

KVARTAL

Delårsrapport januari-mars 2013

Delårsrapport januari - mars 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 134 mkr (131).
- Driftsöverskottet uppgick till 93 mkr (93).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 32 mkr (34).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4 mkr (20) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet positivt med 73 mkr (81).
- Resultat efter skatt uppgick till 118 mkr (125), motsvarande 1,37 kr per stamaktie (1,46).
- Investeringar i fastigheter uppgick till 182 mkr (87) varav 128 mkr (72) avsåg förvärv.
- Corem har under perioden förvärvat två samt avyttrat två fastigheter.
- Corem har överlåtit samtliga 1 387 388 återköpta stamaktier samt genomfört en nyemission om 224 903 preferensaktier.

Mkr	jan-mar 2013 3 mån	jan-mar 2012 3 mån	jan-dec 2012 12 mån
Hyresintäkter	134	131	544
Driftsöverskott	93	93	409
Förvaltningsresultat	32	34	171
Resultat efter skatt	118	125	175
	31 mar 2013	31 mar 2012	31 dec 2012
Antal fastigheter, st	132	133	132
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 929	5 496	5 830
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	92

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 892 059 kvm och bestod per den 31 mars 2013 av 132 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 5 929 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 31 mars 2013 hade Corem totalt 42 (39) anställda, varav 12 (11) kvinnor och 30 (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

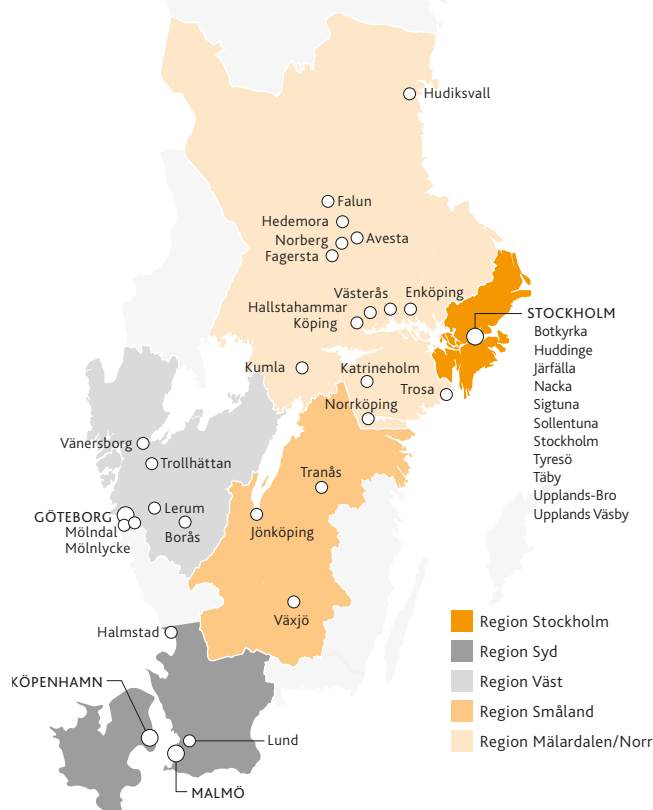
För att uppnå bolagets mål har Corem fyra övergripande strategier.

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

5 929

Uthyrbar area, kvm

892 059

Intäkter, kostnader och resultat

Driftsöverskottet uppgick under kvartalet till 93 mkr och förvaltningsresultatet till 32 mkr.

Mkr	2013 3 mån jan-mar	2012 3 mån jan-mar	2012 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr 2012- mar 2013
Hyresintäkter	134	131	544	547
Fastighetskostnader	-41	-38	-135	-138
Driftsöverskott	93	93	409	409
Central administration	-6	-6	-24	-24
Finansnetto (exklusive värdeförändringar)	-55	-53	-214	-216
Förvaltningsresultat	32	34	171	169
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	30	31	51	50
Värdeförändringar fastigheter & derivat	77	101	-17	-41
Resultat före skatt	139	166	205	178
Skatt	-21	-41	-30	-10
Periodens resultat	118	125	175	168

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

Delårsperioden januari-mars 2013

HYRESINTÄKTER

Periodens hyresintäkter uppgick till 134 mkr (131). Förändringen om 3 mkr är hänförlig till nettoförvärv och indexering om 6 mkr. Resterande del är hänförlig till minskad uthyrningsgrad. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 mars 2013 till 91 procent (92).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 41 mkr (38). Förändringen om 3 mkr beror huvudsakligen på högre kostnader för snöröjning och taxebundna avgifter till följd av den kalla vintern samt att Corems fastighetsbestånd utökats jämfört med samma period föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 6 mkr (6) och avser i huvudsak kostnader för koncernledning och bolagets notering på NASDAQ OMX Stockholm.

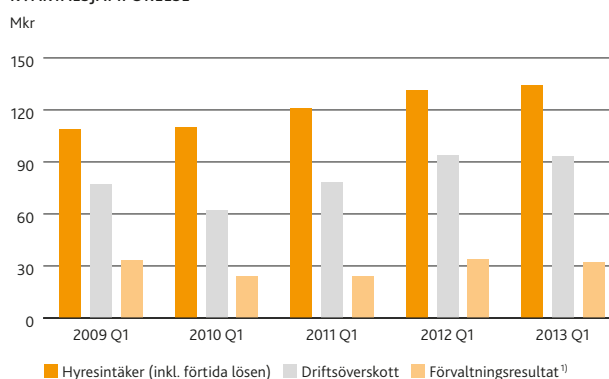
FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -55 mkr (-53), varav finansiella intäkter uppgick till 0 mkr (0) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 55 mkr (53). Corems finansnetto har under perioden påverkats positivt av sjunkande korta marknadsräntor, men avgifter och höjda marginaler på omförhandlade lån har samtidigt medfört en negativ effekt. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan (inklusive marginaler) till 4,73 procent (4,79).

RESULTATANDELAR ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden hänförliga till Klövern uppgick till 30 mkr (31). Resultatandelar från Fastighetspartners Veddesta, gemensamt ägt bolag med Nordic Real Estate Partners, understeg 0,1 mkr för perioden.

KVARTALSJÄMFÖRELSE



1) Justerat för 19 mkr 2009 och 1 mkr 2010 hänförligt till innehavet i Klövern.



Veddesta 2:31, Järfälla

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under perioden till -7 mkr (19) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 11 mkr (1).

Derivat

De långa räntorna steg under årets första kvartal vilket fått en positiv effekt på värderingen av Corems derivat under perioden. Orealiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till 73 mkr (81).

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 1 700 mkr (1 720). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 227 mkr (228).

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt ¹⁾		Redovisad skatt	
	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2013 jan-mar	2012 jan-mar
Löpande förvaltningsresultat	-1	-1	-2	-3	-3	-4
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-2	-11	-2	-11
Värdeförändringar derivat	-	-	-16	-21	-16	-21
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-4	-5	-4	-5
Omvärdering underskottsavdrag	-	-	4	-	4	-
Totalt	-1	-1	-20	-40	-21	-41

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

Fastighetsbestånd

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 mars 2013 till 5 929 mkr och bestod av 132 fastigheter med en total uthyrbar area om 892 059 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 Stockholm störst med cirka 39 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 31 mars 2013, uppgående till 544 mkr, svarade Stockholm för 40 procent, Syd för 13 procent, Väst för 16 procent, Småland för 11 procent och Mälardalen/Norr för 20 procent. Det totala hyresvärdet bedömdes, per den 31 mars 2013, uppgå till 600 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Efter den starka avslutningen på fjolåret var aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden betydligt lugnare under årets första kvartal. Jämfört med samma period 2012 nästan halverades omsättningen och den totala transaktionsvolymen uppgick till blygsamma 14 mdkr. Corems uppfattning är att sentimentet på marknaden trots allt inte förändrats i någon större grad. Den minskade volymen ska snarare ses som en reaktion på föregående kvartals starka siffror. Inom Corems prioriterade segment kan möjligtvis en något starkare konkurrens om objekten märkas. Övergripande bedöms dock prisutvecklingen vara stabil, med oförändrade avkastningskrav.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 5 929 mkr (5 830) per den 31 mars 2013. Ett fortsatt lågt inflationstryck i kombination med något större vakanser har haft en negativ värdepåverkan. Motsatt har projektutveckling i befintlig portfölj påverkat marknadsvärdena positivt. Några större förändringar i avkastningskraven har inte gjorts i värderingarna, men ett förändrat fastighetsbestånd har marginellt ökat det genomsnittliga avkastningskravet per 31 mars 2013 till cirka 7,8 procent.

Orealiserade värdeförändringar under det första kvartalet uppgick till -7 mkr (19). 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 och Newsec Advice AB som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen.

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 ¹⁾
Förvärv	128	2	29 972
Ny-, till- och ombyggnation	54	-	-
Försäljningar	-69	-2	-6 235
Värdeförändringar	-7	-	-
Valutaomräkningar	-7	-	-
Totalt per den 31 mars 2013	5 929	132	892 059

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 16, 11 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Sammanlagt har Ericsson sex hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 1,8 år, Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktslängd om 10,4 år och ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 5,3 år. Corems viktade hyresduration uppgick per den 31 mars 2013 till 4,5 år.

Ny-, till- och ombyggnation

Corem har under perioden totalt investerat 54 mkr (15) 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. För vidare information, se Corems Årsredovisning 2012, sid 31 och 33.

Förvärv och avyttringar av fastigheter

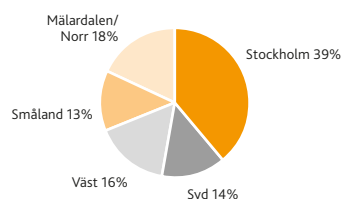
Under perioden har två fastigheter avyttrats; en i Stockholm och en i Strömstad.

Corem har förvärvat två fastigheter i bolagsform i Halmstad med ekonomiskt tillträde den 31 mars 2013. Förvärvet finansierades genom överlåtelse av samtliga 1 387 388 återköpta aktier, nyemission om 224 903 preferensaktier och bankfinansiering.

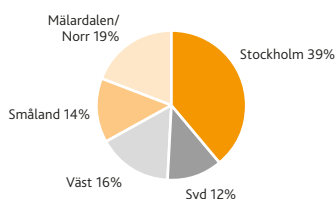
TRANSAKTIONER 1 JANUARI - 31 MARS 2013

Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Köpeskilling, mkr
Förvärvat				
Fogden 5, 6	Halmstad	Lager	29 972	128
Totalt förvärvat kvartal 1			29 972	128
Avyttrat				
Mekanikern 1	Strömstad	Industri	4 915	21
Barnhuset 15	Stockholm	Kontor	1 320	60
Totalt avyttrat kvartal 1			6 235	81

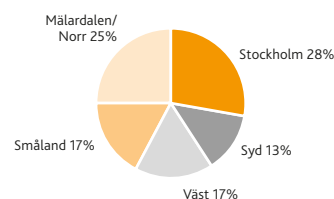
FÖRDELNING AV VERKLIGT VÄRDE PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 31 MARS 2013



FÖRDELNING AV HYRESVÄRDE PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 31 MARS 2013



FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER GEOGRAFISKT OMRÅDE 31 MARS 2013



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per segment	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2013 jan-mar	2012 jan-mar
Region Stockholm	54	51	-22	-20	32	31	59	61
Region Syd	14	14	-4	-4	10	10	71	71
Region Väst	23	19	-4	-4	19	15	83	79
Region Småland	15	21	-7	-6	8	15	53	71
Region Mälardalen/Norr	28	26	-4	-4	24	22	86	85
Totalt	134	131	-41	-38	93	93	69	71

Nyckeltal per segment	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area ¹⁾ , kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2013 31 mar	2012 31 mar	2013 31 mar	2012 31 mar	2013 31 mar	2012 31 mar	2013 31 mar	2012 31 mar
Region Stockholm	2 336	2 183	251 318	246 027	232	225	92	94
Region Syd	799	682	110 216	88 261	74	64	96	87
Region Väst	947	800	151 763	138 024	92	80	95	94
Region Småland	771	775	153 626	149 306	86	87	72	87
Region Mälardalen/Norr	1 076	1 056	225 136	225 136	116	112	94	93
Totalt	5 929	5 496	892 059	846 754	600	568	91	92

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

	Uthyrbar area ¹⁾ , kvm									
	Industri		Lager		Kontor		Handel		Övrigt	
	2013 31 mar	2012 31 mar	2013 31 mar	2012 31 mar	2013 31 mar	2012 31 mar	2013 31 mar	2012 31 mar	2013 31 mar	2012 31 mar
Region Stockholm	28 264	28 264	118 408	110 543	78 963	81 241	15 160	15 160	10 523	10 819
Region Syd	4 940	4 940	53 015	27 750	15 261	12 862	22 665	22 665	14 335	20 044
Region Väst	44 142	32 146	76 940	76 940	19 111	17 368	6 465	6 465	5 105	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	118 112	118 112	39 461	39 461	42 318	42 318	14 109	14 109	11 136	11 136
Totalt	213 227	201 231	384 116	347 401	174 633	172 034	64 105	64 105	55 978	61 983
Andel, %	24	24	43	41	20	20	7	8	7	6

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH HYRESINTÄKTER

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Hyresintäkter ²⁾ , mkr	
	2013 31 mar	2012 31 mar	2013 31 mar	2012 31 mar	2013 31 mar	2012 31 mar
Region Stockholm	50	53	28 335	20 221	214	211
Region Syd	18	17	4 774	15 175	71	56
Region Väst	20	20	12 286	11 782	88	75
Region Småland	25	24	61 458	31 437	62	75
Region Mälardalen/Norr	19	19	16 007	19 941	109	104
Totalt	132	133	122 860	98 556	544	521

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 31 mars 2013 respektive 31 mars 2012.

SEGMENTSINFORMATION ÖVRIGT	2013 31 mar	2012 31 mar
Driftsöverskott fördelat enligt ovan	93	93
Öfördelade resultatposter		
Central administration	-6	-6
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-55	-53
Förvaltningsresultat	32	34
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	30	31
Realiserade värdeförändringar fastigheter	11	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-7	19
Orealiserade värdeförändringar derivat	73	81
Resultat före skatt	139	166

Intresseföretag

Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

Klövern AB (publ)

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 mars 2013 till 32 200 000 stamaktier, cirka 20 procent av de utestående rösterna i bolaget. Innehavet uppgick per den 31 mars 2013 till 1 022 mkr att jämföra med 992 mkr per 31 december 2012. Förändringen om 30 mkr redovisas i sin helhet över periodens resultat. 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 31 mars 2013 omfattade Klöverns innehav 388 fastigheter (387). Hyresvärdet uppgick till 2 478 mkr (2 468) och fastigheternas verkliga värde var 22 707 mkr (22 624). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 2 527 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.



Veddesta 2:79, 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 2 230 mkr (2 082). Ökningen av det egna kapitalet beror framförallt på periodens totalresultat om 116 mkr. Vid samma tidpunkt uppgick soliditeten till 30 procent (29) och den justerade soliditeten till 32 procent (32).

Räntebärande skulder och kreditbindning

Den 31 mars 2013 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 585 mkr (4 543). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för likviditet om 188 mkr (116), pantsatta likvida medel om 20 mkr (12) och aktiverade upplåningskostnader om 7 mkr (8) uppgick till 4 370 mkr (4 407). Räntetäckningsgraden uppgick per den 31 mars 2013 till 2,1 ggr (2,0). Vid kvartalets utgång var 53 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 31 mars 2013 till 5,8 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 marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde

om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen då säkringsredovisning ej tillämpas. Per den 31 mars 2013 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till –329 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 0,27 procentenheter.

Under det första kvartalet har 1 237 mkr av krediter med kapitalbindning till 2013 refinansierats till 2017, vilket förlängt Corems genomsnittliga kreditbindningstid med 1,0 år varefter den uppgick till 3,4 år (2,7). Bolagets totala krediter om 4 585 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 73 mkr (33), vilket motsvarar 0,77 kr per stamaktie (0,23) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –33 mkr (–50) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 32 mkr (4). Likvida medel per den 31 mars 2013 uppgick till 188 mkr (116), vilket motsvarar 2,52 kr per stamaktie (1,55).

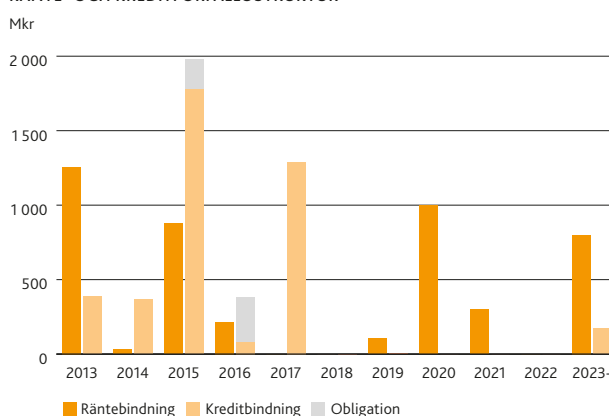
Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter om 125 mkr (100) uppgick till 313 mkr att jämföras med 216 mkr per den 31 december 2012.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2013	1 256	3,50	27	387	9
2014	30	5,34	1	366	8
2015	879	4,19	19	1 984 ¹⁾	43
2016	215	3,85	5	381 ¹⁾	8
2017	–	–	–	1 290	28
2018	–	–	–	1	0
2019	105	5,00	2	2	0
2020	1 000	5,85	22	–	–
2021	300	5,33	7	–	–
2022	–	–	–	–	–
2023-	800	5,69	17	174	4
Totalt	4 585	4,73	100	4 585	100

1) Varav 200 avser obligation under 2015 och 300 avser obligation under 2016.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR



Aktien

AKTIEFAKTA, 31 MARS 2013

Börsvärde	2 590 miljoner kronor	Stängningskurs, stamaktie	23,00 kronor
Antal stamaktier	75 896 586	Stängningskurs, preferensaktie	132,25 kronor
Antal preferensaktier	6 386 416	Marknadsplats	NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap
Antal aktieägare	3 305		

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. Styrelsen föreslår till årsstämman 2013 en utdelning om 0,60 kr per stamaktie (0,50).

Preferensaktie

Corem har totalt 6 386 416 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Styrelsen föreslår till årsstämman 2013 en utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00), att betalas ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal.

Återköp och överlåtelse av aktier

Corem ägde 1 363 388 stamaktier per den 31 december 2012. Under perioden 1 januari till 31 mars 2013 har Corem återköpt 24 000 stamaktier till ett snittpris om 19,71 kr.

Sammanlagt hade Corem 1 387 388 återköpta stamaktier.

Händelser efter periodens utgång

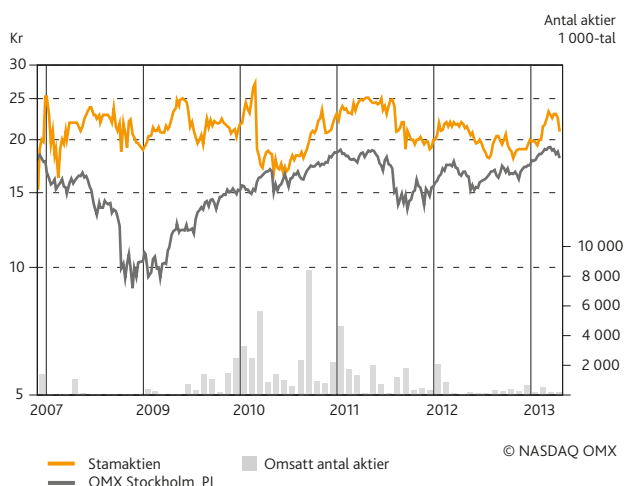
I samband med fastighetsförvärvet i Halmstad har samtliga 1 387 388 återköpta stamaktier överlåtits samt en nyemission om 224 903 preferensaktier skett. Aktierna var inte upptagna till handel per sista transaktionsdagen, 29 mars 2013.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 MARS 2013

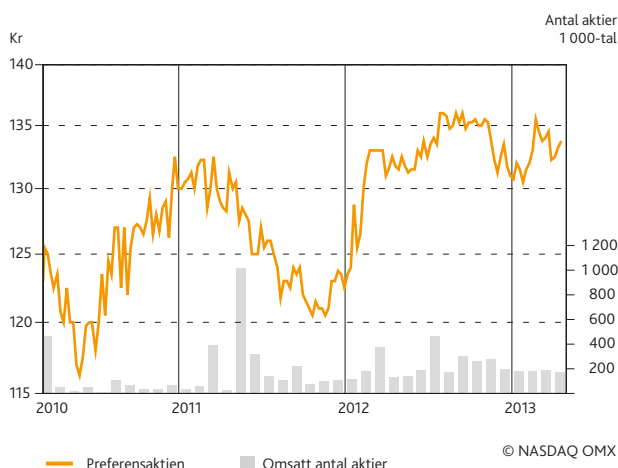
Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 348	1 251 606	37,1	38,4
SEB Life International Assurance	9 183 363	–	11,4	12,2
Länsförsäkringar fonder	7 246 105	–	9,0	9,6
Swedbank Robur fonder	4 840 464	136 720	6,2	6,5
Allba Holding AB	4 191 840	349 298	5,6	5,6
Gårdarike AB	3 261 467	125 513	4,2	4,4
Volati Ltd	2 527 822	–	3,1	3,4
Aktie-Ansvar Sverige	1 890 100	–	2,3	2,5
Pomona Gruppen AB	1 499 998	–	1,9	2,0
Livförsäkrings AB Skandia	1 488 875	–	1,8	2,0
Nordea Liv	1 252 948	104 412	1,7	1,7
Handelsbanken Fonder	1 244 781	108 000	1,7	1,7
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	120 000	1,6	1,5
Odin Fonder	965 570	–	1,2	1,3
Sjunde AP-fonden	860 000	–	1,1	1,1
Övriga aktieägare	4 191 635	4 190 867	10,4	6,1
Totalt antal utestående aktier	74 509 198	6 386 416	100,0	100,0
Återköpta aktier	1 387 388	–	–	–
Totalt antal aktier	75 896 586	6 386 416	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden AB

KURSUVECKLING COREM STAMAKTIE
28 NOVEMBER 2007 TILL 19 APRIL 2013



KURSUVECKLING COREM PREFERENSAKTIE
9 MARS 2010 TILL 19 APRIL 2013



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2013 3 mån jan-mar	2012 3 mån jan-mar	2012 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr 2012- mar 2013
Hysesintäkter	134	131	544	547
Fastighetskostnader	-41	-38	-135	-138
Driftsöverskott	93	93	409	409
Central administration	-6	-6	-24	-24
Finansnetto (exklusive värdeförändringar)	-55	-53	-214	-216
Förvaltningsresultat	32	34	171	169
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	30	31	51	50
Realiserade värdeförändringar fastigheter	11	1	3	13
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-7	19	16	-10
Orealiserade värdeförändringar derivat	73	81	-36	-44
Resultat före skatt	139	166	205	178
Skatt	-21	-41	-30	-10
Periodens resultat	118	125	175	168
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser	-2	-1	-3	-4
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	116	124	172	164
Antal aktier och resultat per aktie				
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	1,37	1,46	1,48	1,39
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	75 896 586	74 717 413	74 533 198	75 896 589
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	74 511 398	74 715 977	74 659 586	74 608 641
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	6 386 416	6 386 416	6 386 416	6 386 416

Utdelning kommer att föreslås vara 0,60 kr per stamaktie (0,50) och 10,00 kr per preferensaktie (10,00).

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	31 mar 2013	31 mar 2012	31 dec 2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 929	5 496	5 830
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 022	1 128	992
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Uppskjuten skattefordran	190	134	211
Fordringar på intresseföretag	1	1	1
Summa anläggningstillgångar	7 144	6 761	7 036
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	95	20	25
Likvida medel ¹⁾	188	87	116
Summa omsättningstillgångar	283	107	141
Summa tillgångar	7 427	6 868	7 177
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 230	2 140	2 082
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	4 180	2 624	2 900
Derivat	329	284	402
Övriga långfristiga skulder	1	1	2
Summa långfristiga skulder	4 510	2 909	3 304
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	398	1 652	1 635
Övriga kortfristiga skulder	289	167	156
Summa kortfristiga skulder	687	1 819	1 791
Summa skulder	5 197	4 728	5 095
Summa eget kapital och skulder	7 427	6 868	7 177

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 mars 2013 respektive 31 december 2012 till 313 mkr respektive 216 mkr.

Koncernens rapport över kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2013 3 mån jan-mar	2012 3 mån jan-mar	2012 12 mån jan-dec
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt	139	166	205
Ej kassaflödespåverkande poster	-107	-133	11
Betald inkomstskatt	-2	-7	-13
Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	30	26	203
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-1	-2	6
Förändring av pantsatta likvida medel	-8	-	-12
Förändring av rörelseskulder	52	9	-13
Kassaflöde, löpande verksamhet	73	33	184
Investeringsverksamhet			
Förvärv och ny- till- och ombyggnationer i fastigheter	-54	-76	-466
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	-	-	-3
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-62
Avyttring av andelar i intresseföretag	-	-	112
Avyttring av förvaltningsfastigheter	21	26	74
Kassaflöde, investeringsverksamhet	-33	-50	-345
Finansieringsverksamhet			
Upptagna lån	52	37	348
Amorterade lån	-4	-15	-64
Återköp av egna aktier	0	-2	-6
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-16	-16	-101
Kassaflöde, finansieringsverksamhet	32	4	177
Periodens/Årets kassaflöde	72	-13	16
Likvida medel vid periodens/årets början	116	100	100
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0
Likvida medel vid periodens/årets slut	188	87	116

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen i sammandrag

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2012	308	1 294	-12	418	2 008
Totalresultat januari - mars 2012	-	-	-	125	124
Avyttring av egna aktier	-	-	-1	10	10
Återköp av egna aktier	-	-	-	-2	-2
Utgående eget kapital 31 mars 2012	308	1 294	-13	551	2 140
Totalresultat april - december 2012	-	-	-2	50	48
Utdelning till stamaktieägare, 0,50 kr per aktie	-	-	-	-38	-38
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ¹⁾	-	-	-	-64	-64
Återköp av egna aktier	-	-	-	-4	-4
Utgående eget kapital 31 december 2012	308	1 294	-15	495	2 082
Totalresultat januari - mars 2013	-	-	-2	118	116
Avyttring av egna aktier	-	-	-	32	32
Återköp av egna aktier	-	-	-	0	0
Utgående eget kapital 31 mars 2013 hänförligt till moderbolagets aktieägare	308	1 294	-17	645	2 230

1) Därav utbetalades 16 mkr i januari respektive april 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 upplysnings syfte, genom att dis

kontera 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 bedöms Corem att inga väsentliga skillnader mellan redovisat belopp och verkligt värde föreligger.

Mkr	Koncernen 31 mars 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
Tillgångar						
Kundfordringar och andra fordringar	-	95	-	-	25	-
Likvida medel	-	188	-	-	116	-
Summa	-	283	-	-	141	-
Skulder						
Derivatinstrument, nivå 2	329	-	-	402	-	-
Upplåning	-	-	4 585	-	-	4 543
Leverantörsskulder och andra skulder	-	-	290	-	-	158
Summa	329	-	4 875	402	-	4 701

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 utfört 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 3 mån jan-mar	2012 3 mån jan-mar	2012 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	14	14	52
Kostnad sålda tjänster	-7	-7	-30
Bruttoresultat	7	7	22
Central administration	-6	-6	-24
Rörelseresultat	1	1	-2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10	93
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11	-11	-42
Resultat före skatt	-2	0	49
Skatt	-	-	-4
Periodens resultat	-2	0	45

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2013	31 mar 2012	31 dec 2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	1	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar	1	2	2
Finansiella anläggningstillgångar			
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
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 039	2 137	2 039
Summa anläggningstillgångar	2 040	2 139	2 041
Övriga omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	222	41	212
Övriga kortfristiga fordringar	4	2	4
Kassa och Bank	21	5	13
Summa omsättningstillgångar	247	48	229
Summa tillgångar	2 287	2 187	2 270
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 497	1 527	1 467
Räntebärande skulder	758	632	750
Ej räntebärande skulder	32	28	53
Summa eget kapital och skulder	2 287	2 187	2 270

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 0,5 mkr (0,5) 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

I samband med fastighetsförvärvet i Halmstad nyemitterades 224 903 preferensaktier och samtliga 1 387 388 återköpta stamaktier överläts.

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 31 mars 2013 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -2 mkr (0) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturering, uppgick till 14 mkr (14). Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 287 mkr (2 270). Likvida medel uppgick till 21 mkr (13). Eget kapital uppgick till 1 497 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.

Stockholm den 25 april 2013
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

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

Kvartalsöversikt

Mkr	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	2011 3 mån jan-mar
Hysesintäkter	134	138	131	144	131	129	125	123	121
Fastighetskostnader	-41	-39	-29	-29	-38	-33	-26	-29	-43
Driftsöverskott	93	99	102	115	93	96	99	94	78
Central administration	-6	-7	-5	-6	-6	-7	-6	-7	-6
Finansnetto (exklusive värdeförändringar)	-55	-56	-54	-51	-53	-53	-53	-50	-48
Förvaltningsresultat	32	36	43	58	34	36	40	37	24
Andra vinster/förluster netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-7
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	30	-20	16	24	31	27	-6	33	6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	11	2	-	0	1	-	1	1	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-7	10	-3	-10	19	29	22	24	8
Orealiserade värdeförändringar derivat	73	6	-58	-65	81	-37	-191	-43	40
Resultat före skatt	139	34	-2	7	166	55	-134	52	72
Skatt	-21	6	0	5	-41	1	32	-23	-19
Periodens resultat	118	40	-2	12	125	56	-102	28	53
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109	-4	90	65	33	22	26	83	-73
Totalt kassaflöde	72	-29	103	-45	-13	-87	-12	118	-148
Kassaflöde, löpande verksamheten per stamaktie	0,77	-0,27	0,67	0,66	0,23	0,08	0,13	0,68	-1,18
Avkastning på eget kapital, %	22	11	-3	2	24	11	-20	5	10
Eget kapital per aktie, kr	27,10	25,73	25,22	25,27	26,39	24,79	24,12	25,34	26,22

Nyckeltal

Nyckeltal	2013 3 mån jan-mar	2012 3 mån jan-mar	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec	2009 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Antal fastigheter, st	132	133	132	133	133	106
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 929	5 496	5 830	5 418	5 115	4 332
Direktavkastningskrav värdering, %	7,8	7,8	7,7	7,8	7,8	7,8
Uthyrbar area, kvm	892 059	846 754	868 322	842 955	837 616	725 722
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	92	92	89	89
Överskottsgrad, %	69	71	75	74	69	75
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	22	24	9	2	24	17
Avkastning på totalt kapital, %	7	8	6	7	11	7
Soliditet, %	30	31	29	29	39	33
Justerad soliditet, %	32	33	32	32	32	29
Belåningsgrad fastigheter, %	65	67	67	68	76	76
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,0	2,0	2,0	2,2
Genomsnittlig ränta, %	4,73	4,79	4,66	4,90	4,47	4,02
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,2	2,1	2,0	2,2
Nettoskuldsättning, mkr	4 370	4 189	4 407	4 156	2 867	2 726
Aktierelaterade ¹⁾						
Resultat per stamaktie, kr	1,37	1,46	1,48	-0,38	5,81	3,76
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	10,00	10,00	10,00	-
Eget kapital per aktie, kr	27,10	26,39	25,73	24,79	25,58	24,53
Kassaflöde, löpande per stamaktie, kr	0,77	0,23	1,61	-0,07	-2,51	1,65
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	0,75	-0,39	0,21	-1,71	1,81	1,69
Utdelning per stamaktie, kr, föreslagen	-	-	0,60	0,50	0,50	-
Utdelning per preferensaktie, kr, föreslagen	-	-	10,00	10,00	10,00	-
Börskurs per stamaktie vid periodens utgång, kr	23,00	21,80	20,00	20,00	23,00	22,80
Börskurs per preferensaktie vid periodens utgång, kr	132,25	131,00	131,00	122,50	130,00	-
Fastighetsvärde per stamaktie, kr	78	74	78	73	68	70
Nettoskuldsättning per stamaktie, kr	58	56	59	56	38	44
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	75 896 586	74 717 413	74 533 198	74 669 553	75 588 186	61 889 440
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	74 511 398	74 715 977	74 659 586	75 387 854	65 116 470	60 178 998
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	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 balansomsättning under perioden.

Belåningsgrad fastigheter

Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

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.

Nettoskuldsättning, 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

Preferensaktiernas 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.

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

Håkan Engstam, vVD, Transaktions- och IR-chef. E-post: 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

Kalendarium

Finansiella rapporter

Delårsrapport januari-juni 2013	12 juli 2013
Delårsrapport januari-september 2013	25 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	februari 2014

Utdelning

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till stamaktieägare	25 april 2013
Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare	30 april 2013
Förväntad dag för utdelning stamaktieägare från Euroclear	6 maj 2013
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	25 juni 2013
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	28 juni 2013
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 juli 2013
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