



KVARTAL 4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER 2014

BOKSLUTS- KOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2014

RÄKENSKAPSÅRET

- Intäkterna uppgick till 621 mkr (556).
- Driftsöverskottet uppgick till 480 mkr (412).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 202 mkr (158).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 138 mkr (-27) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -358 mkr (192).
- Innehavet i Klöver AB (publ) redovisas enligt kapitalandelsmetoden och uppgick till 1 197 mkr (1 064). Verkligt värde på Corems innehav baserat på börskurs per den 31 december 2014 uppgick till 1 356 mkr (918).
- Resultat efter skatt uppgick till 112 mkr (372); 0,61 kr per stamaktie (4,05), efter att resultatet belastats med 68 mkr avseende skatt hänförlig till pågående skatteärende.
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till 724 mkr (579).
- Corem har under året förvärvat sju samt avyttrat åtta fastigheter.
- I mars omförhandlade Corem 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.

- Den 7 april 2014 emitterade Corem ett treårigt, icke-säkerställt, obligationslån om 400 mkr, vilket noterats på NASDAQ Stockholm.
- I december tillträdde tidigare kommunicerat förvärv om en nyuppförd logistikanläggning i Roskilde om 23 500 kvm. I december 2014 avtalades även om förvärv av en fastighet i Greve, strax utanför Köpenhamn, med en uthyrbar area om 12 500 kvm. Planerat tillträde är april 2015.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,80 kr (0,70) per stamaktie samt 10,00 kr (10,00) per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kr (2,50) per kvartal.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Verkligt värde på Corems innehav i Klöver AB (publ) per den 17 februari 2015 uppgick till 1 702 mkr, vilket är 505 mkr över redovisat värde.

NYCKELTAL

	2014 12 mån jan-dec	2013 12 mån jan-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 259	6 380	5 830	5 418	5 115
Hyresvärde, mkr	683	640	592	552	537
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	89
Antal fastigheter, st	131	132	132	133	133
Avkastning på totalt kapital, %	9	6	6	7	11
Avkastning på eget kapital, %	5	17	9	2	24
Justerad soliditet, %	32	33	32	32	32
Soliditet, %	27	31	29	29	39
Belåningsgrad, %	58	61	61	61	55

För samtliga nyckeltal, se sid 22.

VD HAR ORDET

Vi kan se tillbaka på 2014 som ett år med låga räntor och en stark fastighetsmarknad som totalt omsatte fastigheter för 160 mdkr. Corems strategi är att aktivt söka upp och genomföra transaktioner, förvalta, utveckla och förädla fastigheter i lager-, logistik-, industri- och handelsområden.

Det rådande ekonomiska läget har gett oss goda möjligheter att driva vår strategi. Vi har under året sett en stigande efterfrågan på fastigheter av vår typ, lager och logistik, vilket lett till en press nedåt på avkastningskraven.

Under 2014 har vi fortsatt med strategiska förvärv och en renodlingsprocess med avyttring av icke-strategiska fastigheter, bland annat har vi stärkt vår position i Region Syd samt i Region Väst som anses vara det viktigaste logistikområdet i Sverige.

Vi har under året förvärvat sju fastigheter med en sammanlagt uthyrbar area på 86 000 kvm och ett fastighetsvärde på drygt 720 mkr. Med dessa förvärv har vi nu nått ett fastighetsvärde på mer än 7 mdkr och knappt 1 000 000 kvm i uthyrbar area. Vi har under en längre tid utvärderat ett antal potentiella affärer i Danmark för att öka vår närvaro i Öresundsområdet och jag är därför glad över att vi fick möjlighet att förvärva en nyuppförd, modern logistikanläggning på 23 500 kvm utanför Köpenhamn och i december avtalade vi om ytterligare ett förvärv på 12 500 kvm i logistikorten Greve strax utanför Köpenhamn. I och med dessa förvärv har vi mer än dubblat vår uthyrbara area i Danmark!

Vår operativa verksamhet har visat en fortsatt positiv utveckling och driftöverskottet nådde 480 mkr, det högsta vi redovisat sedan Corem bildades. Intäkterna steg under året till 621 mkr som ett resultat av aktivt uthyrningsarbete och växande fastighetsbestånd. Vi har under året tecknat hyresavtal motsvarande 260 000 kvm varav cirka 70 000 avser nya hyresgäster. Jag vill speciellt nämna vår Hudiksvallsfastighet som nu är uthyrd till 84 procent. Det nytecknade avtalet med Hexatronik är på totalt 32 000 kvm och löper på 8 år. Ett annat exempel på nära samarbete är vår hyresgäst Webhallen i Region Stockholm som behövde expandera och där vi gemensamt hittat en utökad lösning inom vårt fastighetsbestånd i Stockholmsregionen.



"JAG SER FORTSATT GODA FÖRUTSÄTTNINGAR ATT DRIVA COREMS STRATEGI MED NYA FÖRVÄRV AV FASTIGHETER OCH FÖRVALTNING I EGEN REGI."

Det är också glädjande att utvecklingen för vårt intresseföretag Klöver är fortsatt stark. Verkligt värde på vårt innehav uppgår idag till 1,7 mdkr, vilket är 0,5 mdkr över redovisat värde.

Jag är övertygad om att vårt kontinuerliga och aktiva sökande efter investeringar i nya objekt samt vårt långsiktiga och nära samarbete med hyresgästerna, tillsammans med en effektiv och ständigt utvecklande fastighetsförvaltning, är nyckeln till vår framgång.

Genom ett medvetet arbete med investeringar i energieffektiviseringar, i kombination med en mild vinter, har vi även minskat våra fastighetskostnader trots ett större fastighetsbestånd. Förvaltningsresultatet ökade med 28 procent till 202 mkr.

Vi tror på en fortsatt god tillgång på kapital som i kombination med de låga räntorna innebär en intressant fastighetsmarknad. Jag ser fortsatt goda förutsättningar att driva Corems strategi med nya förvärv av fastigheter och förvaltning i egen regi. Corems genomsnittliga avkastningskrav i värderingen av våra fastigheter var vid årsskiftet 7,4 procent. Sannolikt ser vi ytterligare sänkta avkastningskrav, när vi nu går in i 2015.

Stockholm den 17 februari 2015
Eva Landén, VD

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

7 259

VERKLIGT VÄRDE, MKR

982 895

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 982 895 kvm och bestod per den 31 december 2014 av 131 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 7 259 mkr. Corem är noterat på NASDAQ Stockholm, Mid Cap.

COREM SKA HA EN DECENTRALISERAD ORGANISATION för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Per den 31 december 2014 hade Corem totalt 46 (44) anställda, varav 14 (14) kvinnor och 32 (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.





UNDER 2014 FÖRVÄRVADE COREM FASTIGHETEN LILLSÄTRA 1, BELÄGEN MELLAN TVÅ AV COREMS BEFINTLIGA FASTIGHETER I SÄTRA, STOCKHOLM. FASTIGHETEN UTGÖR ETT BRA KOMPLEMENT TILL BESTÄNDET LÅNGS MED E4:AN OCH I OMRÅDET HAR COREM NU ETT SAMLAT BESTÅND OM FEM FASTIGHETER MED EN UTHYRBAR AREA OM CIRKA 62 600 KVM.

FASTIGHET LILLSÄTRA 1, STOCKHOLM
HYRESGÄSTER STAVDAL M. FL
AREA 7 111 KVM

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

480

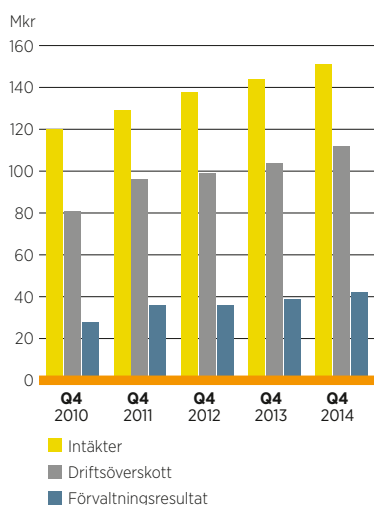
DRIFTSÖVERSKOTTET ÖKADE MED
17 PROCENT TILL 480 MKR

202

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE MED
28 PROCENT TILL 202 MKR

Mkr	2014 3 mån okt-dec	2014 12 mån jan-dec	2013 3 mån okt-dec	2013 12 mån jan-dec
Intäkter	151	621	144	556
Fastighetskostnader	-39	-141	-40	-144
Driftsöverskott	112	480	104	412
Central administration	-7	-26	-7	-25
Finansnetto	-63	-252	-58	-229
Förvaltningsresultat	42	202	39	158
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	36	180	26	121
Värdeförändringar fastigheter	51	138	4	-27
Värdeförändringar derivat	-115	-358	15	192
Resultat före skatt	14	162	84	444
Skatt	14	-50	-15	-72
Periodens resultat	28	112	69	372

KVARTALS- JÄMFÖRELSE



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

RÄKENSKAPSÅRET INTÄKTER

Årets intäkter uppgick till 621 mkr (556) och består av hyror för lokaler inklusive tillägg för fastighetskatt och tillägg för taxebundna avgifter (el, värme, vatten) samt eventuella engångsersättningar. Av förändringen om 65

mkr jämfört med samma period föregående år avsåg 24 mkr (1) engångsersättningar, varav 8 mkr (0) avsåg försäkringsersättning. Resterande del av förändringen är hänförlig till nettoförvärv samt in- och avflyttningar.

Nettouthyrningen för året uppgick till 3,5 mkr. För kvartalet uppgick nettouthyrningen till 5 mkr, varav uthyrningar uppgick till 29 mkr och uppsägningar till 24 mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (92).

Hyresgäster

Corem har en väldiversifierad intäktsbas då

DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 31 DECEMBER 2014

Hyresgäst	Region	Andel av intäkter, %	Återstående genomsnittlig kontraktslängd, år
Bilia	Mälardalen/Norr, Stockholm, Syd, Väst	10	8,6
Ericsson	Mälardalen/Norr, Väst	7	4,3
ELFA	Stockholm	5	3,5
Posten	Stockholm	3	13,7
NKT Cables	Mälardalen/Norr	3	9,7

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 till 5,2 år (4,7).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 141 mkr (144) och består i huvudsak av underhåll, tomträttsavgälder, fastighets-skatt, taxebundna avgifter samt fastighets-administration. Förändringen om 3 mkr beror huvudsakligen på lägre kostnader för snöröjning och taxebundna avgifter.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 26 mkr (25) och avser kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, personal och IR samt bolagets notering på NASDAQ Stockholm. Kostnader för fastighetsadministration inkluderar inte utan ingår i fastighetskostnader.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -252 mkr (-229), varav finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (2) och årets räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 253 mkr (231). 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 årets slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive marginaler, till 4,32 procent (4,90). För ytterligare information se sid 13.

RESULTATANDELAR ENLIGT

KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 180 mkr (121), varav 180 mkr (120) 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 12.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 138 mkr (-27), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 138 mkr (-39) och realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (12). Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta direktavkastningskrav och uppvärdering av befintliga byggrätter. För ytterligare information se sid 8.

Derivat

Värdet på Corems derivat påverkas av förändringar i de långa marknadsräntorna. De långa marknadsräntorna sjönk under året vilket fått en negativ effekt på värderingen av Corems derivat. Orealiserade värdeförändringar på derivat under året uppgick till -358 mkr (192).

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.

Redovisad 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 1 509 mkr (1 560). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 257 mkr (237). I Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag netto redovisas uppskjuten skatt till 157 mkr (135).

Årets resultat belastas med en aktuell skatt om 68 mkr avseende pågående skatteärende. För ytterligare information se sid 19 samt tabell nedan.

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Löpande förvaltningsresultat	-4	-2	-5	6	-9	4
Aktuell skatt hänförlig till skatteärende ¹⁾	-68	-	-	-	-68	-
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-48	-12	-48	-12
Värdeförändringar derivat	-	-	79	-42	79	-42
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-36	-37	-36	-37
Omvärdering underskottsavdrag	-	-	32	15	32	15
Totalt	-72	-2	22	-70	-50	-72

¹⁾ För ytterligare information se sid 19, Övrig finansiell information.

FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2014 till 7 259 mkr och bestod av 131 fastigheter med en total uthyrbar area om 982 895 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 42 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 31 december 2014, uppgående till 626 mkr, svarade Stockholm för 43 procent. Det totala hyresvärdet bedömdes per den 31 december 2014 uppgå till 683 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.

FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Aktiviteten på fastighetsmarknaden accelererade rejält under årets sista kvartal och noterade rekordsiffror. Den samlade volymen var knappt 60 mdkr, vilket är en dubbling jämfört med samma period föregående år. För helåret summerades också en rekordvolym på närmare 160 mdkr, vilket till och med är något högre än den tidigare rekordomsättningen från 2008. Fortsatt är bostäder och kontor de fastighetstyp som står för den största delen av omsatt volym, men även i det av Corem prioriterade segmentet lager- och logistikfastigheter är efterfrågan stark och omsättningsökningen var i paritet med marknaden som helhet.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 7 259 mkr (6 380) per den 31 december 2014. I en marknadssituation med stabilt låga räntor och hög efterfrågan är sänkta avkastningskrav en realitet. Detta, i kombination med

uppvärdering av byggrätter och värdehöjande investeringar i Corems fastighetsbestånd, har haft en värdehöjande effekt på beståndet. Fortsatt rekordlåg inflation och vakanser har haft en motsatt negativ effekt på Corems fastighetsvärden. I ett förändrat bestånd och med något sänkta avkastningskrav är det genomsnittliga avkastningskravet per 31 december 2014 cirka 7,4 procent (7,7). På en marknad med fortsatt god tillgång på kapital är fortsatt sänkta avkastningskrav troliga under 2015.

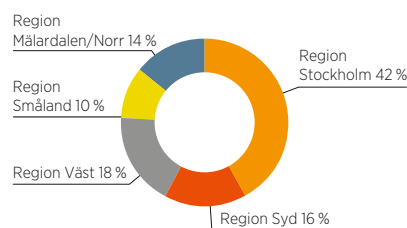
Orealiserade värdeförändringar under det fjärde kvartalet uppgick till 51 mkr och på helåret till 138 mkr. Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande cirka 24 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflydesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB, DTZ, Newsec och Bryggan Fastighetsekonomi 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.

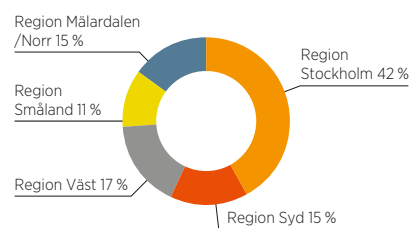
NY-, TILL- OCH OMBYGGNING

Corem har under året totalt investerat 99 mkr (175) 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.

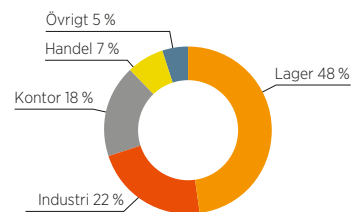
VERKLIGT VÄRDE



HYRESVÄRDE



FASTIGHETSTYP 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	723	7	86 062
Ny-, till- och ombyggnation	99	-	-2 815
Avyttringar	-98	-8	-16 914
Orealiserade värdeförändringar	138	-	-
Valutaomräkningar	17	-	-
Totalt per den 31 december 2014	7 259	131	982 895

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

Corem har under året förvärvat sju samt avyttrat åtta 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 tomträtten till fastigheten Lillsätra 1 i Sätra, Region Stockholm. Tomträtten har en uthyrbar area om 7 111 kvm och ett fastighetsvärde om 38 mkr.

I december förvärvades en fastighet i Halmstad, Region Syd, med en uthyrbar area om 11 627 kvm och ett fastighetsvärde om 49 mkr, samt en fastighet i Hisings Backa, Region Väst, med en uthyrbar area om 9 278 kvm och ett fastighetsvärde om 92 mkr.

I december tillträdde Corem även ett tidigare kommunicerat förvärv av en nyuppförd logistikanläggning i Roskilde, strax utanför Köpenhamn, om 23 522 kvm och ett fastighetsvärde om 195 mkr.

Corem har under året fortsatt renodla fastighetsbeståndet och avyttrat fastigheter i Vänersborg, Trollhättan, Täby och Jönköping belägna i Region Väst, Region Stockholm samt Region Småland. Fastigheterna omfattar 16 914 kvm med ett fastighetsvärde om cirka 98 mkr. Med dessa avyttringar lämnar

Corem orterna Vänersborg och Trollhättan.

I december 2014 avtalades om förvärv av en fastighet i Greve, strax utanför Köpenhamn, med en uthyrbar area om cirka 12 500 kvm. Köpeskillingen uppgår till cirka 52 miljoner DKK. Planerat tillträde är april 2015.

TRANSAKTIONER - FÖRVÄRVAT 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2014

Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr
KVARTAL 2				
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
Totalt förvärvat kvartal 2			41 635	387
KVARTAL 4				
Fräsaren 4	Halmstad	Lager	11 627	49
Hålltsås 1:17	Härryda	Lager	9 278	92
Kumlehusvej 1A	Roskilde	Lager	23 522	195
Totalt förvärvat kvartal 4			44 427	336
TOTALT FÖRVÄRVAT 1 JAN - 31 DEC 2014			86 062	723

TRANSAKTIONER - AVYTTRAT 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2014

Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Fastighetsvärde, mkr
KVARTAL 2				
Frej 3, 4	Vänersborg	Övrigt	2 978	8
Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Kontor	6 323	11
Totalt avyttrat kvartal 2			9 301	19
KVARTAL 3				
Måttbandet 10	Täby	Lager	3 082	38
Totalt avyttrat kvartal 3			3 082	38
KVARTAL 4				
Arkadien 4	Jönköping	Övrigt	2 208	33
Budkaveln 17	Jönköping	Lager	2 323	8
Totalt avyttrat kvartal 4			4 531	41
TOTALT AVYTTRAT 1 JAN - 31 DEC 2014			16 914	98

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Stockholm	264	228	-68	-72	196	156	74	69
Syd	81	70	-19	-16	62	54	77	77
Väst	106	91	-16	-16	90	75	85	82
Småland	61	58	-21	-23	40	35	65	60
Mälardalen/Norr	109	109	-17	-17	92	92	84	85
Totalt	621	556	-141	-144	480	412	77	74

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Stockholm	3 069	2 795	294 694	281 533	285	273	94	95
Syd	1 179	877	155 934	120 785	100	79	99	96
Väst	1 294	953	173 050	150 006	114	94	95	95
Småland	740	760	146 591	151 122	79	84	75	67
Mälardalen/Norr	977	995	212 626	213 116	105	110	87	97
Totalt	7 259	6 380	982 895	916 562	683	640	92	92

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning, se www.corem.se)

Uthyrbar area, kvm	Industri		Lager		Kontor		Handel		Övrigt	
	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Stockholm	28 264	28 264	153 367	143 508	87 110	83 808	15 287	15 287	10 666	10 666
Syd	8 430	8 430	91 115	57 640	18 289	16 615	26 265	26 265	11 835	11 835
Väst	42 692	44 142	103 370	76 529	18 414	18 056	6 099	6 465	2 475	4 814
Småland	17 769	17 769	93 969	96 292	18 763	18 980	5 201	5 706	10 889	12 375
Mälardalen/Norr	115 661	115 661	33 163	33 653	40 250	40 250	13 179	13 179	10 373	10 373
Totalt	212 816	214 266	474 984	407 622	182 826	177 709	66 031	66 902	46 238	50 063
Andel, %	22	23	48	45	18	19	7	7	5	6

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Intäkter ¹⁾ , mkr	
	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
Stockholm	53	52	22 215	21 585	269	258
Syd	21	19	2 521	5 380	98	76
Väst	17	19	14 840	12 167	108	89
Småland	22	24	48 924	63 873	59	56
Mälardalen/Norr	18	18	34 791	9 211	92	106
Totalt	131	132	123 291	112 216	626	585

¹⁾ Avser intäkter på årsbasis per den 31 december 2014 respektive 31 december 2013



I FASTIGHETEN ÖSTANBRÄCK 1:45 I HUDIKSVALL HAR COREM, SEDAN ERICSSONS BESKED OM NEDLÄGGNING 2013, HYRT UT TOTALT 41 400 KVM. INVESTERINGAR HAR GJORTS I FASTIGHETEN VILKET SKAPAT MER ÄNDAMÅLSENLIGA OCH YTEFFEKTIVA LOKALER TILL FRÄMST HEXATRONIC, SOM ÖVERTOG DELAR AV ERICSSONS KABELTILLVERKNING, MEN ÄVEN FRIGJORT YTOR TILL NYA HYRESGÄSTER SOM EXEMPELVIS 5 200 KVM FÖR SPORTMARKET.

FASTIGHET ÖSTANBRÄCK 1:45, HUDIKSVALL
HYRESGÄSTER HEXATRONIC OCH SPORTMARKET
AREA 49 099 KVM

INTRESSEFÖRETAG

Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

KLÖVERN AB (PUBL)

Klövern är ett noterat fastighetsbolag på NASDAQ Stockholm med inriktning mot kommersiella fastigheter. Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2014 till 16 100 000 stamaktier A samt 161 000 000 stamaktier B, motsvarande drygt 19 procent av de utestående rösterna i bolaget. Innehavet uppgick per den 31

december 2014 till 1 197 mkr att jämföra med 1 064 mkr per den 31 december 2013. Corems andel av Klöverns resultat om 180 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.

Verkligt värde på Corems innehav, base-

rat på börskurs per den 31 december 2014, uppgick till 1 356 mkr.

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	2012	2011	2010
Mkr	3 mån	12 mån	3 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	jan-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter	658	2 521	590	2 220	1 948	1 364	1 243
Fastighetskostnader	-253	-878	-231	-828	-733	-507	-498
Driftsöverskott	405	1 643	359	1 392	1 215	857	745
Central administration	-25	-84	-21	-78	-86	-71	-64
Finansnetto	-185	-770	-178	-678	-605	-358	-242
Förvaltningsresultat	195	789	160	636	524	428	439
Värdetförändringar mm. ¹⁾	139	506	61	351	-293	210	321
Skatt	-62	-131	-45	-179	108	-173	-155
Periodens resultat	272	1 164	176	808	339	465	605

¹⁾ Inkluderar värdetförändringar fastigheter, derivat, finansiella tillgångar samt resultatandelar i intresseföretag och nedskrivning goodwill.

BALANSRÄKNING KLÖVERN	2014	2013	2012	2011	2010
Mkr	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	30 208	24 059	22 624	14 880	13 493
Övriga anläggningstillgångar	740	787	633	8	9
Omsättningstillgångar	710	384	538	105	165
SUMMA TILLGÅNGAR	31 658	25 230	23 795	14 993	13 667
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	9 988	7 198	6 696	4 740	4 516
Räntebärande skulder	18 870	16 163	15 229	9 345	8 517
Ej räntebärande skulder	2 800	1 869	1 870	908	634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 658	25 230	23 795	14 993	13 667

NYCKELTAL KLÖVERN	2014	2014	2013	2013	2012	2011	2010
	3 mån	12 mån	3 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
	okt-dec	jan-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Fastigheternas verkliga värde, mkr	30 208	30 208	24 059	24 059	22 624	14 880	13 493
Hysesvärde, mkr	2 983	2 983	2 570	2 570	2 468	1 554	1 486
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	90	88	89	89
Antal fastigheter, st	408	408	402	402	387	255	250
Finansiella							
Avkastning på eget kapital, %	3,0	14,5	2,5	11,6	5,8	10,1	14,0
Justerad soliditet, %	35,9	35,9	31,4	31,4	31,9	35,8	35,1
Belåningsgrad, %	60	60	65	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 räntebärande skulder.

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 2 343 mkr (2 405). Förändringen av det egna kapitalet beror på utdelning om -119 mkr, årets totalresultat om 119 mkr samt återköp av egna stamaktier om -62 mkr. Per den 31 december 2014 uppgick den justerade soliditeten till 32 procent (33) och soliditeten till 27 procent (31).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2014 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 5 635 mkr (4 921). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 48 mkr (131) och aktiverade upplåningskostnader om 5 mkr (6), uppgick till 5 582 mkr (4 784). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 ggr (2,2). Vid årets utgång var 62 procent (68) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 76 procent (66) säkrade om minst 3 år.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 4,8 år och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,32 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 årets slut hade Corem ränteswappar om 2 900 mkr (2 900) som löper ut mellan 2015 och 2031. I enlighet med IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen då säkringsredovisning ej tillämpas. Per den 31 december 2014 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -568 mkr att jämföras med -210 mkr per den 31 december 2013. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras 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 året har Corem emitterat och noterat ett treårigt, icke-säkerställt, obligationslån om 400 mkr.

Bolagets totala krediter om 5 635 mkr (4 921) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 99 år.

Under året har Corem omförhandlat krediter om 1 005 mkr, vilket har förlängt den genomsnittliga kreditbindningen med 0,5 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 3,6 år (2,8).

Under andra kvartalet 2015 förfaller två obligationer om totalt 400 mkr. Corem överväger flera olika alternativ för att refinansiera dessa förfall helt eller delvis.

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för året till 113 mkr (251), vilket motsvarar 0,62 kr per stamaktie (2,45) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -717 mkr (-496) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 521 mkr (258). Likvida medel per den 31 december 2014 uppgick till 48 mkr (131), vilket motsvarar 0,65 kr per stamaktie (1,72). Disponibel likviditet, inklusive outnyttjade krediter om 158 mkr (170), uppgick till 206 mkr att jämföras med 301 mkr per den 31 december 2013.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

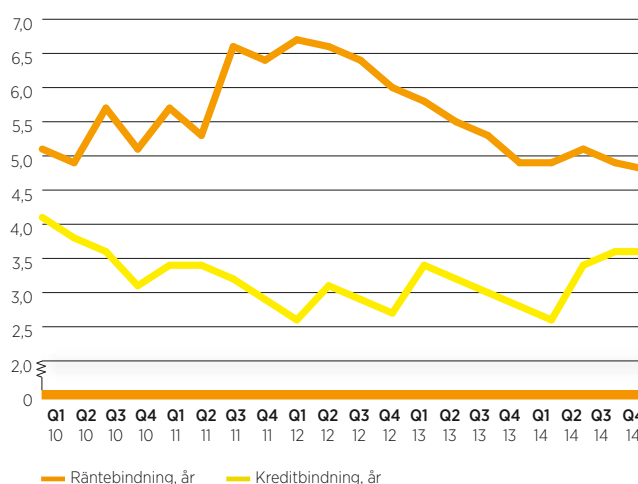
Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2015	2 788	3,10	50	2 205 ¹⁾	39
2016	215	4,23	4	521 ²⁾	9
2017	-	-	-	1 878 ³⁾	33
2018	300	3,84	5	649	12
2019	100	6,73	2	-	-
2020	200	6,71	4	-	-
2021	300	5,74	5	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	532	5,00	9	74	1
2025-	1 200	6,03	21	308	6
Totalt	5 635	4,32	100	5 635	100

1) Varav obligationer om 400 mkr.

2) Varav obligation om 300 mkr.

3) Varav obligation om 400 mkr.

RÄNTE- OCH KREDITBINDNING



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	2014 3 mån okt-dec	2014 12 mån jan-dec	2013 3 mån okt-dec	2013 12 mån jan-dec
Intäkter	151	621	144	556
Fastighetskostnader	-39	-141	-40	-144
Driftsöverskott	112	480	104	412
Central administration	-7	-26	-7	-25
Finansnetto	-63	-252	-58	-229
Förvaltningsresultat	42	202	39	158
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	36	180	26	121
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	-	12
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	51	138	4	-39
Orealiserade värdeförändringar derivat	-115	-358	15	192
Resultat före skatt	14	162	84	444
Skatt	14	-50	-15	-72
Periodens resultat	28	112	69	372
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser mm.	5	7	2	3
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	33	119	71	375
Antal aktier och resultat per aktie				
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	0,16	0,61	0,69	4,05
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	73 411 661	73 411 661	75 833 186	75 833 186
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	74 280 089	75 332 965	75 882 452	75 551 470
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319

¹⁾ Resultatmått 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.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014 31 dec	2013 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	7 259	6 380
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 197	1 064
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1
Uppskjuten skattefordran	157	135
Summa anläggningstillgångar	8 614	7 580
Omsättningstillgångar		
Övriga omsättningstillgångar	91	22
Likvida medel ¹⁾	48	131
Summa omsättningstillgångar	139	153
SUMMA TILLGÅNGAR	8 753	7 733
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 343	2 405
Långfristiga skulder		
Räntebärande långfristiga skulder	3 428	4 204
Derivat	568	210
Övriga långfristiga skulder	3	1
Summa långfristiga skulder	3 999	4 415
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	2 202	711
Övriga kortfristiga skulder	209	202
Summa kortfristiga skulder	2 411	913
Summa skulder	6 410	5 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 753	7 733

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 december 2014 respektive 31 december 2013 till 206 mkr respektive 301 mkr.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDES- ANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	2014 3 mån okt-dec	2014 12 mån jan-dec	2013 3 mån okt-dec	2013 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	14	162	84	444
Ej kassaflödespåverkande poster	18	79	-44	-236
Betald inkomstskatt	-9	-75	3	3
Kassaflöde, löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapital	23	166	43	211
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-42	-62	43	-4
Förändring av pantsatta likvida medel	-	-	-	12
Förändring av rörelseskulder	5	9	20	32
Kassaflöde, löpande verksamhet	-14	113	106	251
Investeringsverksamhet				
Förvärv och ny-, till- och ombyggnationer i fastigheter	-368	-817	-346	-640
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	3	3	5	5
Avyttring av andelar i intresseföretag	-	-	2	2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	40	97	0	137
Kassaflöde, investeringsverksamhet	-325	-717	-339	-496
Finansieringsverksamhet				
Upptagna lån	347	914	262	578
Amorterade lån	-53	-212	-40	-206
Återköp av egna aktier	-36	-62	-2	-2
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-17	-119	-17	-112
Kassaflöde, finansieringsverksamhet	241	521	203	258
Periodens/Årets kassaflöde	-98	-83	-30	13
Likvida medel vid periodens/årets början	146	131	159	116
Kursdifferens i likvida medel	0	0	2	2
Likvida medel vid periodens/årets slut	48	48	131	131

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver mm.	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2013	308	1 294	-15	495	2 082
Totalresultat januari - december 2013	-	-	3	372	375
Utdelning till stamaktieägare, 0,60 kr per aktie	-	-	-	-46	-46
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie	-	-	-	-66	-66
Apportemission	1	29	-	-	30
Avyttring av egna aktier	-	-	-	32	32
Återköp av egna aktier	-	-	-	-2	-2
Utgående eget kapital 31 december 2013 hänförligt till moderbolagets aktieägare	309	1 323	-12	785	2 405
Totalresultat januari - december 2014	-	-	7	112	119
Utdelning till stamaktieägare, 0,70 kr per aktie	-	-	-	-53	-53
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ¹⁾	-	-	-	-66	-66
Återköp av egna aktier	-	-	-	-62	-62
Utgående eget kapital 31 december 2014 hänförligt till moderbolagets aktieägare	309	1 323	-5	716	2 343

1) Därav utbetalas 16,5 mkr i januari respektive april 2015.

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014 12 mån jan-dec	2013 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	64	59
Kostnad sålda tjänster	-37	-35
Bruttoresultat	27	24
Central administration	-26	-25
Rörelseresultat	1	-1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	135	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	-60	-49
Resultat före skatt	76	32
Skatt	-6	3
Periodens resultat	70	35

MODERBOLAGET

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2014 31 dec	2013 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	212	212
Andelar i intresseföretag	624	624
Fordringar på koncernföretag	2 124	1 571
Uppskjuten skattefordran	25	31
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 985	2 438
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 986	2 439
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	4	7
Kassa och bank	14	3
Summa omsättningstillgångar	18	10
SUMMA TILLGÅNGAR	3 004	2 449
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 340	1 452
Räntebärande skulder	1 603	940
Ej räntebärande skulder	61	57
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 004	2 449

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.

SÄSONGSVARIATIONER

Kostnader för drift och underhåll är föremål för säsongsvariationer. Snörika, kalla vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning medan varma somrar innebär högre kostnader för kylning.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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

Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk förvaltning för koncernens fastigheter med Locellus Förvaltning AB som kontrolleras av styrelseledamoten Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor och uppgick till 1,6 mkr (1,7) för året.

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

Corem har även ett hyresavtal om uthyrning till Wonderful Times Group AB, där Corems styrelseledamot Christina Tillman även är styrelseledamot.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Verkligt värde på Corems innehav i Klövern AB (publ) per den 17 februari 2015 uppgick till 1 702 mkr, vilket är 505 mkr över redovisat värde.

PÅGÅENDE SKATTEÅRENDEN

Skatteverket har i två fall framställt yrkanden om tillämpning av lagen om skatteflykt. I båda fallen har förvaltningsrätten bifallit Skatteverkets yrkanden. Corem har överklagat förvaltningsrättens domar till kammarrätten som avslagit överklagandet i det första fallet. Corem har överklagat kammarrättens dom till Högsta förvaltningsdomstolen och inväntar besked om prövningstillstånd medges eller ej. Det andra fallet ligger fortfarande för avgörande i kammarrätten. Skatteverkets yrkanden avser i det första 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. Corem har dock, med anledning av förvaltningsrättens beslut samt nyligen meddelad rättspraxis i liknande fall, kostnadsfört samt betalat in motsvarande belopp, 68 mkr (inklusive ränta), till Skatteverket.

MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde per 31 december 2014 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 70 mkr (35) för året. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer, uppgick till 64 mkr (59). Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 004 mkr (2 449). Likvida medel uppgick till 14 mkr (3). Eget kapital uppgick till 1 340 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. Fastigheterna är värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Inga förändringar har skett under perioden av kategoriseringen av finansiella instrument. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i

verkligt värde hierarkin. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart.

Från och med 2014 tillämpar Corem IFRIC 21 Avgifter. IFRIC 21 Avgifter anger att statliga avgifter, för Corems del fastighetsskatt, ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Övriga redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2013.

ÅRSSTÄMMA OCH ÅRSREDOVISNING

Corem Property Group ABs årsstämma äger rum den 28 april 2015, kl 14.00 hos MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, Mäster Samuelsgatan 20, Stockholm. Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 31 mars 2015 och kallelse liksom förutsättningarna för anmälan kommer att publiceras i Post & Inrikes Tidningar samt på Corems hemsida, www.corem.se. Upplysning om att kallelse skett lämnas i annons i Svenska Dagbladet. Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman kommer att finnas tillgängliga på bolagets hemsida www.corem.se senast den 7 april 2015. Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,80 kronor per stamaktie (0,70). Avstämningsdag föreslås vara 30 april 2015 med beräknad utbetalningsdag den 6 maj 2015. Därutöver föreslås att preferensaktieägare erhåller 10,00 kronor per år per preferensaktie att betalas ut med 2,50 kronor varje kvartal. Avstämningsdagar för utdelning till preferensaktieägarna är sista bankdagen i respektive kalenderkvartal med utbetalning tre bankdagar därefter.

VALBEREDNING

I enlighet med beslut på årsstämman den 29 april 2014 för Corem Property Group AB (publ) har en valberedning utsetts med deltagare från bolagets till rösteantalet tre största ägare, vilka är Rutger Arnhult via bolag genom Mia Arnhult, Gårdarrike AB genom Lars Höckenström och Länsförsäkringar genom Jesper Bonnivier. Valberedningen består därutöver av styrelsens ordförande Patrik Essehorn. Aktieägare som vill lägga fram förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till valberedning@corem.se.

Stockholm den 17 februari 2015,
Corem Property Group AB (publ)
Styrelsen

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

AKTIEN

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

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2014

Börsvärde	3 323 mkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	6 611 319
Antal aktieägare	3 578
Stängningskurs, stamaktie	28,70 kr
Stängningskurs, preferensaktie	184,00 kr
Marknadsplats:	NASDAQ 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) har betalats ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal från och med juli 2014.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Under perioden har Corem återköpt 2 421 525 stamaktier. Per den 31 december 2014 ägde Corem 2 484 925 stamaktier.

UTDELNING OCH DIREKTAVKASTNING

Inför Årsstämman 2015 föreslår styrelsen en

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2014

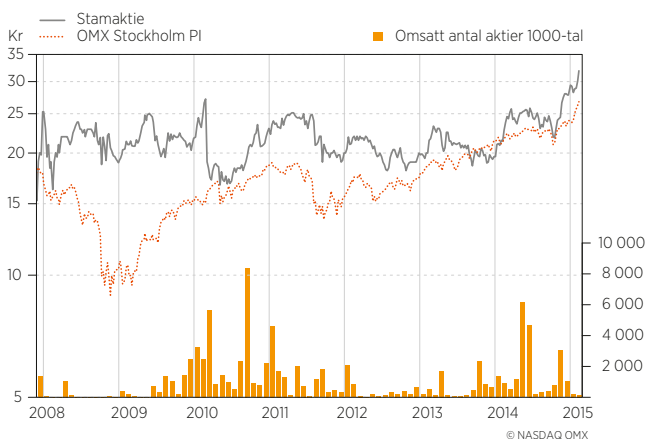
Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 342	1 021 604	37,2	38,9
Gårdarike AB	7 898 483	94 711	10,0	10,7
Länsförsäkringar fonder	7 478 188	-	9,3	10,1
Swedbank Robur fonder	4 940 464	-	6,2	6,7
JP Morgan Bank	3 849 048	-	4,8	5,2
Fjärde AP-Fonden	2 383 724	-	3,0	3,2
CBNY-Norges Bank	2 016 150	-	2,5	2,7
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,9	2,0
Livsförsäkrings AB Skandia	1 446 582	-	1,8	2,0
SEB Life Intl. Assurance	1 383 363	-	1,7	1,9
Folksam Fonder	1 336 800	4 967	1,7	1,8
Aktie-Ansvar Sverige	1 200 000	-	1,5	1,6
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	80 000	1,5	1,6
JP Morgan Europé Limited	1 066 808	-	1,3	1,4
Staffan Rasjö	977 792	54 336	1,3	1,3
Övriga aktieägare	6 070 037	5 355 701	14,3	8,9
Totalt antal utestående aktier	73 411 661	6 611 319	100,0	100,0
Återköpta aktier	2 484 925	-	-	-
Totalt antal aktier	75 896 586	6 611 319	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden AB

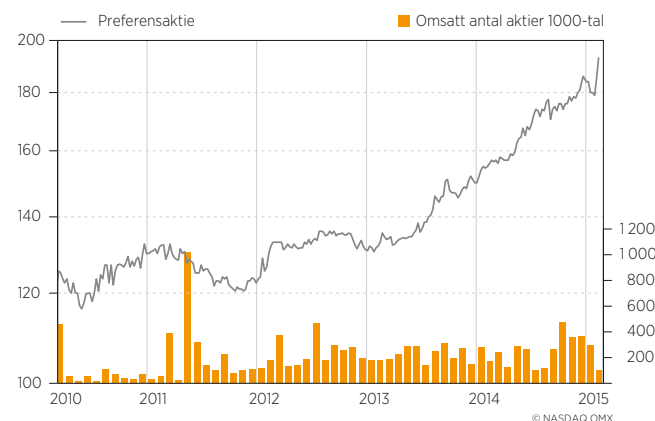
utdelning om 0,80 kr per stamaktie (0,70) och 10,00 kr per preferensaktie (10,00) att betalas ut med 2,50 kr varje kvartal (2,50). Corems föreslagna utdelning 2015 om 0,80 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie motsvarar, om stämman bifaller för-

slaget, en direktavkastning om 2,8 procent (3,5) respektive 5,4 procent (6,7) av Corems aktiekurs per 31 december 2014.

KURSUTVECKLING COREM STAMAKTIE (CORE SE2002257402) 28 NOVEMBER 2007 TILL 12 FEBRUARI 2015



KURSUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE (CORE PREF SE0003208792) 9 MARS 2010 TILL 12 FEBRUARI 2015



KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2014 Q4 okt-dec	2014 Q3 jul-sep	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
Intäkter	151	157	156	157	144	141	137	134	138
Fastighetskostnader	-39	-31	-32	-39	-40	-30	-33	-41	-39
Driftsöverskott	112	126	124	118	104	111	104	93	99
Central administration	-7	-7	-6	-6	-7	-6	-6	-6	-7
Finansnetto	-63	-64	-65	-60	-58	-59	-57	-55	-56
Förvaltningsresultat	42	55	53	52	39	46	41	32	36
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	36	32	105	7	26	28	37	30	-20
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	-	-2	3	11	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	51	76	3	8	4	1	-37	-7	10
Orealiserade värdeförändringar derivat	-115	-73	-96	-74	15	19	85	73	6
Resultat före skatt	14	90	65	-7	84	92	129	139	34
Skatt	14	-12	-56	4	-15	-11	-25	-21	6
Periodens resultat	28	78	9	-3	69	81	104	118	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14	-19	118	28	106	12	60	73	-4
Totalt kassaflöde	-98	-41	87	-31	-30	-50	21	72	-29
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	-0,41	-0,47	1,33	0,15	1,18	-0,06	0,57	0,77	-0,27
Avkastning på eget kapital, %	5	13	2	-1	12	14	19	22	11
Eget kapital per aktie, kr	29,28	28,84	27,85	29,16	29,18	28,31	27,37	27,10	25,73

NYCKELTAL

	2014 3 mån okt-dec	2014 12 mån jan-dec	2013 3 mån okt-dec	2013 12 mån jan-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 259	7 259	6 380	6 380	5 830	5 418	5 115
Direktavkastningskrav värdering, %	7,4	7,4	7,7	7,7	7,7	7,8	7,8
Hyresvärde, mkr	683	683	640	640	592	552	537
Uthyrbar area, kvm	982 895	982 895	916 562	916 562	868 322	842 955	837 616
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	92	92	89
Överskottsgrad, %	74	77	72	74	75	74	69
Antal fastigheter, st	131	131	132	132	132	133	133
Finansiella							
Avkastning på totalt kapital, %	9	9	7	6	6	7	11
Avkastning på eget kapital, %	5	5	12	17	9	2	24
Justerad soliditet, %	32	32	33	33	32	32	32
Soliditet, %	27	27	31	31	29	29	39
Nettoskultsättning, mkr	5 582	5 582	4 784	4 784	4 407	4 156	2 867
Belåningsgrad, %	58	58	61	61	61	61	55
Belåningsgrad fastigheter, %	59	59	63	63	67	68	76
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,1	2,2	2,0	2,0	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,32	4,32	4,90	4,90	4,66	4,90	4,47
Genomsnittlig räntebindning, år	4,8	4,8	4,9	4,9	6,0	6,4	5,1
Genomsnittlig kreditbindning, år	3,6	3,6	2,8	2,8	2,7	2,9	3,1
Aktierelaterade¹⁾							
Resultat per stamaktie, kr	0,16	0,61	0,69	4,05	1,48	-0,38	5,81
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	10,00	2,50	10,00	10,00	10,00	10,00
Eget kapital per aktie, kr	29,28	29,28	29,18	29,18	25,73	24,79	25,58
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	-0,41	0,62	1,18	2,45	1,61	-0,07	-2,51
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-1,33	-1,10	-0,40	0,17	0,21	-1,71	1,81
Utdelning per stamaktie, kr	-	0,70	-	0,60	0,60	0,50	0,50
Utdelning per preferensaktie, kr	2,50	10,00	2,50	10,00	10,00	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr ²⁾	28,70	28,70	20,00	20,00	20,00	20,00	23,00
Börskurs per preferensaktie, kr ²⁾	184,00	184,00	150,00	150,00	131,00	122,50	130,00
Antal utestående stamaktier, st ³⁾	73 411 661	73 411 661	75 833 186	75 833 186	74 533 198	74 669 553	75 588 186
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st ³⁾	74 280 089	75 332 965	75 882 452	75 551 470	74 659 586	75 387 854	65 116 470
Antal utestående preferensaktier, st ³⁾	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.

Nettoskudsättning

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

Nettouthyrning

Årshyror för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat för under perioden uppsagda hyresavtal och konkurser.

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.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av intäkter.

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH ÅRSSTÄMMA

Årsredovisning 2014	mars 2015
Årsstämma 2015	28 april 2015
Delårsrapport januari - mars 2015	28 april 2015
Delårsrapport januari - juni 2015	13 juli 2015

UTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	27 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.landem@corem.se

Håkan Engstam, vVD, Transaktions- och IR-chef. E-post: hakan.engstam@corem.se

Tel: 08 503 853 33

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



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, Hemsida: www.corem.se