



## **KVARTAL 2**

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2014

# DELÅRS- RAPPORT JANUARI -JUNI 2014

## HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I juli 2014 avtalades om förvärv av en nyuppförd logistikanläggning i Roskilde, strax utanför Köpenhamn, med en uthyrbar area om cirka 23 500 kvm. Planerat tillträde är i november 2014. Köpeskillingen uppgår till cirka 150 miljoner DKK.

## DELÅRSPERIODEN JANUARI - JUNI (6 MÅN)

- Intäkterna uppgick till 313 mkr (271).
- Driftsöverskottet uppgick till 242 mkr (197).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 105 mkr (73).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 11 mkr (-30) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -170 mkr (158).
- Resultat efter skatt uppgick till 6 mkr (222); -0,36 kr per stamaktie (2,53), efter att resultatet belastats med en reservering om 68 mkr avseende pågående skatteärende.
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till 405 mkr (211).
- Corem har under perioden förvärvat fyra samt avyttrat fem fastigheter.
- Corem har omförhandlat samtliga hyresavtal med Ericsson med ett sammanlagt kontraktsvärde om 200 mkr. Avtalen omfattar cirka 73 000 kvm med en genomsnittlig kontraktstid om cirka 5 år.

## ANDRA KVARTALET (3 MÅN)

- Intäkterna uppgick till 156 mkr (137).
- Driftsöverskottet uppgick till 124 mkr (104).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 53 mkr (41).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 3 mkr (-34) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -96 mkr (85).
- Resultat efter skatt uppgick till 9 mkr (104); -0,10 kr per stamaktie (1,16) efter att resultatet belastats med en reservering om 68 mkr avseende pågående skatteärende.
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till 387 mkr (98).
- Corem har under perioden förvärvat fyra samt avyttrat fem fastigheter.
- Den 7 april 2014 emitterade Corem ett treårigt, icke-säkerställt, obligationslån om 400 mkr, vilket noterats på NASDAQ OMX Stockholm.

## NYCKELTAL

	2014 3 mån apr-jun	2014 6 mån jan-jun	2013 3 mån apr-jun	2013 6 mån jan-jun	2013 12 mån jan-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec
Fastigheternas verkliga värde, mkr	6 803	6 803	6 002	6 002	6 380	5 830	5 418	5 115
Hyresvärde, mkr	666	666	610	610	640	592	552	537
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	91	92	92	92	89
Antal fastigheter, st	131	131	132	132	132	132	133	133
Avkastning på totalt kapital, %	11	9	5	6	6	6	7	11
Avkastning på eget kapital, %	2	0	19	20	17	9	2	24
Justerad soliditet, %	31	31	32	32	33	32	32	32
Soliditet, %	27	27	30	30	31	29	29	39
Belåningsgrad, %	60	60	60	60	61	61	61	55

För samtliga nyckeltal, se sid 21.

# DETTA ÄR COREM

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

## › AFFÄRSIDÉ

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

## › MÅL

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

## › STRATEGI

För att uppnå bolagets mål har Corem fyra övergripande strategier.

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

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

**ORGANISATIONSSTRATEGI** – att skapa långsiktiga hyresgästelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.

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

# 131

ANTAL FASTIGHETER, ST

# 6 803

VERKLIGT VÄRDE, MKR

# 946 081

UTHYRBAR AREA, KVM

### COREMS FASTIGHETSBESTÅND ÄR OPERATIVT SETT

**INDELAT I FEM REGIONER:** ● Region Stockholm, ● Region Syd, ● Region Väst, ● Region Småland och ● Region Mälardalen/Norr. Coremkoncernen är organiserad med huvudkontor i Stockholm och regionkontor i Stockholm, Malmö, Göteborg, Jönköping och Örebro.

**BESTÅNDET OMFATTAR** en total uthyrbar area om 946 081 kvm och bestod per den 30 juni 2014 av 131 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 6 803 mkr. Corem är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

**COREM SKA HA EN DECENTRALISERAD ORGANISATION** för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Per den 30 juni 2014 hade Corem totalt 43 (44) anställda, varav 13 (14) kvinnor och 30 (30) män.

**MILJÖARBETET ÄR EN NATURLIG OCH VIKTIG DEL** av Corems verksamhet. Inom ramen för Corems kärnverksamhet ska miljöarbetet bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, effektivare resursanvändning och en uthållig lönsamhet.



# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

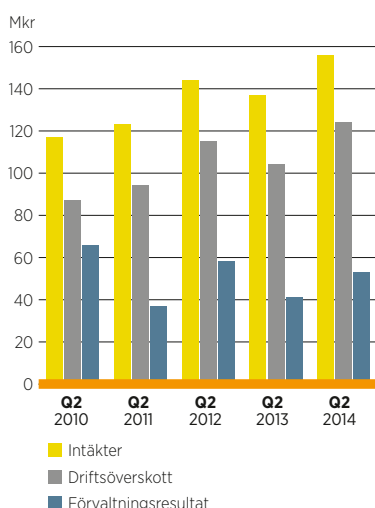
# 242 105

DRIFTSÖVERSKOTTET ÖKADE UNDER DELÅRSPERIODEN MED 23 PROCENT TILL 242 MKR

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE UNDER DELÅRSPERIODEN MED 44 PROCENT TILL 105 MKR

Mkr	2014 3 mån apr-jun	2014 6 mån jan-jun	2013 3 mån apr-jun	2013 6 mån jan-jun	2013 12 mån jan-dec	Rullande 13/14 12 mån jul-jun
Intäkter	156	313	137	271	556	598
Fastighetskostnader	-32	-71	-33	-74	-144	-141
<b>Driftsöverskott</b>	<b>124</b>	<b>242</b>	<b>104</b>	<b>197</b>	<b>412</b>	<b>457</b>
Central administration	-6	-12	-6	-12	-25	-25
Finansnetto	-65	-125	-57	-112	-229	-242
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>53</b>	<b>105</b>	<b>41</b>	<b>73</b>	<b>158</b>	<b>190</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	105	112	37	67	121	166
Värdeförändringar fastigheter	3	11	-34	-30	-27	14
Värdeförändringar derivat	-96	-170	85	158	192	-136
<b>Resultat före skatt</b>	<b>65</b>	<b>58</b>	<b>129</b>	<b>268</b>	<b>444</b>	<b>234</b>
Skatt	-56	-52	-25	-46	-72	-78
<b>Periodens resultat</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>104</b>	<b>222</b>	<b>372</b>	<b>156</b>

## KVARTALS-JÄMFÖRELSE



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

### ANDRA KVARTALET

Hysesintäkterna under andra kvartalet uppgick till 156 mkr (137). Driftsöverskottet och förvaltningsresultatet uppgick till 124 mkr (104) respektive 53 mkr (41).

Resultatandelar enligt kapitalandelmetoden uppgick under kvartalet till 105 mkr (37).

Värdeförändringar fastigheter uppgick under kvartalet till 3 mkr (-34), varav

orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 mkr (-37). Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -96 mkr (85).

Resultat efter skatt uppgick för andra kvartalet till 9 mkr (104).

### DELÅRSPERIODEN JANUARI-JUNI 2014

#### INTÄKTER

Periodens intäkter uppgick till 313 mkr (271) och består av hyror för lokaler inklusive tillägg för fastighetskatt och tillägg för taxebundna avgifter (el, värme, vatten) samt eventuella engångsersättningar. Av förändringen om 42 mkr, jämfört med samma period föregående år, avsåg 17 mkr (1) engångsersättningar varav 8 mkr

### DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 30 JUNI 2014

Hyresgäst	Region	Andel av intäkter, %	Återstående genomsnittlig kontraktslängd, år
Ericsson	Mälardalen/Norr, Väst	10	3,4
Bilia	Mälardalen/Norr, Stockholm, Syd, Väst	10	9,1
ELFA	Stockholm	5	4,0
Posten	Stockholm	4	14,2
NKT Cables	Mälardalen/Norr	3	10,3

## VI HAR GENOMFÖRT ETT ANTAL STRATEGISKA FASTIGHETS- TRANSAKTIONER OCH SER MED OPTIMISM PÅ FORTSATT TILLVÄXT **EVA LANDÉN, VD**

(0) avsåg försäkringsersättning. Resterande del av förändringen är hänförlig till nettoförvärv, omtaxering samt in- och avflyttning. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 30 juni 2014 till 91 procent (91).

### Hyresgäster

Corem har en väldiversifierad intäktsbas då bolagets hyresgäster är verksamma inom många olika områden av svenskt näringsliv. Bolagets mål är att minska beroendet av enskilda hyresgäster vilket främst har gjorts via förvärv. Corems återstående genomsnittliga kontraktslängd uppgick per den 30 juni 2014 till 5,1 år.

### FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 71 mkr (74) och består i huvudsak av underhåll, tomrättsavgifter, fastighetsskatt, taxebudna avgifter samt fastighetsadministration. Förändringen om 3 mkr beror huvudsakligen på lägre kostnader för snöröjning och taxebudna avgifter till följd av den milda väderleken under perioden.

### CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 12 mkr (12) och avser kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, personal och IR samt bolagets notering på NASDAQ OMX Stockholm. Kostnader för fastighetsadministration inkluderas ej utan ingår i fastighetskostnader.

### FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -125 mkr (-112), varav finansiella intäkter uppgick till 0 mkr (1) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 125 mkr (113). Corems räntekostnader påverkas av förändringen i de korta marknadsräntorna, men då en stor andel av de räntebärande skulderna är räntesäkrade minskar fluktuationerna i finansnettot. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 4,62 procent (4,73). För ytterligare information se sid 11.

### RESULTATANDELAR ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 112 mkr (67), varav 112 mkr (67) var hänförligt till Klöver. Resultatandelen som redovisas består av Corems andel av Klöverns resultat efter skatt, med hänsyn tagen till utdelning till Klöverns preferensaktieägare. För ytterligare information se sid 10.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

#### Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till 11 mkr (-30), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 11 mkr (-44) och realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (14). För ytterligare information se sid 6.

### Derivat

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. De långa marknadsräntorna sjönk under perioden vilket fått en negativ effekt på värderingen av Corems derivat. Realiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -170 mkr (158).

### SKATT

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

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

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 550 mkr (1 560). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 237 mkr (237).

Periodens resultat belastas med en aktuell skatt om 68 mkr avseende pågående skatteärende. För ytterligare information se sid 18.

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun
Löpande förvaltningsresultat	-2	-2	-8	-4	-10	-6
Aktuell skatt hänförlig till skatteärende <sup>1)</sup>	-68	-	-	-	-68	-
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-6	-6	-6	-6
Värdeförändringar derivat	-	-	37	-35	37	-35
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-13	-10	-13	-10
Omvärdering underskottsavdrag	-	-	8	11	8	11
<b>Totalt</b>	<b>-70</b>	<b>-2</b>	<b>18</b>	<b>-44</b>	<b>-52</b>	<b>-46</b>

<sup>1)</sup> För ytterligare information se sid 18, Övrig finansiell information.

# FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 juni 2014 till 6 803 mkr och bestod av 131 fastigheter med en total uthyrbar area om 946 081 kvm

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd, Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr. Värdemässigt är Region Stockholm störst med cirka 44 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 intäkter på årsbasis per den 30 juni 2014, uppgående till 609 mkr, svarade Stockholm för 42 procent, Syd för 13 procent, Väst för 16 procent, Småland för 10 procent och Mälardalen/Norr för 19 procent. Det totala hyresvärdet bedömdes per den 30 juni 2014 uppgå till 666 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

## FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Den starka efterfrågan på kommersiella fastigheter som noterades i början på året höll i sig och förstärktes under årets andra kvartal. Transaktionsvolymen på den svenska marknaden var cirka 40 mdkr under perioden och totalt cirka 65 mdkr under det första halvåret, vilket är drygt 35 procent högre jämfört med fjolåret. Inte sedan 2007 har aktiviteten och omsättningen varit lika hög. Sett till fastighetstyp är bostäder det största segmentet och geografiskt är Stockholm marknaden med störst andel av totalt gjorda affärer. Fortsatt är det även under det andra kvartalet svenska investerare som dominerar transaktionsmarknaden.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 6 803 mkr (6 380) per den 30 juni 2014. Det genomsnittliga avkastningskravet per 30 juni 2014 var knappt 7,7 procent. Orealiserade värdeförändringar under det andra kvartalet uppgick till 3 mkr (-37).

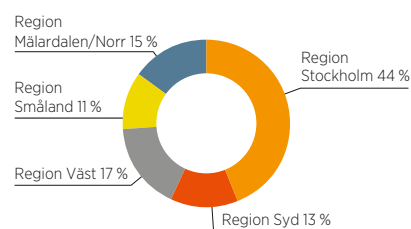
Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande knappt sju procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen.

För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning för 2013.

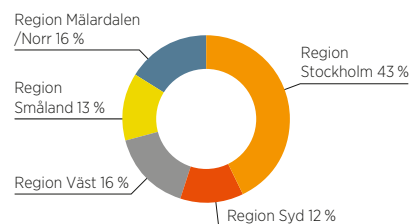
## NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

Corem har under perioden totalt investerat 37 mkr (115) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgästpassningar och energibesparingsåtgärder. För vidare information om Corems projektutveckling, se Corems Årsredovisning för 2013, sid 35.

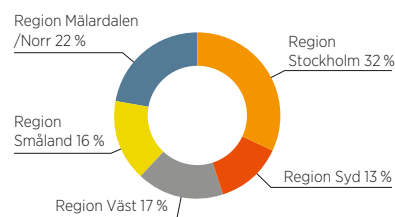
### VERKLIGT VÄRDE



### HYRESVÄRDE



### UTHYRBAR AREA



## FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvm
<i>Totalt per den 31 december 2013</i>	6 380	132	916 562
Förvärv	387	4	41 635
Ny-, till- och ombyggnation	37	-	-2 815
Avyttringar	-19	-5	-9 301
Värdeförändringar	11	-	-
Valutaomräkningar	7	-	-
<b>Totalt per den 30 juni 2014</b>	<b>6 803</b>	<b>131</b>	<b>946 081</b>

## FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

Corem har under perioden förvärvat fyra samt avyttrat fem fastigheter.

Den 1 april 2014 tillträdde en fastighet i Mölnlycke Logistikpark, Region Väst, med en uthyrbar area om 16 818 kvm och ett fastighetsvärde om 181 mkr.

I april 2014 förvärvade Corem en fastighet i Rosersberg, Region Stockholm, om 9 132 kvm och ett fastighetsvärde om 102 mkr samt en fastighet i Hisings Backa, Region Väst, om 8 574 kvm och ett fastighetsvärde om 66 mkr.

I juni 2014 förvärvade Corem tomträten till fastigheten Lillsätra 1 i Sätra, Region Stockholm. Tomträten har en uthyrbar area om 7 111 kvm och ett fastighetsvärde om 38 mkr.

Corem har under perioden fortsatt renodla fastighetsbeståndet och avyttrat fastigheter i Vänersborg och Trollhättan, Region Väst. Fastigheterna omfattar 9 301 kvm och ett fastighetsvärde om cirka 19 mkr. Med dessa avyttringar lämnar Corem orterna Vänersborg och Trollhättan.

I juli 2014 avtalade Corem om förvärv av en nyuppförd, toppmodern logistikanläggning om cirka 23 500 kvm i Roskilde, strax utanför Köpenhamn. Fastigheten, som är under produktion, beräknas färdigställas till hösten med tänkt tillträde 3 november 2014. I samband med tillträdet tecknar DSV ett tioårigt hyresavtal, vilket omfattar hela fastigheten. Köpeskillingen uppgår till cirka 150 miljoner DKK.

## TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 30 JUNI 2014

Fastighet	Kommun	Fastighets- kategori	Uthyrbar area, kvm	Fastighets- värde, mkr
<b>Kvartal 2</b>				
Bråta 2:150	Härryda	Lager	16 818	181
Rosersberg 11:82	Sigtuna	Lager	9 132	102
Backa 22:17	Göteborg	Lager	8 574	66
Lillsätra 1	Stockholm	Lager	7 111	38
<b>Totalt förvärvat kvartal 2</b>			<b>41 635</b>	<b>387</b>
<b>TOTALT FÖRVÄRVAT 1 JAN – 30 JUN 2014</b>			<b>41 635</b>	<b>387</b>
<b>Kvartal 2</b>				
Frej 3, 4	Vänersborg	Övrigt	2 978	8
Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Kontor	6 323	11
<b>Totalt avyttrat kvartal 2</b>			<b>9 301</b>	<b>19</b>
<b>TOTALT AVYTTRAT 1 JAN – 30 JUN 2014</b>			<b>9 301</b>	<b>19</b>

## FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per segment	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun
Stockholm	132	108	-34	-38	98	70	74	65
Syd	41	32	-10	-7	31	25	76	78
Väst	56	45	-8	-8	48	37	86	82
Småland	31	30	-11	-12	20	18	65	60
Mälardalen/Norr	53	56	-8	-9	45	47	85	84
<b>Totalt</b>	<b>313</b>	<b>271</b>	<b>-71</b>	<b>-74</b>	<b>242</b>	<b>197</b>	<b>77</b>	<b>73</b>

Nyckeltal per segment	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2014 30 jun	2013 30 jun	2014 30 jun	2013 30 jun	2014 30 jun	2013 30 jun	2014 30 jun	2013 30 jun
Stockholm	2 973	2 441	297 776	261 952	287	248	92	94
Syd	894	850	120 785	113 476	81	75	97	98
Väst	1 178	945	163 772	150 006	106	93	95	95
Småland	768	768	151 122	153 626	83	84	74	63
Mälardalen/Norr	990	998	212 626	213 116	109	110	95	96
<b>Totalt</b>	<b>6 803</b>	<b>6 002</b>	<b>946 081</b>	<b>892 176</b>	<b>666</b>	<b>610</b>	<b>91</b>	<b>91</b>

## FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning, se www.corem.se)

Uthyrbar area, kvm	Industri		Lager		Kontor		Handel		Övrigt	
	2014 30 jun	2013 30 jun	2014 30 jun	2013 30 jun	2014 30 jun	2013 30 jun	2014 30 jun	2013 30 jun	2014 30 jun	2013 30 jun
Stockholm	28 264	28 264	155 764	127 623	87 795	80 112	15 287	15 287	10 666	10 666
Syd	8 430	8 430	57 640	54 015	16 615	15 261	26 265	24 105	11 835	11 665
Väst	42 692	44 142	95 493	76 529	17 013	18 056	6 099	6 465	2 475	4 814
Småland	17 769	17 769	96 292	96 292	18 980	18 980	5 706	5 706	12 375	14 879
Mälardalen/Norr	115 661	115 661	33 163	33 653	40 250	40 250	13 179	13 179	10 373	10 373
<b>Totalt</b>	<b>212 816</b>	<b>214 266</b>	<b>438 352</b>	<b>388 112</b>	<b>180 653</b>	<b>172 659</b>	<b>66 536</b>	<b>64 742</b>	<b>47 724</b>	<b>52 397</b>
Andel, %	23	24	46	44	19	19	7	7	5	6

## FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Intäkter <sup>1)</sup> , mkr	
	2014 30 jun	2013 30 jun	2014 30 jun	2013 30 jun	2014 30 jun	2013 30 jun
Stockholm	54	51	31 401	21 364	265	234
Syd	19	19	5 137	3 211	78	73
Väst	16	19	12 282	12 167	102	87
Småland	24	25	53 360	73 363	61	53
Mälardalen/Norr	18	18	14 351	10 840	103	106
<b>Totalt</b>	<b>131</b>	<b>132</b>	<b>116 531</b>	<b>120 945</b>	<b>609</b>	<b>553</b>

<sup>1)</sup> Avser intäkter på årsbasis per den 30 juni 2014 respektive 30 juni 2013

## SEGMENTSINFORMATION ÖVRIGT

Mkr	2014 30 jun	2013 30 jun
Driftsöverskott fördelat enligt ovan	242	197
<b>Ofördelade resultatposter</b>		
Central administration	-12	-12
Finansnetto	-125	-112
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>105</b>	<b>73</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	112	67
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	14
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	11	-44
Orealiserade värdeförändringar derivat	-170	158
<b>Resultat före skatt</b>	<b>58</b>	<b>268</b>





I MÖLNLYCKE LOGISTIKPARK HAR COREM FASTIGHETER TILL ETT MARKNADSVÄRDE OM 350 MKR OCH EN UTHYRBAR AREA OM 35 500 KVM. LÅGET MELLAN GÖTEBORG CITY OCH LANDVETTER ÅR JUST NU ETT AV DE MEST INTRESSANTA OCH EXPANSIVA OMRÅDEN FÖR LAGER/LOGISTIK I REGIONEN.

---

**FASTIGHET** BRÅTA 2:136, MÖLNLYCKE LOGISTIK-PARK

---

**HYRESGÄSTER** FEDEX, GB GLACE MED FLERA  
**YTA** 18 654 KVM

# INTRESSEFÖRETAG

Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

## KLÖVERN AB (PUBL)

Klövern är ett noterat fastighetsbolag på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap, med inriktning mot kommersiella fastigheter. Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 30 juni 2014 till 32 200 000 stamaktier motsvarande drygt 19 procent av de utestående rösterna i bolaget. Innehavet

uppgick per den 30 juni 2014 till 1 127 mkr att jämföra med 1 064 mkr per den 31 december 2013. Corems andel av Klöverns resultat om 112 mkr redovisas i Koncernens rapport över totalresultat. Detta belopp har ökat det bokförda värdet på innehavet i Klövern, medan erhållen utdelning om cirka 48 mkr har minskat det bokförda värdet.

I November 2008 förvärvade Corem 10,5 procent av aktierna i Klövern och blev därmed bolagets största ägare. Fram till och med 2011 förvärvades ytterligare aktier och innehavet omklassificerades till Andelar i intresseföretag.

RESULTATRÄKNING KLÖVERN	2014	2014	2013	2013	2013	2012	2011	2010
Mkr	3 mån	6 mån	3 mån	6 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
	apr-jun	jan-jun	apr-jun	jan-jun	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter	635	1 222	540	1 081	2 220	1 948	1 364	1 243
Fastighetskostnader	-209	-428	-191	-411	-828	-733	-507	-498
<b>Driftsöverskott</b>	<b>426</b>	<b>794</b>	<b>349</b>	<b>670</b>	<b>1 392</b>	<b>1 215</b>	<b>857</b>	<b>745</b>
Central administration	-20	-39	-22	-40	-78	-86	-71	-64
Finansnetto	-200	-386	-164	-325	-678	-605	-358	-242
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>206</b>	<b>369</b>	<b>163</b>	<b>305</b>	<b>636</b>	<b>524</b>	<b>428</b>	<b>439</b>
Värdeförändringar mm. <sup>1)</sup>	389	344	131	255	351	-293	210	321
Skatt	-11	-42	-54	-120	-179	108	-173	-155
<b>Periodens resultat</b>	<b>584</b>	<b>671</b>	<b>240</b>	<b>440</b>	<b>808</b>	<b>339</b>	<b>465</b>	<b>605</b>

<sup>1)</sup> Inkluderar värdeförändringar fastigheter, derivat, finansiella tillgångar samt resultatandelar i intresseföretag och nedskrivning goodwill.

BALANSRÄKNING KLÖVERN	2014	2013	2013	2012	2011	2010
Mkr	30 jun	30 jun	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>						
Förvaltningsfastigheter	28 954	22 914	24 059	22 624	14 880	13 493
Övriga anläggningstillgångar	810	741	787	633	8	9
Omsättningstillgångar	530	323	384	538	105	165
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 294</b>	<b>23 978</b>	<b>25 230</b>	<b>23 795</b>	<b>14 993</b>	<b>13 667</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>						
Eget kapital	7 702	6 840	7 198	6 696	4 740	4 516
Räntebärande skulder	20 156	15 359	16 163	15 229	9 345	8 517
Ej räntebärande skulder	2 436	1 779	1 869	1 870	908	634
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>30 294</b>	<b>23 978</b>	<b>25 230</b>	<b>23 795</b>	<b>14 993</b>	<b>13 667</b>

NYCKELTAL KLÖVERN	2014	2014	2013	2013	2013	2012	2011	2010
	3 mån	6 mån	3 mån	6 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
	apr-jun	jan-jun	apr-jun	jan-jun	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>								
Fastigheternas verkliga värde, mkr	28 954	28 954	22 914	22 914	24 059	22 624	14 880	13 493
Hysesvärde, mkr	2 923	2 923	2 494	2 494	2 570	2 468	1 554	1 486
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	88	88	90	88	89	89
Antal fastigheter, st	404	404	391	391	402	387	255	250
<b>Finansiella</b>								
Avkastning på eget kapital, %	7,8	9,1	3,5	6,4	11,6	5,8	10,1	14,0
Justerad soliditet, %	28,8	28,8	31,4	31,4	31,4	31,9	35,8	35,1
Belåningsgrad, %	68	68	67	67	65	64	63	63

# FINANSIERING

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

## EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 281 mkr (2 405). Förändringen av det egna kapitalet beror på utdelning om -119 mkr, periodens totalresultat om 8 mkr samt återköp av egna stamaktier om -13 mkr. Per den 30 juni 2014 uppgick den justerade soliditeten till 31 procent (33) och soliditeten till 27 procent (31).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 30 juni 2014 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 5 347 mkr (4 921). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 187 mkr (131) och aktiverade upplåningskostnader om 8 mkr (6), uppgick till 5 152 mkr (4 784). Räntetäckningsgraden uppgick per den 30 juni 2014 till 2,3 ggr (2,2). Vid periodens utgång var 47 procent (45) av de räntebärande skulderna räntesäkrade om minst 3 år. Av de räntesäkrade skulderna var 75 procent (66) säkrade om minst 3 år per 30 juni 2014.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 30 juni 2014 till 5,1 år och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,62 procent att jämföra med 4,9 år respektive 4,90 procent per den 31 december 2013. Corem innehar derivat

i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån. Under perioden har Corem, till följd av det låga ränteläget, valt att omstrukturera 1 100 mkr i derivatportföljen. Omstruktureringen har bidragit till att förbättra Corems finansnetto och förlänga räntebindningen.

Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 2 900 mkr (2 900) som löper ut mellan 2015 och 2031. I enlighet med IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen då säkringsredovisning ej tillämpas. Per den 30 juni 2014 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -380 mkr att jämföras med -210 mkr per den 31 december 2013. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återförs till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Vid löptidens slut är värdet alltid noll och ur ett kassaflödesperspektiv är utfallet detsamma.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,38 procentenheter.

Under det andra kvartalet har Corem emitterat och noterat ett treårigt, icke-säkerställt, obligationslån om 400 mkr.

Bolagets totala krediter om 5 347 mkr (4 921) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 99 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 30 juni 2014 uppgick till 3,4 år (2,8).

## KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 146 mkr (133), vilket motsvarar 1,48 kr per stamaktie (1,34) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -404 mkr (-135) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 314 mkr (95). Likvida medel per den 30 juni 2014 uppgick till 187 mkr (131), vilket motsvarar 2,48 kr per stamaktie (1,72). Disponibel likviditet, inklusive outnyttjade krediter om 170 mkr (170), uppgick till 357 mkr att jämföras med 301 mkr per den 31 december 2013.

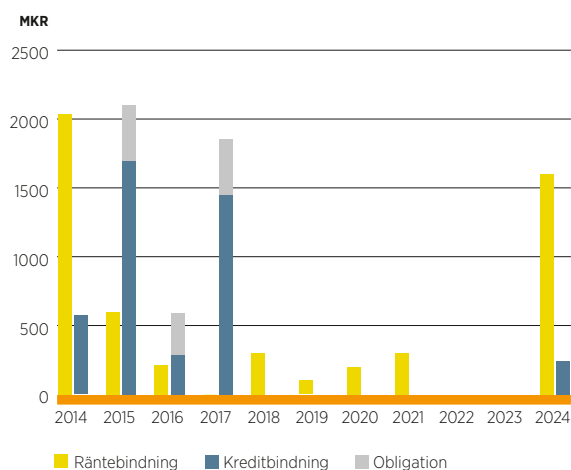
## RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2014	2 035	3,27	38	573	11
2015	597	4,61	11	2 095 <sup>1)</sup>	39
2016	215	4,21	4	586 <sup>2)</sup>	11
2017	-	-	-	1 849 <sup>3)</sup>	35
2018	300	3,82	6	-	-
2019	100	6,71	2	-	-
2020	200	6,69	4	-	-
2021	300	5,72	5	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024-	1 600	5,96	30	244	4
<b>Totalt</b>	<b>5 347</b>	<b>4,62</b>	<b>100</b>	<b>5 347</b>	<b>100</b>

1) Varav obligationer om 400 mkr.

2) Varav obligation om 300 mkr.

3) Varav obligation om 400 mkr.



# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	2014 3 mån apr-jun	2014 6 mån jan-jun	2013 3 mån apr-jun	2013 6 mån jan-jun	2013 12 mån jan-dec	Rullande 13/14 12 mån jul-jun
Intäkter	156	313	137	271	556	598
Fastighetskostnader	-32	-71	-33	-74	-144	-141
<b>Driftsöverskott</b>	<b>124</b>	<b>242</b>	<b>104</b>	<b>197</b>	<b>412</b>	<b>457</b>
Central administration	-6	-12	-6	-12	-25	-25
Finansnetto	-65	-125	-57	-112	-229	-242
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>53</b>	<b>105</b>	<b>41</b>	<b>73</b>	<b>158</b>	<b>190</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	105	112	37	67	121	166
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	3	14	12	-2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3	11	-37	-44	-39	16
Orealiserade värdeförändringar derivat	-96	-170	85	158	192	-136
<b>Resultat före skatt</b>	<b>65</b>	<b>58</b>	<b>129</b>	<b>268</b>	<b>444</b>	<b>234</b>
Skatt	-56	-52	-25	-46	-72	-78
<b>Periodens resultat</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>104</b>	<b>222</b>	<b>372</b>	<b>156</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser mm.	2	2	6	4	3	1
<b>Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>110</b>	<b>226</b>	<b>375</b>	<b>157</b>
<b>Antal aktier och resultat per aktie</b>						
Resultat per stamaktie, kr <sup>1)</sup>	-0,10	-0,36	1,16	2,53	4,05	1,16
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	75 298 030	75 298 030	75 896 586	75 896 586	75 833 186	75 298 030
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	75 367 675	75 501 250	75 896 586	75 207 818	75 551 470	75 696 980
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319

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

KONCERNEN

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014 30 jun	2013 30 jun	2013 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6 803	6 002	6 380
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 127	1 013	1 064
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Uppskjuten skattefordran	152	167	135
Fordringar på intresseföretag	-	11	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 083</b>	<b>7 195</b>	<b>7 580</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga omsättningstillgångar	33	43	22
Likvida medel <sup>1)</sup>	187	209	131
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>220</b>	<b>252</b>	<b>153</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 303</b>	<b>7 447</b>	<b>7 733</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>2 281</b>	<b>2 258</b>	<b>2 405</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande långfristiga skulder	4 059	4 181	4 204
Derivat	380	243	210
Övriga långfristiga skulder	3	2	1
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 442</b>	<b>4 426</b>	<b>4 415</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande kortfristiga skulder	1 280	529	711
Övriga kortfristiga skulder	300	234	202
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 580</b>	<b>763</b>	<b>913</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>6 022</b>	<b>5 189</b>	<b>5 328</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 303</b>	<b>7 447</b>	<b>7 733</b>

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 juni 2014 respektive 31 december 2013 till 357 mkr respektive 301 mkr.

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDES- ANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	2014 3 mån apr-jun	2014 6 mån jan-jun	2013 3 mån apr-jun	2013 6 mån jan-jun	2013 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	65	58	129	268	444
Ej kassaflödespåverkande poster	36	96	-38	-145	-236
Betald inkomstskatt	0	0	0	-2	3
<b>Kassaflöde, löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>101</b>	<b>154</b>	<b>91</b>	<b>121</b>	<b>211</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av rörelsefordringar	16	-4	-34	-35	-4
Förändring av pantsatta likvida medel	0	0	20	12	12
Förändring av rörelseskulder	1	-4	-17	35	32
<b>Kassaflöde, löpande verksamhet</b>	<b>118</b>	<b>146</b>	<b>60</b>	<b>133</b>	<b>251</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>					
Förvärv och ny-, till- och ombyggnationer i fastigheter	-407	-424	-204	-258	-640
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	0	0	-	-	0
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-	-	5
Avyttring av andelar i intresseföretag	-	-	-	-	2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	20	20	102	123	137
<b>Kassaflöde, investeringsverksamhet</b>	<b>-387</b>	<b>-404</b>	<b>-102</b>	<b>-135</b>	<b>-496</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>					
Upptagna lån	567	567	263	315	578
Amorterade lån	-139	-154	-139	-143	-206
Återköp av egna aktier	-3	-13	-	0	-2
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-69	-86	-61	-77	-112
<b>Kassaflöde, finansieringsverksamhet</b>	<b>356</b>	<b>314</b>	<b>63</b>	<b>95</b>	<b>258</b>
Periodens/Årets kassaflöde	87	56	21	93	13
Likvida medel vid periodens/årets början	100	131	188	116	116
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	2
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>187</b>	<b>187</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>131</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver mm.	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2013</b>	<b>308</b>	<b>1 294</b>	<b>-15</b>	<b>495</b>	<b>2 082</b>
Totalresultat januari – juni 2013	-	-	4	222	226
Utdelning till stamaktieägare, 0,60 kr per aktie	-	-	-	-46	-46
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie <sup>1)</sup>	-	-	-	-66	-66
Apportemission	1	29	-	-	30
Avyttring av egna aktier	-	-	-	32	32
Återköp av egna aktier	-	-	-	0	0
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2013 hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>309</b>	<b>1 323</b>	<b>-11</b>	<b>637</b>	<b>2 258</b>
Totalresultat juli – december 2013	-	-	-1	150	149
Återköp av egna aktier	-	-	-	-2	-2
<b>Utgående eget kapital 31 december 2013 hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>309</b>	<b>1 323</b>	<b>-12</b>	<b>785</b>	<b>2 405</b>
Totalresultat januari – juni 2014	-	-	2	6	8
Utdelning till stamaktieägare, 0,70 kr per aktie	-	-	-	-53	-53
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie <sup>2)</sup>	-	-	-	-66	-66
Återköp av egna aktier	-	-	-	-13	-13
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2014 hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>309</b>	<b>1 323</b>	<b>- 10</b>	<b>659</b>	<b>2 281</b>

1) Därav utbetalades 16,5 mkr per kvartal med början i juli 2013.

2) Därav utbetalas 16,5 mkr per kvartal med början i juli 2014.

# RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014 6 mån jan-jun	2013 6 mån jan-jun	2013 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	29	27	59
Kostnad sålda tjänster	-17	-17	-35
<b>Bruttoresultat</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>24</b>
Central administration	-12	-12	-25
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	64	65	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	-28	-23	-49
<b>Resultat före skatt</b>	<b>36</b>	<b>40</b>	<b>32</b>
Skatt	0	-	3
<b>Periodens resultat</b>	<b>36</b>	<b>40</b>	<b>35</b>

# BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014 30 jun	2013 30 jun	2013 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	1	1	1
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	212	197	212
Andelar i intresseföretag	624	624	624
Fordringar på koncernföretag	1 866	1 190	1 571
Uppskjuten skattefordran	31	28	31
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 733</b>	<b>2 039</b>	<b>2 438</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 734</b>	<b>2 040</b>	<b>2 439</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	-	416	-
Övriga kortfristiga fordringar	19	5	7
Kassa och bank	9	38	3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>28</b>	<b>459</b>	<b>10</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 762</b>	<b>2 499</b>	<b>2 449</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 355	1 457	1 452
Räntebärande skulder	1 311	949	940
Ej räntebärande skulder	96	93	57
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 762</b>	<b>2 499</b>	<b>2 449</b>





COREM HAR MED SINA 15 FASTIGHETER I LJUNGARUMS INDUSTRIOMRÅDE SKAPAT EN BRA FÖRVALTNINGSVOLYM. VI SER EN FORTSATT STARK EFTERFRÅGAN PÅ LAGERLOKALER I NÄROMRÅDET.

---

**FASTIGHET** ÄTTEHÖGEN 9, LJUNGARUM  
**HYRESGÄST** BRING CARGO

---

**YTA** 4 320 KVM

# ÖVRIG FINANSIELL INFORMATION

## MÖJLIGHETER OCH RISKER

Några viktiga riskområden är fastighetsvärdering, finansiering och kassaflöde, vilka beskrivs nedan. Corems möjligheter och risker i övrigt beskrivs i Corems Årsredovisning för 2013 på sid 47–49. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

### Fastighetsvärdering

Corem redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultatet. 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.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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

Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och uppgick till 0,8 mkr (0,9) för perioden.

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

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I juli 2014 avtalades om förvärv av en ny-uppförd logistikanläggning i Roskilde, strax utanför Köpenhamn, med en uthyrbar area om cirka 23 500 kvm. Planerat tillträde är i november 2014.

## PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Skatteverket har i två fall framställt yrkanden om tillämpning av lagen om skatteflykt. I båda fallen har förvaltningsrätten bifallit Skatteverkets yrkanden. Corem har dock överklagat förvaltningsrättens domar som för närvarande ligger för avgörande i kammarrätten. Skatteverkets yrkanden avser i det ena fallet reducering av tidigare års underskott och i det andra fallet upptaxering av tidigare års resultat. Ett slutgiltigt bifall till Skatteverkets yrkande om reducering av tidigare års underskott medför inte någon effekt på koncernens resultat. Ett slutgiltigt bifall till Skatteverkets yrkande om upptaxering medför ett skattekrav om cirka 68 mkr (inklusive ränta). Corems uppfattning är fortsatt att det finns goda grunder för att Skatteverket inte kommer att slutgiltigt vinna bifall för sitt yrkande avseende upptaxering. Denna uppfattning delas av Corems externa rådgivare. Med anledning av förvaltningsrättens beslut samt nyligen meddelad rättspraxis i liknande fall, har Corem dock av försiktighetsskäl valt att reservera för ett belopp om 68 mkr och har i juli 2014 betalat in motsvarande belopp till Skatteverket.

## MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde per 30 juni 2014 inga fastigheter utan hanterar aktie-marknadsrelaterade frågor och koncern-gemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 36 mkr (40) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer, uppgick till 29 mkr (27). Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 762 mkr (2 449). Likvida medel uppgick till 9 mkr (3). Eget kapital uppgick till 1 355 mkr (1 452).

## 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. Från och med 2014 tillämpar Corem IFRIC 21 Levies. IFRIC 21 Levies anger att statliga avgifter, för Corems del fastighetsskatt, ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari har Corem redovisat hela årets skuld i delårsrapporten för januari-juni 2014. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Den ändrade principen har inte påverkat koncernens resultat. Övriga redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2013.

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

Stockholm den 11 juli 2014,  
Corem Property Group AB (publ)

Rutger Arnhult  
Styrelseledamot

Christina Tillman  
Styrelseledamot

Patrik Essehorn  
Styrelseordförande

Jan Sundling  
Styrelseledamot

Karl Perlhagen  
Styrelseledamot

Eva Landén  
Verkställande direktör

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

# AKTIEN

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

## AKTIEFAKTA, 30 JUNI 2014

Börsvärde	2 990 mkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	6 611 319
Antal aktieägare	3 807
Stängningskurs, stamaktie	25,00 kr
Stängningskurs, preferensaktie	167,50 kr
Marknadsplats:	NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap

## STAMAKTIE

Corem har totalt 75 896 586 stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst. Utdelning om 0,70 kr per stamaktie (0,60) för 2013 är utbetald per den 8 maj 2014.

## PREFERENSAKTIE

Corem har totalt 6 611 319 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00), betalas ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal från och med juli 2014.

## ÅTERKÖP AV AKTIER

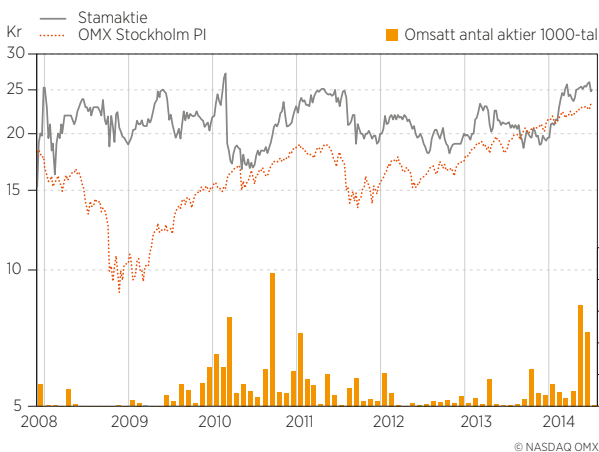
Under perioden har Corem återköpt 535 156 stamaktier. Per den 30 juni 2014 ägde Corem 598 556 återköpta stamaktier.

## DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 JUNI 2014

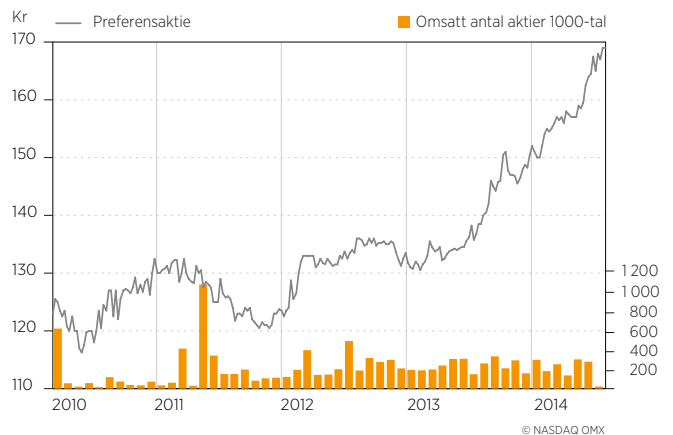
Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 348	1 251 606	36,6	38,0
Gårdarke AB	7 828 122	112 711	9,7	10,3
Länsförsäkringar fonder	7 405 534	-	9,0	9,7
Swedbank Robur fonder	4 940 464	-	6,0	6,5
JP Morgan Bank	3 049 048	600	3,7	4,0
JPM CHASE NA	2 066 150	1 920	2,5	2,7
Livförsäkrings AB Skandia	1 860 282	-	2,3	2,4
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,8	2,0
Aktie-Ansvar Sverige	1 425 000	-	1,7	1,9
SEB Life Intl. Assurance	1 383 363	-	1,7	1,8
Folksam Fonder	1 337 700	-	1,6	1,8
Nordea Liv	1 252 948	104 412	1,7	1,7
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	120 000	1,5	1,5
JP Morgan Europé Limited	1 119 605	-	1,4	1,5
Fonden Zenit	1 049 544	-	1,3	1,4
Övriga aktieägare	9 216 042	5 020 070	17,4	12,8
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>75 298 030</b>	<b>6 611 319</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta aktier	598 556	-	-	-
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>75 896 586</b>	<b>6 611 319</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear Sweden AB

## KURSVÄCKLING COREM STAMAKTIE (CORE SE2002257402) 28 NOVEMBER 2007 TILL 7 JULI 2014



## KURSVÄCKLING COREM PREFERENSAKTIE (CORE PREF SE0003208792) 9 MARS 2010 TILL 7 JULI 2014



# KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2014 Q2 apr-jun	2014 Q1 jan-mar	2013 Q4 okt-dec	2013 Q3 jul-sep	2013 Q2 apr-jun	2013 Q1 jan-mar	2012 Q4 okt-dec	2012 Q3 jul-sep	2012 Q2 apr-jun
Intäkter	156	157	144	141	137	134	138	131	144
Fastighetskostnader	-32	-39	-40	-30	-33	-41	-39	-29	-29
<b>Driftsöverskott</b>	<b>124</b>	<b>118</b>	<b>104</b>	<b>111</b>	<b>104</b>	<b>93</b>	<b>99</b>	<b>102</b>	<b>115</b>
Central administration	-6	-6	-7	-6	-6	-6	-7	-5	-6
Finansnetto	-65	-60	-58	-59	-57	-55	-56	-54	-51
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>53</b>	<b>52</b>	<b>39</b>	<b>46</b>	<b>41</b>	<b>32</b>	<b>36</b>	<b>43</b>	<b>58</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	105	7	26	28	37	30	-20	16	24
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	-	-2	3	11	2	-	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3	8	4	1	-37	-7	10	-3	-10
Orealiserade värdeförändringar derivat	-96	-74	15	19	85	73	6	-58	-65
<b>Resultat före skatt</b>	<b>65</b>	<b>-7</b>	<b>84</b>	<b>92</b>	<b>129</b>	<b>139</b>	<b>34</b>	<b>-2</b>	<b>7</b>
Skatt	-56	4	-15	-11	-25	-21	6	0	5
<b>Periodens resultat</b>	<b>9</b>	<b>-3</b>	<b>69</b>	<b>81</b>	<b>104</b>	<b>118</b>	<b>40</b>	<b>-2</b>	<b>12</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118	28	106	12	60	73	-4	90	65
Totalt kassaflöde	87	-31	-30	-50	21	72	-29	103	-45
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,33	0,15	1,18	-0,06	0,57	0,77	-0,27	0,67	0,66
Avkastning på eget kapital, %	2	-1	12	14	19	22	11	-3	2
Eget kapital per aktie, kr	27,85	29,16	29,18	28,31	27,37	27,10	25,73	25,22	25,27

# NYCKELTAL

	2014 3 mån apr-jun	2014 6 mån jan-jun	2013 3 mån apr-jun	2013 6 mån jan-jun	2013 12 mån jan-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>								
Fastigheternas verkliga värde, mkr	6 803	6 803	6 002	6 002	6 380	5 830	5 418	5 115
Direktavkastningskrav värdering, %	7,7	7,7	7,8	7,8	7,7	7,7	7,8	7,8
Hysesvärde, mkr	666	666	610	610	640	592	552	537
Uthyrbar area, kvm	946 081	946 081	892 176	892 176	916 562	868 322	842 955	837 616
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	91	92	92	92	89
Överskottsgrad, %	79	77	76	73	74	75	74	69
Antal fastigheter, st	131	131	132	132	132	132	133	133
<b>Finansiella</b>								
Avkastning på totalt kapital, %	11	9	5	6	6	6	7	11
Avkastning på eget kapital, %	2	0	19	20	17	9	2	24
Justerad soliditet, %	31	31	32	32	33	32	32	32
Soliditet, %	27	27	30	30	31	29	29	39
Nettoskultsättning, mkr	5 154	5 154	4 502	4 502	4 784	4 407	4 156	2 867
Belåningsgrad, %	60	60	60	60	61	61	61	55
Belåningsgrad fastigheter, %	59	59	63	63	63	67	68	76
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3	2,4	2,2	2,2	2,0	2,0	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,62	4,62	4,73	4,73	4,90	4,66	4,90	4,47
Genomsnittlig räntebindning, år	5,1	5,1	5,5	5,5	4,9	6,0	6,4	5,1
Genomsnittlig kreditbindning, år	3,4	3,4	3,2	3,2	2,8	2,7	2,9	3,1
<b>Aktierelaterade<sup>1)</sup></b>								
Resultat per stamaktie, kr	-0,10	-0,36	1,16	2,53	4,05	1,48	-0,38	5,81
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	5,00	2,50	5,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Eget kapital per aktie, kr	27,85	27,85	27,37	27,37	29,18	25,73	24,79	25,58
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,33	1,48	0,57	1,34	2,45	1,61	-0,07	-2,51
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	1,15	0,74	0,28	1,24	0,17	0,21	-1,71	1,81
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	0,70	0,60	0,50	0,50
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	10,00	10,00	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr <sup>2)</sup>	25,00	25,00	21,00	21,00	20,00	20,00	20,00	23,00
Börskurs per preferensaktie, kr <sup>2)</sup>	167,50	167,50	135,75	135,75	150,00	131,00	122,50	130,00
Antal utestående stamaktier, st <sup>3)</sup>	75 298 030	75 298 030	75 896 586	75 896 586	75 833 186	74 533 198	74 669 553	75 588 186
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st <sup>3)</sup>	75 367 675	75 501 250	75 896 586	75 207 818	75 551 470	74 659 586	75 387 854	65 116 470
Antal utestående preferensaktier, st <sup>3)</sup>	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 386 416	6 339 263	6 355 576

1) Samtliga belopp är beräknade med hänsyn tagen till split om 2:1 juni 2011. I enlighet med IAS33 Resultat per aktie har justering skett retroaktivt för alla rapporterade perioder.

2) Vid periodens utgång.

3) Exklusive återköpta aktier.

# DEFINITIONER

## **Avkastning på eget kapital**

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

## **Avkastning på totalt kapital**

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

## **Belåningsgrad**

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

## **Belåningsgrad fastigheter**

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

## **Direktavkastningskrav**

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

## **Eget kapital per aktie**

Eget kapital i förhållande till antal utestående stam- och preferensaktier per balansdagen.

## **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Intäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

## **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.

## **Orealiserade värdeförändringar, fastigheter**

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

## **Realiserade värdeförändringar, fastigheter**

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

## **Resultat per stamaktie**

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

## **Resultat per preferensaktie**

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10,00 kr per preferensaktie.

## **Räntetäckningsgrad**

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

## **Soliditet**

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## **Soliditet, justerad**

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

## **Uthyrbar area**

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

## **Överskottsgrad**

Driftsöverskott i procent av intäkter.

# KALENDARIUM

---

## FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Delårsrapport januari – september 2014	24 oktober 2014
Bokslutskommuniké 2014	17 februari 2015
Årsredovisning 2014	mars 2015

## UTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	25 september 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 september 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 oktober 2014
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	22 december 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	7 januari 2015
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	26 mars 2015
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2015
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	7 april 2015

# YTTERLIGARE INFORMATION

---

Ytterligare information kan erhållas av:

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



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)