

corem | property  
group

Delårsrapport januari-juni 2013

KVARTAL

# Delårsrapport januari - juni 2013

## Delårsperioden januari-juni (6 mån)

- Hyresintäkterna uppgick till 271 mkr (275).
- Driftsöverskottet uppgick till 197 mkr (208).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 73 mkr (92).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -30 mkr (10) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet positivt med 158 mkr (16).
- Resultat efter skatt uppgick till 222 mkr (137), motsvarande 2,53 kr per stamaktie (1,41).
- Investeringar i fastigheter uppgick till 320 mkr (203) varav 205 mkr (155) avsåg förvärv.
- Corem har under perioden förvärvat fyra samt avyttrat fyra fastigheter.
- Corem har överlåtit samtliga 1 387 388 återköpta stamaktier samt genomfört en nyemission om 224 903 preferensaktier.

## Rapportperioden april-juni (3 mån)

- Hyresintäkterna uppgick till 137 mkr (144).
- Driftsöverskottet uppgick till 104 mkr (115).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 41 mkr (58).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -34 mkr (-10) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet positivt med 85 mkr (-65).
- Resultat efter skatt uppgick till 104 mkr (12), motsvarande 1,16 kr per stamaktie (-0,06).
- Investeringar i fastigheter uppgick till 138 mkr (116) varav 77 mkr (83) avsåg förvärv.
- Corem har under perioden förvärvat två samt avyttrat två fastigheter.
- Den 26 april 2013 emitterade Corem ett tvåårigt icke-säkerställt obligationslån om 200 mkr, vilket kommer noteras på NASDAQ OMX Stockholm.

Mkr	apr-jun 2013 3 mån	jan-jun 2013 6 mån	apr-jun 2012 3 mån	jan-jun 2012 6 mån	jan-dec 2012 12 mån
Hyresintäkter	137	271	144	275	544
Driftsöverskott	104	197	115	208	409
Förvaltningsresultat	41	73	58	92	171
Resultat efter skatt	104	222	12	137	175

	30 jun 2013	31 dec 2012	31 dec 2011	31 dec 2010	31 dec 2009
Antal fastigheter, st	132	132	133	133	106
Verkligt värde fastigheter, mkr	6 002	5 830	5 418	5 115	4 332
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	92	89	89

# Detta är Corem

Corem Property Group är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Corem har idag ett fastighetsbestånd som huvudsakligen består av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter.

Corems fastighetsbestånd är operativt sett indelat i fem regioner; Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland och Region Mälardalen/Norr. Coremkoncernen är organiserad med huvudkontor i Stockholm och regionkontor i Stockholm, Malmö, Göteborg, Jönköping och Örebro. Beståndet omfattar en total uthyrbar area om 892 176 kvm och bestod per den 30 juni 2013 av 132 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 6 002 mkr. Corem är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

Corem ska ha en decentraliserad organisation för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Per den 30 juni 2013 hade Corem totalt 42 (39) anställda, varav 13 (11) kvinnor och 29 (28) män.

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

## Affärsidé

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

## Mål

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

## Strategi

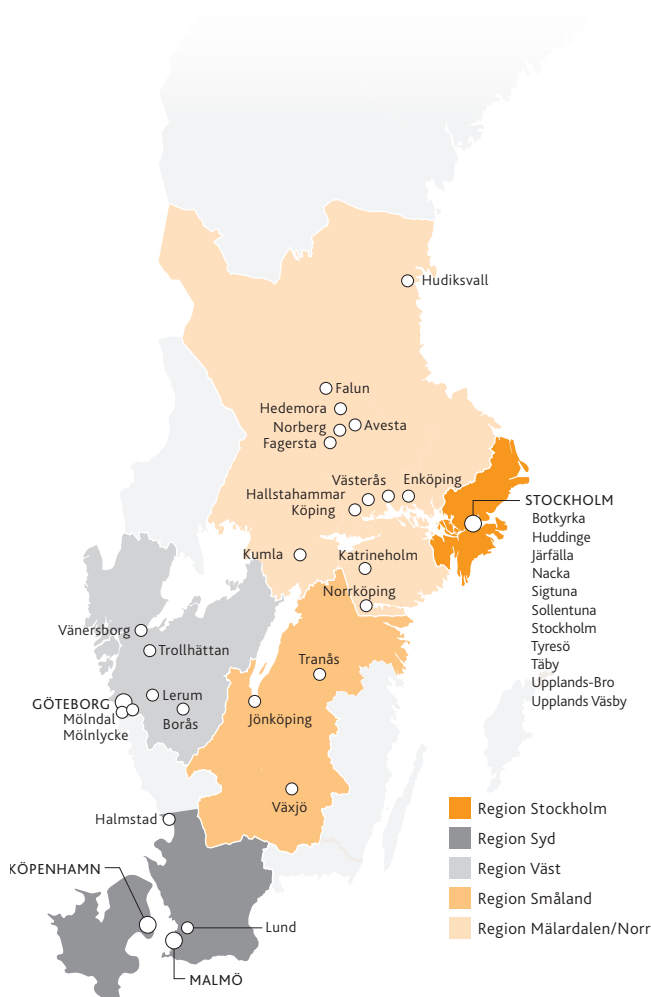
För att uppnå bolagets mål har Corem fyra övergripande strategier.

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

**Affärsstrategi** – att genom långsiktigt engagemang optimera fastighetsbeståndet.

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

**Hållbarhetsstrategi** – att verka för långsiktig hållbarhet för företaget och dess omgivning.



Antal fastigheter, st

132

Verkligt värde, mkr

6 002

Uthyrbar area, kvm

892 176

# Intäkter, kostnader och resultat

Driftsöverskottet uppgick under delårsperioden till 197 mkr och förvaltningsresultatet till 73 mkr.

Mkr	2013 3 mån apr-jun	2013 6 mån jan-jun	2012 3 mån apr-jun	2012 6 mån jan-jun	2012 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul 2012- jun 2013
Hyresintäkter	137	271	144	275	544	540
Fastighetskostnader	-33	-74	-29	-67	-135	-142
Driftsöverskott	104	197	115	208	409	398
Central administration	-6	-12	-6	-12	-24	-24
Finansnetto (exklusive värdeförändringar)	-57	-112	-51	-104	-214	-222
Förvaltningsresultat	41	73	58	92	171	152
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	37	67	24	55	51	63
Värdeförändringar fastigheter & derivat	51	128	-75	26	-17	85
Resultat före skatt	129	268	7	173	205	300
Skatt	-25	-46	5	-36	-30	-40
Periodens resultat	104	222	12	137	175	260

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari-juni såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid periodens, respektive föregående års, utgång.

## Rapportperioden april-juni 2013

Hyresintäkterna under andra kvartalet uppgick till 137 mkr (144). Driftsöverskottet och förvaltningsresultatet uppgick till 104 mkr (115) respektive 41 mkr (58).

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick under kvartalet till 37 mkr (24).

Värdeförändringar fastigheter uppgick under kvartalet till -34 mkr (-10), varav realiserade värdeförändringar -37 (-10). Realiserade värdeförändringar derivat uppgick till 85 mkr (-65). Resultat efter skatt uppgick för andra kvartalet 2013 till 104 mkr (12).

## Delårsperioden januari-juni 2013

### HYRESINTÄKTER

Periodens hyresintäkter uppgick till 271 mkr (275). I föregående års intäkt ingick 13 mkr avseende förtida lösen av hyrestillägg. Resterande del om 9 mkr är hänförlig till nettoförvärv och indexering samt minskad uthyrningsgrad i Region Småland.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 30 juni 2013 till 91 procent (92).

### FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 74 mkr (67). Förändringen om 7 mkr beror huvudsakligen på högre kostnader för snöröjning och taxebundna avgifter i början av året samt att Corems fastighetsbestånd utökats jämfört med samma period föregående år.

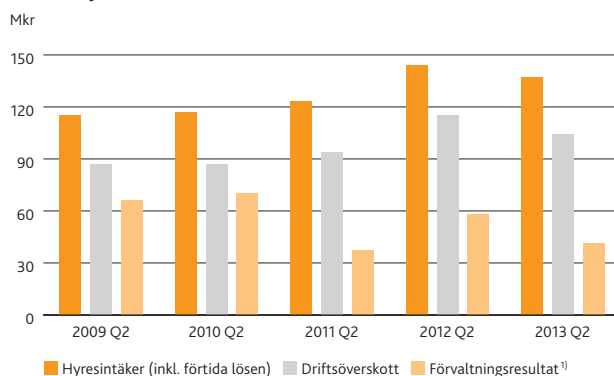
## CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 12 mkr (12) och avser i huvudsak kostnader för koncernledning och bolagets notering på NASDAQ OMX Stockholm.

## FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -112 mkr (-104), varav finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (1) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 113 mkr (105). Corems räntekostnader påverkas av förändringen i de korta marknadsräntorna, men då en stor andel av de räntebärande skulderna är räntesäkrade minskar fluktuationerna i finansnettot. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan (inklusive marginaler) till 4,73 procent (4,78).

## KVARTALSJÄMFÖRELSE



1) Justerat för 22 mkr 2010 hänförligt till innehavet i Klövern.



Spinnaren 1, Mölndal

#### RESULTATANDELAR ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden hänförliga till Klöver  
uppgick till 67 mkr (55). Resultatandelar från Fastighetspartners  
Veddesta, gemensamt ägt bolag med Nordic Real Estate Partners,  
understeg 0,1 mkr för perioden.

#### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

##### Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till –30 mkr  
(10), varav orealiserade värdeförändringar –44 (9).

##### Derivat

De långa räntorna steg under årets två första kvartal vilket fått  
en positiv effekt på värderingen av Corems derivat under perioden.  
Orealiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick  
till 158 mkr (16).

#### SKATT

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

Uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter beror  
bland annat på klassificeringen vid förvärv samt i vilken form  
avyttring sker.

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till  
cirka 1 500 mkr (1 720). Skattefordran hänförlig till de skatte-  
mässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning  
upptagits till 228 mkr (228).

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt <sup>1)</sup>		Redovisad skatt	
	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun
Löpande förvaltningsresultat	-2	-2	-4	-9	-6	-11
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-6	-8	-6	-8
Värdeförändringar derivat	-	-	-35	-4	-35	-4
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-10	-13	-10	-13
Omvärdering underskottsavdrag	-	-	11	-	11	-
<b>Totalt</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-44</b>	<b>-34</b>	<b>-46</b>	<b>-36</b>

1) Beräknad på skattesats 22 procent 2013 respektive 26,3 procent 2012.

# Fastighetsbestånd

Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 juni 2013 till 6 002 mkr och bestod av 132 fastigheter med en total uthyrbar area om 892 176 kvm.

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd (tidigare Region Öresund), Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr. Värdemässigt är Region Stockholm störst med cirka 41 procent av beståndets totala fastighetsvärde. Beståndet utgörs huvudsakligen av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.

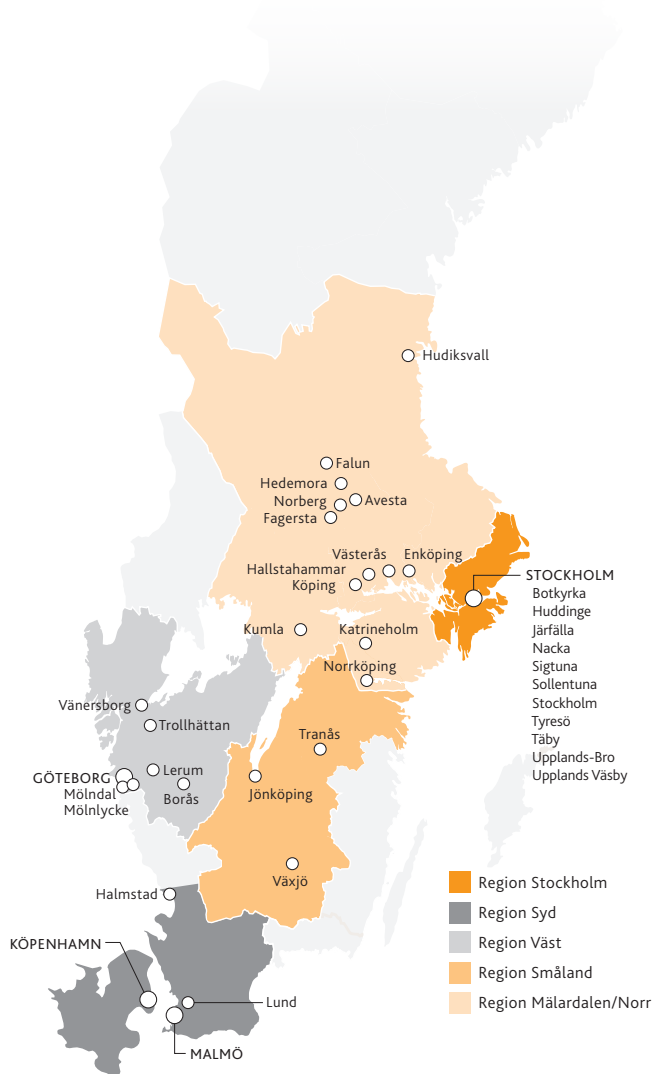
Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 30 juni 2013, uppgående till 553 mkr, svarade Region Stockholm för 42 procent, Syd för 13 procent, Väst för 16 procent, Småland för 10 procent och Mälardalen/Norr för 19 procent. Det totala hyresvärdet bedömdes, per den 30 juni 2013, uppgå till 610 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

## Fastigheternas värde och värdeförändringar

Även i början av det andra kvartalet var aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden relativt svag. Däremot tog transaktionerna fart i juni och för halvåret summerades affärer motsvarande cirka 42 mkr kronor. Trots en stark spurt i slutet av perioden, var den samlade volymen lägre jämfört med samma period 2012. I takt med att transaktionerna tog fart i juni, förstärktes också Corems intryck om större konkurrens om de riktigt bra objekten inom Corems prioriterade segment.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 6 002 mkr (5 830) per den 30 juni 2013. Några större förändringar i avkastningskraven har inte gjorts i värderingarna men fortsatt låg inflation, konkurser och kommande vakanser, framför allt i fastigheten i Hudiksvall, har haft en negativ värdepåverkan. Orealiserade värdeförändringar under det andra kvartalet uppgick till -37 mkr (-10). Det genomsnittliga avkastningskravet per 30 juni 2013 var oförändrat cirka 7,8 procent.

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande cirka fem procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB, NAI Svefa och Widehov Konsult som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning 2012 sid 20-21.



## FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvm
Verkligt värde per den 31 december 2012	5 830	132	868 322 <sup>1)</sup>
Förvärv	205	4	40 961
Ny-, till- och ombyggnation	115	-	2 905
Avyttringar	-109	-4	-20 012
Värdeförändringar	-44	-	-
Valutaomräkningar	5	-	-
<b>Totalt per den 30 juni 2013</b>	<b>6 002</b>	<b>132</b>	<b>892 176</b>

1) Till följd av ytmätning har Corems fastighetsbestånds ytor och fördelning mellan ytsegment förändrats jämfört med tidigare redovisade perioder. Föregående perioder har omräknats.

## Hyresgäster

Ericsson är Corems enskilt största hyresgäst och hyr industri-, lager- och kontorslokaler i Region Väst och Region Mälardalen/Norr.

Ericsson, Bilia och ELFA står för 13, 11 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Sammanlagt har Ericsson fem hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 1,6 år. Ericsson har under perioden aviserat att kabeltillverkningen i Hudiksvall kommer att läggas ner och samtidigt överlåtit verksamheten i Falun till det danska börsnoterade bolaget NKT Cables A/S. Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 10,1 år och ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 5,0 år.

Corems viktade hyresduration uppgick per den 30 juni 2013 till 4,4 år.

## Ny-, till- och ombyggnation

Corem har under perioden totalt investerat 115 mkr (48) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgästanpassningar och energibesparingsåtgärder. För 2013 uppgår Corems planerade investeringsvolym till 160 mkr. De två största projekten är uppförandet av en terminalbyggnad för Terminal & Transporttjänst på fastigheten Märsta 15:7, Sigtuna, samt hyresgästanpassning för Internationella Engelska skolan i fastigheten Storsätra 1, Stockholm. Inflytt för Terminal & Transporttjänst skedde 1 juni 2013 och inflytt för Internationella Engelska skolan skedde den 28 juni 2013. För vidare information, se Corems Årsredovisning 2012, sid 31 och 33.

## Förvärv och avyttringar av fastigheter

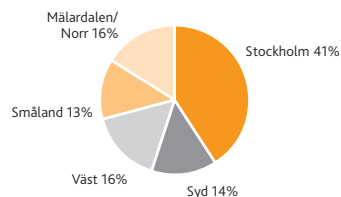
Corem har under perioden arbetat vidare med att förädla sitt bestånd genom förvärv av fyra fastigheter, varav en tomträtt. Samtliga förvärv skedde i bolagsform. Under perioden har fyra fastigheter avyttrats som ett led i Corems renodlingsstrategi.

Förvärvet i Halmstad finansierades genom överlåtelse av samtliga 1 387 388 återköpta aktier, nyemission om 224 903 preferensaktier och bankfinansiering.

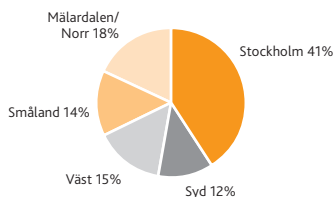
### TRANSAKTIONER 1 JANUARI - 30 JUNI 2013

Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Köpeskilling, mkr
<b>Förvärvat</b>				
<b>Kvartal 1</b>				
Fogden 5, 6	Halmstad	Lager	29 972	128
<b>Totalt förvärvat kvartal 1</b>			<b>29 972</b>	<b>128</b>
<b>Kvartal 2</b>				
Stridsyxan 5	Malmö	Lager	5 930	32
Stensätra 17	Stockholm	Lager	5 059	45
<b>Totalt förvärvat kvartal 2</b>			<b>10 989</b>	<b>77</b>
<b>TOTALT FÖRVÄRVAT 1 JAN - 30 JUN 2013</b>			<b>40 961</b>	<b>205</b>
<b>Avyttrat</b>				
<b>Kvartal 1</b>				
Mekanikern 1	Strömstad	Industri	4 915	21
Barnhuset 15	Stockholm	Kontor	1 320	60
<b>Totalt avyttrat kvartal 1</b>			<b>6 235</b>	<b>81</b>
<b>Kvartal 2</b>				
Batteriet 2	Trollhättan	Kontor	1 757	5
Verktyget 4	Trosa	Lager	12 020	38
<b>Totalt avyttrat kvartal 2</b>			<b>13 777</b>	<b>43</b>
<b>TOTALT AVYTTRAT 1 JAN - 30 JUN 2013</b>			<b>20 012</b>	<b>124</b>

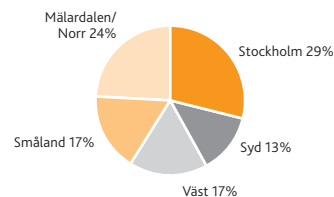
FÖRDELNING AV VERKLIGT VÄRDE PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 30 JUNI 2013



FÖRDELNING AV HYRESVÄRDE PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 30 JUNI 2013



FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 30 JUNI 2013



## FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per segment	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun
Region Stockholm	108	103	-38	-34	70	69	65	67
Region Syd	32	28	-7	-7	25	21	78	75
Region Väst	45	38	-8	-7	37	31	82	82
Region Småland	30	53	-12	-11	18	42	60	79
Region Mälardalen/Norr	56	53	-9	-8	47	45	84	85
<b>Totalt</b>	<b>271</b>	<b>275</b>	<b>-74</b>	<b>-67</b>	<b>197</b>	<b>208</b>	<b>73</b>	<b>76</b>

Nyckeltal per segment	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area <sup>1)</sup> , kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2013 30 jun	2012 30 jun	2013 30 jun	2012 30 jun	2013 30 jun	2012 30 jun	2013 30 jun	2012 30 jun
Region Stockholm	2 441	2 270	261 952	254 481	248	233	94	93
Region Syd	850	673	113 476	80 244	75	61	98	93
Region Väst	945	804	150 006	138 024	93	78	95	93
Region Småland	768	763	153 626	149 306	84	87	63	87
Region Mälardalen/Norr	998	1 068	213 116	225 136	110	112	96	92
<b>Totalt</b>	<b>6 002</b>	<b>5 578</b>	<b>892 176</b>	<b>847 191</b>	<b>610</b>	<b>571</b>	<b>91</b>	<b>92</b>

## FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE (för fastighetsförteckning, se www.corem.se)

	Uthyrbar area <sup>1)</sup> , kvm									
	Industri		Lager		Kontor		Handel		Övrigt	
	2013 30 jun	2012 30 jun	2013 30 jun	2012 30 jun	2013 30 jun	2012 30 jun	2013 30 jun	2012 30 jun	2013 30 jun	2012 30 jun
Region Stockholm	28 264	28 264	127 623	118 753	80 112	81 456	15 287	15 160	10 666	10 848
Region Syd	8 430	4 940	54 015	27 750	15 261	12 862	24 105	22 665	11 665	12 027
Region Väst	44 142	32 146	76 529	76 940	18 056	17 368	6 465	6 465	4 814	5 105
Region Småland	17 769	17 769	96 292	92 707	18 980	18 245	5 706	5 706	14 879	14 879
Region Mälardalen/Norr	115 661	118 112	33 653	39 461	40 250	42 318	13 179	14 109	10 373	11 136
<b>Totalt</b>	<b>214 266</b>	<b>201 231</b>	<b>388 112</b>	<b>355 611</b>	<b>172 659</b>	<b>172 249</b>	<b>64 742</b>	<b>64 105</b>	<b>52 397</b>	<b>53 995</b>
Andel, %	24	24	44	42	19	20	7	8	6	6

## FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH HYRESINTÄKTER

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Hyresintäkter <sup>2)</sup> , mkr	
	2013 30 jun	2012 30 jun	2013 30 jun	2012 30 jun	2013 30 jun	2012 30 jun
Region Stockholm	51	52	21 364	21 915	234	218
Region Syd	19	16	3 211	7 213	73	56
Region Väst	19	21	12 167	13 840	87	73
Region Småland	25	23	73 363	31 255	53	76
Region Mälardalen/Norr	18	21	10 840	19 292	106	104
<b>Totalt</b>	<b>132</b>	<b>133</b>	<b>120 945</b>	<b>93 515</b>	<b>553</b>	<b>527</b>

1) Till följd av ytutmätning har Corems fastighetsbestånds ytor och fördelning mellan ytsegment förändrats jämfört med tidigare redovisade perioder. Föregående perioder har omräknats.

2) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 juni 2013 respektive 30 juni 2012.

SEGMENTSINFORMATION ÖVRIGT	2013 30 jun	2012 30 jun
Driftsöverskott fördelat enligt ovan	197	208
<b>Öfördelade resultatposter</b>		
Central administration	-12	-12
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-112	-104
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>73</b>	<b>92</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	67	55
Realiserade värdeförändringar fastigheter	14	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-44	9
Orealiserade värdeförändringar derivat	158	16
<b>Resultat före skatt</b>	<b>268</b>	<b>173</b>

# Intresseföretag

Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

## Klövern AB (publ)

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 30 juni 2013 till 32 200 000 stamaktier motsvarande cirka 19 procent av de utestående rösterna i bolaget. Innehavet uppgick per den 30 juni 2013 till 1 013 mkr att jämföra med 992 mkr per 31 december 2012. Av förändringen om 21 mkr redovisas 67 mkr över periodens resultat. Resterande 46 mkr avser främst erhållen utdelning. Från och med den 18 mars 2011, då Corem fick ett betydande inflytande i Klövern, klassificeras innehavet som Intresseföretag och redovisas från detta datum i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Klövern är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter. Per den 30 juni 2013 omfattade Klöverns innehav 391 fastigheter (387). Hyresvärdet uppgick till 2 494 mkr (2 468) och fastigheternas verkliga värde var 22 914 mkr (22 624). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 2 545 tkvm (2 529).

## Fastighetspartners Veddesta AB

Corem och Nordic Real Estate Partners AB (NREP) bildade 2011 ett gemensamt ägt bolag, Fastighetspartners Veddesta AB.

Bolaget har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Posten AB och uppför en ny terminal i Veddesta, Järfälla. Genom samarbetet mellan Corem och NREP exploateras outnyttjad markareal och terminalen på cirka 19 000 kvm kommer att bli Postens största logistikarbetsplats med cirka 450 anställda. Projektet löper enligt plan och beräknad inflytt är i september 2013. För vidare information, se Corems Årsredovisning 2012 sid 31-33.



Projektutveckling paket- och pallterminal åt PostNord, Järfälla

# Finansiering

Corem verkar inom en kapitalintensiv marknad och för att kunna vidareutveckla bolaget till att bli den ledande aktören inom sitt segment krävs god tillgång till kapital, vid rätt tid, till begränsad kostnad och risk. Corem är finansierat med eget kapital och skulder.

## Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 258 mkr (2 082). Ökningen av det egna kapitalet beror, efter utdelning om 112 mkr, framförallt på periodens totalresultat om 226 mkr. I samband med förvärv av två fastigheter utgjordes del av köpeskillingen av aktier i Corem Property Group AB (publ.), vilket har ökat det egna kapitalet med 62 mkr. Per den 30 juni 2013 uppgick soliditeten till 30 procent (29) och den justerade soliditeten till 32 procent (32).

## Räntebärande skulder och kreditbindning

Den 30 juni 2013 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 718 mkr (4 543). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för likviditet om 209 mkr (116), inga pantsatta likvida medel (12) och aktiverade upplåningskostnader om 7 mkr (8) uppgick till 4 502 mkr (4 407). Räntetäckningsgraden uppgick per den 30 juni 2013 till 2,2 ggr (2,0). Vid kvartalets utgång var 51 procent (53) av de räntebärande skulderna räntesäkrade om minst 3 år.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto, över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 30 juni 2013 till 5,5 år och den genomsnittliga räntan vid samma tidpunkt var 4,73 procent att jämföra med 6,0 år respektive 4,66 procent per den 31 december 2012. Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån. Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 2 900 mkr (2 900) som löper ut mellan 2015 och 2031. I enlighet med IAS 39 ska räntederivat marknadsvärde-

ras, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen då säkringsredovisning ej tillämpas. Per den 30 juni 2013 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -243 mkr att jämföras med -402 mkr per den 31 december 2012. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,28 procentenheter.

Under det andra kvartalet har Corem emitterat ett 2-årigt icke-säkerställt obligationslån om 200 mkr. Bolagets totala krediter om 4 718 mkr (4 543) löper med kredittider om 0 till 25 år.

## Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 133 mkr (98), vilket motsvarar 1,34 kr per stamaktie (0,88) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -135 mkr (-143) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 95 mkr (-13). Likvida medel per den 30 juni 2013 uppgick till 209 mkr (116), vilket motsvarar 2,75 kr per stamaktie (1,55).

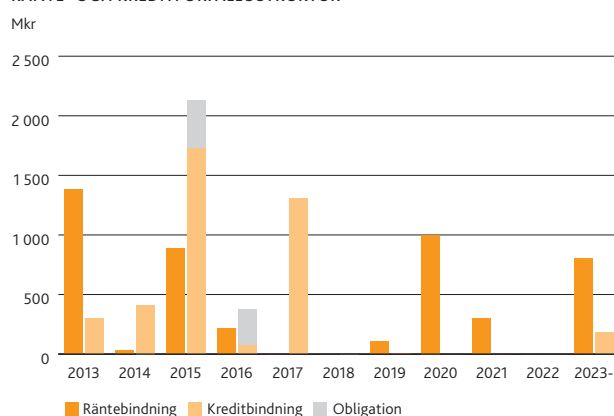
Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter om 170 mkr (100) uppgick till 379 mkr att jämföras med 216 mkr per den 31 december 2012.

### RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2013	1 381	3,17	29	300	6
2014	30	5,34	1	412	9
2015	887	4,32	19	2 132 <sup>1)</sup>	45
2016	215	4,04	5	381 <sup>1)</sup>	8
2017	–	–	–	1 308	28
2018	–	–	–	1	0
2019	105	5,00	2	2	0
2020	1 000	6,03	21	–	–
2021	300	5,54	6	–	–
2022	–	–	–	–	–
2023-	800	5,90	17	182	4
<b>Totalt</b>	<b>4 718</b>	<b>4,73</b>	<b>100</b>	<b>4 718</b>	<b>100</b>

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

### RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR



# Aktien

## AKTIEFAKTA, 30 JUNI 2013

Börsvärde	2 491 miljoner kronor
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	6 611 319
Antal aktieägare	3 406

Stängningskurs, stamaktie	21,00 kronor
Stängningskurs, preferensaktie	135,75 kronor
Marknadsplats	NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap

Corem är noterat på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap och har två aktieslag; stamaktier och preferensaktier.

### Stamaktie

Corem har totalt 75 896 586 stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst. Utdelning om 0,60 kr per stamaktie (0,50) för 2012 är utbetald per den 6 maj 2013.

### Preferensaktie

Corem har totalt 6 611 319 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00), betalas ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal från och med juli 2013.

### Överlåtelse och nyemission av aktier

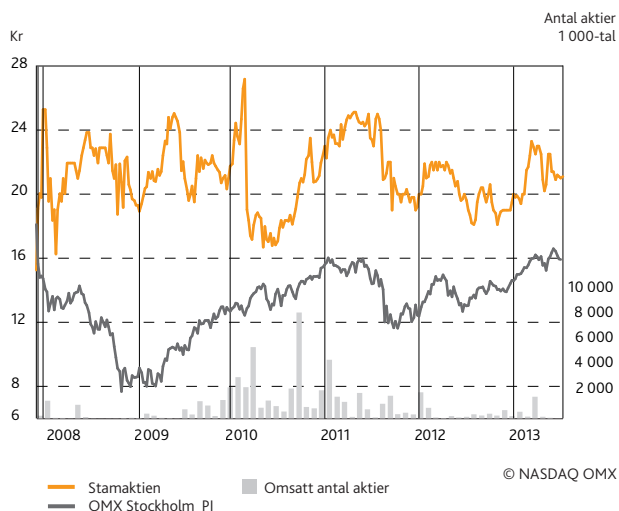
I samband med fastighetsförvärvet i Halmstad, under första kvartalet 2013, har samtliga 1 387 388 återköpta stamaktier överlåtits samt en nyemission om 224 903 preferensaktier skett. Efter registrering av nyemissionen uppgår totalt antal registrerade aktier i Corem till 82 507 905 aktier, varav 75 896 586 är stamaktier och 6 611 319 är preferensaktier. Corem hade per den 30 juni 2013 inga återköpta aktier.

### DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 JUNI 2013

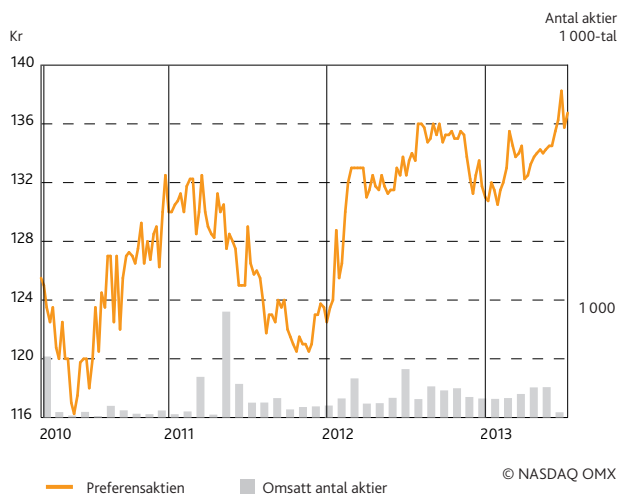
Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 348	1 251 606	36,3	37,7
SEB Life International Assurance	9 183 363	–	11,1	12,0
Länsförsäkringar fonder	7 146 105	–	8,7	9,3
Swedbank Robur fonder	4 940 464	188 941	6,2	6,5
Gärdarke AB	3 276 767	112 711	4,1	4,3
Allba Holding AB	2 723 440	349 298	3,7	3,6
SEB S.A., W81MY	2 540 280	78 750	3,2	3,3
Aktie-Ansvar Sverige	1 899 000	–	2,3	2,5
Pomona Gruppen AB	1 499 998	–	1,8	2,0
Livförsäkrings AB Skandia	1 488 875	–	1,8	1,9
Estancia Fastigheter AB	1 387 388	–	1,7	1,8
Nordea Liv	1 252 948	104 412	1,6	1,7
Handelsbanken fonder	1 203 926	108 000	1,6	1,6
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	120 000	1,5	1,5
Odin Fonder	965 570	–	1,2	1,3
Övriga aktieägare	6 524 232	4 297 601	13,1	9,1
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>75 896 586</b>	<b>6 611 319</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta aktier	–	–	–	–
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>75 896 586</b>	<b>6 611 319</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear Sweden AB

KURSVÄCKLING COREM STAMAKTIE (CORE SE0002257402)  
28 NOVEMBER 2007 TILL 5 JULI 2013



KURSVÄCKLING COREM PREFERENSAKTIE (CORE PREF SE0003208792)  
9 MARS 2010 TILL 5 JULI 2013



## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2013 3 mån apr-jun	2013 6 mån jan-jun	2012 3 mån apr-jun	2012 6 mån jan-jun	2012 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån jul 2012- jun 2013
Hysesintäkter	137	271	144	275	544	540
Fastighetskostnader	-33	-74	-29	-67	-135	-142
<b>Driftsöverskott</b>	<b>104</b>	<b>197</b>	<b>115</b>	<b>208</b>	<b>409</b>	<b>398</b>
Central administration	-6	-12	-6	-12	-24	-24
Finansnetto (exklusive värdeförändringar)	-57	-112	-51	-104	-214	-222
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>41</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>92</b>	<b>171</b>	<b>152</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	37	67	24	55	51	63
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3	14	0	1	3	16
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-37	-44	-10	9	16	-37
Orealiserade värdeförändringar derivat	85	158	-65	16	-36	106
<b>Resultat före skatt</b>	<b>129</b>	<b>268</b>	<b>7</b>	<b>173</b>	<b>205</b>	<b>300</b>
Skatt	-25	-46	5	-36	-30	-40
<b>Periodens resultat</b>	<b>104</b>	<b>222</b>	<b>12</b>	<b>137</b>	<b>175</b>	<b>260</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Omräkningsdifferenser mm.	6	4	0	-1	-3	2
<b>Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>110</b>	<b>226</b>	<b>12</b>	<b>136</b>	<b>172</b>	<b>262</b>
<b>Antal aktier och resultat per aktie</b>						
Resultat per stamaktie, kr <sup>1)</sup>	1,16	2,53	-0,06	1,41	1,48	2,62
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	75 896 586	75 896 586	74 681 922	74 681 922	74 533 198	75 896 586
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	75 896 586	75 207 818	74 703 070	74 709 524	74 659 586	74 906 499
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	6 611 319	6 611 319	6 386 416	6 386 416	6 386 416	6 611 319

1) Resultatmätt per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas och med hänsyn tagen till preferensaktiernas rätt till utdelning. Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	30 jun 2013	30 jun 2012	31 dec 2012
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6 002	5 578	5 830
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 013	1 110	992
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Uppskjuten skattefordran	167	139	211
Fordringar på intresseföretag	11	1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 195</b>	<b>6 830</b>	<b>7 036</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga omsättningstillgångar	43	49	25
Likvida medel <sup>1)</sup>	209	42	116
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>252</b>	<b>91</b>	<b>141</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 447</b>	<b>6 921</b>	<b>7 177</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>2 258</b>	<b>2 049</b>	<b>2 082</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande långfristiga skulder	4 181	3 902	2 900
Derivat	243	349	402
Övriga långfristiga skulder	2	2	2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 426</b>	<b>4 253</b>	<b>3 304</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande kortfristiga skulder	529	412	1 635
Övriga kortfristiga skulder	234	207	156
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>763</b>	<b>619</b>	<b>1 791</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>5 189</b>	<b>4 872</b>	<b>5 095</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 447</b>	<b>6 921</b>	<b>7 177</b>

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 juni 2013 respektive 31 december 2012 till 379 mkr respektive 216 mkr.

## Koncernens rapport över kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2013 3 mån apr-jun	2013 6 mån jan-jun	2012 3 mån apr-jun	2012 6 mån jan-jun	2012 12 mån jan-dec
<b>Löpande verksamhet</b>					
Resultat före skatt	129	268	7	173	205
Ej kassaflödespåverkande poster	-38	-145	95	-38	11
Betald inkomstskatt	0	-2	-4	-11	-13
<b>Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital</b>	<b>91</b>	<b>121</b>	<b>98</b>	<b>124</b>	<b>203</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar	-34	-35	-5	-7	6
Förändring av pantsatta likvida medel	20	12	-24	-24	-12
Förändring av rörelseskulder	-17	35	-4	5	-13
<b>Kassaflöde, löpande verksamhet</b>	<b>60</b>	<b>133</b>	<b>65</b>	<b>98</b>	<b>184</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>					
Förvärv och ny- till- och ombyggnationer i fastigheter	-204	-258	-115	-191	-466
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-3
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-	-	-62
Avyttring av andelar i intresseföretag	-	-	-	-	112
Avyttring av förvaltningsfastigheter	102	123	22	48	74
<b>Kassaflöde, investeringsverksamhet</b>	<b>-102</b>	<b>-135</b>	<b>-93</b>	<b>-143</b>	<b>-345</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>					
Upptagna lån	263	315	47	84	348
Amorterade lån	-139	-143	-10	-25	-64
Återköp av egna aktier	-	0	-1	-3	-6
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-61	-77	-53	-69	-101
<b>Kassaflöde, finansieringsverksamhet</b>	<b>63</b>	<b>95</b>	<b>-17</b>	<b>-13</b>	<b>177</b>
Periodens/Årets kassaflöde	21	93	-45	-58	16
Likvida medel vid periodens/årets början	188	116	87	100	100
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>116</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen i sammandrag

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver mm.	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2012</b>	<b>308</b>	<b>1 294</b>	<b>-12</b>	<b>418</b>	<b>2 008</b>
Totalresultat januari - juni 2012	-	-	-1	137	136
Utdelning till stamaktieägare, 0,50 kr per aktie	-	-	-	-38	-38
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie <sup>1)</sup>	-	-	-	-64	-64
Avyttring av egna aktier	-	-	-	10	10
Återköp av egna aktier	-	-	-	-3	-3
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2012</b>	<b>308</b>	<b>1 294</b>	<b>-13</b>	<b>460</b>	<b>2 049</b>
Totalresultat juli - december 2012	-	-	-2	38	36
Återköp av egna aktier	-	-	-	-3	-3
<b>Utgående eget kapital 31 december 2012</b>	<b>308</b>	<b>1 294</b>	<b>-15</b>	<b>495</b>	<b>2 082</b>
Totalresultat januari - juni 2013	-	-	4	222	226
Utdelning till stamaktieägare, 0,60 kr per aktie	-	-	-	-46	-46
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie <sup>2)</sup>	-	-	-	-66	-66
Apportemission	1	29	-	-	30
Avyttring av egna aktier	-	-	-	32	32
Återköp av egna aktier	-	-	-	0	0
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2013 hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>309</b>	<b>1 323</b>	<b>-11</b>	<b>637</b>	<b>2 258</b>

1) Därav utbetalades 16 mkr per kvartal med början i juli 2012

2) Därav utbetalas 16,5 mkr per kvartal med början i juli 2013

### Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och leverantörsskulder bedöms i stort motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga till sin natur. Verkligt värde på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas, för upplysningssyfte, genom att

diskontera det framtida kontrakterade kassaflödet till den aktuella marknadsräntan som är tillgänglig för Corem för liknande finansiella instrument.

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

Mkr	Koncernen 30 juni 2013			Koncernen 31 december 2012		
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Tillgångar</b>						
Kundfordringar och andra fordringar	-	43	-	-	25	-
Likvida medel	-	209	-	-	116	-
<b>Summa</b>	-	<b>252</b>	-	-	<b>141</b>	-
<b>Skulder</b>						
Derivatinstrument, nivå 2	243	-	-	402	-	-
Upplåning	-	-	4 718	-	-	4 543
Leverantörsskulder och andra skulder	-	-	236	-	-	158
<b>Summa</b>	<b>243</b>	-	<b>4 954</b>	<b>402</b>	-	<b>4 701</b>

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Corem använder i förekommande fall den aktuella köpkursen. Dessa instrument återfinns i nivå 1. De investeringar som återfunnits i nivå 1 har framförallt utgjorts av aktier noterade på NASDAQ OMX Stockholm och som varit klassificerade som värdepapper som innehas för handel fram till dess de övergick till att klassificeras som andelar i intresseföretag. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av olika värderingstekniker.

Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten

utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. För Corems del utgörs detta av Corems innehav av derivat. I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Corem har inga instrument i denna kategori.

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

Avtal finns som möjliggör netting av förpliktelser gentemot samma motpart avseende derivat.

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2013 6 mån jan-jun	2012 6 mån jan-jun	2012 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	27	28	52
Kostnad sålda tjänster	-17	-14	-30
<b>Bruttoresultat</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>22</b>
Central administration	-12	-12	-24
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2</b>	<b>2</b>	<b>-2</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	65	62	93
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23	-21	-42
<b>Resultat före skatt</b>	<b>40</b>	<b>43</b>	<b>49</b>
Skatt	-	-	-4
<b>Periodens resultat</b>	<b>40</b>	<b>43</b>	<b>45</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2013	30 jun 2012	31 dec 2012
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	1	2	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	197	185	197
Andelar i intresseföretag	624	730	624
Fordringar på koncernföretag	1 190	1 190	1 190
Uppskjuten skattefordran	28	32	28
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 039</b>	<b>2 137</b>	<b>2 039</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 040</b>	<b>2 139</b>	<b>2 041</b>
<b>Övriga omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	416	37	212
Övriga kortfristiga fordringar	5	1	4
Kassa och Bank	38	1	13
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>459</b>	<b>39</b>	<b>229</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 499</b>	<b>2 178</b>	<b>2 270</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 457	1 468	1 467
Räntebärande skulder	949	632	750
Ej räntebärande skulder	93	78	53
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 499</b>	<b>2 178</b>	<b>2 270</b>

# Övrig finansiell information

## Möjligheter och risker

Några viktiga riskområden är fastighetsvärdering, finansiering och kassaflöde, vilka beskrivs nedan. Corems möjligheter och risker i övrigt beskrivs i Årsredovisningen för 2012 på sid 42-45. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

## FASTIGHETSVÄRDERING

Corem redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Dessa värdeförändringar kan få väsentliga effekter på koncernens resultat och ställning.

## FINANSIERING

För Corem är det viktigt att det finns tillgång till finansiering vid behov och avsaknaden av detta skulle kunna innebära en risk.

Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna finansieringsrisk.

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet påverkas av faktorer som hyresintäkter, räntenivåer och vakansgrad särskilt då förändringar av dessa faktorer inte alltid sker samtidigt.

## Närstående transaktioner

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

Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och uppgick till 0,9 mkr (0,9) för perioden.

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

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## Pågående skatteärenden

Skatteverket har framställt yrkanden som för närvarande ligger för avgörande i förvaltningsrätten. Skatteverkets yrkanden avser dels reducering av tidigare års underskott dels upptaxering av tidigare års resultat. En eventuell reducering av tidigare års underskott i enlighet med Skatteverkets yrkande kommer inte att påverka koncernens redovisade resultat.

En eventuell upptaxering i enlighet med Skatteverkets yrkande skulle emellertid medföra ett skattekrav om cirka 62 mkr exklusive ränta. Corems uppfattning är dock att det inte finns anledning att anta att Skatteverket vinner bifall för sitt yrkande avseende upptaxering. Denna uppfattning delas av Corems externa rådgivare.

## Moderbolaget

Corems moderbolag ägde per 30 juni 2013 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 40 mkr (43) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer, uppgick till 27 mkr (28). Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 499 mkr (2 270). Likvida medel uppgick till 38 mkr (13). Eget kapital uppgick till 1 457 mkr (1 467).

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Corem nettoredovisar från och med 1 januari 2013 uppskjuten skatt i balansräkningen. Jämförelsetalen har justerats utifrån den nya principen. Övriga redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2012.

Styrelsen och Verkställande Direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 juli 2013, Corem Property Group AB (publ)

Patrik Essehorn  
Styrelseordförande

Rutger Arnhult  
Styrelseledamot

Christina Tillman  
Styrelseledamot

Jan Sundling  
Styrelseledamot

Karl Perlhagen  
Styrelseledamot

Eva Landén  
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## Kvartalsöversikt

Mkr	2013 3 mån apr-jun	2013 3 mån jan-mar	2012 3 mån okt-dec	2012 3 mån jul-sep	2012 3 mån apr-jun	2012 3 mån jan-mar	2011 3 mån okt-dec	2011 3 mån jul-sep	2011 3 mån apr-jun
Hysesintäkter	137	134	138	131	144	131	129	125	123
Fastighetskostnader	-33	-41	-39	-29	-29	-38	-33	-26	-29
<b>Driftsöverskott</b>	<b>104</b>	<b>93</b>	<b>99</b>	<b>102</b>	<b>115</b>	<b>93</b>	<b>96</b>	<b>99</b>	<b>94</b>
Central administration	-6	-6	-7	-5	-6	-6	-7	-6	-7
Finansnetto (exklusive värdeförändringar)	-57	-55	-56	-54	-51	-53	-53	-53	-50
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>41</b>	<b>32</b>	<b>36</b>	<b>43</b>	<b>58</b>	<b>34</b>	<b>36</b>	<b>40</b>	<b>37</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	37	30	-20	16	24	31	27	-6	33
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3	11	2	-	0	1	-	1	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-37	-7	10	-3	-10	19	29	22	24
Orealiserade värdeförändringar derivat	85	73	6	-58	-65	81	-37	-191	-43
<b>Resultat före skatt</b>	<b>129</b>	<b>139</b>	<b>34</b>	<b>-2</b>	<b>7</b>	<b>166</b>	<b>55</b>	<b>-134</b>	<b>52</b>
Skatt	-25	-21	6	0	5	-41	1	32	-23
<b>Periodens resultat</b>	<b>104</b>	<b>118</b>	<b>40</b>	<b>-2</b>	<b>12</b>	<b>125</b>	<b>56</b>	<b>-102</b>	<b>28</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60	109	-4	90	65	33	22	26	83
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>21</b>	<b>72</b>	<b>-29</b>	<b>103</b>	<b>-45</b>	<b>-13</b>	<b>-87</b>	<b>-12</b>	<b>118</b>
Kassaflöde, löpande verksamheten per stamaktie	0,57	0,77	-0,27	0,67	0,66	0,23	0,08	0,13	0,68
Avkastning på eget kapital, %	19	22	11	-3	2	24	11	-20	5
Eget kapital per aktie, kr	27,37	27,10	25,73	25,22	25,27	26,39	24,79	24,12	25,34

## Nyckeltal

	2013 3 mån apr-jun	2013 6 mån jan-jun	2012 3 mån apr-jun	2012 6 mån jan-jun	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>							
Antal fastigheter, st	132	132	133	133	132	133	133
Fastigheternas verkliga värde, mkr	6 002	6 002	5 578	5 578	5 830	5 418	5 115
Direktavkastningskrav värdering, %	7,8	7,8	7,8	7,8	7,7	7,8	7,8
Uthyrbar area, kvm	892 176	892 176	826 651	826 651	868 322	842 955	837 616
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	92	92	92	92	89
Överskottsgrad, %	76	73	80	76	75	74	69
<b>Finansiella</b>							
Avkastning på eget kapital, %	19	20	2	14	9	2	24
Avkastning på totalt kapital, %	5	6	13	8	6	7	11
Soliditet, %	30	30	29	29	29	29	39
Justerad soliditet, %	32	32	32	32	32	32	32
Belåningsgrad fastigheter, %	63	63	67	67	67	68	76
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,2	2,6	2,4	2,0	2,0	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,73	4,73	4,78	4,78	4,66	4,90	4,47
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,1	2,1	2,2	2,1	2,0
Nettoskuldsättning, mkr	4 502	4 502	4 242	4 242	4 407	4 156	2 867
<b>Aktierelaterade <sup>1)</sup></b>							
Resultat per stamaktie, kr	1,16	2,53	-0,06	1,41	1,48	-0,38	5,81
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	5,00	2,50	5,00	10,00	10,00	10,00
Eget kapital per aktie, kr	27,37	27,37	25,27	25,27	25,73	24,79	25,58
Kassaflöde, löpande per stamaktie, kr	0,57	1,34	0,66	0,88	1,61	-0,07	-2,51
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	0,28	1,24	-0,60	-0,78	0,21	-1,71	1,81
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	0,60	0,50	0,50
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	10,00	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie vid periodens utgång, kr	21,00	21,00	19,60	19,60	20,00	20,00	23,00
Börskurs per preferensaktie vid periodens utgång, kr	135,75	135,75	132,50	132,50	131,00	122,50	130,00
Fastighetsvärde per stamaktie, kr	79	79	75	75	78	73	68
Nettoskuldsättning per stamaktie, kr	59	59	57	57	59	56	38
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	75 896 586	75 896 586	74 681 922	74 681 922	74 533 198	74 669 553	75 588 186
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	75 896 586	75 207 818	74 703 070	74 709 524	74 659 586	75 387 854	65 116 470
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	6 611 319	6 611 319	6 386 416	6 386 416	6 386 416	6 339 263	6 355 576

1) Samtliga belopp är beräknade med hänsyn tagen till split om 2:1 i juni 2011. I enlighet med IAS 33 Resultat per aktie har justering skett retroaktivt för alla rapporterade perioder.

## Definitioner

### Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Corems ägo.

### Avkastning på eget kapital

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

### Avkastning på totalt kapital

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

### Belåningsgrad fastigheter

Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

### Direkavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

### Eget kapital per aktie

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

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

### Fastighetsvärde per stamaktie

Fastigheternas verkliga värde i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen.

### Förvaltningsresultat per stamaktie

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

### Hyresvärde

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

### IFRS

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

### Kassaflöde per stamaktie

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

### Nettoskuldssättning, totalt och per stamaktie

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen.

### Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

### Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

### Resultat per stamaktie

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

### Resultat per preferensaktie

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

### Räntetäckningsgrad

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

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld dividerat med eget kapital.

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Soliditet, justerad

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

### Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

### Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

## Ytterligare information

Ytterligare information kan erhållas av:

Eva Landén, VD. E-post: [eva.landén@corem.se](mailto:eva.landén@corem.se)

Håkan Engstam, vVD, Transaktions- och IR-chef. E-post: [hakan.engstam@corem.se](mailto:hakan.engstam@corem.se)

Tel: 08 503 853 33

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, [www.corem.se](http://www.corem.se)

# Kalendarium

## Finansiella rapporter

Delårsrapport januari-september 2013	25 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	18 februari 2014
Årsredovisning 2013	mars 2014

## Utdelning

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	25 september 2013
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 september 2013
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 oktober 2013
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	20 december 2013
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2013
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	7 januari 2014
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	26 mars 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 april 2014