

corem | property  
group

Bokslutskommuniké 2012

4  
KVARTAL

# Bokslutskommuniké 2012

Corem Property Group AB är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i Sverige samt i Danmark. Corem är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

## RÄKENSKAPSÅRET

- Hyresintäkterna uppgick till 544 mkr (497).
- Driftsöverskottet ökade med 12 procent till 409 mkr (366).
- Förvaltningsresultatet ökade till 171 mkr (137).
- Omvärderingen av derivat påverkade resultatet negativt med -36 mkr (-231).
- Resultat efter skatt uppgick till 175 mkr (35); 1,48 kr per stamaktie (-0,38).
- Fastighetsvärdet uppgick till 5 830 mkr (5 418) och värdeförändringar på fastigheter till 16 mkr (83)
- Det egna kapitalet uppgick till 2 082 mkr (2 008).
- Investeringarna i fastigheter uppgick till 477 mkr (257) varav 357 mkr (140) avsåg förvärv av sex fastigheter (4).
- Corem har under året tillträtt sex fastigheter, varav en genom fastighetsreglering, samt frånträtt sex fastigheter.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,60 kr (0,50) per stamaktie samt 10,00 kr (10,00) per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kr (2,50) per kvartal.

## FJÄRDE KVARTALET

- Hyresintäkterna uppgick till 138 mkr (129).
- Driftsöverskottet ökade med 3 procent till 99 mkr (96).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 36 mkr (36).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 10 mkr (29).
- Omvärderingen av derivat påverkade resultatet positivt med 6 mkr (-37).
- Resultat efter skatt uppgick till 40 mkr (56); 0,31 kr per stamaktie (0,54).
- Investeringarna i fastigheter uppgick till 204 mkr (91) varav 166 mkr (57) avsåg förvärv av en fastighet (1).
- Corem har tillträtt en samt frånträtt tre fastigheter under perioden.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I början av 2013 avyttrades fastigheten Mekanikern 1 i Strömstad med en uthyrbar area om 4 915 kvm till ett värde om 21 mkr.

Mkr	jan-dec 2012 12 mån	jan-dec 2011 12 mån
Hyresintäkter	544	497
Driftsöverskott	409	366
Förvaltningsresultat	171	137
Andel i intresseföretags resultat	51	60
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	16	83
Orealiserade värdeförändringar, derivat	-36	-231
Resultat efter skatt	175	35
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr	1,48	-0,38
Föreslagen utdelning per stamaktie, kr	0,60	0,50
Föreslagen utdelning per preferensaktie, kr	10,00	10,00
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92
Överskottsgrad, %	75	74
Soliditet, %	29	29
Avkastning på eget kapital, %	9	2
	<b>31 dec 2012</b>	<b>31 dec 2011</b>
Antal fastigheter, st	132	133
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 830	5 418

# Vd har ordet

Efter mitt första år som VD är det glädjande att kunna summera 2012 med att verksamheten har utvecklats i linje med våra förväntningar. Driftsöverskottet ökade med 12 procent och förvaltningsresultatet uppgick till 171 mkr, en ökning med 25 procent. Resultat efter skatt uppgick till 175 mkr (35). Nyckeln till vår framgång ligger i vårt långsiktiga samarbete med våra kunder för att skapa samt föreslå flexibla lösningar som är kostnadseffektiva för oss och våra kunder. Fastighetskostnaderna har relativt sett ökat mindre än hyresintäkterna och överskottsgraden har ökat till 75 procent.

*”Nyckeln till vår framgång ligger i vårt långsiktiga samarbete med våra kunder.”*

Det globala konjunkturläget har fortsatt att försvagas och den svenska tillväxten som utvecklades positivt under årets tre första kvartal har nu dämpats till en nivå som är mer lik den i övriga OECD-länder. Efterfrågan på hyresmarknaden har trots den globala oron varit stabil. Corems ekonomiska uthyrningsgrad är oförändrad på 92 procent, ett positivt besked i rådande tider. Under 2012 var inflationen mycket låg, vilket ledde till en mycket blygsam tillväxt för oktobers KPI-tal, mot vilket de allra flesta hyresavtal är reglerade. Flertalet experter spår att inflationstrycket kommer att vara fortsatt lågt under 2013. Vi har under 2012 omförhandlat och förlängt hyresavtal med ett antal kunder och även lyckats väl i nyuthyrningar. I Region Stockholm upplever vi en stark efterfrågan på våra lokaler och att det råder brist på effektiva lager- och logistiklokaler i rätt lägen.

Transaktionsmarknaden har under 2012 varit stabil med i princip stillastående avkastningskrav. Efterfrågan för moderna logistikanläggningar med stabila hyresgäster och långa hyresavtal är stark på grund av fastigheternas relativt sett låga riskprofil. Corems genomsnittliga avkastningskrav på fastigheter uppgår till drygt 7,7 procent. Vi arbetar kontinuerligt med att analysera nya förvärvsmöjligheter och har under året förvärvat sex fastigheter på prioriterade orter samt avyttrat sex mindre fastigheter. Avyttringarna är i linje med vårt fokus på renodling av beståndet.

Undervärdet i vår räntederivatportfölj har ökat med ytterligare 36 mkr under 2012 till 402 mkr. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgår till 6 år och den genomsnittliga räntan uppgår till 4,66 procent. Bankerna har under 2012 fortsatt på den inslagna linjen med högre marginaler, krav på lägre belåningsgrad samt att prioritera befintliga kunder. Mot bakgrund av den låga inflationen och den svaga ekonomin innebär det förmodligen att räntan



kommer att vara låg även under 2013. Vi har sedan tidigare använt oss av alternativa finansieringsformer vid fastighetsförvärv då vi givit ut preferensaktier och även emitterat obligationer. Alternativa finansieringsformer har visat sig konkurrenskraftiga och vi utvärderar kontinuerligt möjligheterna till alternativa lösningar vid förvärv.

Den 1 november 2012 firade Corem 5 år. Sedan starten har vi expanderat med över 80 procent i fastighetsvärde och över 60 procent kvm uthyrbar area. Trots en svagare konjunktur och rådande osäkerhet i omvärlden ser vi fram emot ett fortsatt gott resultat 2013 med positiv nettouthyrning samt värdetillväxt genom projekt och transaktioner.

Stockholm den 18 februari 2013  
Eva Landén

# Verksamheten

Corems mål är att vara det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital.

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

## Utvecklingen under fjärde kvartalet

Hysesintäkterna under fjärde kvartalet uppgick till 138 mkr (129). Fastighetskostnaderna uppgick till 39 mkr (36). Kostnadsökningen är till största delen hänförlig till taxebundna avgifter och snöröjning. Driftsöverskottet och förvaltningsresultatet uppgick till 99 mkr (96) respektive 36 mkr (36).

Resultatandelen från intresseföretag uppgick under kvartalet till -20 mkr (27).

Orealiserade värdeförändringar uppgick under kvartalet till 10 mkr (29) avseende fastigheter och 6 mkr (-37) avseende derivat. Resultatet efter skatt uppgick för fjärde kvartalet 2012 till 40 mkr (56).

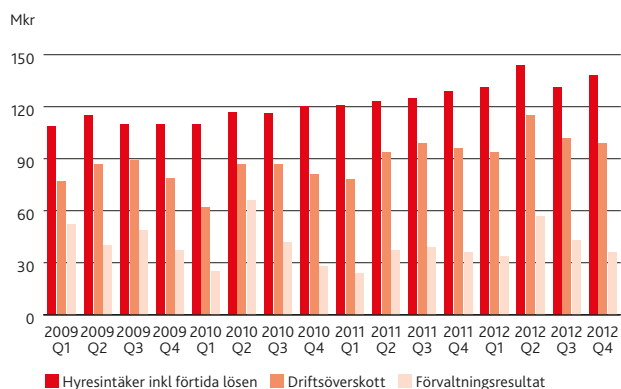
## Utvecklingen under året

Årets resultat efter skatt uppgick till 175 mkr (35) vilket, med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av utdelningen, motsvarar 1,48 kr per stamaktie (-0,38). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 16 mkr (83) medan realiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -36 mkr (-231). Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 51 mkr (60).

## HYRESINTÄKTER

Årets hyresintäkter uppgick till 544 mkr (497). Av ökningen är 34 mkr hänförlig till förvärv och indexering. Resterande 13 mkr avser förtida lösen av hyrestillägg med anledning av att hyreskontraktet avseende Lådan 1 i Växjö upphörde per den 31 december 2012. Intäktsbortfallet avseende kontraktet bedöms för 2013 uppgå till cirka 15 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden per den 31 december 2012 uppgick till 92 procent (92). Det totala hyresvärdet uppgick på årsbasis per den 31 december 2012 till 592 mkr (552).

## UTVECKLING PER KVARTAL



## FASTIGHETSKOSTNADER, DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

Fastighetskostnaderna uppgick till 135 mkr (131). Kostnaderna har relativt sett ökat mindre än hyresintäkterna vilket delvis beror på lägre kostnader för snöröjning och taxebundna avgifter, till följd av den milda vintern i början av året, samt genomförda energibesparingsåtgärder. Driftsöverskottet uppgick till 409 mkr (366), vilket genererade en överskottsgrad om 75 procent (74). Förvaltningsresultatet uppgick till 171 mkr (137).

## CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 24 mkr (26).

## FINANSNETTO OCH DERIVAT

Finansnettot uppgick till -214 mkr (-203), varav finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (2) och årets räntekostnader och kreditavgifter uppgick till -215 mkr (-205). Orealiserade värdeförändringar på derivat under året uppgick till -36 mkr (-231). Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,66 procent (4,90).

## RESULTATANDELAR ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 51 mkr varav resultatandelar från Klöver AB (publ) uppgick till 46 mkr (60) för året och resultat från försäljning av preferensaktier i Klöver AB uppgick till 5 mkr (-). Utdelning från Klöver AB, uppgående till 44 mkr, har eliminerats i koncernredovisningen.

Klöverns resultat för 2012 uppgick till 339 mkr. Från detta avgår utdelning hänförlig till preferensaktier om 141 mkr, varav 4 mkr är hänförliga till Corem. Resterande resultat ligger till grund för Corems redovisade resultatandel, baserat på Corems innehav som uppgår till cirka 20 procent av utestående stamaktier.

Resultatandelar från Fastighetspartners Veddesta AB, gemensamt ägt bolag med Nordic Real Estate Partners AB, understeg 0,1 mkr för året.

## ANDRA VINSTER OCH FÖRLUSTER

Fram till och med 18 mars 2011, då innehavet i Klöver AB övergick till att utgöra Andelar i intresseföretag, redovisades realiserade värdeförändringar avseende aktieinnehavet under rubriken Andra vinster och förluster.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

### Fastigheter

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under året till 16 mkr (83) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 3 mkr (2).

### Derivat

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.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto, över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Corems genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december 2012 till 6,0 år att jämföras med 6,4 år per motsvarande period 2011. Marknadsvärdet i räntederivatportföljen uppgick till -402 mkr att jämföras med -365 mkr per 31 december 2011. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att lösas upp och förbättra resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen, som uppgick till -36 mkr (-231), är inte kassaflödespåverkande.

#### SKATT

Bolagsskatten i Sverige är för 2012 nominellt 26,3 procent men sänks med verkan från och med 1 januari 2013 till 22 procent. 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 redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

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

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1,7 mdkr. Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i koncernens balansräkning till 228 mkr. Corem kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler eller praxis, inte innebär begränsningar i möjligheten att nyttja underskottsavdragen. Skatteverket har framställt yrkanden som för närvarande ligger för avgörande i förvaltningsrätten. Skatteverkets yrkanden avser dels reducering av tidigare års underskott och 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 medföra en skattebetalning om cirka 62 mkr exklusive ränta. Bolagets egna kapital kommer dock ej att påverkas. Corem delar inte Skatteverkets bedömning avseende upptaxering. Denna uppfattning delas av Corems externa rådgivare.

Corem redovisar en total skatt om -30 mkr (-9) för perioden. Aktuell skatt uppgick till -3 mkr (-6) och uppskjuten skatt till -27 mkr (-3). Den löpande fastighetsrörelsen har belastats med en skatt om -44 mkr (-32), varav -41 mkr (-26) avser uppskjuten skatt. Vidare avser 10 mkr (61) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat samt -14 mkr (-25) till värdeförändringar i fastigheter. Uppskjuten skatt avseende omvärdering av underskottsavdrag uppgick till 43 mkr (-7). Som en följd av den sänkta bolagsskatten uppstod en engångskostnad om -24 mkr avseende omvärdering av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder.

Vad beträffar uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar i fastigheter påverkas detta bland annat av att temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässigt resultat, inte beaktas. Olika skattemässiga effekter uppstår därmed vid positiva och negativa värdeförändringar efter förvärvstillfället.

#### Fastigheternas värde och värdeförändringar

Under det fjärde kvartalet, och speciellt i december, kom transaktionerna igång ordentligt på den svenska fastighetsmarknaden och den samlade volymen för kvartalet var den största på flera år. Den ökade aktiviteten i slutet på året innebar att summan av de samlade affärerna på helåret översteg 105 mdkr, vilket är den högsta omsättningen sedan 2008.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 5 830 mkr (5 418) per den 31 december 2012. Den obefintliga inflationen under det fjärde kvartalet, har även i den här rapportperioden haft en negativ värdepåverkan. Trots det har värdet på portföljen fortsatt att öka jämfört med det tredje kvartalet. Den positiva värdeförändringen förklaras framför allt av projektutveckling och ökad uthyrning i det befintliga beståndet. Generellt har inga förändringar i avkastningskraven gjorts och det genomsnittliga avkastningskravet per 31 december 2012 är drygt 7,7 procent.

Orealiserade värdeförändringar under det fjärde kvartalet uppgick till 10 mkr (29). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande cirka nio procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB och DTZ som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen.

För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se sidorna 32-33 i Corems Årsredovisning för 2011.

#### FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvadratmeter
Verkligt värde per den 31 december 2011	5 418	133	822 315
Förvärv	357	5 <sup>1)</sup>	39 826
Investeringar	120	-	-
Försäljningar	-71	-6	-14 359
Värdeförändringar	16	-	-
Valutaomräkningar	-10	-	-
<b>Verkligt värde samt antal fastigheter och kvadratmeter per den 31 december 2012</b>	<b>5 830</b>	<b>132</b>	<b>847 782</b>

1) Förvärv av sex fastigheter har gjorts under året, varav en genom fastighetsreglering.

#### Förvärv och försäljningar av fastigheter

Corem har under året förvärvat sex fastigheter; två i Stockholm, tre i Jönköping samt en i Mölnlycke. Av fastigheterna har en förvärvats genom fastighetsreglering och fem i bolagsform. Ett av förvärven finansierades delvis genom avyttring av egna aktier till ett belopp om 10 mkr. Förvärvet av fastigheterna i bolagsform har med beaktande av IFRS 3 och efter en bedömning av förvärvens innehåll och karaktär redovisats som tillgångsförvärv.

Under året har sex fastigheter avyttrats; en i vardera Karlstad, Vänersborg, Danderyd och Helsingborg samt två i Täby.

#### Investeringar och projekt

Corem har under året totalt investerat 120 mkr (117) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer. För 2013 uppgår Corems planerade investeringsvolym till 160 mkr.

## Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

### ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Från och med 18 mars 2011, då Corem fick ett betydande inflytande i Klövern, klassificeras innehavet som Intresseföretag och redovisas från detta datum i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2012 till 32 200 000 stamaktier. Innehavet uppgick per den 31 december 2012 till 992 mkr att jämföras med 1 097 mkr per den 31 december 2011. Minskningen beror framförallt på avyttringen av preferensaktier.

Klövern beslutade den 12 januari 2012 att emittera en preferensaktie för varje 40 stamaktie. Corem erhöll totalt 804 999 preferensaktier i Klövern. Corem avyttrade i augusti 2012 samtliga erhållna preferensaktier i Corem. Totalt genererade avyttringen en kapitalvinst om 5 mkr.

Klövern offentliggjorde den 6 december 2011 ett erbjudande till aktieägarna i Dagon AB (publ) att förvärva samtliga utestående aktier i Dagon. Erbjudandet fullföljdes under 2012.

### JOINT VENTURE

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 norr om Stockholm. Terminalen på cirka 19 000 kvm kommer att bli Postens största logistikarbetsplats med cirka 450 anställda och beräknas stå klar i slutet av 2013.

Förutsättningarna för det gemensamma ägandet och projektet är sådana att innehavet anses utgöra ett Joint Venture och redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

### Eget kapital och Soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 2 082 mkr (2 008) vilket, i förhållande till antal utestående stam- och preferensaktier per balansdagen, motsvarar 25,73 kr per aktie (24,79). Ökningen av det egna kapitalet beror, efter utdelningar om 102 mkr, framförallt på årets totalresultat om 172 mkr. Vid samma tidpunkt uppgick soliditeten till 29 procent (29).

### Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för året till 184 mkr (58), vilket motsvarar 1,61 kr per stamaktie (-0,07) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet

från investeringsverksamheten uppgick till -345 mkr (-240) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 177 mkr (53). Likvida medel per den 31 december 2012 uppgick till 116 mkr (100) vilket motsvarar 1,55 kr per stamaktie (1,34).

Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter om 100 mkr (221) uppgick till 216 mkr att jämföras med 321 mkr per 31 december 2011.

### Räntebärande skulder

Den 31 december 2012 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 543 mkr (4 265). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för likviditet om 116 mkr (100), pantsatta likvida medel om 12 mkr (0) samt aktiverade upplåningskostnader om 8 mkr (9) uppgick till 4 407 mkr (4 156). Under det andra kvartalet har 1 368 mkr av krediter med kapitalbindning till 2012 och 2013 refinansierats till 2013 och 2015. Corem slutför för närvarande förhandlingar om att förlänga kreditavtal om 1 226 mkr, som förfaller under sommaren 2013, till sommaren 2017.

Räntetäckningsgraden uppgick per den 31 december 2012 till 2,0 ggr (2,0). Vid kvartalets utgång var 53 procent (66) av de räntebärande skulderna räntesäkrade om minst 3 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december 2012 till 6 år och den genomsnittliga räntan vid samma tidpunkt var 4,66 procent att jämföras med 6,4 år respektive 4,90 procent per 31 december 2011. Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån. Under 2012 har Corem omstrukturerat 300 mkr i derivatportföljen samt ingått nya swappavtal om 300 mkr. Vid årets slut hade Corem ränteswappar om 2 900 mkr (2 600) som löper ut mellan 2015 och 2031.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,26 procentenheter.

Bolagets totala krediter om 4 543 mkr (4 265) löper med kredittider om 1 till 25 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 31 december 2012 uppgick till 2,7 år (2,9).

Tillgängliga outnyttjade krediter per den 31 december 2012 uppgick till 100 mkr (221).

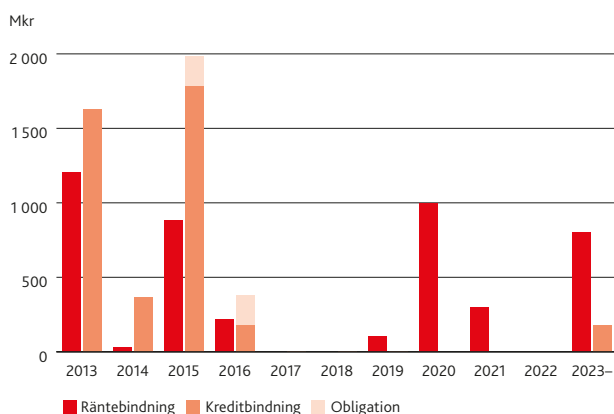
### RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2013	1 208	4,17	26	1 627 <sup>1)</sup>	36
2014	30	5,35	1	367	8
2015	885	3,95	19	1 984 <sup>2)</sup>	44
2016	215	3,46	5	381 <sup>2)</sup>	8
2017	-	-	-	1	0
2018	-	-	-	1	0
2019	105	5,00	2	2	0
2020	1 000	5,42	22	-	-
2021	300	4,92	7	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023-	800	5,28	18	180	4
<b>Totalt</b>	<b>4 543</b>	<b>4,66</b>	<b>100</b>	<b>4 543</b>	<b>100</b>

1) Förhandling om att förlänga kreditavtal från 2013 till 2017 är under slutförande avseende 1,2 mdkr.

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

### RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR



## Organisation och personal

Corem har en egen decentraliserad organisation som bidrar till god marknadskännet och närhet till hyresgästerna. Per den 31 december 2012 hade Corem totalt 39 anställda (36), varav 11 (13) kvinnor och 28 (23) män. Corems mål är att vara en attraktiv arbetsgivare där det finns goda möjligheter till personlig utveckling och ansvarstagande.

## Möjligheter och risker

Några viktiga riskområden är fastighetsvärdering, finansiering och kassaflöde, vilka beskrivs nedan. Corems möjligheter och risker i övrigt beskrivs i Årsredovisningen för 2011 på sidorna 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 under året till 2 mkr (3).

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 början av 2013 avyttrades fastigheten Mekanikern 1 i Strömstad med en uthyrbar area om 4 915 kvm till ett värde om 21 mkr.

## Moderbolaget

Corems moderbolag ägde per 31 december 2012 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncern-gemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 45 mkr (47) för året. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturering, uppgick till 52 mkr (50). Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 270 mkr (2 195). Likvida medel uppgick till 13 mkr (11).

Eget kapital uppgick till 1 467 mkr (1 521).

## 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. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Corems Årsredovisning för 2011, not 1, förutom vad avser koncernbidrag.

Rådet för finansiell rapportering har förtydligat hur koncernbidrag skall redovisas i moderbolaget. Ändringen träder senast i kraft 1 januari 2013. Corem har dock valt att tillämpa rekommendationen redan under 2012. Enligt förtydligandet finns det en huvudregel och en alternativregel. Corem har valt att redovisa enligt huvudregeln vilket innebär att koncernbidrag redovisas i resultatet enligt dess ekonomiska innebörd, dvs som en finansiell intäkt vid erhållande av koncernbidrag eller som andelar i dotterföretag vid lämnade koncernbidrag.

## Utdelning

Corems strategi är att aktivt söka upp och genomföra transaktioner i syfte att förädla och realisera värden. I syfte att skapa förutsättningar för Corems fortsatta utveckling anser styrelsen att det mest fördelaktiga för bolagets aktieägare är att upparbetade resultat till stor del återinvesteras i den befintliga verksamheten.

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,60 kronor per stamaktie (0,50). Avstämningsdag föreslås vara 30 april 2013 med beräknad utbetalningsdag den 6 maj 2013. Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 10,00 kronor per år per preferensaktie att betalas ut med 2,50 kronor varje kvartal. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägarna är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

## Valberedning

I enlighet med beslut på årsstämman den 2 maj 2012 för Corem Property Group AB (publ) har en valberedning utsetts med deltagare från bolagets två största ägare, vilka är Rutger Arnhult via bolag genom Mia Arnhult och Volati Ltd genom Patrik Wahlén. Valberedningen består därutöver av styrelsens ordförande Patrik Essehorn samt valberedningens ordförande Thomas Livvendahl. Aktieägare som vill lägga fram förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till valberedningen@corem.se

## Årsstämma och årsredovisning

Corem Property Group ABs årsstämma äger rum den 25 april 2013, kl 14:00 hos MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, Norrmalmstorg 1, Stockholm. Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 28 mars 2013 och kallelse liksom förutsättningarna för anmälan kommer att publiceras i Post & Inrikes Tidningar samt på Corems hemsida, www.corem.se. Upplysning om att kallelse skett lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman kommer att finnas tillgängliga på bolagets hemsida www.corem.se senast den 3 april 2013. Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

Corems årsredovisning kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida i mars 2013.

Stockholm den 18 februari 2013  
Corem Property Group AB (publ)

Eva Landén  
Verkställande direktör

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

# Fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr.

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2012 till 5 830 mkr (5 418). Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2012 av 132 fastigheter med en total uthyrbar area om 847 782 kvm.

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Värde mässigt är Region Stockholm störst med cirka 40 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 december 2012, uppgående till 548 mkr, svarade Stockholm för 40 procent, Öresund för 10 procent, Väst för 16 procent, Småland för 14 procent och Mälardalen/Norr för 20 procent. Det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 592 mkr per den 31 december 2012. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.

## 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 kontraktslängd om 2,1 år, Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 10,6 år och ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 5,5 år.

## Transaktioner efter årets utgång

I början av 2013 avyttrades fastigheten Mekanikern 1 i Strömstad med en uthyrbar area om 4 915 kvm till ett värde om 21 mkr.

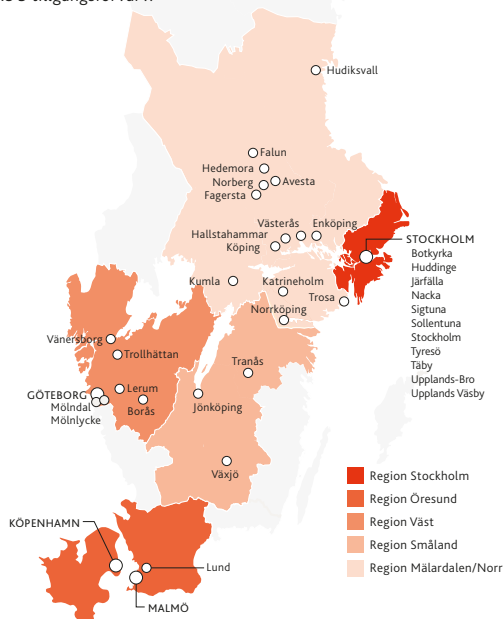
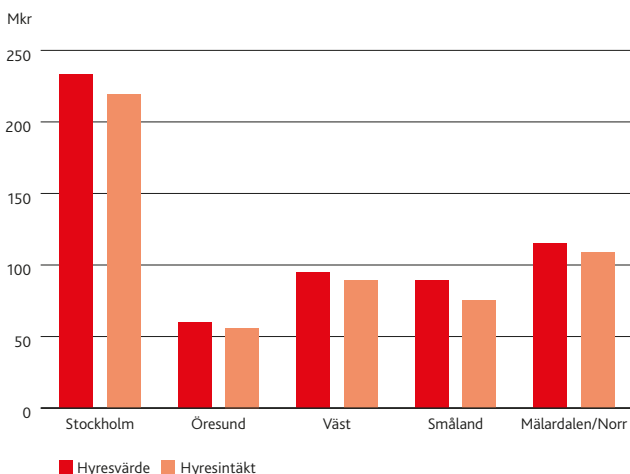
## TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2012

Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Köpeskilling, mkr
<b>Förvärvat</b>				
Veddesta 2:31	Stockholm	Lager	5 117	44
Flahult 21:18	Jönköping	Lager	2 306	20
Ädelmetallen 13	Jönköping	Lager	975	8
<b>Totalt förvärvat kvartal 1</b>			<b>8 398</b>	<b>72</b>
Lillsätra 3	Stockholm	Lager	8 454	83
<b>Totalt förvärvat kvartal 2</b>			<b>8 454</b>	<b>83</b>
Ättehögen 9	Jönköping	Lager	4 320	36
<b>Totalt förvärvat kvartal 3</b>			<b>4 320</b>	<b>36</b>
Bråta 2:136	Mölnlycke	Lager	18 654	166
<b>Totalt förvärvat kvartal 4</b>			<b>18 654</b>	<b>166</b>
<b>TOTALT FÖRVÄRVAT 1 JAN–31 DEC 2012</b>			<b>39 826</b>	<b>357</b>
<b>Avyttrat</b>				
Frej 2	Vänersborg	Handel	1 000	3
Blåsten 2	Karlstad	Lager	3 499	23
<b>Totalt avyttrat kvartal 1</b>			<b>4 499</b>	<b>26</b>
Kroksabeln 10	Helsingborg	Lager	8 017	22
<b>Totalt avyttrat kvartal 2</b>			<b>8 017</b>	<b>22</b>
Rödbetan 1	Danderyd	Kontor	1 346	18
Löttinge 9:12, 9:21	Täby	Lager	497	8
<b>Totalt avyttrat kvartal 4</b>			<b>1 843</b>	<b>26</b>
<b>TOTALT AVYTRAT 1 JAN–31 DEC 2012</b>			<b>14 359</b>	<b>74</b>

## Klassificering av förvärv

De fastighetsförvärv som har gjorts i bolagsform utgör med beaktande av IFRS 3 tillgångsförvärv.

## HYRESVÄRDE OCH HYRESINTÄKT PER REGION, 31 DECEMBER 2012



## FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2012

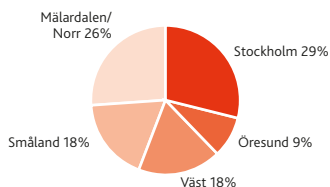
Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt <sup>1)</sup>	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	51	250 311	20 524	2 321	40	9 273	233	39	94	219	40
Öresund	16	79 041	5 481	677	12	8 569	60	10	93	56	10
Väst	21	150 794	11 444	970	17	6 436	95	16	94	89	16
Småland	25	150 095	28 461	787	13	5 243	89	15	85	75	14
Mälardalen/Norr	19	217 541	15 799	1 075	18	4 941	115	20	94	109	20
<b>Totalt</b>	<b>132</b>	<b>847 782</b>	<b>81 709</b>	<b>5 830</b>	<b>100</b>	<b>6 877</b>	<b>592</b>	<b>100</b>	<b>92</b>	<b>548</b>	<b>100</b>

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2012.

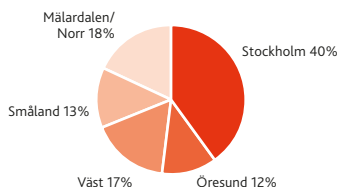
## FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2012

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	107 447	79 065	12 713	6 661	250 311	29
Öresund	3 080	28 591	14 126	25 482	7 762	79 041	9
Väst	56 753	75 366	11 254	7 402	19	150 794	18
Småland	13 497	99 957	19 382	6 808	10 451	150 095	18
Mälardalen/Norr	157 131	33 245	9 757	13 426	3 982	217 541	26
<b>Totalt</b>	<b>274 886</b>	<b>344 606</b>	<b>133 584</b>	<b>65 831</b>	<b>28 875</b>	<b>847 782</b>	<b>100</b>
Andel, %	31	41	16	8	4	100	

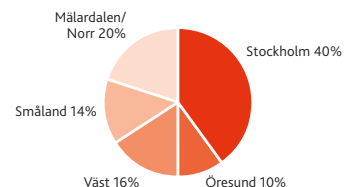
Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område 31 december 2012



Fördelning av verkligt värde per geografiskt område 31 december 2012



Hyresintäkt per geografiskt område 31 december 2012



## FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2011

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt <sup>1)</sup>	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	52	238 583	17 834	2 113	39	8 856	213	39	94	201	39
Öresund	17	87 058	15 110	683	12	7 847	66	12	87	57	11
Väst	21	133 140	9 392	808	15	6 070	78	14	95	74	15
Småland	23	142 494	23 071	748	14	5 251	83	15	89	75	15
Mälardalen/Norr	20	221 040	20 449	1 066	20	4 821	112	20	93	103	20
<b>Totalt</b>	<b>133</b>	<b>822 315</b>	<b>85 856</b>	<b>5 418</b>	<b>100</b>	<b>6 589</b>	<b>552</b>	<b>100</b>	<b>92</b>	<b>510</b>	<b>100</b>

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2011.

## FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 DECEMBER 2011

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	95 252	79 631	12 713	6 562	238 583	29
Öresund	3 080	28 591	14 126	25 482	15 779	87 058	11
Väst	39 842	75 366	9 511	8 402	19	133 140	16
Småland	13 497	93 752	18 086	6 808	10 351	142 494	17
Mälardalen/Norr	157 131	35 455	10 427	14 045	3 982	221 040	27
<b>Totalt</b>	<b>257 975</b>	<b>328 416</b>	<b>131 781</b>	<b>67 450</b>	<b>36 693</b>	<b>822 315</b>	<b>100</b>
Andel, %	31	40	16	8	5	100	

# Segmentsredovisning

## Sammandrag per region, januari-december 2012

### Segmentsredovisning

IFRS 8 Rörelsesegment har tillämpats från och med 1 januari 2009 i koncernen. Denna standard kräver att upplysningar lämnas utifrån ledningens perspektiv. Med ledningens perspektiv avses rapporteringen till högsta verkställande beslutsfattaren (HVB), vilket innebär att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt. HVB är en funktion som fördelar resurser och utvärderar resultatet. Corem har identifierat verkställande direktör som HVB. Koncernen är organiserad i och styrs i första hand utifrån geografiska områden. Det finns fem identifierade segment, se nedan. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkt- och kostnadsposter har ej fördelats på segment. På samma sätt fördelas endast förvaltningsfastigheter per segment. Övriga tillgångsposter redovisas i raden Ofördelade tillgångar. Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är HVBs centrala styrnings- och rapporteringsbegrepp. Nedan finns avstämning mellan detta resultatbegrepp och koncernredovisningen.

Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen nedan ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

### Corems största hyresgäster

Corems största hyresgäster är Ericsson, Bilia och ELFA, vilka står för 16, 11 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter.

Ericsson har sammanlagt sex hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 2,1 år. Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 10,6 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 5,5 år.

### SÄSONGSVARIATIONER

Inom fastighetsbranschen är det inte vanligt med säsongsvariationer avseende hyresintäkter. Däremot är det normalt att driftskostnaderna skiljer sig mellan sommar- och vintermånaderna framförallt på grund av ökade uppvärmningskostnader samt kostnader för snöröjning under vinterhalvåret. Under sommarmånader, med för våra breddgrader extremt varm väderlek kan även kylningskostnaderna öka. Dessa faktorer påverkar även Corem i förekommande fall.

### SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG PER REGION, MKR

TILLGÅNGAR	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund		Väst		Småland		Mälardalen/Norr		Koncern-gemensamt	
	2012 31 dec	2011 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec	2012 31 dec	2011 31 dec
Förvaltningsfastigheter	5 830	5 418	2 321	2 113	677	683	970	808	787	748	1 075	1 066	-	-
Ofördelade tillgångar	1 453	1 465	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 453	1 465
<b>Totala tillgångar</b>	<b>7 283</b>	<b>6 883</b>	<b>2 321</b>	<b>2 113</b>	<b>677</b>	<b>683</b>	<b>970</b>	<b>808</b>	<b>787</b>	<b>748</b>	<b>1 075</b>	<b>1 066</b>	<b>1 453</b>	<b>1 465</b>

RESULTAT januari - december	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund		Väst		Småland		Mälardalen/Norr		Koncern-gemensamt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Hyresintäkter	544	497	212	190	55	53	78	74	92	74	107	106	-	-
Fastighetskostnader	-135	-131	-68	-67	-13	-13	-14	-14	-23	-18	-17	-19	-	-
<b>Driftsöverskott</b>	<b>409</b>	<b>366</b>	<b>144</b>	<b>123</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>64</b>	<b>60</b>	<b>69</b>	<b>56</b>	<b>90</b>	<b>87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Ofördelade resultatposter

Central administration	-24	-26
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-214	-203
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>171</b>	<b>137</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	51	60
Andra vinster/förluster netto	-	-7
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	16	83
Orealiserade värdeförändringar derivat	-36	-231
<b>Resultat före skatt</b>	<b>205</b>	<b>44</b>

# Aktien

## AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2012

Börsvärde	2 327 miljoner kronor
Antal stamaktier	75 896 586, varav 1 363 388 återköpta
Antal preferensaktier	6 386 416
Antal aktieägare	3 328

Stängningskurs, stamaktie	20,00 kronor
Stängningskurs, preferensaktie	131,00 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, varav 1 363 388 är återköpta. Varje stamaktie berättigar till en röst.

### Preferensaktie

Corem har totalt 6 386 416 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondel röst.

### Återköp och överlåtelse av aktier

Under perioden 1 januari till 31 december 2012 har Corem återköpt 235 438 stamaktier till ett snittpris om 19,76 kr och 9 300 preferensaktier till ett snittpris om 123,83 kr.

I samband med ett fastighetsförvärv har 99 083 stam- och samtliga återköpta preferensaktier, 56 453, överlåtits.

Per den sista transaktionsdagen, 28 december 2012, uppgick Corems innehav av återköpta aktier till 1 363 388 stamaktier, motsvarande 1,78 procent av totalt antal registrerade stamaktier.

### Utdelning och direktavkastning

Inför årsstämman 2013 föreslår styrelsen en utdelning om 0,60 kr per stamaktie (0,50) och 10,00 kr (10,00) per preferensaktie att betalas ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal.

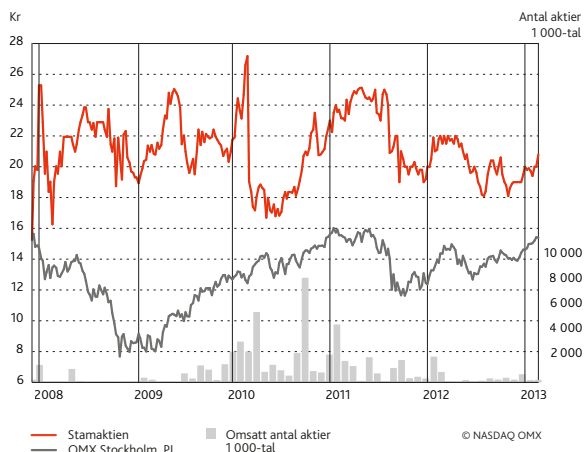
Corems föreslagna utdelning 2013 om 0,60 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 3,0 procent (2,5) respektive 7,6 procent (8,2) av Corems aktiekurs per den 31 december 2012.

## DE STÖRSTA AKTIEÄGARN PER DEN 31 DECEMBER 2012

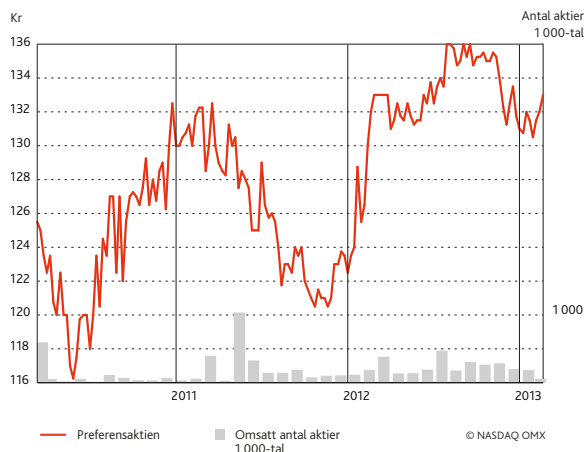
Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 348	1 251 606	37,0	38,4
Volati Ltd	7 527 822	–	9,3	10,0
Länsförsäkringar fonder	7 105 085	–	8,8	9,5
Swedbank Robur fonder	4 840 464	136 720	6,2	6,5
Allba Holding AB	4 191 840	349 298	5,6	5,6
Gårdarike AB	2 160 612	95 623	2,8	2,9
Aktie-Ansvar Sverige	1 921 000	–	2,4	2,6
Pomona Gruppen AB	1 499 998	–	1,9	2,0
Livförsäkrings AB Skandia	1 488 875	–	1,8	2,0
Handelsbanken fonder	1 278 394	108 000	1,7	1,7
Nordea Liv	1 252 948	104 412	1,7	1,7
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	120 000	1,6	1,5
Odin fonder	1 065 570	–	1,3	1,4
Sjunde AP-fonden	860 000	–	1,1	1,1
Thord Wilkne	480 000	9 600	0,6	0,6
Övriga aktieägare	8 996 360	4 211 157	16,3	12,5
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>74 533 198</b>	<b>6 386 416</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta aktier	1 363 388	–		
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>75 896 586</b>	<b>6 386 416</b>		

Källa: Euroclear Sweden AB

## KURSVÄCKLING COREM STAMAKTIE 28 NOVEMBER 2007 TILL 13 FEBRUARI 2013



## KURSVÄCKLING COREM PREFERENSAKTIE 9 MARS 2010 TILL 13 FEBRUARI 2013



## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2012 3 mån okt-dec	2011 3 mån okt-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	138	129	544	497
Fastighetskostnader	-39	-33	-135	-131
<b>Driftsöverskott</b>	<b>99</b>	<b>96</b>	<b>409</b>	<b>366</b>
Central administration	-7	-7	-24	-26
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-56	-53	-214	-203
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>171</b>	<b>137</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	-20	27	51	60
Andra vinster/förluster – netto	-	-	-	-7
Realiserade värdeförändringar fastigheter	2	0	3	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	10	29	16	83
Orealiserade värdeförändringar derivat	6	-37	-36	-231
<b>Resultat före skatt</b>	<b>34</b>	<b>55</b>	<b>205</b>	<b>44</b>
Skatt	6	1	-30	-9
<b>Årets resultat</b>	<b>40</b>	<b>56</b>	<b>175</b>	<b>35</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Omräkningsdifferenser	0	-3	-3	-1
<b>Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>40</b>	<b>53</b>	<b>172</b>	<b>34</b>
<b>Antal aktier och resultat per aktie</b>				
Resultat per stamaktie, kr <sup>1)</sup>	0,31	0,54	1,48	-0,38
Antal utestående stamaktier vid årets utgång	74 533 198	74 669 553	74 533 198	74 669 553
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	74 575 514	74 871 060	74 659 586	75 387 854
Antal utestående preferensaktier vid årets utgång	6 386 416	6 339 263	6 386 416	6 339 263

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

1) Resultatmått 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	31 dec 2012	31 dec 2011
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	5 830	5 418
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	992	1 097
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	3
Uppskjuten skattefordran	317	247
Fordringar på intresseföretag	1	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 142</b>	<b>6 766</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga omsättningstillgångar	25	17
Likvida medel <sup>1)</sup>	116	100
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>141</b>	<b>117</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 283</b>	<b>6 883</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Summa Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>2 082</b>	<b>2 008</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Räntebärande långfristiga skulder	2 900	2 882
Derivat	402	365
Uppskjuten skatteskuld	106	74
Övriga långfristiga skulder	2	2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 410</b>	<b>3 323</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande kortfristiga skulder	1 635	1 374
Övriga kortfristiga skulder	156	178
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 791</b>	<b>1 552</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>5 201</b>	<b>4 875</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 283</b>	<b>6 883</b>

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 december 2012 och 31 december 2011 till 216 mkr respektive 321 mkr.

## Koncernens rapport över kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2012 3 mån okt-dec	2011 3 mån okt-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec
<b>Löpande verksamhet</b>				
Resultat före skatt	34	55	205	44
Ej kassaflödespåverkande poster	2	-20	11	142
Betald inkomstskatt	-2	2	-13	-3
<b>Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital</b>	<b>34</b>	<b>37</b>	<b>203</b>	<b>183</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>				
Förändring av rörelsefordringar	-4	3	6	-5
Förändring av pantsatta likvida medel	-12	-	-12	-
Avyttring/förvärv av finansiella tillgångar, netto	-	-	-	-73
Förändring av rörelseskulder	-22	-18	-13	-47
<b>Kassaflöde, löpande verksamhet</b>	<b>-4</b>	<b>22</b>	<b>184</b>	<b>58</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>				
Förvärv och investeringar i fastigheter	-204	-91	-466	-257
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	0	-	-3	-2
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-62	-13	-62	-19
Avyttring av andelar i intresseföretag	-	-	112	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	26	-	74	38
<b>Kassaflöde, investeringsverksamhet</b>	<b>-240</b>	<b>-104</b>	<b>-345</b>	<b>-240</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>				
Upptagna lån	238	35	348	387
Amorterade lån	-6	-13	-64	-212
Återköp av egna aktier	-1	-10	-6	-20
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-16	-17	-101	-102
<b>Kassaflöde, finansieringsverksamhet</b>	<b>215</b>	<b>-5</b>	<b>177</b>	<b>53</b>
Periodens/Årets kassaflöde	-29	-87	16	-129
Likvida medel vid periodens/årets början	145	187	100	229
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>116</b>	<b>100</b>	<b>116</b>	<b>100</b>

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

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2011</b>	<b>308</b>	<b>1 294</b>	<b>-11</b>	<b>505</b>	<b>2 096</b>
Totalresultat januari - december 2011	-	-	-1	35	34
Utdelning till stamaktieägare, 0,50 kr per aktie <sup>1)</sup>	-	-	-	-38	-38
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie <sup>1,2)</sup>	-	-	-	-64	-64
Återköp av egna aktier	-	-	-	-20	-20
<b>Utgående eget kapital 31 december 2011</b>	<b>308</b>	<b>1 294</b>	<b>-12</b>	<b>418</b>	<b>2 008</b>
Totalresultat januari - december 2012	-	-	-3	175	172
Utdelning till stamaktieägare, 0,50 kr per aktie	-	-	-	-38	-38
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie <sup>3)</sup>	-	-	-	-64	-64
Avyttring av egna aktier	-	-	-	10	10
Återköp av egna aktier	-	-	-	-6	-6
<b>Utgående eget kapital 31 december 2012 hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>308</b>	<b>1 294</b>	<b>-15</b>	<b>495</b>	<b>2 082</b>

1) Utdelning per aktie är omräknad med hänsyn tagen till split om 2:1.

2) Justerad med hänsyn tagen till återköpta preferensaktier.

3) Därav utbetalas 16 mkr i januari respektive april 2013.

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	52	50
Kostnad sålda tjänster	-30	-26
<b>Bruttoresultat</b>	<b>22</b>	<b>24</b>
Central administration	-24	-26
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	93	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	-42	-37
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>49</b>	<b>51</b>
Skatt	-4	-4
<b>Årets resultat</b>	<b>45</b>	<b>47</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2012	31 dec 2011
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Maskiner och inventarier	2	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	197	185
Andelar i intresseföretag	624	730
Fordringar på koncernföretag	1 190	1 191
Uppskjuten skattefordran	28	32
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 039</b>	<b>2 138</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 041</b>	<b>2 140</b>
<b>Övriga omsättningstillgångar</b>		
Fordringar på koncernföretag	212	41
Övriga kortfristiga fordringar	4	3
Kassa och Bank	13	11
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>229</b>	<b>55</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 270</b>	<b>2 195</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	1 467	1 521
Räntebärande skulder	750	544
Ej räntebärande skulder	53	130
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 270</b>	<b>2 195</b>

# Fastighetsförteckning

## REGION STOCKHOLM

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 320					2 320
Förrådet 12	Huddinge	Dalhemsvägen 26	Äganderätt		554	75			629
Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	Äganderätt	100		55	841		996
Veddesta 2:31	Järfälla	Nettovägen 13	Äganderätt		4 330	392		395	5 117
Veddesta 2:63	Järfälla	Fakturavägen 9	Äganderätt		4 094	858			4 952
Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt		14 820	8 240		4 770	27 830
Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlabergsvägen 2	Äganderätt	4 580	1 470	1 944	3 354		11 348
Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	942					942
Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt		655	317			972
Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan	Äganderätt		1 075	486			1 561
Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt		2 320	908			3 228
Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	11 993				322	12 315
Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt		2 707	370			3 077
Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt		28	2 726	3 610	624	6 988
Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	1 303		5 685		37	7 025
Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7, 9	Äganderätt		1 319	957			2 276
Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt		3 850	720			4 570
Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt			194			194
Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt			1 130			1 130
Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt		953				953
Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt		465	390			855
Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs Gata 9	Äganderätt		630	2 261			2 891
Ringpärmen 1	Sollentuna	Bergkällavägen 26	Äganderätt		4 126	1 000	1 000		6 126
Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt		1 125				1 125
Barnhuset 15	Stockholm	Wallingatan 11	Tomträtt			1 320			1 320
Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22, m fl	Tomträtt		8 176	3 874			12 050
Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms Gata 50, 52	Tomträtt		4 083	678			4 761
Domnarvet 10	Stockholm	Domnarvsgatan 31, 33	Tomträtt		358	3 102			3 460
Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25, m fl	Tomträtt	2 676	2 144	2 058			6 878
Hällsättra 3	Stockholm	Stensättravägen 5	Tomträtt	8 887	1 844		210		10 941
Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt		6 146				6 146
Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt		992	1 490			2 482
Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt		2 495	890		25	3 410
Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt		9 491	775			10 266
Lillsättra 3	Stockholm	Storsättragränd 3	Tomträtt		8 210	215		29	8 454
Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14, m fl	Tomträtt		7 294	611			7 905
Mörtö 6	Stockholm	Fryksdalsbacken 20	Tomträtt		1 531	1 074			2 605
Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 28-32	Tomträtt	5 769		4 093		359	10 221
Storsättra 1	Stockholm	Storsättragränd 4-26	Tomträtt	5 023	336	25 067	926	100	31 452
Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	300	150	114	266		830
Dahlia 5	Täby	Enhagsvägen 5	Äganderätt				1 279		1 279
Måttbandet 10	Täby	Linjalvägen 3	Äganderätt		2 340	736			3 076
Tumstocken 8	Täby	Hantverkarvägen 5	Äganderätt		614	614	1 227		2 455
Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektvägen 14	Äganderätt		1 213				1 213
Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt	532	1 429				1 961
Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt		2 089				2 089
Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt		1 357	1 916			3 273
Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt		296	1 012			1 308
Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Travgatan 91, 92	Äganderätt		338	718			1 056
<b>Totalt Region Stockholm</b>				<b>44 425</b>	<b>107 447</b>	<b>79 065</b>	<b>12 713</b>	<b>6 661</b>	<b>250 311</b>

## REGION ÖRESUND

Sverige

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Vipemöllan 38	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt			5 856		6 113	11 969
Bredskär 1	Malmö	Fårögatan 6	Tomträtt		2 020				2 020
Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	1 016	207	1 270			2 493
Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt	179	2 458	1 794	640		5 071
Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 3, 5, m fl	Äganderätt	1 001	3 688	357		164	5 210
Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211, m fl	Tomträtt		720			1 030	1 750
Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213, m fl	Äganderätt		995	1 302	60		2 357
Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215, m fl	Tomträtt	242	1 100	545			1 887
Sadelgjorden 1	Malmö	Galoppgatan 4	Tomträtt		8 425	735		260	9 420
Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt	642	870				1 512
Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12, m fl	Äganderätt		993	257	2 528		3 778
Utlängan 1	Malmö	Tärnöögatan 6, m fl	Äganderätt		7 115	2 010		195	9 320
<b>Totalt Sverige</b>				<b>3 080</b>	<b>28 591</b>	<b>14 126</b>	<b>3 228</b>	<b>7 762</b>	<b>56 787</b>

Danmark/Köpenhamn

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
10C Høje Taastrup By	Høje Taastrup	Danmark	Äganderätt				4 599		4 599
10AQ Herstedvester By	Albertslund	Danmark	Äganderätt				5 175		5 175
7T Mørkhøj	Søborg	Danmark	Äganderätt				7 540		7 540
5Y Tømmerup By	Kastrup	Danmark	Äganderätt				4 940		4 940
<b>Totalt Danmark</b>							<b>22 254</b>		<b>22 254</b>
<b>Totalt Region Öresund</b>				<b>3 080</b>	<b>28 591</b>	<b>14 126</b>	<b>25 482</b>	<b>7 762</b>	<b>79 041</b>

## REGION VÄST

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Fjädern 3	Borås	Industrigatan 31	Äganderätt		750				750
Fjädern 4	Borås	Industrigatan 29	Äganderätt	1 976	3 854				5 830
Pantängen 19	Borås	Getängsvägen 32	Äganderätt				2 213		2 213
Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt		7 118	2 053			9 171
Skruven 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	28 290					28 290
Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	218	1 981	180		19	2 398
Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19, 21	Äganderätt		15 382	1 526			16 908
Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt		6 634				6 634
Backa 30:4	Göteborg	Importgatan 23, 25	Äganderätt		10 375				10 375
Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt		5 610				5 610
Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	1 492		805	165		2 462
Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt		8 877				8 877
Spinnaren 1	Mölnådal	Göteborgsvägen 92	Äganderätt	2 061	8 103	576	4 260		15 000
Bråta 2:136	Mölnlycke	Fraktvägen 3, m fl	Äganderätt	16 911		1 743			18 654
Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt	4 915					4 915
Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3, 5	Äganderätt		600	508	375		1 483
Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Bilprovarevägen 1, 3, 5, m fl	Äganderätt	890	3 028	3 863	389		8 170
Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 18, 20	Äganderätt		3 054				3 054
<b>Totalt Region Väst</b>				<b>56 753</b>	<b>75 366</b>	<b>11 254</b>	<b>7 402</b>	<b>19</b>	<b>150 794</b>

## REGION SMÅLAND

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Arkadien 4	Jönköping	Lantmätargränd 22, m fl	Äganderätt			217	505	1 486	2 208
Barnarp 1:156	Jönköping	Thorsviksvägen 6A, m fl	Äganderätt					2 504	2 504
Budkaveln 17	Jönköping	Långgatan 9	Äganderätt		2 323				2 323
Budkaveln 18	Jönköping	Järnvägsgatan 18	Äganderätt		7 346	856			8 202
Flahult 21:18	Jönköping	Betavägen 13	Äganderätt		2 064	242			2 306
Ädelkorallen 1	Jönköping	Bultvägen 2	Äganderätt		1 132				1 132
Ädelkorallen 10	Jönköping	Bultvägen 6 A	Äganderätt		435				435
Ädelkorallen 17	Jönköping	Bultvägen 4	Äganderätt		1 287	1 026			2 313
Ädelmetallen 4	Jönköping	Kabelvägen 14	Äganderätt		3 501				3 501
Ädelmetallen 5	Jönköping	Kabelvägen 2	Äganderätt		2 974	1 719			4 693
Ädelmetallen 12	Jönköping	Grossistgatan 12	Äganderätt		480	1 538			2 018
Ädelmetallen 14	Jönköping	Grossistgatan 5	Äganderätt		1 533	851		100	2 484
Åreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 10, 12, 14	Äganderätt				1 285		1 285
Ättehögen 9	Jönköping	Fordonsvägen 2	Äganderätt		3 585	735			4 320
Öronlappen 7	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Äganderätt				3 383		3 383
Öronlappen 8	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Äganderätt			1 295	668		1 963
Öronskyddet 9	Jönköping	Bangårdsgatan 9	Äganderätt			1 713			1 713
Överlappen 8	Jönköping	Granitvägen 8	Äganderätt		1 858				1 858
Överlappen 15	Jönköping	Granitvägen 10	Äganderätt		976	968			1 944
Bullagärdet 10	Tranås	Rundelgatan 4	Äganderätt	7 430	1 500	1 500			10 430
Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6, 10, 12, m fl	Äganderätt	5 062	7 318	2 639	967	875	16 861
Städet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt	1 005	4 645	1 715		624	7 989
Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9, m fl	Äganderätt			2 368		4 862	7 230
Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen	Äganderätt		25 425				25 425
Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1, m fl	Äganderätt		31 575				31 575
<b>Totalt Region Småland</b>				<b>13 497</b>	<b>99 957</b>	<b>19 382</b>	<b>6 808</b>	<b>10 451</b>	<b>150 095</b>

## REGION MÄLARDALEN/NORR

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgränd 2, m fl	Äganderätt	1 782	568	110	892	191	3 543
Stenvreten 7:60	Enköping	Kvartsgatan 1 A-C	Äganderätt		4 175			555	4 730
Ratten 9	Fagersta	Kristiansbergsvägen 10	Äganderätt		380		423		803
Strömmen 1, 4	Fagersta	Virsovägen 4, 8, m fl	Äganderätt	563	67		1 053	89	1 772
Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt	40 540				100	40 640
Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdesvägen 4, m fl	Tomträtt	473	144	341	728	116	1 802
Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt	632	809	53	1 135	195	2 824
Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, m fl	Äganderätt	50 411					50 411
Rådmanen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt	21 105				180	21 285
Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt	35 521					35 521
Montören 1, 2	Köping	Ringvägen 75, 77, m fl	Äganderätt	3 180	540	190	3 938	486	8 334
Norbergsby 10:66	Norberg	Nytagatan 2	Äganderätt		2 668				2 668
Bronsen 2	Norrköping	Tennigatan 4	Äganderätt		3 401	3 769	989	890	9 049
Slakthuset 14	Norrköping	Lindövägen 70	Äganderätt		2 805				2 805
Stålet 3	Norrköping	Malmgatan 18	Äganderätt		8 691	1 525			10 216
Verktyget 4	Trosa	Industrigatan 4-8, m fl	Äganderätt		7 314	3 092	524	1 000	11 930
Friledningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1, m fl	Äganderätt	2 924	1 683	677	3 744	180	9 208
<b>Totalt Region Mälardalen/Norr</b>				<b>157 131</b>	<b>33 245</b>	<b>9 757</b>	<b>13 426</b>	<b>3 982</b>	<b>217 541</b>
<b>TOTALT COREM 31 DECEMBER 2012</b>				<b>247 886</b>	<b>344 606</b>	<b>133 584</b>	<b>65 831</b>	<b>28 875</b>	<b>847 782</b>

# Kvartalsöversikt

Mkr	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	2010 3 mån okt-dec
Hysesintäkter	138	131	144	131	129	125	123	121	120
Fastighetskostnader	-39	-29	-29	-38	-33	-26	-29	-43	-39
<b>Driftsöverskott</b>	<b>99</b>	<b>102</b>	<b>115</b>	<b>93</b>	<b>96</b>	<b>99</b>	<b>94</b>	<b>78</b>	<b>81</b>
Central administration	-7	-5	-6	-6	-7	-6	-7	-6	-7
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-56	-54	-51	-53	-53	-53	-50	-48	-46
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>36</b>	<b>43</b>	<b>58</b>	<b>34</b>	<b>36</b>	<b>40</b>	<b>37</b>	<b>24</b>	<b>28</b>
Andra vinster/förluster netto	-	-	-	-	-	-	-	-7	55
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	-20	16	24	31	27	-6	33	6	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	2	-	0	1	-	1	1	1	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	10	-3	-10	19	29	22	24	8	36
Orealiserade värdeförändringar derivat	6	-58	-65	81	-37	-191	-43	40	116
<b>Resultat före skatt</b>	<b>34</b>	<b>-2</b>	<b>7</b>	<b>166</b>	<b>55</b>	<b>-134</b>	<b>52</b>	<b>72</b>	<b>236</b>
Skatt	6	0	5	-41	1	32	-23	-19	-42
<b>Periodens resultat</b>	<b>40</b>	<b>-2</b>	<b>12</b>	<b>125</b>	<b>56</b>	<b>-102</b>	<b>28</b>	<b>53</b>	<b>194</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4	90	65	33	22	26	83	-73	-183
Totalt kassaflöde	-29	103	-45	-13	-87	-12	118	-148	127
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie	-0,27	0,67	0,66	0,23	0,08	0,13	0,68	-1,18	-3,05
Avkastning på eget kapital, %	11	-3	2	24	11	-20	5	10	0
Eget kapital per aktie, kr	25,73	25,22	25,27	26,39	24,79	24,12	25,34	26,22	25,58

# Nyckeltal

Nyckeltal	2012 12 mån jan-dec	2012 9 mån jan-sep	2012 6 mån jan-jun	2012 3 mån jan-mar	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec	2009 12 mån jan-dec	2008 12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>								
Antal fastigheter, st	132	134	133	133	133	133	106	100
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 830	5 635	5 578	5 496	5 418	5 115	4 332	4 140
Uthyrbar area, kvm	847 782	830 971	826 651	826 214	822 315	817 020	708 621	668 784
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	92	89	89	94
Överskottsgrad, %	75	76	76	71	74	69	75	70
<b>Finansiella</b>								
Avkastning på eget kapital, %	9	9	14	24	2	24	17	-20
Avkastning på totalt kapital, %	6	7	8	8	7	11	7	-4
Soliditet, %	29	29	29	31	29	39	33	27
Belåningsgrad fastigheter, %	67	67	67	67	68	76	76	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,3	2,4	2	2,0	2,0	2,2	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,1	2	2,1	2,0	2,2	2,4
Nettoskuldssättning, mkr	4 417	4 154	4 242	4 189	4 155	2 867	2 726	2 862
<b>Aktierelaterade <sup>1)</sup></b>								
Resultat per stamaktie, kr	1,48	1,17	1,41	1,46	-0,38	5,81	3,76	-4,72
Resultat per preferensaktie, kr	10,00	7,50	5	2,5	10,00	10,00	-	-
Eget kapital per aktie, kr	25,73	25,22	25,27	26,39	24,79	25,58	24,53	21,14
Kassaflöde, löpande per stamaktie, kr	1,61	1,88	0,88	0,23	-0,07	-2,51	1,65	-1,61
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	0,21	0,60	-0,78	-0,39	-1,71	1,81	1,69	1,88
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 årets utgång, kr	20,00	20,60	19,6	21,8	20,00	23,00	22,80	19,85
Börskurs per preferensaktie vid årets utgång, kr	131,00	135,30	133	131	122,50	130,00	-	-
Fastighetsvärde per stamaktie, kr	78	76	75	74	73	68	70	75
Nettoskuldssättning per stamaktie, kr	59	56	57	56	56	38	44	57
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	74 533 198	74 597 987	74 681 922	74 717 413	74 669 553	75 588 186	61 889 440	55 212 612
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	74 659 586	74 687 814	74 709 524	74 715 977	75 387 854	65 116 470	60 178 998	53 314 890
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	6 386 416	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.

### BELÄNINGSGRAD 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

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

### 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

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

### REALISERADE 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 utdelningen om 10 kr per preferensaktie.

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, samt andel av intressebolags 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.

### 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

Årsredovisning 2012	mars 2013
Årsstämma 2013	25 april 2013
Delårsrapport januari - mars 2013	25 april 2013
Delårsrapport januari - juni 2013	12 juli 2013
Delårsrapport januari - september 2013	25 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	februari 2014



Corem Property Group AB (publ), Box 56085, 102 17 Stockholm  
Besök: Riddargatan 13 C. Telefon 08 503 853 33, Fax 08 503 853 34  
Organisationsnummer: 556463-9440, Styrelsens säte: Stockholm  
E-post: [info@corem.se](mailto:info@corem.se), Hemsida: [www.corem.se](http://www.corem.se)