

corem | property
group

Delårsrapport januari-mars 2012



Delårsrapport januari - mars 2012



UTFALL DEN AKTUELLA DELÅRSPERIODEN (3 MÅN)

- Hyresintäkterna uppgick till 131 mkr (121).
- Driftsöverskottet ökade med 19 procent till 93 mkr (78).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 34 mkr (24); 0,24 kr per stamaktie (0,12).
- Omvärderingen av derivat påverkade resultatet positivt med 81 mkr (40); 1,09 kr per stamaktie (0,53).

- Resultat efter skatt uppgick till 125 mkr (53); 1,46 kr per stamaktie (0,49).
- Det egna kapitalet, inklusive återköp och avyttringar av egna aktier, uppgick till 2 140 mkr (2 008); 26,39 kr per aktie (24,79).
- Investeringarna i fastigheter uppgick till 87 mkr (58) varav 72 mkr (43) avsåg förvärv av tre fastigheter (1).
- Corem har under perioden tillträtt tre fastigheter, varav en genom fastighetsreglering, samt frånträtt två fastigheter.

RESULTATUTFALL

Mkr	jan-mar 2012 3 mån	jan-mar 2011 3 mån	jan-dec 2011 12 mån
Hyresintäkter	131	121	497
Driftsöverskott	93	78	366
Förvaltningsresultat	34	24	137
Andel i intresseföretags resultat	31	6	60
Orealiserade värdeförändringar, aktier	-	-7	-7
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	19	8	83
Orealiserade värdeförändringar, derivat	81	40	-231
Resultat efter skatt	125	53	35
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr ¹⁾	1,46	0,49	-0,38

1) Samtliga belopp i denna rapport är omräknade efter split om 2:1 under 2011 i enlighet med IAS 33. Resultat per aktie har justering skett retroaktivt för alla rapporterade perioder.

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade	31 mar 2012	31 dec 2011
Antal fastigheter, st	133	133
Uthyrbar area, kvm	826 214	822 315
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 496	5 418
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92
Överskottsgrad, %	71	74
Finansiella		
Soliditet, %	31	29
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	26,39	24,79
Avkastning på eget kapital, %	24	2
Föreslagen utdelning per stamaktie, kr	-	0,50
Föreslagen utdelning per preferensaktie, kr per år	-	10,00
Totalt antal utestående stamaktier, st ¹⁾	74 717 413	74 669 553
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ¹⁾	74 715 977	75 387 854
Totalt antal utestående preferensaktier, st ¹⁾	6 386 416	6 339 263

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

Verksamheten

Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. 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 - mars, såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid periodens respektive föregående års utgång.

Utvecklingen under delårsperioden

HYRESINTÄKTER

Periodens hyresintäkter uppgick till 131 mkr (121). Av ökningen är 9 mkr hänförlig till förvärv, ökad uthyrningsgrad samt indexering. Resterande 1 mkr avser förtida lösen av hyresavtal. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (90). Det totala hyresvärdet uppgick på årsbasis per den 31 mars 2012 till 568 mkr (544).

FASTIGHETSKOSTNADER, DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

Fastighetskostnaderna uppgick till 38 mkr (43). Förbättringen om 5 mkr beror huvudsakligen på lägre kostnader för snöröjning och taxebundna avgifter till följd av den milda vintern samt genomförda energibesparingsåtgärder. Driftsöverskottet uppgick till 93 mkr (78), vilket genererade en överskottsgrad om 71 procent (64). Förvaltningsresultatet uppgick till 34 mkr (24).

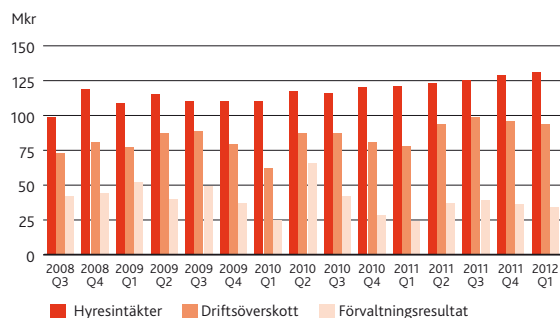
ÖVRIGA KOSTNADER

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 6 mkr (6).

FINANSNETTO OCH DERIVAT

Finansnettot uppgick till -53 mkr (-48), varav finansiella intäkter uppgick till 0 mkr (0) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 53 mkr (48). De långa räntorna har stigit under perioden vilket fått en positiv effekt på värderingen av Corems derivat. Orealiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till 81 mkr (40). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,79 procent (4,76).

UTVECKLING PER KVARTAL



RESULTATANDELAR ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Innehavet i Klövern AB (publ) klassificeras från och med 18 mars 2011 som Andelar i intresseföretag redovisade enligt kapitalandelsmetoden. Resultatandelar från Klövern uppgick till 31 mkr (6) för perioden.

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

ANDRA VINSTER OCH FÖRLUSTER

Under första kvartalet föregående år redovisades orealiserade värdeförändringar avseende aktieinnehavet i Klövern fram till och med den tidpunkt då innehavet övergick till att utgöra Andelar i Intresseföretag, dvs 18 mars 2011, under rubriken Andra vinster och förluster.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under perioden till 19 mkr (8) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 1 mkr (1).

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. Under perioden har Corem, till följd av de historiskt låga långa marknadsräntorna, valt att omstrukturera 300 mkr i derivatportföljen. Till följd av omstruktureringen har Corems genomsnittliga räntebindningstid förlängts med 0,5 år och uppgick per den 31 mars 2012 till 6,7 år. Vid motsvarande tidpunkt uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -284 mkr att jämföras med -365 mkr per 31 december 2011. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen, vilken uppgick till 81 mkr (40), är inte kassaflödespåverkande.

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 concernbidragsmöjligheter inte finns. Uppskjutet 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. 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 yrkande om att delar av tidigare års underskott ska reduceras i koncernen. Ärendet ligger nu i förvaltningsrätten. Ett eventuellt reducerat underskott kommer inte att påverka bolagets resultat.

Corem redovisar en total skatt om –41 mkr (–19) för perioden. Aktuell skatt uppgick till –1 mkr (0) och uppskjuten skatt till –40 mkr (–19). Den löpande fastighetsrörelsen har belastats med en skatt om –9 mkr (–4), varav –8 mkr (–4) avser uppskjuten skatt. Vidare avser –21 mkr (–10) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat samt –11 mkr (–5) till värdeförändringar i fastigheter.

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

Trots en trög finansmarknad var den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden under årets första kvartal större jämfört med motsvarande period föregående år. Jämfört med föregående kvartal var volymen däremot mindre men följer ett säsongsmässigt mönster. Inom Corems segment bedöms prisutvecklingen generellt vara stabil, med oförändrade avkastningskrav.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 5 496 mkr (5 418) per den 31 mars 2012. Värdeökningen är en kombination av nettoförvärv, investeringar i befintligt bestånd och höjda marknadsvärden. Några större förändringar i avkastningskraven har inte gjorts i värderingarna och det genomsnittliga avkastningskravet per 31 mars 2012 är knappt 7,8 procent.

Orealiserade värdeförändringar under det första kvartalet uppgick till 19 mkr (8). 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 DTZ, Savills Sweden AB och NAI Svefa 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 för 2011.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE

	Mkr	Antal
Verkligt värde per den 31 december 2011	5 418	133
Förvärv	72	2 ¹⁾
Investeringar	15	–
Försäljningar	–25	–2
Värdeförändringar	19	–
Valutaomräkningar	–3	–
Verkligt värde respektive antal fastigheter per den 31 mars 2012	5 496	133

1) Förvärv av tre fastigheter har gjorts under perioden, varav en genom fastighetsreglering.

Förvärv av fastigheter

Corem har under perioden förvärvat tre fastigheter; en i Stockholm och två i Jönköping, varav en genom fastighetsreglering och två i bolagsform. En av fastigheterna 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.

Investeringar och projekt

Corem har under perioden totalt investerat 15 mkr (15) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer. För 2012 uppgår Corems planerade investeringsvolym till 100 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. Innehavet uppgick per den 31 mars 2012 till 1 128 mkr att jämföra med 1 097 mkr per 31 december 2011.

Den 12 januari 2012 fattade Klövern beslut om att ge ut preferensaktier genom fondemission. För varje fyrtiotal aktier erhöll stamaktieägarna en preferensaktie. Preferensaktien har en tiondels röst medan stamaktien har en röst. Efter registreringen av fondemissionen har Corem erhållit 804 999 preferensaktier vilket också var innehavet per 31 mars 2012. Corems innehav av stamaktier i Klövern uppgick per den 31 mars 2012 till 32 200 000 stycken.

Klövern offentliggjorde den 6 december 2011 ett erbjudande till aktieägarna i Dagon AB (publ) att förvärva samtliga utestående aktier i Dagon. Klövern har fullföljt erbjudandet och tillförs således ett fastighetsvärde om cirka 5 700 mkr.

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 periodens utgång till 2 140 mkr (2 008), vilket motsvarar ett eget kapital per aktie om 26,39 kr (24,79). Ökningen av det egna kapitalet beror framför allt på periodens resultat om 125 mkr. Vid samma tidpunkt uppgick soliditeten till 31 procent (29).

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 33 mkr (-73), vilket motsvarar 0,23 kr per stamaktie (-1,17) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -50 mkr (-33) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 4 mkr (-42). Likvida medel per 31 mars 2012 uppgick till 87 mkr (100), varav ingen del (0) på spärrat konto, vilket motsvarar 1,17 kr per stamaktie (1,34). Disponibel likviditet inklusive utnyttjade krediter om 221 mkr (221) uppgick till 308 mkr att jämföras med 321 mkr per 31 december 2011.

Räntebärande skulder

Den 31 mars 2012 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 285 mkr (4 265). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för likviditet om 87 mkr (100) och aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 189 mkr (4 156). Räntetäckningsgraden uppgick per den 31 mars 2012 till 2,0 ggr (2,0). Vid kvartalets utgång var 61 procent (66) av de räntebärande skulderna räntesäkrade om minst 3 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 mars 2012 till 6,7 år och den genomsnittliga räntan vid samma tidpunkt var 4,79 procent att jämföra 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. Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 2 600 mkr (2 600) med löptider mellan 2015 och 2031.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,26 procentenheter. En ökning av de korta marknadsräntorna med fem procentenheter skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 2,36 procentenheter.

Bolagets totala krediter om 4 285 mkr (4 265) löper med kredittider om 1 till 26 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 31 mars 2012 uppgick till 2,6 år (2,9).

Tillgängliga utnyttjade krediter uppgick per 31 mars 2012 till 221 mkr (221).

Organisation

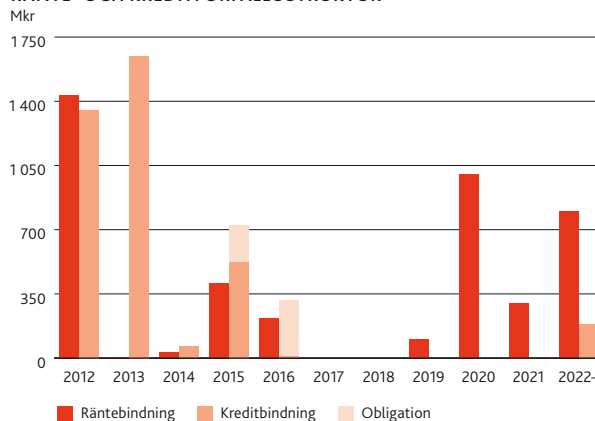
Corem har en egen decentraliserad organisation som bidrar till god marknadskenntedom och närhet till hyresgästerna. Per den 31 mars 2012 hade Corem totalt 37 anställda (36), varav 13 (13) kvinnor och 24 (23) män. Corems mål är att vara en attraktiv arbetsgivare där det finns goda möjligheter till personlig utveckling och ansvarstagande. Eva Landén tillträdde som vd den 1 januari 2012.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2012	1 431	4,50	33	1 352	32
2013	4	5,42	-	1 647	38
2014	30	5,34	1	63	2
2015	405	5,51	10	724 ¹⁾	17
2016	215	3,17	5	315 ¹⁾	7
2017	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-
2019	100	5,59	2	-	-
2020	1 000	5,09	23	-	-
2021	300	4,60	7	-	-
2022-	800	4,96	19	184	4
Totalt	4 285	4,79	100	4 285	100

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

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR



Möjligheter och risker

Några viktiga riskområden är fastighetsvärdering, finansiering och kassaflöde.

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.

Corems möjligheter och risker i övrigt beskrivs i Årsredovisningen för 2011 på sidorna 42-45. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

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 bolag

som kontrolleras av Rutger Arnhult, Locellus Förvaltning AB. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och understeg 0,5 mkr (1) för perioden.

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Moderbolaget

Corems moderbolag ägde per 31 mars 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 0 mkr (2) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturerings, uppgick till 14 mkr (12). Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 187 mkr (2 195). Likvida medel, varav ingen del på spärrat konto (0), uppgick till 5 mkr (11). Eget kapital uppgick till 1 527 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.

Stockholm den 2 maj 2012
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

Fastighetsbestånd

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

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 mars 2012 till 5 496 mkr (5 418). Fastighetsbeståndet bestod per den 31 mars 2012 av 133 fastigheter med en total uthyrbar area om 826 214 kvm.

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska Regioner: Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Värde mässigt är Region Stockholm störst med cirka 40 procent av beståndets totala fastighetsvärde.

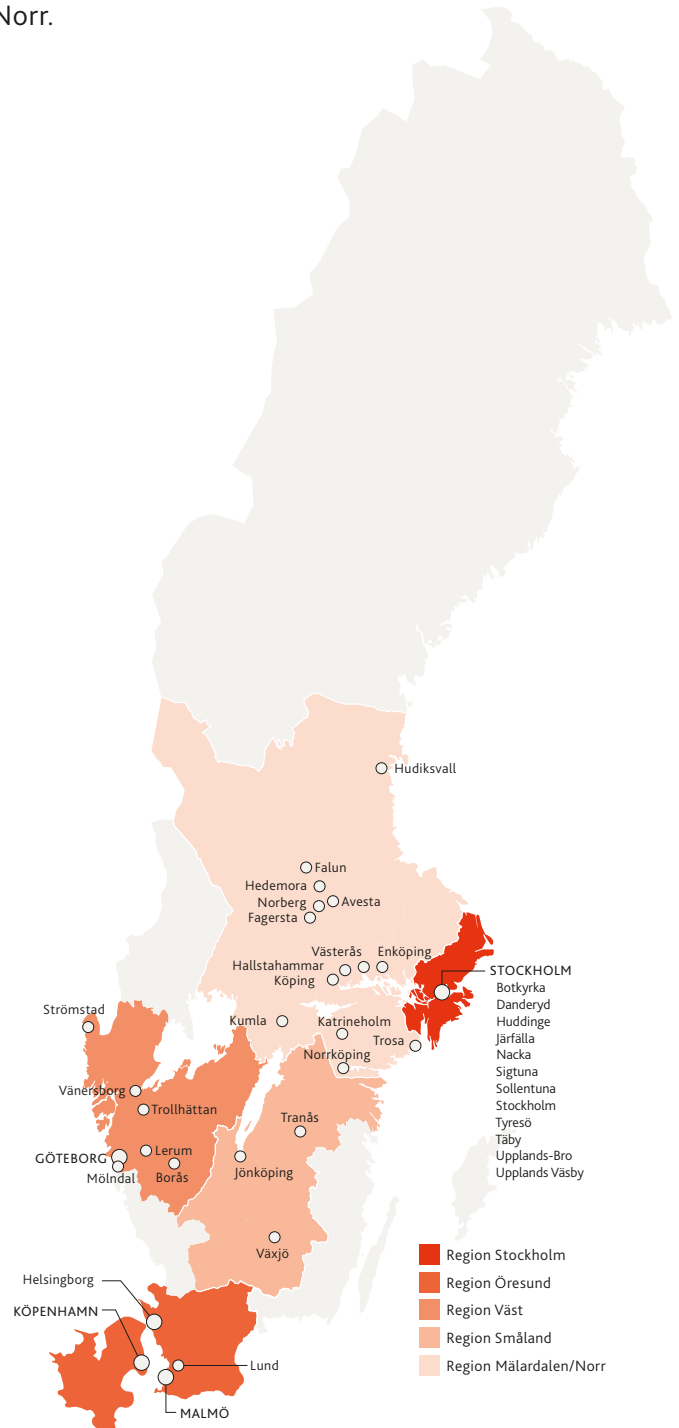
Beståndet utgörs huvudsakligen av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.

Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 31 mars 2012, uppgående till 521 mkr (492) på årsbasis, svarade Stockholm för 41 (38) procent, Öresund för 11 (11) procent, Väst för 14 (15) procent, Småland för 14 (14) procent och Mälardalen/Norr för 20 (22) procent.

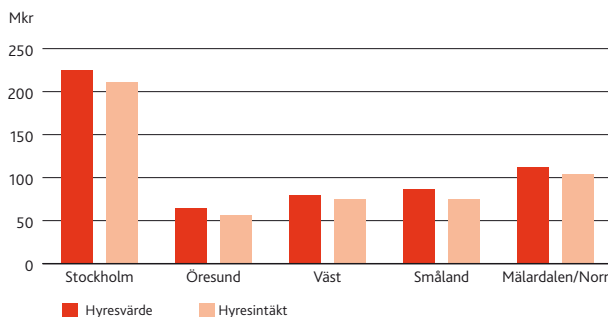
Det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 568 mkr (544) per den 31 mars 2012. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (90).

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 17, 12 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Sammanlagt har Ericsson sex hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 2,8 år, Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 11,4 år och ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 6,3 år.



HYRESVÄRDE OCH HYRESINTÄKT PER REGION, 31 MARS 2012





Transaktioner under första kvartalet

Corem har förvärvat tre fastigheter, varav en genom fastighetsreglering, samt avyttrat två fastigheter under det första kvartalet 2012.

I Stockholm förvärvades en fastighet till en köpeskilling om 44 mkr. Förvärvet gjordes i bolagsform med tillträde 1 februari 2012. I Jönköping förvärvades två fastigheter varav den ena genom bolagsförvärv till en köpeskilling om 20 mkr med tillträde 30 januari 2012. Förvärvet finansierades delvis genom avyttring av egna aktier om 10 mkr. Den andra fastigheten förvärvades genom fastighetsreglering till en köpeskilling om 8 mkr och tillträde 20 februari 2012.

I Vänersborg avyttrades den 24 februari 2012 en fastighet till en köpeskilling om 3 mkr. I Karlstad avyttrades den 28 mars 2012 en fastighet till en köpeskilling om 23 mkr.

Corems totala uthyrbara area efter transaktioner gjorda under 2012 uppgår per 31 mars 2012 till 826 214 kvm.

Klassificering av förvärv

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

TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 31 MARS 2012

Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
Förvärvat			
Veddesta 2:31	Stockholm	Lager	5 117
Flahult 21:18	Jönköping	Lager	2 306
Ädelmetallen 13	Jönköping	Lager	975
Totalt förvärvat kvartal 1			8 398
Avyttrat			
Frej 2	Vänersborg	Handel	1 000
Blåsten 2	Karlstad	Lager	3 499
Totalt avyttrat kvartal 1			4 499

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 MARS 2012

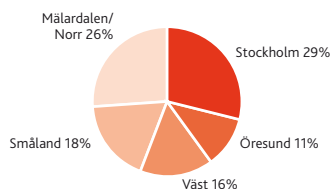
Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	53	243 700	20 221	2 183	40	8 957	225	40	94	211	41
Öresund	17	87 058	15 175	682	12	7 829	64	11	87	56	11
Väst	20	132 140	11 782	800	15	6 055	80	14	94	75	14
Småland	24	145 775	31 437	775	14	5 317	87	15	87	75	14
Mälardalen/Norr	19	217 541	19 941	1 056	19	4 854	112	20	93	104	20
Totalt	133	826 214	98 556	5 496	100	6 652	568	100	92	521	100

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

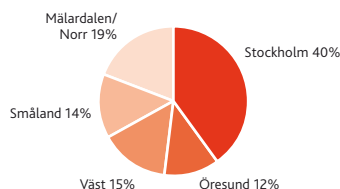
FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 MARS 2012

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	99 582	80 023	12 713	6 957	243 700	29
Öresund	3 080	28 591	14 126	25 482	15 779	87 058	11
Väst	39 842	75 366	9 511	7 402	19	132 140	16
Småland	13 497	96 372	18 647	6 808	10 451	145 775	18
Mälardalen/Norr	157 131	33 245	9 757	13 426	3 982	217 541	26
Totalt	257 975	333 156	132 064	65 831	37 188	826 214	100
Andel, %	31	40	16	8	5	100	

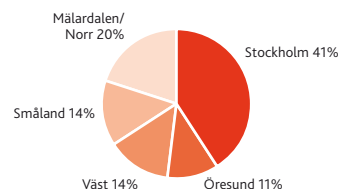
Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område 31 mars 2012



Fördelning av verkligt värde per geografiskt område 31 mars 2012



Hyresintäkt per geografiskt område 31 mars 2012



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 MARS 2011

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	52	238 583	29 669	1 991	39	8 343	210	39	90	189	38
Öresund	16	77 638	14 612	615	12	7 926	60	11	87	52	11
Väst	21	133 140	10 843	780	15	5 857	78	14	94	74	15
Småland	22	138 292	24 406	708	14	5 120	80	15	88	70	14
Mälardalen/Norr	21	227 685	22 681	1 061	20	4 659	116	21	92	107	22
Totalt	132	815 338	102 211	5 155	100	6 322	544	100	90	492	100

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

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 31 MARS 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	20 166	13 391	25 482	15 519	77 638	10
Väst	39 842	75 366	9 511	8 402	19	133 140	16
Småland	13 497	89 274	17 554	7 290	10 677	138 292	17
Mälardalen/Norr	163 776	35 455	10 427	14 045	3 982	227 685	28
Totalt	264 620	315 513	130 514	67 932	36 759	815 338	100
Andel, %	32	39	16	8	5	100	

Segmentsredovisning

Sammandrag per region, januari-mars 2012

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 styrelsen 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 intäkts- 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. Driftsoverskottet 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 är Ericsson, Bilia och ELFA, vilka står för 17, 12 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Ericsson har sammanlagt sex hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 2,8 år. Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 11,4 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 6,3 år.

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG PER REGION, MKR

	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund		Väst		Småland		Mälardalen /Norr		Koncern-gemensamt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	31 mar	31 dec	31 mar	31 dec	31 mar	31 dec	31 mar	31 dec	31 mar	31 dec	31 mar	31 dec	31 mar	31 dec
TILLGÅNGAR														
Förvaltningsfastigheter	5 496	5 418	2 183	2 113	682	683	800	808	775	748	1 056	1 066	-	-
Ofördelade tillgångar	1 456	1 465	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 456	1 465
Totala tillgångar	6 952	6 883	2 183	2 113	682	683	800	808	775	748	1 056	1 066	1 456	1 465

	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund		Väst		Småland		Mälardalen /Norr		Övriga justeringar och eliminerings	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	januari-mars	januari-mars	januari-mars	januari-mars	januari-mars	januari-mars	januari-mars	januari-mars	januari-mars	januari-mars	januari-mars	januari-mars	januari-mars	januari-mars
RESULTAT														
Hyresintäkter	131	121	51	46	14	13	19	18	21	18	26	26	-	-
Fastighetskostnader	-38	-43	-20	-22	-4	-5	-4	-4	-6	-6	-4	-6	-	-
Driftsoverskott	93	78	31	24	10	8	15	14	15	12	22	20	-	-

Ofördelade resultatposter

Central administration	-6	-6
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-53	-48
Förvaltningsresultat	34	24
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	31	6
Andra vinster/förluster netto	-	-7
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	19	8
Orealiserade värdeförändringar derivat	81	40
Resultat före skatt	166	72

Aktien

AKTIEFAKTA, 31 MARS 2012

Börsvärde	2 466 mkr
Antal stamaktier	75 896 586, varav 1 179 173 återköpta
Antal preferensaktier	6 386 416
Antal aktieägare	3 292

Stängningskurs, stamaktie	21,80
Stängningskurs, preferensaktie	131,00
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 1 179 173 stamaktier är återköpta. Varje stamaktie berättigar till en röst. Styrelsen föreslår till årsstämman 2012 en utdelning om 0,50 kr per stamaktie (0,50).

Preferensaktie

Corem har totalt 6 386 416 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Styrelsen föreslår till årsstämman 2012 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

Under perioden 1 januari till 31 mars 2012 har Corem återköpt 51 223 stamaktier till ett snittpris om 21,08 kr och 9 300 preferensaktier till ett snittpris om 123,83 kr.

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

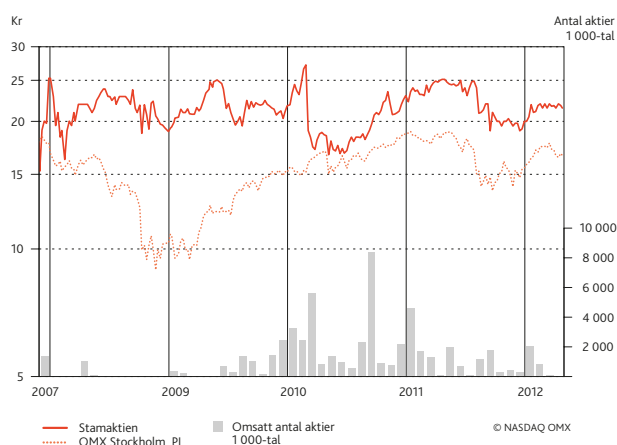
Per den sista transaktionsdagen, 30 mars 2012, ägde Corem 1 179 173 stamaktier, motsvarande 1,45 procent av kapitalet.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 MARS 2012

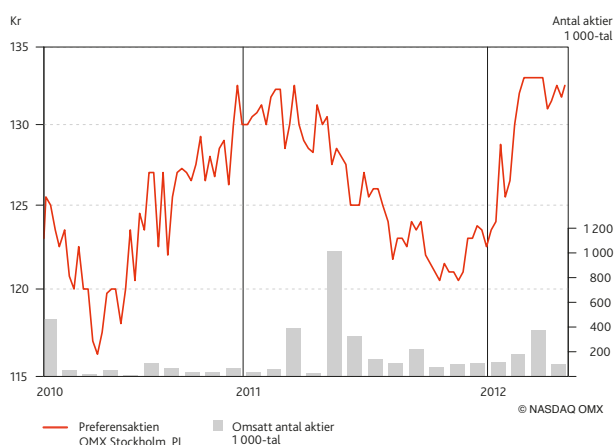
Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 348	1 551 606	37,3	38,3
Volati Ltd	7 527 840	8 500	9,3	10,0
Länsförsäkringar fonder	6 882 248	–	8,5	9,1
Swedbank Robur fonder	4 640 464	136 720	5,9	6,2
Allba Holding AB	4 191 840	349 298	5,6	5,6
Handelsbanken fonder	2 010 381	–	2,5	2,7
Aktie-Ansvar Sverige	1 912 000	–	2,4	2,5
Pomona Gruppen AB	1 499 998	–	1,8	2,0
Livförsäkrings AB Skandia	1 490 565	32 081	1,9	2,0
Nordea Liv	1 252 948	104 412	1,7	1,7
Övriga aktieägare	14 587 781	4 203 799	23,1	19,9
Totalt antal utestående aktier	74 717 413	6 386 416	100,0	100,0
Återköpta aktier	1 179 173	–		
Totalt antal aktier	75 896 586	6 386 416		

Källa: Euroclear Sweden AB

KURSVÄCKLING COREM STAMAKTIE 28 NOVEMBER 2007 TILL 25 APRIL 2012



KURSVÄCKLING COREM PREFERENSAKTIE 9 MARS 2010 TILL 25 APRIL 2012



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2012 3 mån jan-mar	2011 3 mån jan-mar	2011 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån apr 2011- mar 2012
Hysesintäkter	131	121	497	507
Fastighetskostnader	-38	-43	-131	-126
Driftsöverskott	93	78	366	381
Central administration	-6	-6	-26	-26
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-53	-48	-203	-208
Förvaltningsresultat	34	24	137	147
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	31	6	60	85
Andra vinster/förluster – netto	-	-7	-7	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	1	2	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	19	8	83	94
Orealiserade värdeförändringar derivat	81	40	-231	-190
Resultat före skatt	166	72	44	138
Skatt	-41	-19	-9	-31
Periodens resultat	125	53	35	107
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferenser	-1	-1	-1	-1
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	124	52	34	106
Antal aktier och resultat per aktie¹⁾				
Resultat per stamaktie, kr ²⁾	1,46	0,49	-0,38	0,58
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	74 717 413	75 588 186	74 669 553	74 717 413
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	74 715 977	75 588 186	75 387 854	75 171 540
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	6 386 416	6 355 576	6 339 263	6 386 416

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

1) Antal aktier och resultat per aktie har räknats om efter aktiesplit om 2:1 för samtliga rapporterade perioder.

2) 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 2012	31 mar 2011	31 dec 2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 496	5 155	5 418
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 128	1 091	1 097
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	3	3
Uppskjuten skattefordran	218	160	247
Fordringar på intresseföretag	1	–	1
Övriga långfristiga fordringar	–	4	–
Summa anläggningstillgångar	6 845	6 413	6 766
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	20	15	17
Likvida medel ¹⁾	87	81	100
Summa omsättningstillgångar	107	96	117
Summa tillgångar	6 952	6 509	6 883
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 140	2 148	2 008
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	2 624	3 607	2 882
Derivat	284	95	365
Uppskjuten skatteskuld	84	22	74
Övriga långfristiga skulder	1	2	2
Summa långfristiga skulder	2 993	3 726	3 323
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	1 652	451	1 374
Övriga kortfristiga skulder	167	184	178
Summa kortfristiga skulder	1 819	635	1 552
Summa skulder	4 812	4 361	4 875
Summa eget kapital och skulder	6 952	6 509	6 883

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 mars 2012 respektive 31 december 2011 till 308 mkr resp 321 mkr.

Koncernens rapport över kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2012 3 mån jan-mar	2011 3 mån jan-mar	2011 12 mån jan-dec
Löpande verksamhet			
Resultat före skatt	166	72	44
Ej kassaflödespåverkande poster	-133	-48	142
Betald inkomstskatt	-7	-3	-3
Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	26	21	183
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-2	-3	-5
Avyttring/förvärv av finansiella tillgångar, netto	-	-73	-73
Förändring av rörelseskulder	9	-18	-47
Kassaflöde, löpande verksamhet	33	-73	58
Investeringsverksamhet			
Förvärv och investeringar i fastigheter	-76	-58	-257
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-19
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	-	-	-2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	26	25	38
Kassaflöde, investeringsverksamhet	-50	-33	-240
Finansieringsverksamhet			
Upptagna lån	37	-	387
Amorterade lån	-15	-26	-212
Återköp av egna aktier	-2	-	-20
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-16	-16	-102
Kassaflöde, finansieringsverksamhet	4	-42	53
Periodens/Årets kassaflöde	-13	-148	-129
Likvida medel vid periodens/årets början	100	229	229
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0
Likvida medel vid periodens/årets slut	87	81	100

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
Ingående eget kapital 1 januari 2011	308	1 294	-11	505	2 096
Totalresultat januari - mars 2011	-	-	-1	53	52
Utgående eget kapital 31 mars 2011	308	1 294	-12	558	2 148
Totalresultat april - december 2011	-	-	-	-18	-18
Återköp av egna aktier	-	-	-	-20	-20
Utdelning till stamaktieägare, 0,50 kr per aktie ²⁾	-	-	-	-38	-38
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ^{1) 2) 3)}	-	-	-	-64	-64
Utgående eget kapital 31 december 2011	308	1 294	-12	418	2 008
Totalresultat januari - mars 2012	-	-	-1	125	124
Avyttring av egna aktier	-	-	-	10	10
Återköp av egna aktier	-	-	-	-2	-2
Utgående eget kapital 31 mars 2012 hänförligt till moderbolagets aktieägare	308	1 294	-13	551	2 140

1) Därav utbetalas 16 mkr i januari och 16 mkr i april 2012.

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

3) Justerad med hänsyn tagen till återköpta preferensaktier.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2012 3 mån jan-mar	2011 3 mån jan-mar	2011 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	14	12	50
Kostnad sålda tjänster	-7	-6	-26
Bruttoresultat	7	6	24
Central administration	-6	-6	-26
Rörelseresultat	1	0	-2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	9	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11	-7	-37
Resultat före skatt	0	2	51
Skatt	-	-	-4
Årets resultat	0	2	47

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2012	31 mar 2011	31 dec 2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	2	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	185	170	185
Andelar i intresseföretag	730	730	730
Fordringar på koncernföretag	1 190	1 190	1 191
Uppskjuten skattefordran	32	36	32
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 137	2 126	2 138
Summa anläggningstillgångar	2 139	2 128	2 140
Övriga omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	41	-	41
Övriga kortfristiga fordringar	2	2	3
Kassa och Bank	5	2	11
Summa omsättningstillgångar	48	4	55
Summa tillgångar	2 187	2 132	2 195
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 527	1 597	1 521
Räntebärande skulder	632	482	544
Ej räntebärande skulder	28	53	130
Summa eget kapital och skulder	2 187	2 132	2 195

Fastighetsförteckning

REGION STOCKHOLM

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbare area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 320					2 320
Rödbetan 1	Danderyd	Bryggare Bergs Väg 2	Äganderätt		15	1 173		158	1 346
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
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
Löttinge 9:12, 9:21	Täby	Löttingelundsvägen 92, m fl	Äganderätt		330			167	497
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
Totalt Region Stockholm				44 425	99 582	80 023	12 713	6 957	243 700

REGION ÖRESUND

Sverige

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform
Kroksabeln 10	Helsingborg	Muskötgatan 13	Tomträtt
Vipemöllan 38	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt
Bredskär 1	Malmö	Fårögatan 6	Tomträtt
Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt
Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt
Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 3, 5, m fl	Äganderätt
Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211, m fl	Tomträtt
Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213, m fl	Äganderätt
Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215, m fl	Tomträtt
Sadelgjorden 1	Malmö	Galoppgatan 4	Tomträtt
Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt
Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12, m fl	Äganderätt
Utlängan 1	Malmö	Tärnögatan 6, m fl	Äganderätt
Totalt Sverige			

Uthyrbar area, kvm					
Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt
				8 017	8 017
		5 856		6 113	11 969
	2 020				2 020
1 016	207	1 270			2 493
179	2 458	1 794	640		5 071
1 001	3 688	357		164	5 210
	720			1 030	1 750
	995	1 302	60		2 357
242	1 100	545			1 887
	8 425	735		260	9 420
642	870				1 512
	993	257	2 528		3 778
	7 115	2 010		195	9 320
3 080	28 591	14 126	3 228	15 779	64 804

Danmark/Köpenhamn

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform
10C Høje Taastrup By	Høje Taastrup	Danmark	Äganderätt
10AQ Herstedvester By	Albertslund	Danmark	Äganderätt
7T Mørkhøj	Søborg	Danmark	Äganderätt
5Y Tømmerup By	Kastrup	Danmark	Äganderätt
Totalt Danmark			

Uthyrbar area, kvm					
Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt
			4 599		4 599
			5 175		5 175
			7 540		7 540
			4 940		4 940
			22 254		22 254
3 080	28 591	14 126	25 482	15 779	87 058

Totalt Region Öresund

REGION VÄST

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform
Fjädern 3	Borås	Industrigatan 31	Äganderätt
Fjädern 4	Borås	Industrigatan 29	Äganderätt
Pantängen 19	Borås	Getängsvägen 32	Äganderätt
Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt
Skruven 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt
Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt
Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19, 21	Äganderätt
Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt
Backa 30:4	Göteborg	Importgatan 23, 25	Äganderätt
Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt
Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt
Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt
Spinnaren 1	Mölnadal	Göteborgsvägen	Äganderätt
Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt
Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3, 5	Äganderätt
Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Bilprovarevägen 1, 3, 5, m fl	Äganderätt
Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 18, 20	Äganderätt
Totalt Region Väst			

Uthyrbar area, kvm					
Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt
	750				750
1 976	3 854				5 830
			2 213		2 213
	7 118	2 053			9 171
28 290					28 290
218	1 981	180		19	2 398
	15 382	1 526			16 908
	6 634				6 634
	10 375				10 375
	5 610				5 610
1 492		805	165		2 462
	8 877				8 877
2 061	8 103	576	4 260		15 000
4 915					4 915
	600	508	375		1 483
890	3 028	3 863	389		8 170
	3 054				3 054
39 842	75 366	9 511	7 402	19	132 140

REGION SMÅLAND

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm						
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	
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
Äreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 10, 12, 14	Äganderätt					1 285		1 285
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
Totalt Region Småland				13 497	96 372	18 647	6 808	10 451		145 775

REGION MÄLARDALEN/NORR

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm						
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	
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
Rådmannen 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	Nyngatan 2	Äganderätt		2 668					2 668
Bronsen 2	Norrköping	Tenngatan 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
Friledning 11	Västerås	Elledningsgatan 1, m fl	Äganderätt	2 924	1 683	677	3 744	180		9 208
Totalt Region Mälardalen/Norr				157 131	33 245	9 757	13 426	3 982		217 541

TOTALT COREM 31 MARS 2012

257 975 333 156 132 064 65 831 37 188 826 214

Kvartalsöversikt

Mkr	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	2010 3 mån jul-sep	2010 3 mån apr-jun	2010 3 mån jan-mar
Hysesintäkter	131	129	125	123	121	120	116	117	110
Fastighetskostnader	-38	-33	-26	-29	-43	-39	-29	-30	-48
Driftsöverskott	93	96	99	94	78	81	87	87	62
Central administration	-6	-7	-6	-7	-6	-7	-6	-6	-5
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	22	1
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-53	-53	-53	-50	-48	-46	-39	-37	-33
Förvaltningsresultat	34	36	40	37	24	28	42	66	25
Andra vinster/förluster netto	-	-	-	-	-7	55	163	-38	52
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	31	27	-6	33	6	-	-	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	-	1	1	1	1	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	19	29	22	24	8	36	12	12	1
Orealiserade värdeförändringar derivat	81	-37	-191	-43	40	116	-17	-37	-45
Resultat före skatt	166	55	-134	52	72	236	200	3	33
Skatt	-41	1	32	-23	-19	-42	-7	4	13
Periodens resultat	125	56	-102	28	53	194	193	7	46
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33	22	26	83	-73	-183	-54	51	85
Totalt kassaflöde	-13	-87	-12	118	-148	127	101	-2	-107

Nyckeltal

	2012 3 mån jan-mar	2011 3 mån jan-mar	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec	2009 12 mån jan-dec	2008 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade						
Antal fastigheter, st	133	132	133	133	106	100
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 496	5 155	5 418	5 115	4 332	4 140
Uthyrbar area, kvm	826 214	815 338	822 315	817 020	708 621	668 784
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	92	89	89	94
Överskottsgrad, %	71	64	74	69	75	70
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	24	10	2	24	17	-20
Avkastning på totalt kapital, %	8	5	7	11	7	-4
Soliditet, %	31	33	29	39	33	27
Belåningsgrad fastigheter, %	67	71	68	76	76	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,6	2,0	2,0	2,2	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,1	2,0	2,2	2,4
Nettoskuldsättning, mkr	4 189	3 976	4 155	2 867	2 726	2 862
Aktierelaterade ¹⁾						
Resultat per stamaktie, kr	1,46	0,49	-0,38	5,81	3,76	-4,72
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	10,00	10,00	-	-
Eget kapital per aktie, kr	26,39	26,22	24,79	25,58	24,53	21,14
Kassaflöde, löpande per stamaktie, kr	0,23	-1,17	-0,07	-2,51	1,65	-1,61
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,39	-1,96	-1,71	1,81	1,69	1,88
Utdelning per stamaktie, kr, föreslagen	-	-	0,50	0,50	-	-
Utdelning per preferensaktie, kr, föreslagen	-	-	10,00	10,00	-	-
Börskurs per stamaktie vid periodens utgång, kr	21,80	24,90	20,00	23,00	22,80	19,85
Börskurs per preferensaktie vid periodens utgång, kr	131,00	127,50	122,50	130,00	-	-
Fastighetsvärde per stamaktie, kr	74	68	73	68	70	75
Nettoskuldsättning per stamaktie, kr	56	53	56	38	44	57
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	74 717 413	75 588 186	74 669 553	75 588 186	61 889 440	55 212 612
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	74 715 977	75 588 186	75 387 854	65 116 470	60 178 998	53 314 890
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	6 386 416	6 355 576	6 339 263	6 355 576	-	-

1) Samtliga belopp är beräknade med hänsyn tagen till split om 2:1. 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 realiserade värdeförändringar på derivat, på årsbasis, i procent av genomsnittlig balansomslutning 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

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

NETTOSKULDSÄTTNING

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

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER

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

REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, FASTIGHETER

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

RESULTAT PER 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

Driftsoverskott i procent av hyresintäkter.

Ytterligare information

Ytterligare information kan erhållas av Corems vd Eva Landén.

Telefon: 08-503 853 33

E-post: eva.landén@corem.se

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, www.corem.se

Kalendarium

Halvårsrapport januari-juni 2012	11 juli 2012
Delårsrapport januari-september 2012	25 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012	18 februari 2013



Corem Property Group AB, 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, Internet: www.corem.se