg. 1-3, Linköping	-	1958/1992	Kontor	5 234	201	160	4 880	10 475	18,6	111,0
5	Bävern 13	Hertig Karlsg. 2 A-C, 4 A-B, Linköping	-	1981/1981	Kontor	5 662	403	-	55	6 120	11,2	62,4
6	Elefanten 17	Barnhemsg. 2, Storg. 80, 82, Linköping	-	1978/1985	Kontor	6 310	-	-	-	6 310	12,6	62,0
7	Galgen 3	Gillbergsg. 23, 25, Linköping	-	1975/1975	Handel	715	942	1 622	625	3 904	3,3	22,5
8	Ganymeden 7	Roxeng. 9, 11, Linköping	-	1963/1973	Lager/Logistik	4 355	8 636	-	2 468	15 459	12,1	57,4
9	Garvaren 9	Florag. 10, Norra Oskarsg. 27A-D, Roxeng. 18, Linköping	-	1946/1960	Kontor	3 620	730	-	-	4 350	4,9	26,8
10	Glasberget 1	Attorpsg. 7-23, Linköping	-	1989/1992	Kontor	7 072	700	-	1 855	9 627	14,4	79,8
11	Glasbiten 1	Attorpsg. 2, Linköping	-	1977/1977	Lager/Logistik	-	4 382	-	-	4 382	6,1	27,9
12	Glasbiten 7	Roxtorpsg. 9, Linköping	-	1973/1989	Lager/Logistik	1 085	10 302	-	-	11 387	17,6	67,4
13-14	Glasblåsaren 7	Tornbyv. 1, Linköping	-	1929/1929	Kontor	5 009	997	2 697	1 279	9 982	14,3	92,3
15	Guvernören 13	N Oskarsg. 18, Linköping	-	1968/1971	Lager/Logistik	680	2 309	-	300	3 289	2,6	15,6
16	Gymnasten 2	Roxeng. 7, Linköping	-	1977/1977	Kontor	1 802	-	-	310	2 112	3,2	14,2
17	Gården 1	Gottorpsg. 1, Linköping	-	1987/1987	Kontor	1 140	332	-	-	1 472	2,1	10,6
18	Idégivaren 1	Teknikringen 4, Linköping	-	1989/1989	Kontor	4 130	-	-	-	4 130	6,9	45,2
19-21	Idéläran 1	Teknikringen 2, Teknikringen 6, Diskettg. 11, Linköping	-	1986/1999	Kontor	12 376	1 803	-	3 388	17 567	39,4	149,4
22	Idéskaparen 2	Datalinjen 4, Linköping	-	1999/2002	Kontor	23 650	-	-	128	23 778	39,9	241,2
23	Idéskissen 1	Teknikringen 3, Linköping	-	1984/1984	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	4 726	4 726	9,1	-
24-25	Idétävlingen 4	Wallenbergsg. 4, Teknikringen 8, Linköping	-	1990/2001	Kontor	20 848	114	-	1 597	22 559	43,8	256,8
26	Kvarnen 4	Stationsg. 14, 16, 18, Linköping	-	1935/1955	Handel	1 934	1 017	2 154	-	5 105	5,9	31,2
27	Magasinet 1	Hagalundsv. 3A, Linköping	-	1929/1929	Lager/Logistik	-	635	-	-	635	0,2	6,5
28	Mekanikern 18	Gelbgjutareg. Linköping	-	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,2	2,3
29	Mekanikern 22	G Tanneforsv. 17A, Vimarkg. 1, 3, 5, 7, 9, Linköping	-	1947/1998	Lager/Logistik	1 387	14 608	312	4 649	20 956	19,0	76,1
30	Morellen 1	Gelbgjutareg. 2, Linköping	-	1929/1949	Lager/Logistik	6 411	9 622	-	2 674	18 707	30,2	118,7
31	Tannefors 1:89	Hagalundsv. 3B, Linköping	-	1986/1986	Lager/Logistik	-	1 071	-	-	1 071	0,4	7,2
32	Tannefors 1:90	Hagalundsv. 3B, Linköping	-	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	-	-	-	-
TOTALT						129 365	59 237	6 945	29 905	225 452	349	1 812

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

Malmö inkl. Lund



Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyres- värde, mkr	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*	Totalt		
1	Harven 2	Traktorv. 14, Lund	-	1998/1998	Kontor	3 200	-	-	-	3 200	5,7	27,1
2	Sankt Clemens 8	Kattesund 6A, Lund	-	1976/1976	Utbildning/ vård/övrigt	432	274	400	2 622	3 728	11,7	101,0
3-4	Traktorn 4	Traktorv. 13, Lund	-	1983/1983	Kontor	6 641	1 306	5 569	485	14 001	13,4	109,0
5	Välten 4	Traktorv. 8, Lund	-	2004/2004	Lager/Logistik	-	3 100	-	-	3 100	4,2	17,8
6	Välten 5	Traktorv. 10, Lund	-	1974/1987	Lager/Logistik	-	3 645	-	-	3 645	4,4	13,9
7	Årdret 12	Höstbruksv. 14, Lund	-	1991/1991	Lager/Logistik	-	2 009	-	-	2 009	2,4	8,8
8	Betongen 11	Krang. 4, Malmö	T	1992/1992	Kontor	4 704	205	-	-	4 909	5,5	43,2
9	Carolus 32	Österg. 12, Malmö	-	1971/1999	Handel	1 318	1 060	10 027	3 380	15 785	38,9	242,0
10	Dragör 1	Övägen 8, Malmö	-	2014/2014	Kontor	1 421	42	101	792	2 356	6,6	46,6
11	Flygbasen 2	Höjdroderg. 21, Malmö	-	1995/1995	Kontor	1 657	-	-	-	1 657	2,8	11,4
12-13	Flygfyrn 1	Höjdroderg. 29, Flygfältsv. 1, Malmö	-	1955- 2004/1955- 2004	Lager/Logistik	755	9 563	1 830	-	12 148	14,1	54,8
14	Flygfyrn 3	Höjdroderg. 25, Malmö	-	1990/1990	Kontor	3 120	1 252	-	865	5 237	6,8	36,0
15	Flygledaren 3	Höjdroderg. 18, Malmö	T	1990- 2000/1990- 2000	Lager/Logistik	745	852	-	-	1 597	2,8	9,3
16	Flygvärdinnan 4	Vattenverksv. 47, Höjdroderg. 30-34, Malmö	T	1940- 2001/1978- 2001	Kontor	5 663	3 261	-	260	9 184	18,5	83,3
17	Fornminnet 6	Stenåldersg. 27, Malmö	-	1989/1995	Lager/Logistik	-	4 710	-	-	4 710	5,0	32,8
18	Gånggriften 3	Djurhageg. 14, Malmö	-	2007/2007	Handel	-	-	6 486	-	6 486	9,0	80,6
19	Höjdrodret 3	Kabing. 11, Malmö	-	1990/1990	Kontor	1 182	104	-	32	1 318	1,8	11,0
20	Innerstaden 1:152	Österg. 12, Malmö	-	1971/1999	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	900	900	0,1	5,0
21	Murman 11	Murmansg. 118-120, Kruseg. 21, Malmö	T	1960/1960	Lager/Logistik	2 653	4 903	-	887	8 443	6,8	22,3
22	Murman 7	Murmansg. 124 A-C, Kruseg. 25, Malmö	T	1959/1959	Lager/Logistik	2 214	4 196	-	128	6 538	5,9	21,3
23	Murman 8	Murmansg. 126, Kruseg. 27, Malmö	-	1960/1968	Kontor	6 423	760	-	-	7 183	10,1	26,5
24	Nejlikebuketten 4	Derbyv. 6, Malmö	-	1991/1991	Kontor	5 920	-	-	617	6 537	11,1	57,1
25	Nejlikebuketten 6	Derbyv. 4, Malmö	-	1987/1987	Kontor	1 729	-	-	-	1 729	2,6	14,7
26	Skevrodret 1	Kabing. 9, Malmö	-	1978/1978	Kontor	1 982	-	-	-	1 982	4,3	9,8
27	Stapelbädden 2	Östra Varvsg. 2, Malmö	-	2005/2005	Kontor	4 145	24	-	340	4 509	15,0	124,0
28	Stapelbädden 4	Östra Varvsg. 4, Malmö	-	2008/2008	Kontor	7 699	27	133	176	8 035	21,9	186,9
29	Stillman 40	Kruseg. 34, Malmö	-	1961/1975	Lager/Logistik	458	1 274	-	-	1 732	2,3	6,9
30	Svedjenävan 3	Stenbärsgr. 4-6, Malmö	-	1991/1991	Kontor	4 296	9	-	614	4 919	9,4	40,7
31	Tränsbattet 2	Travbaneg. 4, Malmö	-	1989/1989	Lager/Logistik	265	3 373	-	-	3 638	2,4	20,0
32	Utlängan 1	Tärnög. 6, Malmö	-	1972/1986	Lager/Logistik	-	9 980	-	-	9 980	6,8	32,2
33	Värbuketten 3	Husiev. 21, Malmö	-	1992/1997	Kontor	3 317	-	-	-	3 317	2,2	19,3
34-35	Västerbotten 11	Estlandsv. 2, 4, 6, Fosiev. 4, 6, 8, Malmö	-	1971/1971	Utbildning/ vård/övrigt	1 841	4 479	886	6 555	13 761	18,4	19,0
36-37	Västerbotten 9	Ystadsv. 15, 17, 19, Fosiev. 2, Malmö	-	1929/1929	Handel	5 249	2 547	8 255	4 422	20 473	25,8	67,7
38	Grävstekeln 1	Stekelng. 4B, Malmö	-	-	Kontor	1 923	-	-	-	1 923	4,7	24,2
TOTALT						80 952	62 955	33 687	23 075	200 669	304	1 626

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

New York



Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyres- värde, mkr	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*			
1	1241–1251 Broadway	1241–1251 Broadway, New York	T	–	Kontor	14 814	–	–	734	15 548	163,4	–
2	417 Park Avenue	417 Park Avenue, New York	–	–	Kontor	–	–	–	–	–	–	–
TOTALT						14 814	–	–	734	15 548	163	–

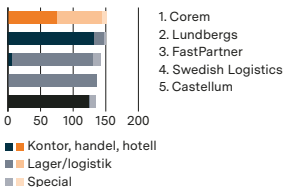
* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässor, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.



Norrköping



Största fastighetsägarna, tkvm

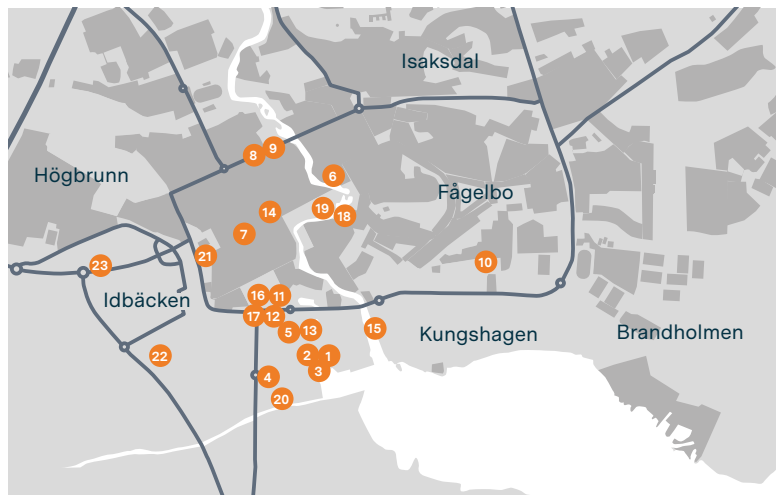


Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*			
1	Basfiolen 9	Moa Martinsons g.10b, Norrköping	T	1983/1983	Kontor	1 223	–	–	36	1 259	2,2	6,6
2	Diket 10	Drottningg. 66, Nyg. 93, Norrköping	–	1968/1968	Kontor	2 834	172	1 276	649	4 931	11,4	70,2
3	Kondensatorn 1	Ståthögav. 48, Norrköping	–	1960/1993	Lager/Logistik	7 288	12 468	2 878	9 211	31 845	38,6	130,4
4–8	Kopparhammaren 2	Norra Grytsg, St. Persg., Norrköping	–	1929/1999	Kontor	30 637	1 281	–	11 415	43 333	82,1	485,2
9	Kopparhammaren 7	Kungsg. 56, N Grytsg. 2,4,6, Norrköping	–	1929/1929	Kontor	3 382	106	–	990	4 478	11,0	–
10	Kvarnholmen 4	Dalsg. 7, Norrköping	–	1993/1993	Kontor	8 498	–	–	1 267	9 765	19,0	118,6
11–13	Omformaren 7	Hagag. 4–10, Norrköping	–	1951/1968	Lager/Logistik	–	4 960	4 178	3 065	12 203	10,3	42,7
14	Regulatorn 3	Kabelv. 15, Norrköping	–	1996/1996	Lager/Logistik	1 551	2 599	580	60	4 790	5,5	22,4
15	Ritsaren 10	Industrig. 7–9, Masking. 23, Norrköping	–	1964/1986	Lager/Logistik	–	5 698	–	–	5 698	3,5	21,1
16	Rotfjärilen 1	Svärmareg. 1, 3, Norrköping	–	1992/1993	Kontor	3 883	2 932	–	619	7 434	10,0	46,2
17	Statorn 10	Malmg. 4, Norrköping	–	1938/1978	Lager/Logistik	1 536	2 174	1 085	19	4 814	7,1	31,3
18	Stjärnan 15	Slottsg. 114, 116, Norrköping	–	1958/1958	Kontor	7 674	497	–	4 615	12 786	23,5	116,8
19	Stjärnan 16	Slottsg. 114, 116, Norrköping	–	1958/1958	Kontor	–	–	–	–	–	–	–
20	Svärdet 8	Hospitalsg. 17 m fl, Norrköping	–	1967/1976	Kontor	7 638	24	–	366	8 028	13,7	78,9
TOTALT						76 144	32 911	9 997	32 312	151 364	238	1 170

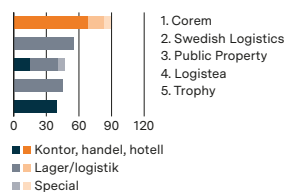
* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässas, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.



Nyköping



Största fastighetsägarna, tkvm

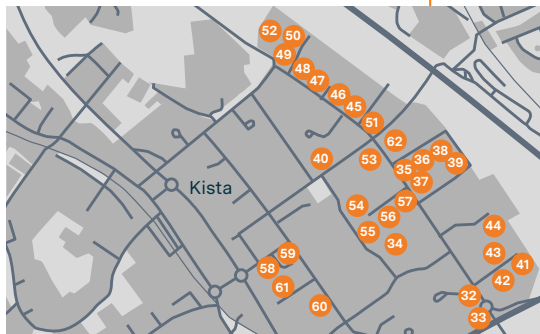
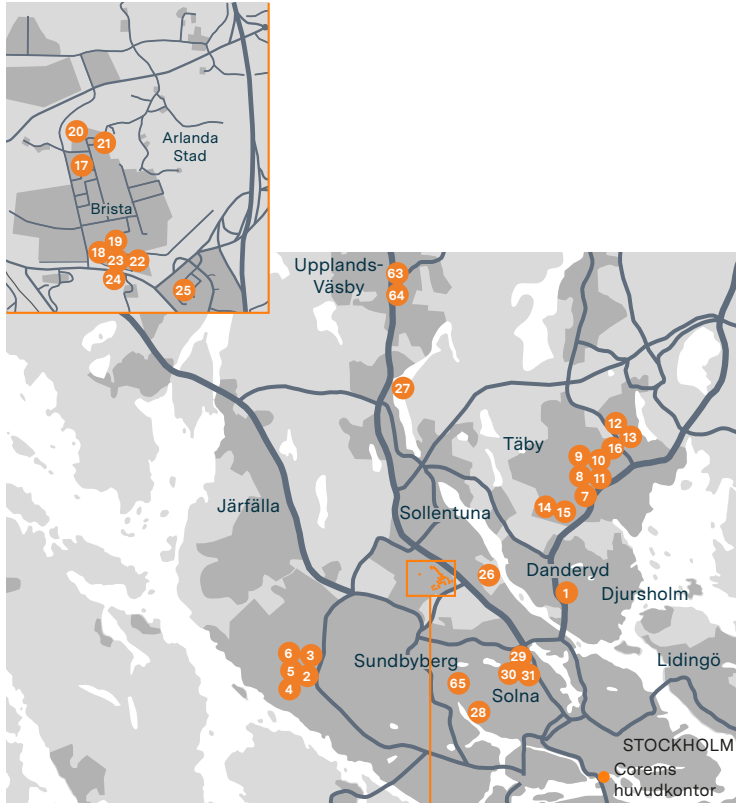


Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggnår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyresvärde, mkr	Taxeringsvärde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*			
1-3	Ana 11	Gästabudsv. 2 m fl, Spelhagsv. 3 mfl, Nyköping	-	1940/1978	Kontor	11 914	5 363	-	6 300	23 577	35,0	146,9
4	Ana 12	Spelhagsvägen 1, Nyköping	-	1984/1984	Lager/Logistik	-	2 710	520	10	3 240	4,2	12,8
5	Ana 13	Nyckelv. 14, Nyköping	-	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	-	-	-	1,0
6	Bagaren 20	Ö Storg. 5, St Anneg. 6, Nyköping	-	1962/1962	Utbildning/vård/övrigt	400	-	363	1 120	1 883	2,7	21,2
7	Biografen 19	V Storg. 18, 20, Brunnsq. 29, Nyköping	-	1929/1987	Handel	551	75	1 112	856	2 594	5,1	40,8
8-9	Fors 11	Repslagareg. 43, Nyköping	-	1929/1987	Kontor	8 684	2 018	270	635	11 607	21,2	78,2
10	Furan 2	Domänv. 11, Nyköping	-	2001/2001	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	3 685	3 685	8,2	-
11	Glödlampan 16	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping	-	1929/1929	Kontor	783	16	-	-	799	1,2	5,2
12	Glödlampan 17	Bagareg. 2, 4, Hamnv. 6, Nyköping	-	1929/1929	Kontor	535	-	-	-	535	1,3	4,9
13	Jarlen 1	Nyckelv. 14, Nyköping	-	1899/2003	Kontor	680	-	-	-	680	1,2	8,0
14	Klädeshandlaren 15	Brunnsq. 36, 38, 40, V Storg. 24, 26, 28, V Trädgårdsg. 39, 41, Nyköping	-	1962/1972	Handel	3 616	459	6 274	2 317	12 666	15,3	103,2
15	Kungshagen 1:6	Ö Skeppsbron 1, Ö Längdg 4, 6, Nyköping	-	1929/1989	Kontor	1 143	-	-	450	1 593	2,9	15,4
16-17	Mjölklaskan 8	Bagareg. 3 A-C, Fruängsg. 4, Kungsg. 16, Nyköping	-	1929/1940	Utbildning/vård/övrigt	3 466	334	157	4 241	8 198	14,1	-
18	Nyköpings Bruk 1	V Kvarng. 64, Nyköping	-	1929/1983	Kontor	1 864	10	-	270	2 144	3,6	18,3
19	Nyköpings Bruk 7	V Kvarng. 62, Nyköping	-	1910/1991	Kontor	1 744	215	-	-	1 959	2,9	15,5
20	Spänten 7	Spelhagsv. 4, 6, 8, Nyköping	-	2009/2009	Handel	-	-	1 280	-	1 280	1,7	14,0
21	Standard 17	V Storg. 2-6, 8, 10, Bagareg. 29, Fruängsg. 28, 30, Nyköping	-	1969/1993	Kontor	3 607	56	2 467	554	6 684	10,9	67,9
22	Stensötan 5	Idbäcksv. 8 B, Nyköping	-	1971/1985	Handel	279	1 485	3 285	-	5 049	4,6	18,2
23	Säven 4	Norrköpingsv. 9, Nyköping	-	1987/1987	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	1 853	1 853	2,6	-
TOTALT						39 266	12 741	15 728	22 291	90 026	139	571

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässor, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

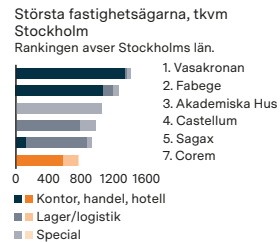


Norra Stockholm



Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyres-värde, mkr	Taxerings-värde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*			
1	Timmerhuggaren 2	Vendev. 90, Danderyd	-	1969/1969	Kontor	6 146	2 453	-	2 131	10 730	20,3	102,0
2	Johannelund 7	Krossg. 10, 12, 14, 16, 18, Sorterarg. 23, Stockholm	T	1969/1969	Kontor	11 408	5 699	3 565	1 462	22 134	30,0	95,4
3	Singeln 13	Krossg. 26-28, Stockholm	T	1966/1966	Lager/Logistik	1 772	2 328	-	-	4 100	4,1	18,5
4	Stenen 1	Krossg. 15, 17, Sorterarg. 31, 33, 35, Stockholm	T	1970/1970	Kontor	8 471	2 882	-	-	11 353	10,7	35,6
5	Stenmjölet 1	Siktg. 1, 3, Stockholm	T	1960/1960	Utbildning/vård/övrigt	1 802	525	975	2 110	5 412	7,5	37,8
6	Stenmjölet 2	Siktg. 3A-3B, Stockholm	T	1960/1960	Lager/Logistik	-	4 125	700	-	4 825	6,1	16,6
7	Kardborren 13	Kanalv. 15, 17 Täby	-	1981/1981	Kontor	11 872	356	-	2 383	14 611	28,6	126,7
8	Roslags-Näsby 24:44	Stockholmsv. 100, 102 Täby	-	1965/1965	Handel	-	-	-	-	-	-	12,5
9	Roslags-Näsby 24:45	Stockholmsv. 100, 102 Täby	-	1965/1965	Handel	-	-	-	-	-	-	-
10	Roslags-Näsby 25:7	Stockholmsv. 100, 102 Täby	-	1965/1965	Handel	-	450	2 181	-	2 631	4,1	-
11	Roslags-Näsby 25:8	Stockholmsv. 100, 102 Täby	-	1965/1965	Handel	-	-	-	-	-	-	-
12-13	Tryckaren 3	Reprov. 6, Viggbyholmsv. 81 Täby	-	1945/1992	Lager/Logistik	1 258	2 260	-	-	3 518	4,9	20,9
14	Växellådan 1	Enhagsv. 7 Täby	-	1978/1983	Kontor	2 558	482	-	-	3 039	4,5	21,1
15	Växellådan 3	Enhagsv. 9 Täby	-	1978/1978	Kontor	1 149	414	313	-	1 876	2,4	13,2
16	Åkerby 10	Kemistv. 6 Täby	-	1975/1989	Kontor	1 177	12	-	-	1 189	1,8	10,2
17	Märsta 21:22	Masking. 17, Sigtuna	-	1981/1981	Lager/Logistik	-	3 372	-	-	3 372	5,7	23,6
18	Märsta 21:34	Söderbyv. 1, Sigtuna	T	1988/1988	Kontor	2 777	1 347	2 336	549	7 009	10,7	51,4
19	Märsta 21:42	Söderbyv. 3, Sigtuna	-	1989/1995	Kontor	5 161	2 230	-	-	7 391	11,1	53,6
20	Märsta 21:50	Masking. 29, Sigtuna	-	1991/1991	Lager/Logistik	1 043	3 599	-	-	4 642	5,0	32,3
21	Märsta 21:53	Kabelg. 8, Sigtuna	-	1992/1992	Kontor	460	-	-	-	460	0,6	3,4
22	Märsta 24:10	Söderbyv. 8, Sigtuna	T	1983/1983	Lager/Logistik	-	872	-	-	872	1,1	5,5
23	Märsta 24:11	Söderbyv. 12, Pionjärsv. 25, Sigtuna	T	1987/-	Handel	559	-	768	-	1 327	2,0	11,0
24	Märsta 24:12	Söderbyv. 14, Sigtuna	T	1986/1986	Lager/Logistik	417	609	-	-	1 026	1,6	7,3
25	Norslunda 1:10	Lindberghs g. 9, Sigtuna	-	2003/2003	Kontor	2 181	762	-	-	2 943	3,9	25,8
26	Malten 1	Vetenskapsv. 10, 12, 14, Sollentuna	-	2005/2005	Kontor	12 271	578	-	943	13 792	29,8	201,0
27	Ringpärmen 6	Bergkällav. 36 Sollentuna	-	1986/1990	Lager/Logistik	2 148	5 608	280	-	8 036	13,1	60,0
28	Aprikosen 2	Hemvärnsg. 5, 7, 9, Solna	-	1975/1992	Kontor	26 263	3 467	-	4 893	34 623	99,7	672,0
29-31	Hilton 3	Gustav III:s Boulevard 40-46, Solna	-	2003/2003	Kontor	18 326	682	65	900	19 973	74,7	533,0
32	Alptanäs 2	Torshamnsg. 7, 7A, 9, Haukadalsg. 1, Kista	T	1981/1981	Kontor	2 783	247	-	-	3 030	4,8	22,3
33	Alptanäs 3	Torshamnsg. 1, 3, 5, Kista	T	Tomt	Kontor	-	-	-	-	-	-	5,4
34	Blåfjäll 1	Kistav. 21-25, Kista	-	2002/2002	Kontor	18 720	-	-	6	18 726	30,2	276,1
35	Borg 1	Torshamnsg. 16, Kista	T	1977/1977	Kontor	1 411	-	-	-	1 411	2,0	11,7
36	Borg 2	Strömög. 3, Kista	T	1981/1981	Lager/Logistik	-	4 655	-	-	4 655	6,8	30,3
37	Borg 3	Strömög. 5, Kista	T	1978/1978	Lager/Logistik	-	1 837	-	-	1 837	2,8	13,5
38	Borg 4	Vågög. 6, Kista	T	1979/1979	Kontor	1 004	927	-	-	1 931	3,8	15,9
39	Borg 6	Strömög. 7, Vågög. 8, Kista	T	1980/1980	Lager/Logistik	1 496	4 921	-	-	6 417	9,9	45,4
40	Borgarfjord 4	Kistagången 12, Torshamnsg. 31-33, Kista	T	1983/1983	Kontor	12 598	228	-	1 138	13 964	35,5	200,0
41	Geysir 1	Österög. 4, Kista	T	1979/1979	Lager/Logistik	-	5 110	-	-	5 110	7,4	39,6
42	Geysir 2	Österög. 2, Kista	T	1980/1980	Lager/Logistik	1 862	4 792	-	165	6 819	8,5	50,5
43	Gullfoss 3	Österög. 1, 3, Kista	T	1979/1983	Kontor	4 830	1 098	-	1 587	7 514	11,9	59,2
44	Gullfoss 5	Viderög. 6, Kista	T	1979/1983	Kontor	3 508	-	-	-	3 508	9,3	42,4
45	Helgafjäll 1	Torshamnsg. 22, 24 A-D, 26 A-B, Kista	T	1979/1979	Kontor	9 164	1 592	-	-	10 756	26,4	149,4
46-47	Helgafjäll 2	Torshamnsg. 28 A-B, 30 A-E, 32 A-D, 34 A-B, Kista	T	1981/1981	Kontor	15 251	4 685	-	7 560	27 496	55,5	333,0
48	Helgafjäll 3	Torshamnsg. 36, 38, 40, Kista	T	1980/1990	Lager/Logistik	3 965	10 502	-	-	14 467	22,7	106,6
49-50	Helgafjäll 4	Torshamnsg. 42, 44, 46, Kista	T	1998/1998	Kontor	11 758	307	-	1 848	13 913	25,3	192,6
51	Helgafjäll 5	Kistagången 2, 4, Torshamnsg. 20, Kista	T	1978/1988	Kontor	14 256	534	-	1 564	16 354	37,3	201,8
52	Helgafjäll 7	Torshamnsg. 48, 50, 52, 54, Kista	-	2001/2002	Kontor	17 532	1 932	-	3 127	22 591	53,2	376,0

NORRA STOCKHOLM, FORTS

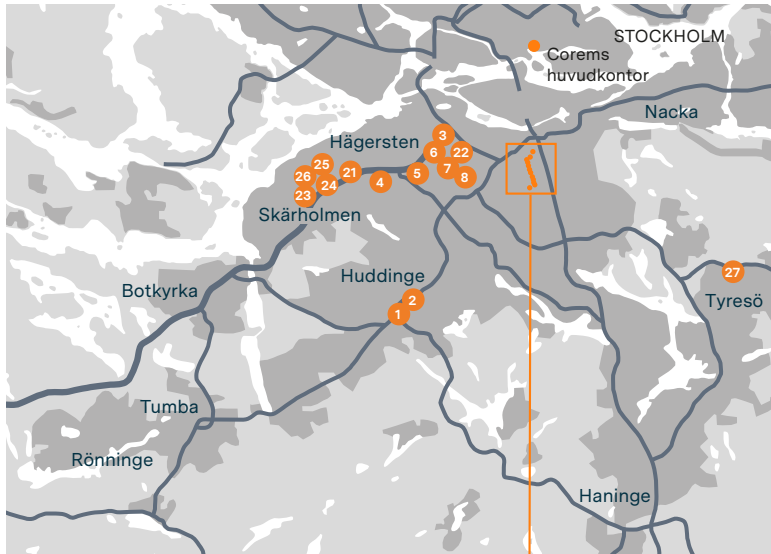


Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyres- värde, mkr	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*			
53	Isafjord 4	Torshamnsg. 21, 23, Torshamnsgård 2, 4, 6, Grönlandsg. 10, Kista	-	1976/2008	Kontor	62 231	20	-	9 807	72 058	193,2	1 157,0
54	Isafjord 5	Grönlandsg. 8, Kista	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	-	-
55	Isafjord 6	Grönlandsg. 6, Torshamnsgård 9, Kista	-	1976/2008	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	3 222	3 222	5,2	-
56	Isafjord 7	Hans Werthéns Gata 19, Kista	-	Tomt	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	1,1	-
57	Isafjord 8	Torshamnsg. 17, Hans Werthéns Gata 19, Torshamnsgård 3, Skäftåg. 14, 16, Kista	-	2016/2016	Kontor	23 666	303	-	1 230	25 199	77,2	623,0
58	Knarrarnäs 3	Färög. 5,7, Kista	T	1985/1985	Kontor	4 935	234	-	1 986	7 155	13,8	88,5
59	Knarrarnäs 4	Färög. 3, Isafjordsg. 19, 21, Kista	T	1985/1985	Utbildning/ vård/övrigt	898	194	-	7 012	8 104	16,4	128,5
60	Knarrarnäs 6	Isafjordsg. 3, 5, Kista	T	1987/1987	Kontor	4 342	333	-	-	4 675	10,3	67,4
61	Knarrarnäs 9	Knarrarnäsg. 15, Kista	T	1984/1986	Kontor	4 738	172	-	3	4 913	11,4	67,8
62	Lidarände 1	Torshamnsg. 18, Kista	-	1979/2008	Utbildning/ vård/övrigt	3 007	126	375	16 438	19 946	38,7	198,1
63	Glädjen 1:51	Truckv. 14, Upplands Väsby	-	1982/1982	Kontor	3 038	224	-	-	3 262	4,4	24,0
64	Glädjen 1:52	Truckv. 16, Upplands Väsby	-	1982/1987	Kontor	708	559	-	-	1 267	2,0	13,0
65	Sprängaren 9	Ekenbergsv. 128, Sundbyberg	-	2019	Kontor	1 000	-	118	756	1 874	6,6	50,8
-	S:ta Maria 37	Ryska gränd 22, Gotland	-	1909/1960	Utbildning/ vård/övrigt	-	-	-	-	-	-	6,9
TOTALT						347 919	90 643	11 676	72 820	523 058	1 118	6 787

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässor, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.



Södra Stockholm



						Yta, kvm						
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*	Totalt	Hyres- värde, mkr	Taxerings- värde, mkr
1	Förstugan 1	Fullersta Torg 18, 20, Huddinge	–	1989/1989	Kontor	1 600	–	–	–	1 600	4,2	25,8
2	Valen 2	Kommunalv. 1, 3, 5, Huddinge	–	1987/1987	Kontor	4 196	232	–	–	4 428	10,8	64,4
3	Dagskiftet 2	Elektrav. 20, 22, Hägersten	T	1956/1968	Lager/Logistik	4 321	7 176	455	–	11 952	20,2	73,2
4	Damskon 2	Elsa Brändströms g. 50, 52 Hägersten	T	1977/1977	Lager/Logistik	1 082	3 740	–	–	4 822	8,1	25,4
5	Elektra 20	Elektrav. 53 Hägersten	T	2016/2016	Lager/Logistik	1 791	3 934	–	–	5 725	11,1	80,4
6	Elektra 23	Elektrav. 25, Västberga Allé Hägersten	T	1949/1969	Kontor	3 248	2 681	1 176	–	7 105	12,8	40,0
7	Elektra 27	Västberga allé 32 Hägersten	T	1962/1962	Kontor	2 820	2 735	–	–	5 555	9,6	58,6
8	Nattskiftet 12, 14	Drivhjulsv. 36, Hägersten	T	1986, 1955/1986, 1955	Lager/Logistik	2 814	6 899	1 441	215	11 369	16,2	80,1
9–12	Arenan 2	Arenaslingan 1–3, Arenav. 49, 55–63, Johanneshov	–	1989/1989	Kontor	31 585	4 767	14 797	4 781	55 930	199,6	1 473,0
13–14	Arenan 3	Arenav. 39–47, Johanneshov	–	1989/1989	Kontor	13 754	1 011	–	1 799	16 564	66,2	512,0
15–18	Arenan 6	Arenav. 17, 21–35, Johanneshov	–	1991/1993	Kontor	18 129	2 932	1 430	8 521	31 012	113,1	439,6
19	Arenan 8	Arenav. 7–13, Johanneshov	–	2001/2001	Kontor	14 150	–	–	–	14 150	49,2	395,0
20	Sandhagen 8	Rökerig. 21, Johanneshov	T	1984/1984	Utbildning/ vård/övrigt	–	31	759	810	1 600	1,3	11,2
21	Hällsättra 3	Stensättrav. 5, Skärholmen	T	1976/1976	Lager/Logistik	591	7 829	1 835	–	10 255	16,8	59,2
22	Lastkajen 3	Upplagsv. 34, 38, Stockholm	T	1966/1972	Lager/Logistik	206	12 231	–	–	12 437	15,2	76,8
23	Lillsättra 1	Storsättragränd 5, Skärholmen	T	1993/1993	Kontor	4 935	2 014	–	–	6 949	11,4	71,8
24	Lillsättra 3	Storsättragränd 3, Skärholmen	T	2008/2008	Lager/Logistik	–	8 570	–	–	8 570	14,4	82,0
25	Stensättra 17	Strömsättrav. 18, Skärholmen	T	1976/1976	Lager/Logistik	206	4 717	–	–	4 923	7,1	29,5
26	Storsättra 1	Storsättragränd 4–26, Skärholmen	T	1972/1972	Kontor	12 279	8 604	4 615	6 451	31 949	53,7	192,9
27	Slänten 1	Bollmorav. 135, Tyresö	–	1929/1983	Lager/Logistik	–	830	–	–	830	0,9	6,7
TOTALT						117 707	80 933	26 508	22 577	247 725	642	3 798
TOTALT STOCKHOLM						465 626	171 576	38 184	95 397	770 783	1 759	10 585

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, massa, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.



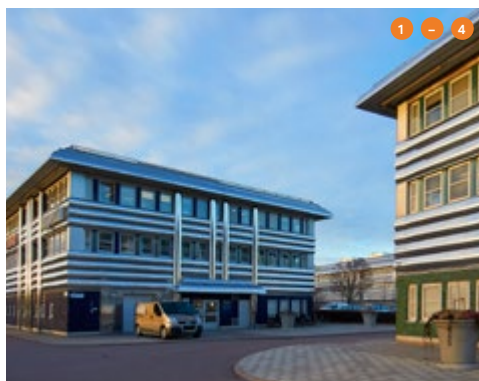
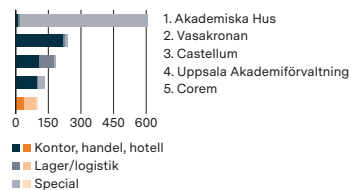
Uppsala



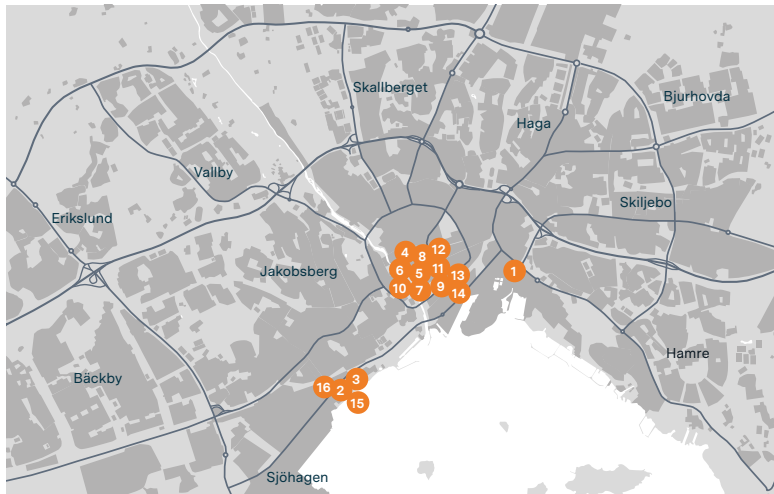
Nr	Fastighet	Adress	Tomt- rätt	Byggår/ värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm				Totalt	Hyres- värde, mkr	Taxerings- värde, mkr
						Kontor	Lager/ logistik	Handel	Övrigt*			
1-4	Boländerna 33:2	Kungsängsv. 19-31	-	1991/1991	Kontor	16 608	395	-	1 644	18 647	38,9	250,7
5-13	Fyrislund 6:6	Rapsg. 7	-	1921/2003	Utbildning/ vård/övrigt	22 870	7 873	-	31 644	62 387	150,3	780,4
14	Kungsängen 29:1	Kungsg. 70A-E	-	1985/1985	Kontor	2 406	705	1 366	-	4 477	6,4	42,4
15	Kungsängen 37:13	Kungs. 107-115, Kungsgatan 107B-115B	-	1989/1989	Kontor	8 477	546	5 349	859	15 231	35,3	214,0
TOTALT						50 361	9 519	6 715	34 147	100 742	231	1 288

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässor, post och teknikutrymmen.
En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.

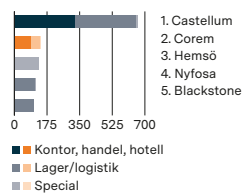
Största fastighetsägarna, tkvm



Västerås



Största fastighetsägarna, tkvm



Nr	Fastighet	Adress	Tomt-rätt	Byggår/värdeår	Fastighetstyp	Yta, kvm					Hyres-värde, mkr	Taxerings-värde, mkr
						Kontor	Lager/logistik	Handel	Övrigt*	Totalt		
1	Gastuben 5	Björnövs. 8, Västerås	-	1943/1943	Handel	-	-	2 442	-	2 442	3,1	13,7
2	Gustavsvik 13	Sjöhagsv. 3, 5, 7, Stensborgsg. 2, Västerås	-	1957/1962	Lager/Logistik	6 904	12 972	-	10 066	29 942	28,6	106,0
3	Icander 1	Stensborgsg. 1, Västerås	-	1987/1987	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	2 517	2 517	6,2	-
4	Klas 8	Smedjeg. 13, Västerås	-	1956/1956	Utbildning/vård/övrigt	1 309	196	1 566	2 404	5 475	10,6	57,8
5-8	Leif 19	Hantverkarg. 2, Västerås	-	1929/1964	Utbildning/vård/övrigt	5 121	1 081	6 579	8 288	21 069	42,9	253,1
9	Lennart 17	Vasag. 12, Västerås	-	1965/1994	Handel	3 286	434	6 556	2 977	13 253	23,2	172,0
10	Livia 16	Skomakarg. 2, Västerås	-	1992/1992	Kontor	4 178	378	-	1 318	5 874	19,0	105,4
11	Loke 24	Kopparbergsv., Västerås	-	1962/1983	Kontor	7 186	2 069	6 896	5 633	21 784	37,9	241,1
12	Mats 5	Stora g. 21, Västerås	-	1968/1983	Handel	501	1 868	9 025	7 757	19 151	52,6	334,6
13	Sigurd 3	Sigurdsg. 27, 29, 31, 33, 35, 37, Västerås	-	1932/1989	Lager/Logistik	2 275	3 436	1 928	2 481	10 120	11,4	39,7
14	Sigurd 7	Sigurdsg. 23, Västerås	-	1929/1929	Utbildning/vård/övrigt	2 201	1 223	-	5 364	8 788	24,8	150,2
15	Stensborg 4	Sjöhagsv. 4, Västerås	-	1989/1989	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	2 143	2 143	7,7	-
16	Västerås 2:5	Stensborgsg. 4, Västerås	-	1982/1989	Kontor	1 346	-	-	104	1 450	3,0	14,6
-	Vampyren 9	Kungsg. 25, Eskilstuna	-	1937/1975	Utbildning/vård/övrigt	3 883	837	4 965	7 028	16 713	24,7	-
-	Vestalen 10	Kungsg. 24, Eskilstuna	-	1966/1966	Handel	258	400	6 863	3 197	10 717	20,7	156,2
-	Vestalen 8	Rademacherg. 29, Eskilstuna	-	Tomt	Utbildning/vård/övrigt	-	-	-	-	-	0,5	0,6
TOTALT						38 448	24 893	46 820	61 277	171 438	317	1 645

* Består av utbildning, vård, motion, bostäder, mark samt övriga ytor såsom laboratorium, mässa, post och teknikutrymmen. En fastighet kan bestå av ett flertal samreglerade fastigheter alternativt ett flertal större byggnader.





Fastigheten Sigurd 7, även känd som S7, i Västerås.

Historisk översikt och nyckeltal

RESULTATRÄKNING

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	3 465	3 695	4 244	4 491	2 805
Fastighetskostnader	-1 240	-1 333	-1 362	-1 558	-911
Driftsöverskott	2 225	2 362	2 882	2 933	1 894
Central administration	-137	-160	-179	-187	-116
Förvärvskostnader	-	-	-	-	-21
Finansnetto	-1 225	-1 288	-1 464	-1 071	-579
Förvaltningsresultat	863	914	1 239	1 675	1 178
Resultat bostadsutveckling	-	-1	-	-	-36
Resultatandelar i intresseföretag	-	0	-1 076	-862	3
Värdeförändringar fastigheter	-3 906	-1 717	-8 476	-2 934	3 432
Värdeförändring finansiella placeringar	-289	125	87	-1 105	870
Värdeförändringar derivat	-142	-219	-1 000	1 375	256
Nedskrivning goodwill	-394	-307	-589	-635	-21
Resultat före skatt	-3 868	-1 205	-9 815	-2 486	5 682
Skatt	557	147	1 816	548	-1 187
Årets resultat	-3 311	-1 058	-7 999	-1 938	4 495
Omräkningsdifferenser m.m.	-887	382	-328	942	295
Årets totalresultat	-4 188	-676	-8 327	-996	4 790

BALANSRÄKNING

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Goodwill	1 084	1 478	1 785	2 374	3 059
Förvaltningsfastigheter	46 937	55 205	58 033	78 387	83 084
Nyttjanderättstillgångar	1 505	1 827	1 375	1 623	1 000
Andelar i intresseföretag	-	-	0	3 415	472
Finansiella tillgångar värderat till verkligt värde	741	1 469	1 351	5	2 263
Derivat	102	231	562	1 312	251
Övriga anläggningstillgångar	211	133	144	232	153
Omsättningsfastigheter	-	-	290	206	63
Övriga omsättningstillgångar	743	856	881	1 230	1 320
Kortfristiga placeringar	-	-	-	1 099	-
Likvida medel	1 804	586	429	979	571
Summa tillgångar	53 127	61 785	64 850	90 862	92 236
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 490	21 511	22 003	31 268	33 342
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	14	43	596
Räntebärande långfristiga skulder	17 504	14 238	19 505	32 745	32 016
Långfristiga leasingskulder	1 505	1 827	1 375	1 623	1 000
Uppskjuten skatteskuld	4 894	5 472	5 709	7 562	8 127
Derivat	80	147	259	22	337
Övriga långfristiga skulder	27	60	41	43	67
Räntebärande kortfristiga skulder	11 136	16 908	13 830	14 728	14 548
Övriga kortfristiga skulder	1 491	1 622	2 114	2 828	2 203
Summa eget kapital och skulder	53 127	61 785	64 850	90 862	92 236

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021	Aktierelaterade nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, mkr	46 937	55 205	58 033	78 387	83 084	Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,29	0,32	0,65	1,10	1,16
Direktavkastningskrav värdering, %	6,1	6,0	5,8	5,2	5,1	Resultat per stamaktie A och B, kr	-2,96	-1,43	-7,88	-2,25	5,52
Hysesvärde, mkr	4 027	4 345	4 322	4 940	4 957	Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	10,70	15,97	17,57	26,42	29,60
Uthyrningsbar area, kvm	2 048 335	2 268 357	2 428 426	3 194 535	3 478 659	Eget kapital per stamaktie A och B, kr	7,58	12,09	13,58	22,17	23,94
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	84	86	87	89	89	Eget kapital per stamaktie D, kr	289,59	289,59	289,59	289,59	289,59
Ytmässig uthyrningsgrad %	74	77	78	83	83	Eget kapital per preferensaktie, kr	312,72	312,72	312,72	312,72	312,72
Överskottsgrad, %	64	64	68	65	68	Utdelning per stamaktie A och B, kr	0,10 ¹⁾	0,10	0,10	0,40	0,40
Antal förvaltningsfastigheter, st	244	289	326	458	518	Utdelning per stamaktie D, kr	20,00 ¹⁾	20,00	20,00	20,00	20,00
Genomsnittlig återstående kontraktstid, år	3,3	3,3	3,4	3,9	3,7	Utdelning per preferensaktie, kr	20,00 ¹⁾	20,00	20,00	20,00	20,00
						Aktiekurs per stamaktie A, kr	4,49	6,58	10,65	10,45	32,60
						Aktiekurs per stamaktie B, kr	4,35	6,69	10,62	8,39	32,65
						Aktiekurs per stamaktie D, kr	240,50	244,50	182,00	170,60	316,00
						Aktiekurs per preferensaktie, kr	244,50	258,00	200,50	211,50	324,00
						Börsvärde, mdkr	11,0	13,2	15,7	13,5	42,9
Finansiella nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021	Antal aktier, tusental	2025	2024	2023	2022	2021
Avkastning på eget kapital, %	-17,4	-4,9	-29,9	-6,0	21,7	Antal registrerade stamaktier A och B vid periodens utgång, tusental	1 415 528	1 223 528	1 117 322	1 117 322	1 117 322
Justerad soliditet, %	39	42	41	39	43	Antal utestående stamaktier A och B vid periodens utgång, tusental	1 376 365	1 184 924	1 078 717	1 078 717	1 084 778
Soliditet, %	31	35	34	34	36	Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B, tusental	1 282 723	1 124 774	1 078 717	1 081 271	740 815
Räntebärande nettoskuld, mkr	26 823	30 742	33 106	45 439	43 818	Antal registrerade stamaktier D vid periodens utgång, tusental	7 546	7 546	7 546	7 546	7 546
Belåningsgrad, %	56	54	55	57	53	Antal utestående stamaktier D vid periodens utgång, tusental	7 502	7 504	7 504	7 504	7 546
Belåningsgrad fastigheter, %	48	44	43	45	38	Genomsnittligt antal utestående stamaktier D, tusental	7 504	7 504	7 504	7 512	4 046
Räntetäckningsgrad	1,8	1,7	1,9	2,5	2,7	Antal registrerade preferensaktier vid periodens utgång, tusental	12 415	12 415	12 415	12 415	12 415
Genomsnittlig ränta, %	4,4	4,6	4,4	3,6	2,4	Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång, tusental	12 414	12 415	12 415	12 415	12 415
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	2,6	2,6	1,9	2,6	Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	12 415	12 415	12 415	12 415	8 306
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,1	1,7	2,2	3,3	3,8						

1) Föreslagen utdelning.

Definitioner

Fastighetsrelaterade nyckeltal

I årsredovisningen presenteras ett antal finansiella nyckeltal och mått som inte är definierade enligt IFRS. Corem anser att dessa nyckeltal och mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning för analys av bolagets verksamhet. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal och mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara. Nedan presenteras definitionerna av valda nyckeltal och mått. Definitionerna visas även på Corems webbplats (www.corem.se/investor-relations/definitioner). För de nyckeltal som inte är direkt identifierbara från de finansiella rapporterna finns en kompletterande beräkningsbilaga på webbplatsen.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Årligt kontraktsvärde dividerat med hyresvärde.

FÖRVALTNINGSBESTÅND

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Begreppet förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar både förvaltningsbeståndet och förädlingsbeståndet.

FÖRÄDLINGSBESTÅND

Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt, vilka innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna.

HYRESVÄRDE

Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

JÄMFÖRBART BESTÅND

De fastigheter, exkl. projektfastigheter, som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Intäkter och kostnader av engångskaraktär exkluderas från jämförbart resultat, t ex försäkringsersättningar och större vidarefaktureringar till hyresgäster.

NETTOUTHYRNING

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

OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

Fastigheter med pågående bostadsrättsproduktion alternativt som är avsedda för framtida bostadsrättsproduktion.

UTHYRNINGSBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

YTMÄSSIG UTHYRNINGSGRAD

Uthyrd area i relation till totalt uthyrningsbar area.

ÅRLIGT KONTRAKTSVÄRDE

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskott i procent av intäkter.

Finansiella nyckeltal

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital¹⁾.

Nyckeltalet visar förmåga att ge avkastning på insatt kapital från ägarna.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, räntebärande tillgångar samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, innehavet i Klövern och andelar i intresseföretag.

Nyckeltalet belyser finansiell risk.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

Nyckeltalet belyser finansiell risk.

CENTRAL ADMINISTRATION

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

DRIFTSÖVERSKOTT

Intäkter minus fastighetskostnader (exempelvis drifts och underhållskostnader samt fastighets-skatt).

Nyckeltalet belyser förvaltningsfastigheternas avkastning.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Driftsöverskott, central administration samt finansnetto.

Nyckeltalet belyser verksamhetens resultat inklusive finansiella kostnader men oaktat värdeförändringar.

GENOMSNITTLIG KAPITALBINDNING

Genomsnittlig återstående löptid för räntebärande skulder.

Nyckeltalet belyser finansiell risk.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder och derivat.

Nyckeltalet belyser gällande räntenivå för de externa räntebärande skulderna på balansdagen.

GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNING

Genomsnittlig återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat.

Nyckeltalet belyser finansiell risk.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar, investeringar och valutakursomräkning.

REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER

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

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar, noterade aktieinnehav och likvida medel.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Kort- och långfristiga skulder, där ränta utgår på lånat kapital, samt periodiserade låneomkostnader.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat plus andel av intresseföretags förvaltningsresultat exklusive finansiella kostnader²⁾ dividerat med finansiella kostnader²⁾.

Nyckeltalet belyser resultatets känslighet för ränteförändringar och för att bedöma den finansiella risken.

SOLIDITET

Eget kapital¹⁾ i procent av balansomslutningen.

Nyckeltalet belyser finansiell stabilitet.

SOLIDITET JUSTERAD

Eget kapital¹⁾ justerat för värdet på derivat inklusive skatt, återköpta aktier (baserat på aktiekursen vid respektive tidsperiods slut), bokförd uppskjuten skatt fastigheter, med avdrag för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt samt belastning uppskjuten skatt om 5 procent hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde, i procent av balansomslutningen justerat för goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och nyttjanderättstillgångar.

Nyckeltalet belyser finansiell stabilitet.

Aktierelaterade nyckeltal**EGET KAPITAL PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B**

Eget kapital¹⁾, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D samt hybridobligationer, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B.

Nyckeltalet belyser ägarnas (stamaktie av A och B) andel av koncernens totala tillgångar.

EGET KAPITAL PER STAMAKTIE AV SERIE D
Stamaktien av serie D:s genomsnittliga emissionskurs.

Nyckeltalet belyser ägarnas (stamaktie D) andel av koncernens totala tillgångar.

EGET KAPITAL PER PREFERENSAKTIE

Preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

Nyckeltalet belyser ägarnas (preferensaktie) andel av koncernens totala tillgångar.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE A OCH B

Förvaltningsresultat efter avdrag för utdelning på preferensaktier och stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B.

Nyckeltalet belyser ägarnas (stamaktie av A och B) andel av periodens förvaltningsresultat.

RESULTAT PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B

Resultat efter skatt efter avdrag för utdelning på preferensaktier och stamaktier av serie D samt ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier av serie A och B.

SUBSTANSVÄRDE (NAV) PER STAMAKTIE AV SERIE A OCH B

Eget kapital¹⁾, efter avdrag för eget kapital hänförligt till preferensaktier och stamaktier av serie D, hybridobligationer samt goodwill hänförlig till uppskjuten skatteskuld, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i relation till antal utestående stamaktier av serie A och B.

Nyckeltalet belyser ägarnas (stamaktie av A och B) andel av ett beräknat substansvärde (Net Asset Value).

TOTALT ANTAL AKTIER

Registrerade aktier inklusive egna återköpta aktier.

UTESTÅENDE AKTIER

Registrerade aktier med avdrag för egna återköpta aktier.

1) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Exklusive tomträttsavgäld och valutakursdifferenser.

Årsstämma 2026

Corems årsstämma kommer att hållas den 24 april 2026. Kallelse, föreslagen utdelning samt upplysning om anmälan finns på www.corem.se.

RAPPORTDATUM

Delårsrapport

januari–mars 2026

22 april 2026

Delårsrapport

januari–juni 2026

10 juli 2026

Delårsrapport

januari–september 2026

21 oktober 2026

COREM PROPERTY GROUP AB

Box 56085, 102 17 Stockholm

Besöksadress: Riddargatan 13C

Tel: 010-482 70 00

info@corem.se, www.corem.se

Organisationsnummer: 556463-9440

KONTAKTPERSONER

Rutger Arnhult, vd, 070-458 24 70,

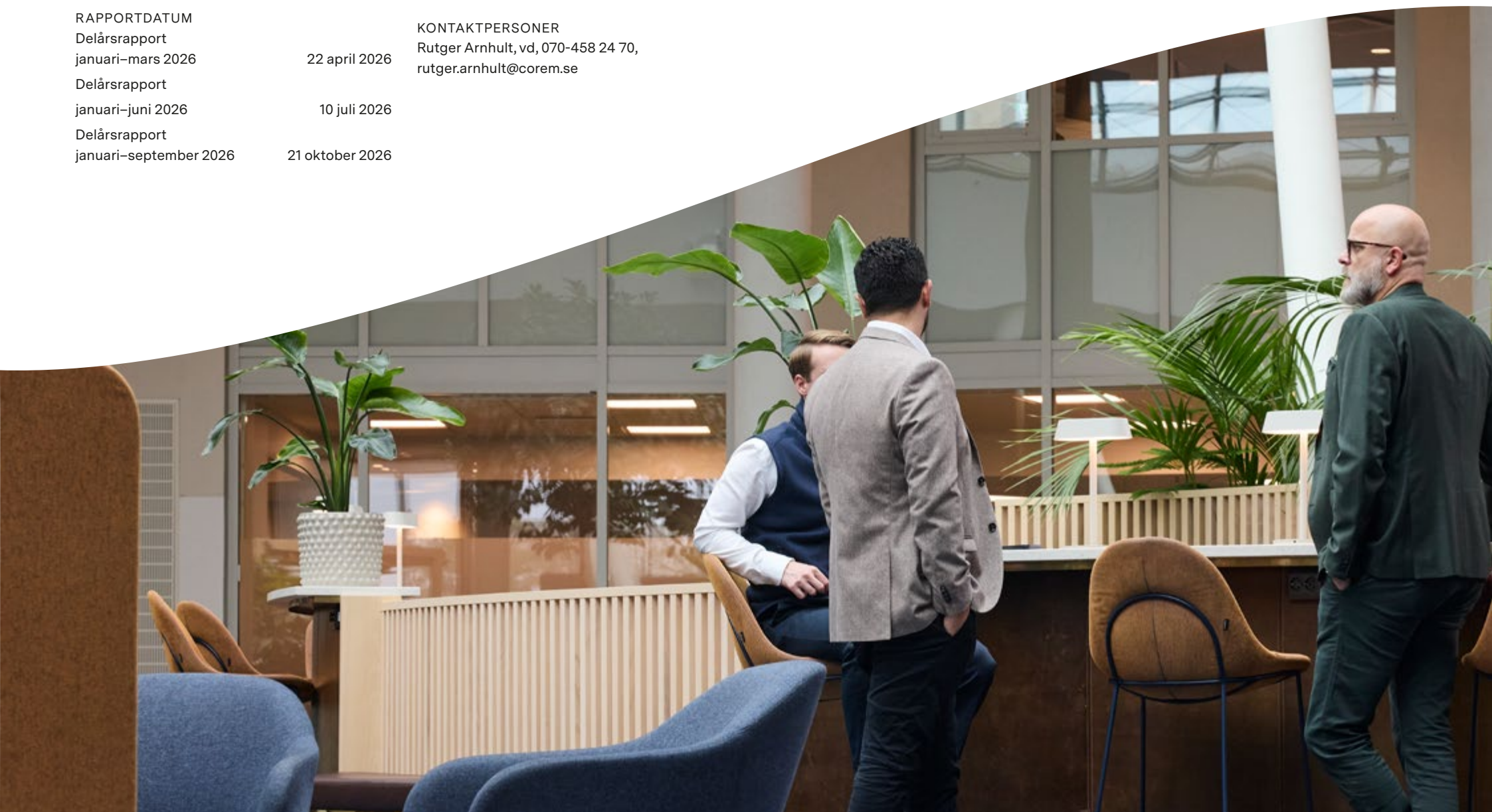
rutger.arnhult@corem.se

Corems årsredovisning har producerats av

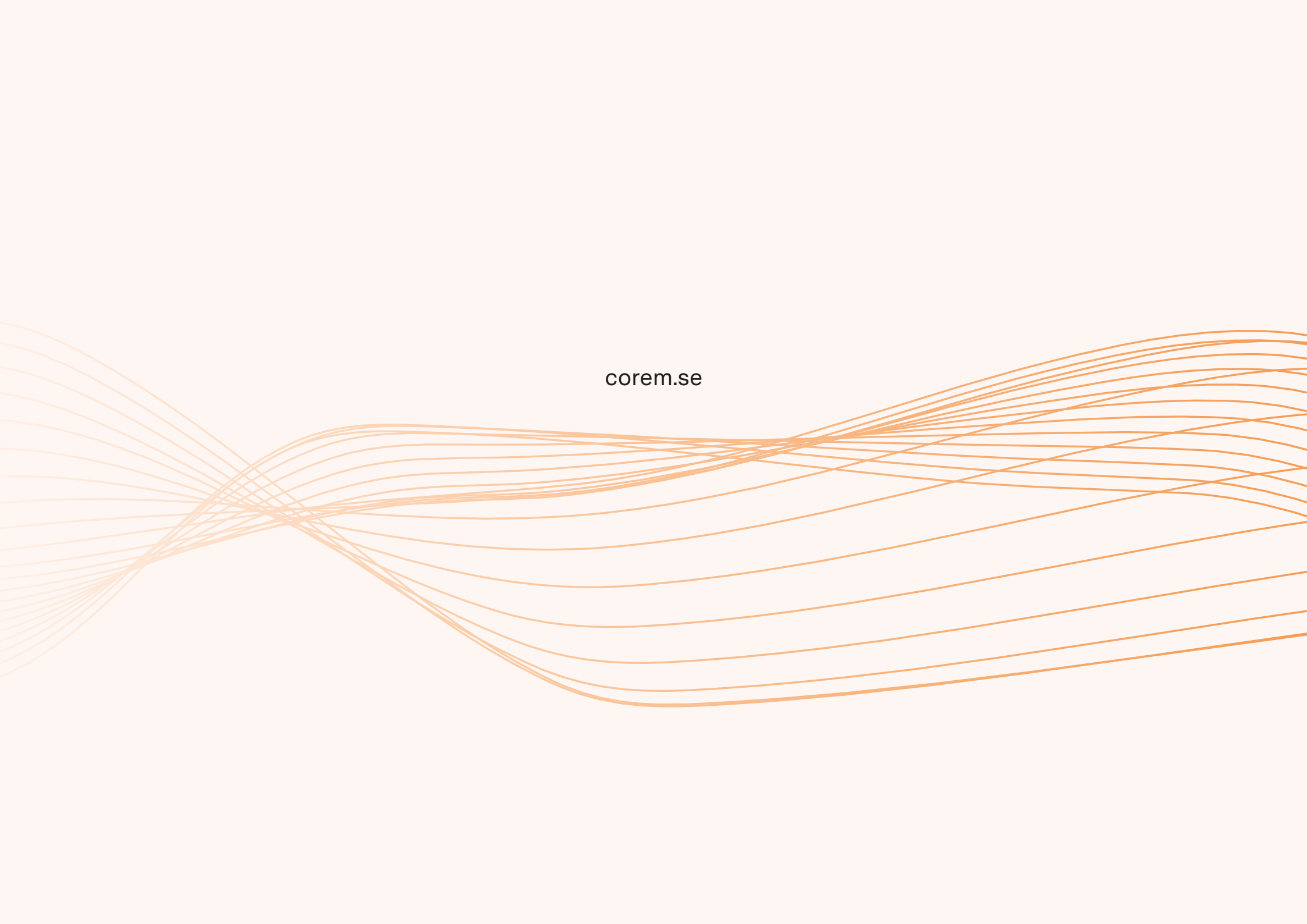
Corem i samarbete med Multiply.

Bilderna har i huvudsak tagits av

Per-Erik Adamsson och Henrik Folkesson.



corem.se

The background of the image features a series of thin, flowing, wavy lines in a light orange or terracotta color. These lines originate from the left side and sweep across the frame towards the right, creating a sense of movement and depth. The lines vary in thickness and curvature, some appearing more pronounced than others, and they overlap to create a layered effect. The overall aesthetic is minimalist and modern.