

# KVARTAL ETT

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2015

## DELÅRSPERIODEN

- Intäkterna uppgick till 167 mkr (157).
- Driftsöverskottet uppgick till 125 mkr (118).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 58 mkr (52).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 71 mkr (8) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet med -80 mkr (-74).
- Innehavet i Klövern AB (publ) redovisas enligt kapitalandelsmetoden och uppgick till 1 258 mkr (1 197). Verkligt värde på Corems innehav baserat på börskurs per den 31 mars 2015 uppgick till 1 771 mkr (1 356).
- Resultat efter skatt uppgick till 110 mkr (-3); 1,28 kr per stamaktie (-0,26).
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till 88 mkr (17).
- Corem har under perioden förvärvat en samt avyttrat en fastighet.

### HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 1 april 2015 emitterade Corem ett treårigt, icke-säkerställt, obligationslån om 400 mkr, vilket kommer att noteras på NASDAQ Stockholm.
- Den 27 april 2015 förvärvade Corem en fastighet i Halmstad, Region Syd, om cirka 24 500 kvm. Fastigheten förvärvades i bolagsform utifrån ett fastighetsvärde om 121 mkr.

## NYCKELTAL

	2015 3 mån jan-mar	2014 3 mån jan-mar	2014 12 mån jan-dec	Rullande 14/15 12 mån apr-mar
Intäkter, mkr	167	157	621	631
Driftsöverskott, mkr	125	118	480	487
Förvaltningsresultat, mkr	58	52	202	208
Resultat efter skatt, mkr	110	-3	112	225
Resultat per aktie, kr	1,28	-0,26	0,61	2,12
Överskottsgrad, %	75	75	77	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	92	90
Justerad soliditet, %	33	33	32	33

# 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.

### 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.



## › AFFÄRSMODELL

Corems affärsmodell bygger på en kontinuerlig process av strategiska transaktioner och optimering av fastighetsbeståndet och skapar värde genom att alltid ha hyresgästen i fokus.

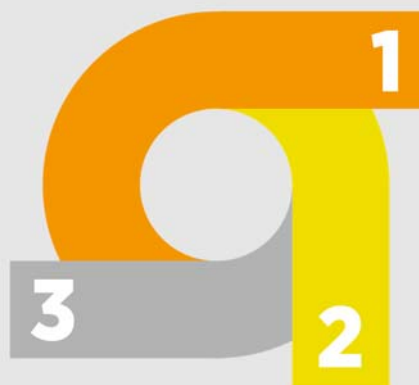
### TRANSAKTION – TILLVÄXT OCH RENODLING

Potentiella tillväxtmöjligheter identifieras. Förvärv analyseras. Avyttringsmöjligheter uppstår då avkastningen understiger de fastställda kraven, det geografiska läget inte passar regionstrukturen eller då fastighetstypen inte ligger i bolagets fokus.

### FÖRÄDLING

#### – VÄRDESKAPANDE

Corem har ett långsiktigt engagemang i beståndets samtliga fastigheter och strävar efter att optimera fastigheternas avkastning och skapa långsiktiga relationer.



### FÖRVALTNING – HYRESGÄSTFOKUS

Corems fastigheter ska förvaltas av egen personal. Korta beslutsvägar och lokal närvaro på bolagets marknader prioriteras.

# VD HAR ORDET

En stark inledning på året.



## VIKTIGA HÄNDELSE

- Förvärv av en fastighet i Greve med en uthyrbar area om 12 459 kvm och ett fastighetsvärde om 66 mkr.
- Renodling genom avyttring av en fastighet i Norberg, Region Mälardalen/Norr.
- Den 1 april emitterades ett 3-årigt obligationslån om 400 mkr.
- Den 27 april förvärvade Corem en fastighet i Halmstad med en uthyrbar area om cirka 24 500 kvm och ett värde om 121 mkr.

Vi fortsätter på den inslagna linjen med ett aktivt uthyrningsarbete och tillsammans med ett utökat fastighetsbestånd ökade driftsöverskottet med 6 procent och förvaltningsresultatet med 12 procent jämfört med föregående år. Med allt lägre räntor sjunker Corems finansieringskostnad. Låneportföljen baseras på STIBOR 3M som vid periodens slut uppgick till -0,06 procent och i takt med att lån omförhandlas får Corem ytterligare lägre räntekostnader. I april emitterade Corem en ny obligation med tre års löptid för att refinansiera obligationer emitterade under 2010 och 2013, vilka förfaller i maj och juli i år. I och med denna refinansiering har vi en balanserad förfallostruktur av våra obligationer under de tre kommande åren.

Vårt innehav i Klövern visar en fortsatt positiv utveckling och verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 31 mars 2015, uppgick till 1,8 mdkr vilket är 0,5 mdkr över redovisat värde.

Vår senaste transaktion i Greve kommun strax utanför Köpenhamn innefattar ett stort markområde om drygt 90 000 kvm och vi välkomnar Ramirent, ett av Europas ledande företag inom maskinuthyrningsbranschen,

som hyresgäst. Vi har också fortsatt vår renodlingsprocess där vi lämnat ytterligare en ort.

Under inledningen av året har vi sett en fortsatt press nedåt på avkastningskraven och jag tror inte att vi nått lägsta nivå ännu. Intresset för vårt segment, lager- och logistikfastigheter, ökar med fler intressenter då den attraktiva avkastningen lockar. Det genomsnittliga avkastningskravet för Corems fastighetsportfölj per 31 mars 2015 uppgick till 7,3 procent. Vår strategi med långsiktigt ägande och aktiv förvaltning ligger fastlagd sedan tidigare. Vi skapar varje dag långsiktiga relationer och är redo att möta kundernas förändringar och nya behov. Corems medarbetare är kunniga och engagerade. Vi strävar varje dag för att våra kunder och aktieägare ska vara nöjda.

Stockholm den 28 april 2015

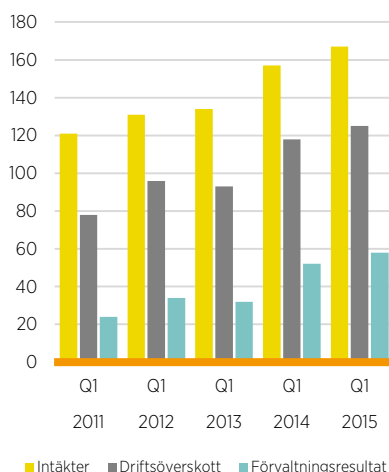
Eva Landén, VD

## KVARTALSÖVERSIKT

Belopp i mkr där ej annat anges	2015	2014	2014	2014	2014	2013	2013	2013
	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec	Q3 jul-sep	Q2 apr-jun	Q1 jan-mar	Q4 okt-dec	Q3 jul-sep	Q2 apr-jun
Intäkter	167	151	157	156	157	144	141	137
Fastighetskostnader	-42	-39	-31	-32	-39	-40	-30	-33
Driftsöverskott	125	112	126	124	118	104	111	104
Förvaltningsresultat	58	42	55	53	52	39	46	41
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	61	36	32	105	7	26	28	37
Värdeförändringar fastigheter	71	51	76	3	8	4	-1	-34
Orealiserade värdeförändringar derivat	-80	-115	-73	-96	-74	15	19	85
Resultat efter skatt	110	28	78	9	-3	69	81	104
Fastigheternas verkliga värde	7 406	7 259	6 866	6 803	6 405	6 380	6 022	6 002
Överskottsgrad, %	75	74	80	79	75	72	79	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	92	92	91	91	92	91	91
Avkastning på totalt kapital, %	11	9	11	11	7	7	7	5
Avkastning på eget kapital, %	18	5	13	2	-1	12	14	19
Justerad soliditet, %	33	32	32	31	33	33	33	32
Belåningsgrad, %	51	58	59	60	58	61	60	60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123	-14	-19	118	28	106	12	60
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,45	-0,41	-0,47	1,33	0,15	1,18	-0,06	0,57
Eget kapital per aktie, kr	30,59	29,28	28,84	27,85	29,16	29,18	28,31	27,37

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## KVARTALSJÄMFÖRELSE



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

### DELÅRSPERIODEN JANUARI-MARS 2015

#### INTÄKTER

Periodens intäkter uppgick till 167 mkr (157) och består av hyror för lokaler inklusive tillägg för fastighetskatt och tillägg för taxebundna avgifter (el, värme, vatten) samt eventuella engångsersättningar. Intäktsökningen förklaras främst av nettoförvärv. Bland intäkterna redovisas även engångsposter om 14 mkr (12). Resterande del av förändringen är hänförlig till in- och avflyttning. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (91). Nettouthyrningen för perioden uppgick till 1 mkr, varav uthyrningar uppgick till 27 mkr och uppsägningar till 26 mkr.

#### 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 till 5,2 år (5,0).

#### FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 42 mkr (39) och består i huvudsak av underhåll, tomträttsavgälder, fastighetsskatt, taxebundna avgifter samt fastighetsadministration. Förändringen om 3 mkr beror huvudsakligen på nettoförvärv samt högre kostnader för snöröjning.

#### CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 7 mkr (6) och avser kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, personal och IR samt bolagets notering på NASDAQ Stockholm. Kostnader för fastighetsadministration inkluderas inte utan ingår i fastighetskostnader.

#### FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -60 mkr (-60), varav finansiella intäkter uppgick till 0 mkr (0) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 60 mkr (60). 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 4,06 procent (4,86). För ytterligare information se sid 11.

### DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA PER DEN 31 MARS 2015

Hyresgäst	Andel, %	Region	Återstående genomsnittlig kontraktslängd, år
Bilia	10	Mälardalen/Norr, Stockholm, Syd, Väst	8,3
Ericsson	7	Mälardalen/Norr, Väst	4,1
ELFA	5	Stockholm	3,2
Posten	4	Stockholm	13,4
NKT Cables	3	Mälardalen/Norr	9,5

## RESULTATANDELAR ENLIGT

### KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 61 mkr (7). 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 71 mkr (8), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 71 mkr (8) och realiserade värdeförändringar uppgick till 0 mkr (0). Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta direktavkastningskrav. 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. Orealiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -80 mkr (-74).

### 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 1 500 mkr (1 509). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 257 mkr (257). I Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag nettoredovisas uppskjuten skatt till 158 mkr (157).

Mkr	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2015 jan-mar	2014 jan-mar
Löpande förvaltningsresultat	-1	-1	-3	-4	-4	-5
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-7	-5	-7	-5
Värdeförändringar derivat	-	-	17	16	17	16
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	-	-	-8	-6	-8	-6
Omvärdering underskottsavdrag	-	-	2	4	2	4
<b>Totalt</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

# FASTIGHETSBESTÅND

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 mars 2015 till 7 406 mkr och bestod av 131 fastigheter med en total uthyrbar area om 991 907 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 av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.

Av Corems totala intäkter på årsbasis per den 31 mars 2015, uppgående till 619 mkr, svarade Stockholm för 43 procent, Syd för 17 procent, Väst för 16 procent, Småland för 9 procent och Mälardalen/Norr för 15 procent. Det totala hyresvärdet bedömdes per den 31 mars 2015 uppgå till 686 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent.

## FASTIGHETERNAS VÄRDE OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Efter fjolårets rekordsiffror och då framförallt avslutningen under det sista kvartalet, var både volym och antal fastighetstransaktioner betydligt lägre under första kvartalet. Den samlade volymen på den svenska fastighetsmarknaden summerade till cirka 25 mdkr, vilket trots allt var i nivå med motsvarande period föregående år. Den jämförelsevis stora förändringen från förra kvartalet beror inte på en minskad efterfrågan. Tvärtom är intresset rekordstort och konkurrensen fortsatt hård på en marknad där efterfrågan klart överstiger utbudet. Försvagningen av den svenska kronan har också inneburit att intresset från utländska aktörer har ökat, vilket även syns i gjorda affärer. Efterfrågeöverskottet i kombination med fortsatt gynnsamma finansieringsmöjligheter har ytterligare sänkt

avkastningskraven. Den stora efterfrågan gäller brett både geografiskt och utifrån fastighetstyp, även om kontorsfastigheter i storstäder fortsatt är mest i fokus.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 7 406 mkr (7 259) per den 31 mars 2015. Framförallt sänkta avkastningskrav, men även värdehöjande investeringar har haft en värdehöjande effekt på fastighetsbeståndet. Vakanser och förtida avflyttningar har påverkat värdena negativt. Det genomsnittliga avkastningskravet per 31 mars 2015 uppgick till cirka 7,3 procent. Under rådande marknadsförutsättningar kommer avkastningskraven sannolikt att fortsatt sänkas under året.

Orealiserade värdeförändringar under det första kvartalet uppgick till 71 mkr (8). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande cirka fyra 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.

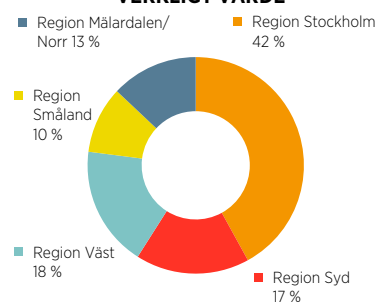
För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning för 2014, sid 26A-27A.

## NY-, TILL- OCH OMBYGGNATION

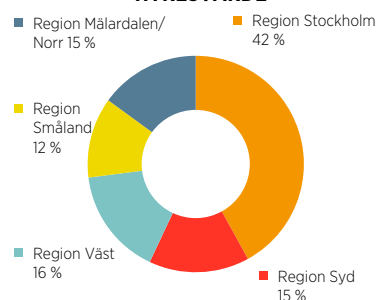
Corem har under perioden totalt investerat 24 mkr (17) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgäst Anpassningar och energibesparingsåtgärder. För vidare information om Corems projektutveckling, se Corems Årsredovisning för 2014, sid 25A.



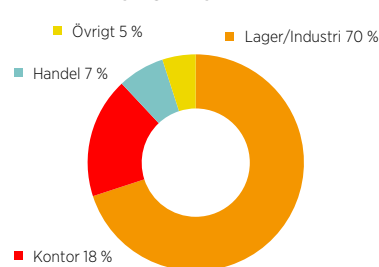
### VERKLIGT VÄRDE



### HYRESVÄRDE



### FASTIGHETSTYP AREA



## FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvm
Totalt per den 31 december 2014	7 259	131	982 895
Förvärv	66	1	12 459
Ny-, till- och ombyggnation	24	-	-
Avyttringar	-2	-1	-3 447
Värdeförändringar	71	-	-
Valutaomräkning	-12	-	-
<b>Totalt per den 31 mars 2015</b>	<b>7 406</b>	<b>131</b>	<b>991 907</b>





#### FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR AV FASTIGHETER

Corem har under perioden förvärvat en samt avyttrat en fastighet.

Den 31 mars 2015 tillträdde en fastighet i Greve Kommun strax utanför Köpenhamn, Region Syd omfattande drygt 90 000 kvm

mark, varav cirka 12 500 kvm byggnader till ett värde om 66 mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Ramirent och i samband med tillträdet tecknades ett nytt triple-net avtal, vilket omfattar hela fastigheten.

Corem har även fortsatt renodla beståndet med avyttring av en fastighet i Norberg, Region Mälardalen/Norr.

#### TRANSAKTIONER FÖRVÄRVAT 1 JANUARI – 31 MARS 2015

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Fastighets-värde, mkr
1	Hundigevej 85	Greve	Lager/Industri	12 459	66
<b>Totalt förvärvat 1 jan - 31 mar 2015</b>				<b>12 459</b>	<b>66</b>

#### AVYTTRAT 1 JANUARI – 31 MARS 2015

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Fastighets-värde, mkr
1	Norbergsby 10:66	Norberg	Lager/Industri	3 447	2
<b>Totalt avyttrat 1 jan - 31 mar 2015</b>				<b>3 447</b>	<b>2</b>

## FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per geografiskt område	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Stockholm	80	63	-21	-19	59	44	74	70
Syd	26	21	-6	-5	20	16	77	74
Väst	25	30	-4	-4	21	26	84	86
Småland	13	16	-6	-6	7	10	54	62
Mälardalen/Norr	23	27	-5	-5	18	22	78	84
<b>Totalt</b>	<b>167</b>	<b>157</b>	<b>-42</b>	<b>-39</b>	<b>125</b>	<b>118</b>	<b>75</b>	<b>75</b>

Nyckeltal per geografiskt område	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area, kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar
Stockholm	3 116	2 820	294 694	281 533	285	273	94	93
Syd	1 261	882	168 393	120 785	106	81	97	97
Väst	1 302	947	173 050	147 681	111	91	90	92
Småland	746	764	146 591	151 122	79	83	73	68
Mälardalen/Norr	981	992	209 179	213 116	105	110	86	97
<b>Totalt</b>	<b>7 406</b>	<b>6 405</b>	<b>991 907</b>	<b>914 237</b>	<b>686</b>	<b>638</b>	<b>90</b>	<b>91</b>

## FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

(för fastighetsförteckning, se [www.corem.se](http://www.corem.se))

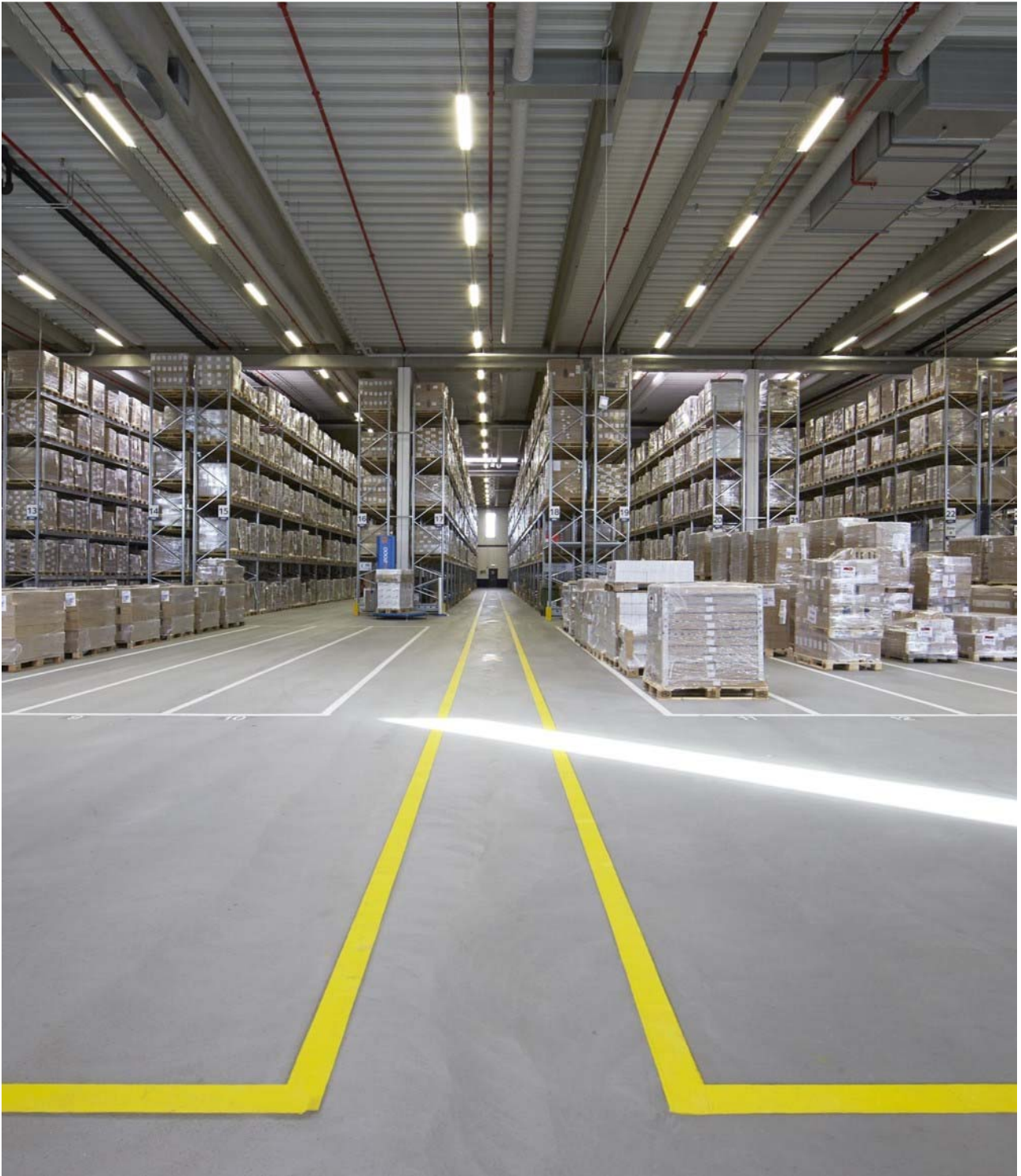
Uthyrbar area, kvm	Lager/Industri		Kontor		Handel		Övrigt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar
Stockholm	181 631	171 772	87 110	83 808	15 287	15 287	10 666	10 666
Syd	110 312	66 070	19 981	16 615	26 265	26 265	11 835	11 835
Väst	146 062	119 513	18 414	17 372	6 099	6 465	2 475	4 331
Småland	111 738	114 061	18 763	18 980	5 201	5 706	10 889	12 375
Mälardalen/Norr	146 464	149 314	39 822	40 250	13 179	13 179	9 714	10 373
<b>Totalt</b>	<b>696 207</b>	<b>620 730</b>	<b>184 090</b>	<b>177 025</b>	<b>66 031</b>	<b>66 902</b>	<b>45 579</b>	<b>49 580</b>
<b>Andel, %</b>	<b>70</b>	<b>68</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

## FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH INTÄKTER

Uthyrbar area, kvm	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Intäkter <sup>1</sup> , mkr	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar	31 mar
Stockholm	53	52	22 780	25 427	268	255
Syd	22	19	5 183	5 137	103	78
Väst	17	19	27 494	18 610	99	84
Småland	22	24	54 470	62 140	58	56
Mälardalen/Norr	17	18	37 489	9 273	91	106
<b>Totalt</b>	<b>131</b>	<b>132</b>	<b>147 416</b>	<b>120 587</b>	<b>619</b>	<b>579</b>

<sup>1</sup> Avser intäkter på årsbasis per den 31 mars 2015 respektive 31 mars 2014





COREM ARBETAR AKTIVT MED POTENTIELLA FÖRVÄRVS- OCH UTVECKLINGSMÖJLIGHETER FÖR ATT YTTERLIGARE STÄRKA VÅR NÄRVARO I ÖRESUND. PER DEN 31 MARS 2015 ÄGDE COREM SEX FASTIGHETER OM DRYGT 58 000 KVM UTHYRBAR AREA I DANMARK. I DEN NYUPPFÖRDA LOGISTIKANLÄGGNINGEN KUMLEHUSVEJ 1 I ROSKILDE, HAR DSV TECKNAT ETT TIO-ÅRIGT HYRESAVTAL, VILKET OMFATTAR HELA FASTIGHETEN.

---

**FASTIGHET** KUMLEHUSVEJ 1A, ROSKILDE

---

**HYRESGÄST** DSV

---

**AREA** 23 522 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 mars 2015 till 16 100 000 stamaktier A samt 161 000 000 stamaktier B, motsvarande cirka 19 procent av de utestående rösterna och kapitalet i bolaget. Innehavet uppgick per

den 31 mars 2015 till 1 258 mkr att jämföra med 1 197 mkr per den 31 december 2014. Corems andel av Klöverns resultat om 61 mkr redovisas i Koncernens rapport över totalresultat. Detta belopp har ökat det bokförda värdet på innehavet i Klövern.

Verkligt värde på Corems innehav, baserat på börskurs per den 31 mars 2015, uppgick till 1 771 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

Mkr	2015	2014		2013	2012	2011
	3 mån jan-mar	3 mån jan-mar	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
Intäkter	669	587	2 521	2 220	1 948	1 364
Fastighetskostnader	-250	-219	-878	-828	-733	-507
<b>Driftsöverskott</b>	<b>419</b>	<b>368</b>	<b>1 643</b>	<b>1 392</b>	<b>1 215</b>	<b>857</b>
Central administration	-23	-19	-84	-78	-86	-71
Finansnetto	-169	-186	-770	-678	-605	-358
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>227</b>	<b>163</b>	<b>789</b>	<b>636</b>	<b>524</b>	<b>428</b>
Värdeförändringar mm. <sup>1</sup>	301	-45	506	351	-293	210
Skatt	-128	-31	-131	-179	108	-173
<b>Periodens resultat</b>	<b>400</b>	<b>87</b>	<b>1 164</b>	<b>808</b>	<b>339</b>	<b>465</b>

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

## BALANSRÄKNING KLÖVERN

Mkr	2015	2014		2013	2012	2011
	31 mar	31 mar	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>						
Förvaltningsfastigheter	30 991	24 637	30 208	24 059	22 624	14 880
Övriga anläggningstillgångar	777	741	740	787	633	8
Omsättningstillgångar	752	1 156	710	384	538	105
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>32 520</b>	<b>26 534</b>	<b>31 658</b>	<b>25 230</b>	<b>23 795</b>	<b>14 993</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>						
Eget kapital	10 387	7 331	9 988	7 198	6 696	4 740
Räntebärande skulder	19 246	17 181	18 870	16 163	15 229	9 345
Ej räntebärande skulder	2 887	2 022	2 800	1 869	1 870	908
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>32 520</b>	<b>26 534</b>	<b>31 658</b>	<b>25 230</b>	<b>23 795</b>	<b>14 993</b>

## NYCKELTAL KLÖVERN

	2015	2014		2013	2012	2011
	3 mån jan-mar	3 mån jan-mar	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec	12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	30 991	24 637	30 208	24 059	22 624	14 880
Hyresvärde, mkr	3 010	2 592	2 983	2 570	2 468	1 554
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	90	90	90	88	89
Antal fastigheter, st	410	401	408	402	387	255
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på eget kapital, %	3,9	1,2	14,5	11,6	5,8	10,1
Justerad soliditet, %	36,7	31,1	35,9	31,4	31,9	35,8
Belåningsgrad, %	59	65	60	65	64	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 periodens utgång till 2 448 mkr (2 343). Förändringen av det egna kapitalet beror på periodens totalresultat om 106 mkr samt återköp av egna stamaktier om -1 mkr. Per den 31 mars 2015 uppgick den justerade soliditeten till 33 procent (32) och soliditeten till 27 procent (27).

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 mars 2015 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 5 617 mkr (5 635). Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likviditet om 53 mkr (48) och aktiverade upplåningskostnader om 4 (5), uppgick till 5 560 mkr (5 582). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 ggr (2,4). Vid periodens utgång var 58 procent (62) av de räntebärande skulderna räntesäkrade. Av de räntesäkrade skulderna var 71 procent (76) 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 4,6 år och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,06 procent att jämföra med 4,8 år respektive 4,32 procent per den 31 december 2014. Corem

innehåller derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån. Omstruktureringen har bidragit till att förbättra Corems finansnetto och förlänga räntebindningen.

Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 2 700 mkr (2 900) som löper ut mellan 2016 och 2031. I enlighet med IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Corems fall ska redovisas över resultaträkningen då säkringsredovisning ej tillämpas. Per den 31 mars 2015 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -648 mkr att jämföras med -568 mkr per den 31 december 2014. 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 0,42 procentenheter.

Den 1 april har Corem emitterat ett treårigt, icke-säkerställt, obligationslån om 400 mkr, vilket kommer att noteras på NASDAQ Stockholm. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 350 räntepunkter.

Bolagets totala krediter om 5 617 mkr (5 635) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 99 år.

Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid uppgick till 3,4 år (3,6).

## KASSAFLÖDE OCH LIKVIDA MEDEL

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 123 mkr (28), vilket motsvarar 1,45 kr per stamaktie (0,15) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -89 mkr (-17) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -29 mkr (-42). Likvida medel per den 31 mars 2015 uppgick till 53 mkr (48), vilket motsvarar 1 kr per stamaktie (1).

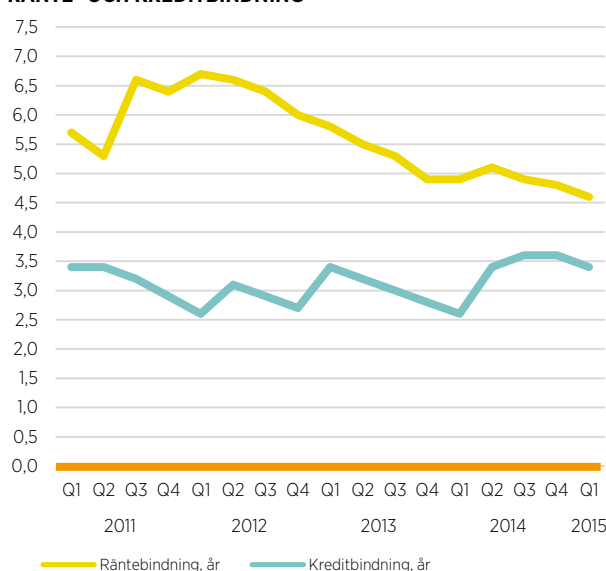
Disponibel likviditet, inklusive outnyttjade krediter om 154 mkr (158), uppgick till 207 mkr att jämföras med 206 mkr per den 31 december 2014.

## RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Rörlig	2 354	2,05	42		
2015	419	4,30	8	2 225 <sup>1</sup>	39
2016	215	4,38	4	521 <sup>1</sup>	9
2017	-	-	-	1 877 <sup>1</sup>	34
2018	300	4,01	5	620	11
2019	100	6,90	2	-	-
2020	200	6,88	4	-	-
2021	300	5,91	5	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	529	5,15	9	73	1
2025-	1 200	6,20	21	301	6
<b>Totalt</b>	<b>5 617</b>	<b>4,06</b>	<b>100</b>	<b>5 617</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Varav 400 mkr avser obligationer under 2015, 300 mkr avser obligation under 2016 och 400 mkr avser obligation under 2017.

## RÄNTE- OCH KREDITBINDNING



KONCERNEN

# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	2015 3 mån jan-mar	2014 3 mån jan-mar	2014 12 mån jan-dec	Rullande 14/15 12 mån apr-mar
Intäkter	167	157	621	631
Fastighetskostnader	-42	-39	-141	-144
<b>Driftsöverskott</b>	<b>125</b>	<b>118</b>	<b>480</b>	<b>487</b>
Central administration	-7	-6	-26	-27
Finansnetto	-60	-60	-252	-252
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>58</b>	<b>52</b>	<b>202</b>	<b>208</b>
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	61	7	180	234
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	71	8	138	201
Orealiserade värdeförändringar derivat	-80	-74	-358	-364
<b>Resultat före skatt</b>	<b>110</b>	<b>-7</b>	<b>162</b>	<b>279</b>
Skatt	0	4	-50	-54
<b>Periodens resultat</b>	<b>110</b>	<b>-3</b>	<b>112</b>	<b>225</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser mm.	-4	0	7	3
<b>Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>106</b>	<b>-3</b>	<b>119</b>	<b>228</b>
<b>Antal aktier och resultat per aktie</b>				
Resultat per stamaktie, kr <sup>1</sup>	1,28	-0,26	0,61	2,12
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	73 391 461	75 419 686	73 411 661	73 391 461
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	73 393 568	75 642 795	75 332 965	74 991 664
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319

<sup>1</sup> 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	2015 31 mar	2014 31 mar	2014 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7 406	6 405	7 259
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 258	1 071	1 197
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Uppskjuten skattefordran	158	140	157
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 823</b>	<b>7 617</b>	<b>8 614</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga omsättningstillgångar	40	42	91
Likvida medel <sup>1</sup>	53	100	48
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>93</b>	<b>142</b>	<b>139</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 916</b>	<b>7 759</b>	<b>8 753</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>2 448</b>	<b>2 392</b>	<b>2 343</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande långfristiga skulder	3 390	3 702	3 428
Derivat	648	284	568
Övriga långfristiga skulder	4	1	3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 042</b>	<b>3 987</b>	<b>3 999</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande kortfristiga skulder	2 223	1 198	2 202
Övriga kortfristiga skulder	203	182	209
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 426</b>	<b>1 380</b>	<b>2 411</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>6 468</b>	<b>5 367</b>	<b>6 410</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 916</b>	<b>7 759</b>	<b>8 753</b>

<sup>1</sup> Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 mars 2015 respektive 31 december 2014 till 207 mkr respektive 206 mkr.

KONCERNEN

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDES- ANALYS I SAMMANDRAG<sup>1)</sup>

Mkr	2015 3 mån jan-mar	2014 3 mån jan-mar	2014 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott	125	118	480
Central administration	-7	-6	-26
Avskrivningar	0	0	1
Erhållen ränta mm	0	0	49
Erlagd ränta	-58	-58	-263
Betald inkomstskatt	-1	-1	-75
<b>Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>59</b>	<b>53</b>	<b>166</b>
Förändring av kortfristiga fordringar	65	-20	-62
Förändring av kortfristiga skulder	-1	-5	9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>123</b>	<b>28</b>	<b>113</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-24	-17	-99
Förvärv av fastigheter	-66	-	-718
Avyttring av fastigheter	2	-	97
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	3
Förändring övriga anläggningstillgångar	-1	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-89</b>	<b>-17</b>	<b>-717</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-17	-17	-119
Återköp egna aktier	-1	-10	-62
Upptagna lån	54	-	914
Amorterade lån	-65	-15	-212
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-29</b>	<b>-42</b>	<b>521</b>
Periodens kassaflöde	5	-31	-83
Likvida medel vid periodens början	48	131	131
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>53</b>	<b>100</b>	<b>48</b>

<sup>1</sup> För att bättre återspegla koncernens verksamhet har uppställningsformen för kassaflödesanalysen ändrats från och med 1 januari 2015. Även jämförelseperioder har ändrats.

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 1 januari 2014</b>	<b>2 405</b>
Totalresultat januari - december 2014	119
Utdelning till stamaktieägare, 0,70 kr per aktie	-53
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie <sup>1</sup>	-66
Återköp av egna aktier	-62
<b>Eget kapital 31 december 2014</b>	<b>2 343</b>
Totalresultat januari - mars 2015	106
Återköp av egna aktier	-1
<b>Eget kapital 31 mars 2015</b>	<b>2448</b>

<sup>1</sup> Därav utbetalades 16,5 mkr i januari respektive april 2015.

# RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015 3 mån jan-mar	2014 3 mån jan-mar	2014 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	16	14	64
Kostnad sålda tjänster	-9	-8	-37
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>27</b>
Central administration	-7	-6	-26
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	7	135
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16	-12	-60
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-11</b>	<b>-5</b>	<b>76</b>
Skatt	0	0	-6
<b>Periodens resultat</b>	<b>-11</b>	<b>-5</b>	<b>70</b>

# BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2015 31 mar	2014 31 mar	2014 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	212	212
Andelar i intresseföretag	624	624	624
Fordringar på koncernföretag	2 141	1 522	2 124
Uppskjuten skattefordran	25	31	25
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 002</b>	<b>2 389</b>	<b>2 985</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 003</b>	<b>2 390</b>	<b>2 986</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	4	5	4
Kassa och bank	5	20	14
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9</b>	<b>25</b>	<b>18</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 012</b>	<b>2 415</b>	<b>3 004</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 328	1 436	1 340
Räntebärande skulder	1 636	940	1 603
Ej räntebärande skulder	48	39	61
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 012</b>	<b>2 415</b>	<b>3 004</b>



# ÖVRIG 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 2014 på sid 52A–54A. 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 affärs-mässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av koncernräntor.

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 marknads-mässiga villkor och uppgick till 0,38 mkr (0,40) för perioden.

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

Den 1 april 2015 emitterade Corem ett treårigt icke-säkerställt obligationslån om 400 mkr, vilket kommer att noteras på NASDAQ Stockholm.

Den 27 april 2015 förvärvade Corem en fastighet i Halmstad, Region Syd, om cirka 24 500 kvm. Fastigheten förvärvades i bolagsform utifrån ett fastighetsvärde om 121 mkr.

## PÅGÅENDE SKATTEÄRENDEN

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 ca 68 mkr (inklusive ränta). Corem har med anledning av förvaltningsrättens beslut samt meddelad rättspraxis i liknande fall, under 2014 kostnadsfört samt betalat in motsvarande belopp om 68 mkr (inklusive ränta) till Skatteverket.

## MODERBOLAGET

Corems moderbolag ägde per 31 mars 2015 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och

koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -11 mkr (-5) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturerings, uppgick till 16 mkr (14). Moderbolagets tillgångar uppgick till 3 012 mkr (3 004). Likvida medel uppgick till 5 mkr (14). Eget kapital uppgick till 1 328 mkr (1 340).

## 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 värdehierarkin.

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas är de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2014.

## ORGANISATION

Corem ska ha en decentraliserad organisation för att uppnå god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Per den 31 mars 2015 hade Corem totalt 45 (46) anställda, varav 13 (14) kvinnor och 32 (32) män.

## MILJÖARBETE

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.

Stockholm den 28 april 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 MARS 2015

Börsvärde	3,6 mdkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	6 611 319
Antal aktieägare	3 467
Stängningskurs, stamaktie	30,30 kr
Stängningskurs, preferensaktie	195,00 kr
Marknadsplats	NASDAQ Stockholm, Mid Cap

## STAMAKTIE

Corem har totalt 75 896 586 stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst. Styrelsen föreslår till årsstämman 2015 en utdelning om 0,80 kr per stamaktie (0,70).

## PREFERENSAKTIE

Corem har totalt 6 611 319 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Styrelsen föreslår till årsstämman 2015 en utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00) att utbetalas med 2,50 kr (2,50) varje kvartal från och med juli 2015.

## ÅTERKÖP AV AKTIER

Under perioden har Corem återköpt 20 200 stamaktier. Per den 31 mars 2015 ägde Corem 2 505 125 återköpta stamaktier.

## DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 MARS 2015

Aktieägare	Stamaktier	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 342	1 021 604	37,2	38,9
Gårdarrike AB	8 915 621	94 711	11,3	12,1
Länsförsäkringar fonder	7 478 188	-	9,3	10,1
JP Morgon Bank	4 972 169	8 100	6,2	6,7
Swedbank Robur fonder	4 940 464	-	6,2	6,7
Fjärde AP-Fonden	2 418 428	-	3,0	3,3
CBNY-NORGES BANK	1 996 145	-	2,7	2,7
Pomona Gruppen AB	1 499 998	-	1,9	2,0
Livförsäkrings AB Skandia	1 446 582	-	1,8	2,0
SEB Life Intl. Assurance	1 383 363	-	1,7	1,9
Folksam Fonder	1 334 400	-	1,7	1,8
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	80 000	1,5	1,6
Staffan Rasjö	977 792	54 336	1,3	1,3
Sjunde AP-Fonden	794 094	-	1,0	1,1
Humle Småbolagsfond	594 721	-	0,7	0,8
Övriga aktieägare	4 775 272	5 352 568	12,5	7,0
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>73 391 461</b>	<b>6 611 319</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta aktier	2 505 125	-	-	-
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>75 896 586</b>	<b>6 611 319</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## KURSUTVECKLING COREM STAMAKTIE (CORE SE2002257402) 28 NOVEMBER 2007 TILL 22 APRIL 2015



## KURSUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE (CORE PREF SE0003208792) 9 MARS 2010 TILL 22 APRIL 2015



# NYCKELTAL

	2015 3 mån jan-mar	2014 3 mån jan-mar	2014 12 mån jan-dec	2013 12 mån jan-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Fastigheternas verkliga värde, mkr	7 406	6 405	7 259	6 380	5 830	5 418
Direktavkastningskrav värdering, %	7,3	7,7	7,4	7,7	7,7	7,8
Hysesvärde, mkr	686	638	683	640	592	552
Uthyrbar area, kvm	991 907	914 237	982 895	916 562	868 322	842 955
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	92	92	92	92
Överskottsgrad, %	75	75	77	74	75	74
Antal fastigheter, st	131	132	131	132	132	133
<b>Finansiella</b>						
Avkastning på totalt kapital, %	11	7	9	6	6	7
Avkastning på eget kapital, %	18	-1	5	17	9	2
Justerad soliditet, %	33	33	32	33	32	32
Soliditet, %	27	31	27	31	29	29
Nettoskultsättning, mkr	5 560	4 800	5 582	4 784	4 407	4 156
Belåningsgrad, %	51	58	58	61	61	61
Belåningsgrad fastigheter, %	58	63	59	63	67	68
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,0	2,4	2,2	2,0	2,0
Genomsnittlig ränta, %	4,06	4,86	4,32	4,90	4,66	4,90
Genomsnittlig räntebindning, år	4,6	4,9	4,8	4,9	6,0	6,4
Genomsnittlig kreditbindning, år	3,4	2,6	3,6	2,8	2,7	2,9
<b>Aktierelaterade<sup>1</sup></b>						
Resultat per stamaktie, kr	1,28	-0,26	0,61	4,05	1,48	-0,38
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	2,50	10,00	10,00	10,00	10,00
Eget kapital per aktie, kr	30,59	29,16	29,28	29,18	25,73	24,79
Kassaflöde, löpande verksamhet per stamaktie, kr	1,45	0,15	0,62	2,45	1,61	-0,07
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	0,07	-0,63	-1,10	0,17	0,21	-1,71
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	0,80 <sup>4</sup>	0,70	0,60	0,50
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	10,00 <sup>4</sup>	10,00	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie, kr <sup>2</sup>	30,30	24,40	28,70	20,00	20,00	20,00
Börskurs per preferensaktie, kr <sup>2</sup>	195,00	157,50	184,00	150,00	131,00	122,50
Antal utestående stamaktier, st <sup>3</sup>	73 391 461	75 419 686	73 411 661	75 833 186	74 533 198	74 669 553
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st <sup>3</sup>	73 393 568	75 642 795	75 332 965	75 551 470	74 659 586	75 387 854
Antal utestående preferensaktier, st <sup>3</sup>	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 611 319	6 386 416	6 339 263

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Vid periodens utgång.

<sup>3</sup> Exklusive återköpta aktier.

<sup>4</sup> På årsstämman 2015 föreslår styrelsen en utdelning om 0,80 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie.

# 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.

## 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, justerat

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

Årsstämma 2015	28 april 2015
Delårsrapport januari-juni 2015	13 juli 2015
Delårsrapport januari-september 2015	23 oktober 2015
Bokslutskommuniké 2015	februari 2016
Årsredovisning 2015	mars 2016

## UTDELNING SAMT FÖRESLAGEN UTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning stamaktieägare	28 april 2015
Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare	30 april 2015
Förväntad dag för utdelning till stamaktieägare	6 maj 2015
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	26 juni 2015
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 juni 2015
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	3 juli 2015
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	28 september 2015
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 september 2015
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 oktober 2015
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	28 december 2015
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2015
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	7 januari 2016
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning preferensaktieägare	29 mars 2016
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2016
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	5 april 2016

# YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

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

Håkan Engstam, vVD, Transaktions- och IR-chef. E-post: [hakan.engstam@corem.se](mailto:hakan.engstam@corem.se)

Tel: 08 503 853 33

Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Corems hemsida, [www.corem.se](http://www.corem.se)



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)