

4

Bokslutskommuniké 2013

Bokslutskommuniké 2013

RÄKENSKAPSÅRET

- Hyresintäkterna uppgick till 556 mkr (544).
- Driftsöverskottet uppgick till 412 mkr (409).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 158 mkr (171).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till –27 mkr (19) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet positivt med 192 mkr (–36).
- Resultat efter skatt ökade till 372 mkr (175); 4,05 kr per stamaktie (1,48).
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till 579 mkr (406).
- Corem har under året förvärvat sex fastigheter samt avyttrat fem fastigheter.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,70 kr (0,60) per stamaktie samt 10,00 kr (10,00) per preferensaktie att utbetalas med 2,50 kr (2,50) per kvartal.

FJÄRDE KVARTALET

- Hyresintäkterna uppgick till 144 mkr (138).
- Driftsöverskottet uppgick till 104 mkr (99).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 39 mkr (36).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 4 mkr (12) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet positivt med 15 mkr (6).
- Resultat efter skatt ökade till 69 mkr (40); 0,69 kr per stamaktie (0,31).
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till 346 mkr (181).
- Corem har i december förvärvat två fastigheter.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I början av 2014 avtalades om förvärv av en fastighet i Mölnlycke Logistikpark, med en uthyrbar area om cirka 17 000 kvm och ett fastighetsvärde om 181 mkr. Planerat tillträde är den 1 april 2014.

Mkr	2013 3 mån okt-dec	2013 12 mån jan-dec	2012 3 mån okt-dec	2012 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	144	556	138	544
Driftsöverskott	104	412	99	409
Förvaltningsresultat	39	158	36	171
Resultat efter skatt	69	372	40	175

	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011	31 dec 2010	31 dec 2009
Antal fastigheter, st	132	132	133	133	106
Verkligt värde fastigheter, mkr	6 380	5 830	5 418	5 115	4 332
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	89	91

Vd-ord

2013 kan bäst summeras som ett år med fokus på uthyrning och strategisk expansion. Under året har Corems mål att minska beroendet av enskilda hyresgäster fått genomslag genom nya förvärv och genom lyckade uthyrningar. I Region Småland har vi lyckats knyta nya hyresgäster så som ATEA och Outnorth till oss. Även i Hudiksvall har vi genomfört mycket lyckade uthyrningar om totalt 22 000 kvm. Det känns mycket tillfredsställande att få in nya hyresgäster i stora delar av de ytor Ericsson kommer att lämna. Jag vill även passa på att gratulera vår förvaltning som fått pris för den enskilt största uthyrningen i Sverige under 2013 i samband med uthyrningarna i Hudiksvall!

Under december 2013 har vi i Region Stockholm ökat vår närvaro ytterligare genom förvärv och uppförande av PostNords paket- och pallterminal i Veddesta. Med förvärvet uppgår Corems totala fastighetsbestånd i Veddesta till drygt 55 000 kvm uthyrbar area med ett marknadsvärde om cirka 780 mkr. Fastigheten är PostNords största logistikarbetsplats med cirka 450 anställda.

Efter periodens utgång, januari 2014, har vi även tecknat avtal om ytterligare ett förvärv i Mölnlycke logistikpark om 17 000 kvm. Det är en strategiskt viktig affär för Corem då vi sedan tidigare uttalat att vi vill stärka vår närvaro i Region Väst. Mölnlycke logistikpark blir därmed Corems största samlade logistikenhet med en uthyrbar area om totalt 35 500 kvm till ett marknadsvärde om drygt 350 mkr. Med dessa förvärv om drygt 500 mkr ser jag med tillförsikt på en positiv utveckling av förvaltningsresultatet.

Den totala transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Sverige för 2013 uppgick till cirka 100 mdkr. Av detta utgjorde cirka 13 mdkr lager-, logistik-, och industrifastigheter, vilket var något högre jämfört med föregående år. Detta är ett tydligt tecken på det växande intresse som finns för vårt fastighetssegment, något som självklart är positivt för oss, men som samtidigt påverkar våra potentiella transaktionsmöjligheter. Corems genomsnittliga avkastningskrav för fastigheter uppgår till 7,7 procent, vilket är oförändrat sedan förra året. Vi upplever en fortsatt stark efterfrågan inom vårt segment och en försiktig sänkning av avkastningskraven i framtiden är snarare mer sannolikt än en höjning.

Finansieringsmöjligheterna har under det senaste halvåret blivit mer gynnsamma med sjunkande marginaler och ett stort intresse från flertal banker att vilja vara med vid nya affärer. Riksbankens sänkning av reporäntan med 25 punkter i december samt den justerade räntebanan innebär att räntorna sannolikt kommer att vara låga även under 2014. I kombination med det låga ränteläget har

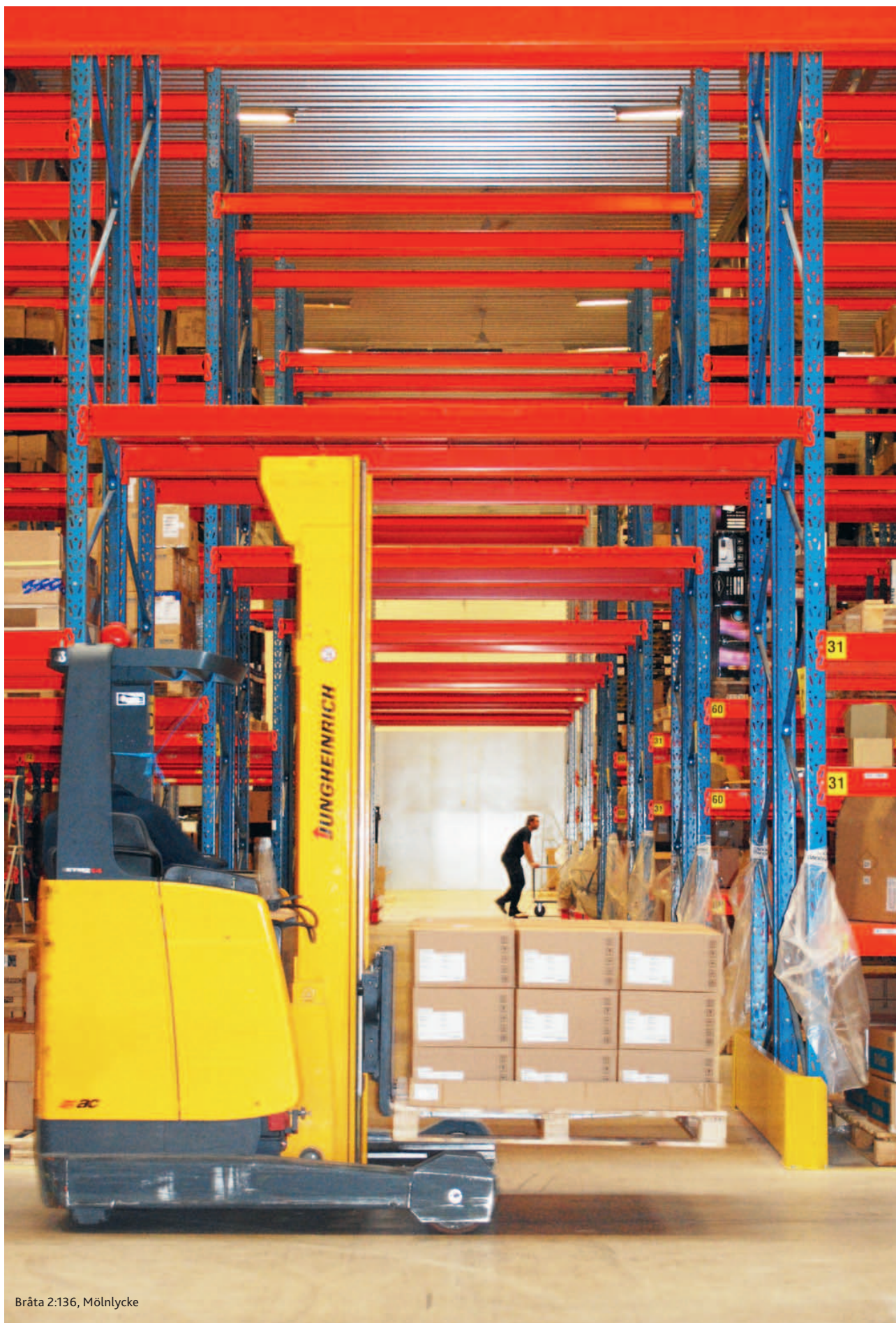


” Under 2014 ska vi fortsätta med fokus på uthyrning för att kontinuerligt minska vakansgraden”

även kapitalmarknaden utvecklats positivt och möjligheterna till alternativa finansieringsformer, såsom emission av obligationer och aktier, har allttjämt visat sig vara konkurrenskraftigt och vi utvärderar ständigt möjligheterna till alternativa finansieringslösningar i samband med nya förvärv.

Under 2014 ska vi fortsätta med fokus på uthyrning för att kontinuerligt minska vakansgraden. Sedan bildandet av Corem har vi expanderat från ett fastighetsvärde på 3,0 mdkr till 6,4 mdkr, en ökning med mer än 100 procent! Vi ska arbeta systematiskt med våra kundprocesser och jag är övertygad om att vårt långsiktiga samarbete med hyresgästerna är vår nyckel till framgång. De senaste åren har vi skaffat oss verktyg och förutsättningar som gör att vi står väl rustade inför det kommande året och tillsammans med mina kollegor ser jag fram mot ett nytt år med fortsatt inriktning på uthyrning, kundvård och tillväxt!

Stockholm den 18 februari 2014
Eva Landén



Bråta 2:136, Mölnlycke

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.

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 916 562 kvm och bestod per den 31 december 2013 av 132 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 6 380 mkr. Corem är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

Corem ska ha en decentraliserad organisation för att uppnå god marknadskännet och närhet till hyresgästerna. Per den 31 december 2013 hade Corem totalt 44 (39) anställda, varav 14 (11) kvinnor och 30 (28) 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.

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

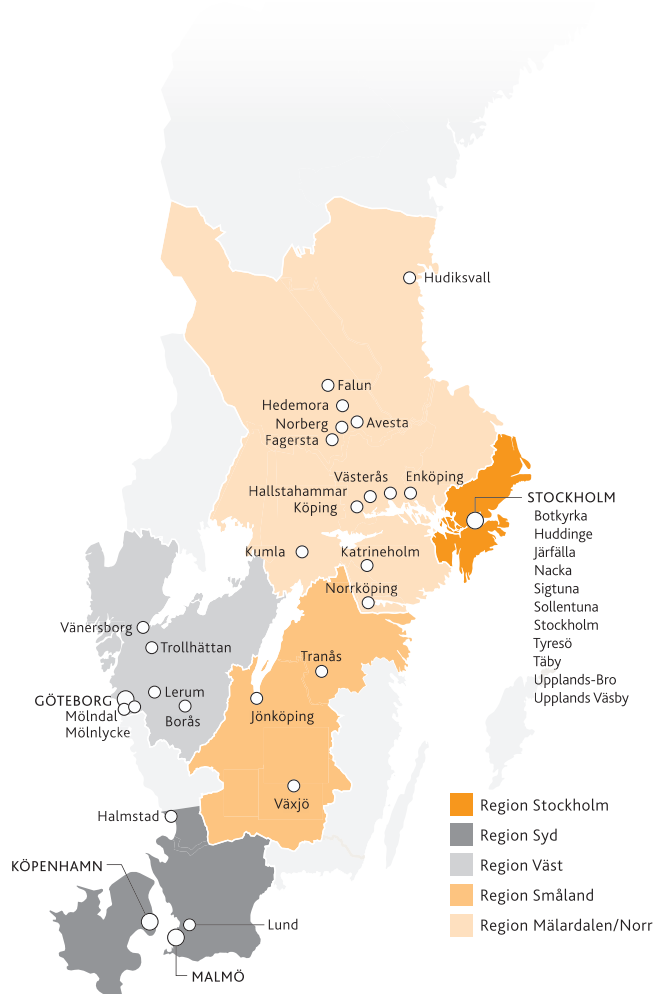
För att uppnå bolagets mål har Corem fyra övergripande strategier.

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

Affärsstrategi – att genom långsiktigt engagemang optimera fastighetsbeståndet.

Organisationsstrategi – att skapa långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning.

Hållbarhetsstrategi – att verka för långsiktig hållbarhet för företaget och dess omgivning.



Antal fastigheter, st

132

Verkligt värde, mkr

6 380

Uthyrbar area, kvm

916 562

Intäkter, kostnader och resultat

Driftsöverskottet uppgick under året till 412 mkr och förvaltningsresultatet till 158 mkr.

Mkr	2013 3 mån okt-dec	2013 12 mån jan-dec	2012 3 mån okt-dec	2012 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	144	556	138	544
Fastighetskostnader	-40	-144	-39	-135
Driftsöverskott	104	412	99	409
Central administration	-7	-25	-7	-24
Finansnetto (exklusive värdeförändringar)	-58	-229	-56	-214
Förvaltningsresultat	39	158	36	171
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	26	121	-20	51
Värdeförändringar fastigheter & derivat	19	165	18	-17
Resultat före skatt	84	444	34	205
Skatt	-15	-72	6	-30
Periodens resultat	69	372	40	175

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

Fjärde kvartalet

Hysesintäkterna under fjärde kvartalet uppgick till 144 mkr (138). Driftsöverskottet och förvaltningsresultatet uppgick till 104 mkr (99) respektive 39 mkr (36).

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick under kvartalet till 26 mkr (-20).

Värdeförändringar fastigheter uppgick under kvartalet till 4 mkr (12), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 4 mkr (10). Realiserade värdeförändringar derivat uppgick till 15 mkr (6). Resultat efter skatt uppgick för fjärde kvartalet 2013 till 69 mkr (40).

Räkenskapsåret

HYSESINTÄKTER

Årets hysesintäkter uppgick till 556 mkr (544). I föregående års intäkt ingick 13 mkr avseende förtida lösen av hyrestillägg. Resterande del om 25 mkr är hänförlig till nettoförvärv, indexering, omtaxering samt in- och avflyttningar. Den lägre uthyrningsgraden under året i Region Småland har kompenserats av högre uthyrningsgrad i övriga regioner.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december 2013 till 92 procent (92).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 144 mkr (135). Förändringen om 9 mkr beror huvudsakligen på omtaxering samt att Corems fastighetsbestånd utökats jämfört med samma period föregående år.

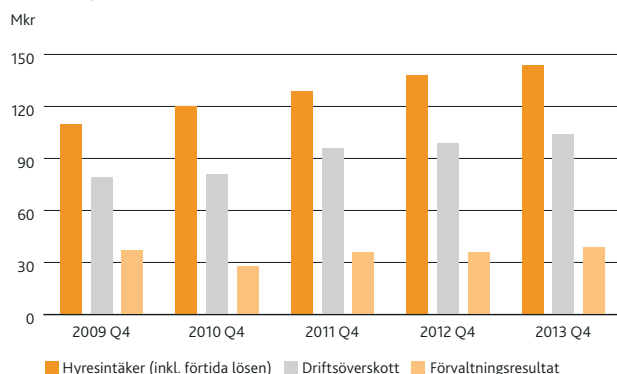
CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 25 mkr (24) och avser i huvudsak kostnader för koncernledning och bolagets notering på NASDAQ OMX Stockholm.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -229 mkr (-214), varav finansiella intäkter uppgick till 2 mkr (1) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 231 mkr (215). 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 4,90 procent (4,66).

KVARTALSJÄMFÖRELSE





RESULTATANDELAR ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden hänförliga till Klöveruppgick till 120 mkr (51). Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden hänförliga till Fastighetspartners Veddesta AB uppgick till 1 mkr (0). Corem tecknade i december 2013 avtal om att förvärva samtliga aktier i det delägda bolaget Fastighetspartners Veddesta AB, vilket innebär att Corem vid årskiftet är ensam ägare till den nya Veddestaterminalen i fastigheten Veddesta 2:90, Järfälla.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till –27 mkr (19). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –39 mkr (16), varav nedskrivning i Östanbräck 1:45, Hudiksvall, utgör 43 mkr.

Derivat

De långa räntorna steg under året vilket fått en positiv effekt på värderingen av Corems derivat. Orealiserade värdeförändringar på derivat under året uppgick till 192 mkr (–36).

SKATT

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

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

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 560 mkr (1 720). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 237 mkr (228).

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt		Redovisad skatt	
	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Löpande förvaltningsresultat	–2	–3	6	–15	4	–18
Värdeförändringar fastigheter	–	–	–12	–14	–12	–14
Värdeförändringar derivat	–	–	–42	10	–42	10
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	–	–	–37	–26	–37	–26
Omvärdering underskottsavdrag	–	–	15	18	15	18
Totalt	–2	–3	–70	–27	–72	–30

Fastighetsbestånd

Corems fastighetsvärde uppgick per den 31 december 2013 till 6 380 mkr och bestod av 132 fastigheter med en total uthyrbar area om 916 562 kvm.

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Region Stockholm, Region Syd (tidigare Region Öresund), Region Väst, Region Småland samt Region Mälardalen/Norr. Värdemässigt är Region Stockholm störst med cirka 44 procent av beståndets totala fastighetsvärde. Beståndet utgörs huvudsakligen av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.

Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2013, uppgående till 585 mkr, svarade Region Stockholm för 44 procent, Syd för 13 procent, Väst för 15 procent, Småland för 10 procent och Mälardalen/Norr för 18 procent. Det totala hyresvärdet bedömdes per den 31 december 2013 uppgå till 640 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.

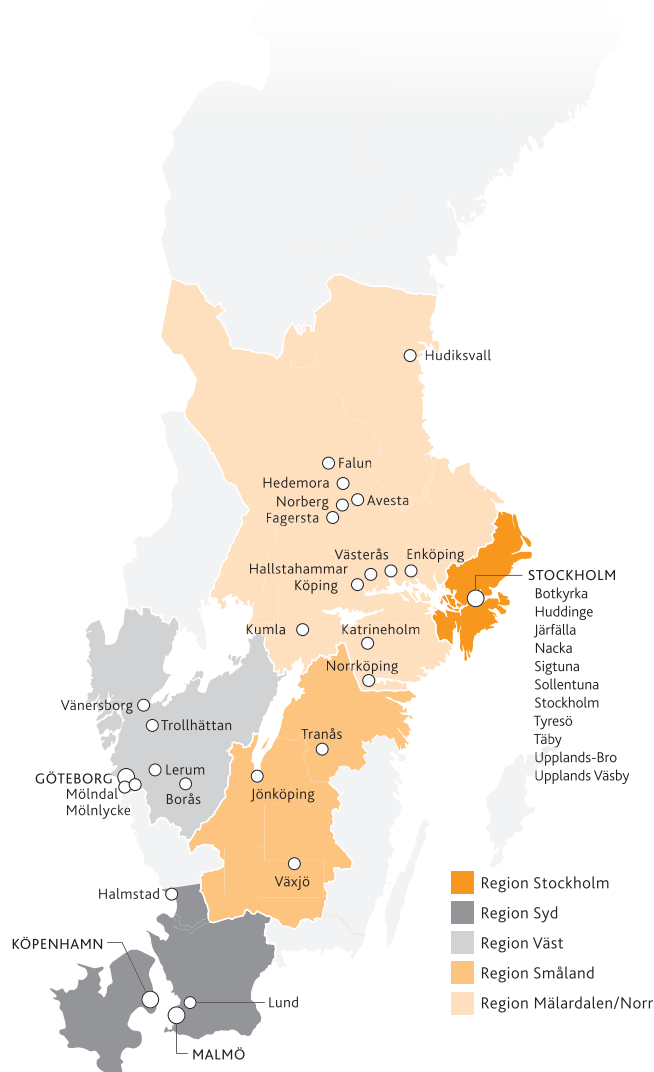
Fastigheternas värde och värdeförändringar

Den ökade aktiviteten som noterats på fastighetsmarknaden under det andra och tredje kvartalet kom av sig något under avslutningen av året. Den samlade volymen under det fjärde kvartalet stannade på drygt 30 mdkr och för helåret summerades knappt 100 mdkr. Jämfört med fjolåret var det en minskning med knappt 10 procent. I det av Corem prioriterade segmentet lager- och logistikfastigheter höll intresset på marknaden i sig och den samlade volymen summerade till cirka 13 mdkr på året, vilket är något högre än genomsnittet de senaste åren.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 6 380 mkr (5 830) per den 31 december 2013. Den obefintliga inflationen under det fjärde kvartalet, har även i den här rapportperioden haft en negativ värdepåverkan. Värdehöjande investeringar och projektutveckling i det befintliga beståndet har haft en motsatt positiv effekt. Generellt har inga större förändringar i avkastningskraven gjorts och det genomsnittliga avkastningskravet per 31 december 2013 är 7,7 procent. Corem upplever en fortsatt stark efterfrågan och en försiktig sänkning av avkastningskraven är snarare mer sannolikt än en höjning.

Orealiserade värdeförändringar under det fjärde kvartalet uppgick till 4 mkr (10). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande cirka 11 procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat NAI Svefa AB och DTZ som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen.

För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning för 2012.



FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvm
<i>Totalt per den 31 december 2012</i>	5 830	132	868 322 ¹⁾
Förvärv	527	6	67 851
Ny-, till- och ombyggnation	175	–	2 905
Avyttringar	–123	–5	–22 516
Värdeförändringar	–39	–	–
Valutaomräkningar	10	–	–
Totalt per den 31 december 2013	6 380	132²⁾	916 562

1) Till följd av ytmätning har Corems fastighetsbestånds ytor och fördelning mellan ytsegment förändrats jämfört med tidigare redovisade perioder. Föregående perioder har omräknats.

2) Under kvartal fyra reglerades Fogden 5 in i Fogden 6.

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 viktade hyresduration uppgick per den 31 december 2013 till 4,7 år.

Ericsson är Corems enskilt största hyresgäst och hyr industri-, lager- och kontorslokaler i Region Väst och Region Mälardalen/Norr. Ericsson, Bilia och ELFA står för 12, 10 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Sammanlagt har Ericsson fem hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 1,2 år. Ericsson har under året sagt upp sina två hyresavtal om cirka 50 000 kvm i fastigheten Östanbräck 1:45, Hudiksvall, för avflyttning i samband med att de aviserat att de inte kommer att fortsätta med kabeltillverkning på orten. Kabeltillverkning i mindre skala kommer dock fortsätta att ske i Hudiksvall i Hexatronic Scandinavia AB:s regi, med vilka Corem tecknat ett femårigt hyresavtal omfattandes 17 300 kvm. I fastigheten har Corem även tecknat ett femårigt hyresavtal med Sportmarknad Nordic AB omfattandes 4 500 kvm. Ericsson har under året överlåtit sin verksamhet i Falun till det danska börsnoterade bolaget NKT Cables A/S. Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 9,6 år och ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktstid om 4,5 år.

Ny-, till- och ombyggnation

Corem har under perioden totalt investerat 175 mkr (120) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgäst Anpassningar och energibesparingsåtgärder. De två största projekten är uppförandet av en terminalbyggnad för Terminal & Transporttjänst på fastigheten Märsta 15:7, Sigtuna, samt hyresgäst Anpassning för Internationella Engelska Skolan i fastigheten Storsätra 1, Stockholm. Inflytt för Terminal & Transporttjänst skedde 1 juni 2013 och inflytt för Internationella Engelska Skolan skedde den 28 juni 2013. För vidare information, se Corems Årsredovisning 2012, sid 31 och 33.

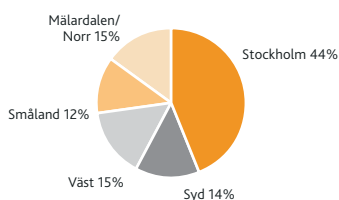
Förvärv och avyttringar av fastigheter

Corem har under perioden arbetat vidare med att förädla sitt bestånd genom förvärv av sex fastigheter, varav en tomträtt. Samtliga förvärv skedde i bolagsform. Under perioden har fem fastigheter avyttrats som ett led i Corems renodlingsstrategi. Förvärvet av Fogden 5, 6 i Halmstad finansierades genom överlåtelse av 1 387 388 återköpta stamaktier, nyemission om 224 903 preferensaktier och bankfinansiering.

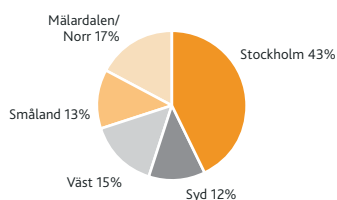
TRANSAKTIONER 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2013

Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Fastighets-värde, mkr
Förvärvat				
Kvartal 1				
Fogden 5, 6	Halmstad	Lager	29 972	128
Totalt förvärvat kvartal 1			29 972	128
Kvartal 2				
Stridsyxan 5	Malmö	Lager	5 930	32
Stensätra 17	Stockholm	Lager	5 059	45
Totalt förvärvat kvartal 2			10 989	77
Kvartal 4				
Fällan 3	Halmstad	Lager	7 309	24
Veddesta 2:90	Järfälla	Lager	19 581	328
Totalt förvärvat kvartal 4			26 890	352
TOTALT FÖRVÄRVAT 1 JAN - 31 DEC 2013			67 851	557
Avyttrat				
Kvartal 1				
Mekanikern 1	Strömstad	Industri	4 915	21
Barnhuset 15	Stockholm	Kontor	1 320	60
Totalt avyttrat kvartal 1			6 235	81
Kvartal 2				
Batteriet 2	Trollhättan	Kontor	1 757	5
Verktyget 4	Trosa	Lager	12 020	38
Totalt avyttrat kvartal 2			13 777	43
Kvartal 3				
Barnarp 1:156	Jönköping	Övrigt	2 504	13
Totalt avyttrat kvartal 3			2 504	13
TOTALT AVYTTRAT 1 JAN - 31 DEC 2013			22 516	137

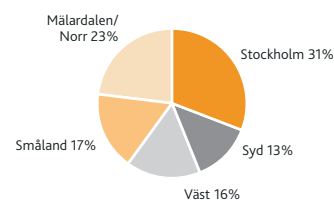
FÖRDELNING AV VERKLIGT VÄRDE
PER GEOGRAFISKT OMRÅDE
31 DECEMBER 2013



FÖRDELNING AV HYRESVÄRDE
PER GEOGRAFISKT OMRÅDE
31 DECEMBER 2013



FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA
PER GEOGRAFISKT OMRÅDE
31 DECEMBER 2013



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per segment	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Region Stockholm	228	212	-72	-68	156	144	69	68
Region Syd	70	55	-16	-13	54	42	77	76
Region Väst	91	78	-16	-14	75	64	82	82
Region Småland	58	92	-23	-23	35	69	60	75
Region Mälardalen/Norr	109	107	-17	-17	92	90	85	84
Totalt	556	544	-144	-135	412	409	74	75

Nyckeltal per segment	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area ¹⁾ , kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Region Stockholm	2 795	2 321	281 533	252 638	273	233	95	94
Region Syd	877	677	120 785	80 244	79	60	96	93
Region Väst	953	970	150 006	156 678	94	95	95	94
Region Småland	760	787	151 122	153 626	84	89	67	85
Region Mälardalen/Norr	995	1 075	213 116	225 136	110	115	97	94
Totalt	6 380	5 830	916 562	868 322	640	592	92	92

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE (för fastighetsförteckning, se www.corem.se)

	Uthyrbar area ¹⁾ , kvm									
	Industri		Lager		Kontor		Handel		Övrigt	
	2013 31 dec	2012 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Region Stockholm	28 264	28 264	143 508	118 408	83 808	80 283	15 287	15 160	10 666	10 523
Region Syd	8 430	4 940	57 640	27 750	16 615	12 862	26 265	22 665	11 835	12 027
Region Väst	44 142	49 057	76 529	76 940	18 056	19 111	6 465	6 465	4 814	5 105
Region Småland	17 769	17 769	96 292	96 292	18 980	18 980	5 706	5 706	12 375	14 879
Region Mälardalen/Norr	115 661	118 112	33 653	39 461	40 250	42 318	13 179	14 109	10 373	11 136
Totalt	214 266	218 142	407 622	358 851	177 709	173 554	66 902	64 105	50 063	53 670
Andel, %	23	25	45	41	19	20	7	8	6	6

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH HYRESINTÄKTER

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Hyresintäkter ²⁾ , mkr	
	2013 31 dec	2012 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Region Stockholm	52	51	21 585	20 524	258	219
Region Syd	19	16	5 380	5 481	76	56
Region Väst	19	21	12 167	11 444	89	89
Region Småland	24	25	63 873	28 461	56	75
Region Mälardalen/Norr	18	19	9 211	15 799	106	109
Totalt	132	132	112 216	81 709	585	548

1) Till följd av ytmätning har Corems fastighetsbestånds ytor och fördelning mellan ytsegment förändrats jämfört med tidigare redovisade perioder. Föregående perioder har omräknats.

2) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 31 december 2013 respektive 31 december 2012.

SEGMENTSINFORMATION ÖVRIGT	2013 31 dec	2012 31 dec
Driftsöverskott fördelat enligt ovan	412	409
Ofördelade resultatposter		
Central administration	-25	-24
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-229	-214
Förvaltningsresultat	158	171
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	121	51
Realiserade värdeförändringar fastigheter	12	3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-39	16
Orealiserade värdeförändringar derivat	192	-36
Resultat före skatt	444	205

Intresseföretag

Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

Klövern AB (publ)

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 31 december 2013 till 32 200 000 stamaktier motsvarande drygt 19 procent av de utestående rösterna i bolaget. Innehavet uppgick per den 31 december 2013 till 1 064 mkr att jämföra med 992 mkr per 31 december 2012. Corems andel av Klöverns resultat om 120 mkr redovisas i Koncernens rapport över totalresultat. Detta belopp, med avdrag för erhållen utdelning om 48 mkr, har ökat det bokförda värdet på innehavet i Klövern med 72 mkr. Från och med den 18 mars 2011, då Corem fick ett betydande inflytande i Klövern, klassificeras innehavet som intresseföretag och redovisas från detta datum i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Klövern är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter. Per den 31 december 2013 omfattade Klöverns innehav 402 fastigheter (387). Hyresvärdet uppgick till 2 570 mkr (2 468) och fastigheternas verkliga värde var 24 059 mkr (22 624). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 2 624 tkvm (2 529).

Fastighetspartners Veddesta AB

Corem och Nordic Real Estate Partners AB (NREP) bildade 2011 ett gemensamt ägt bolag, Fastighetspartners Veddesta AB.

Bolaget tecknade ett 15-årigt hyresavtal med Posten AB för uppförande av en ny terminal i Veddesta, Järfälla. Genom samarbetet mellan Corem och NREP exploaterades outnyttjad markareal och terminalen på cirka 19 000 kvm är idag Postens största logistikarbetsplats med cirka 450 anställda. Inflytt skedde enligt plan i september 2013. Corem tecknade i december 2013 avtal om att förvärva samtliga aktier i det delägda bolaget, vilket innebär att Corem vid årskiftet är ensam ägare till den nya Veddestaterminalen i fastigheten Veddesta 2:90, Järfälla. Detta innebär att Fastighetspartners Veddesta AB sedan den 17 december 2013 ej är ett intresseföretag. För vidare information, se Corems Årsredovisning 2012 sid 31-33.



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 behov till en begränsad kostnad och risk. Corem är finansierat med eget kapital och skulder.

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 2 405 mkr (2 082). Ökningen av det egna kapitalet beror, efter utdelning om 112 mkr, framförallt på periodens totalresultat om 375 mkr. I samband med förvärv av två fastigheter utgjordes del av köpeskillingen av aktier i Corem Property Group AB (publ), vilket har ökat det egna kapitalet med 62 mkr. Per den 31 december 2013 uppgick soliditeten till 31 procent (29) och den justerade soliditeten till 33 procent (32).

Räntebärande skulder och kreditbindning

Den 31 december 2013 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 921 mkr (4 543). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för likviditet om 131 mkr (116), 0 i pantsatta likvida medel (12) och aktiverade upplåningskostnader om 6 mkr (8) uppgick till 4 784 mkr (4 407). Räntetäckningsgraden uppgick per den 31 december 2013 till 2,2 ggr (2,0). Vid årets utgång var 45 procent (53) av de räntebärande skulderna räntesäkrade om minst 3 år. Av de räntesäkrade skulderna var 66 procent (72) säkrade om minst 3 år per 31 december 2013.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 31 december 2013 till 4,9 år och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,90 procent att jämföras med 6,0 år respektive 4,66 procent per den 31 december 2012. Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån. Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 2 900 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 2013 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -210 mkr att jämföras med -402 mkr per den 31 december 2012. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,32 procentenheter.

Under det andra kvartalet emitterade Corem ett 2-årigt icke-säkerställt obligationslån om 200 mkr. Bolagets totala krediter om 4 921 mkr (4 543) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 24 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 31 december 2013 uppgick till 2,8 år (2,7).

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för året till 251 mkr (184), vilket motsvarar 2,45 kr per stamaktie (1,61) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -496 mkr (-345) under året och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 258 mkr (177). Likvida medel per den 31 december 2013 uppgick till 131 mkr (116), vilket motsvarar 1,72 kr per stamaktie (1,55).

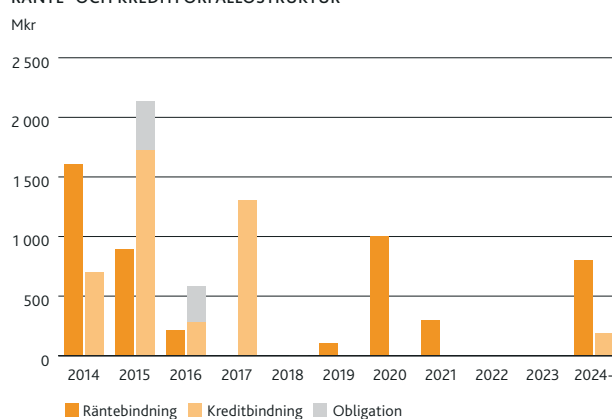
Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter om 170 mkr (100) uppgick till 301 mkr att jämföras med 216 mkr per den 31 december 2012.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2014	1 610	3,54	33	711	14
2015	891	4,43	18	2 125 ¹⁾	43
2016	215	4,23	5	588 ¹⁾	12
2017	—	—	—	1 308	27
2018	—	—	—	1	0
2019	105	6,66	2	2	0
2020	1 000	6,24	20	—	—
2021	300	5,75	6	—	—
2022	—	—	—	—	—
2023	—	—	—	—	—
2024-	800	6,11	16	186	4
Totalt	4 921	4,90	100	4 921	100

1) Varav 400 avser obligation under 2015 och 300 avser obligation under 2016.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR



Aktien

AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2013

Börsvärde	2 509 mkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	6 611 319
Antal aktieägare	3 543

Stängningskurs, stamaktie	20,00 kr
Stängningskurs, preferensaktie	150,00 kr
Marknadsplats	NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap

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

Stamaktie

Corem har totalt 75 896 586 stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst. Utdelning om 0,60 kr per stamaktie (0,50) för 2012 är utbetald den 6 maj 2013.

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 2013.

Överlåtelse, återköp och nyemission av aktier

I samband med fastighetsförvärv av Fogden 5, 6 i Halmstad har 1 387 388 återköpta stamaktier överlåtits samt en nyemission om 224 903 preferensaktier skett. Efter registrering av nyemissionen uppgår totalt antal registrerade aktier i Corem till 82 507 905 aktier, varav 75 896 586 är stamaktier och 6 611 319 är preferensaktier. Per den 31 december 2013 ägde Corem 63 400 återköpta stamaktier.

Utdelning och direktavkastning

Inför årsstämman 2014 föreslår styrelsen en utdelning om 0,70 kr per stamaktie (0,60) och 10,00 kr (10,00) per preferensaktie att betalas ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal.

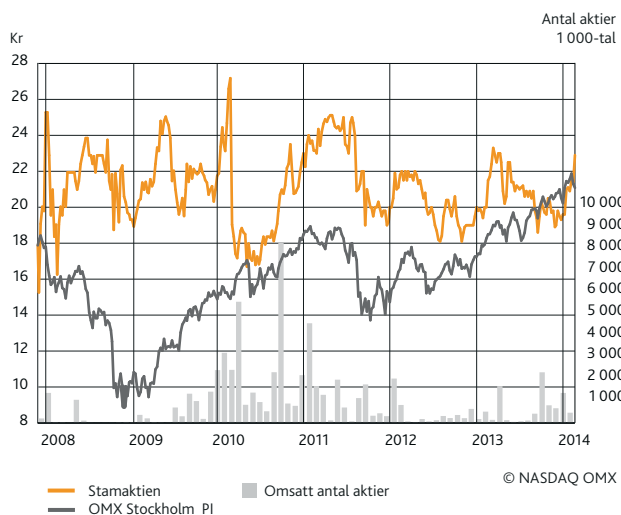
Corems föreslagna utdelning 2014 om 0,70 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie motsvarar, om årsstämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 3,5 procent (3,0) respektive 6,7 procent (7,6) av Corems aktiekurs per den 31 december 2013.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2013

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 348	1 251 606	36,4	37,7
SEB Life Intl. Assurance	9 183 363	–	11,1	12,0
Länsförsäkringar fonder	7 432 074	–	9,0	9,7
Swedbank Robur fonder	4 940 464	–	6,0	6,5
Gärdarke AB	3 324 431	112 711	4,1	4,3
SEB S.A., W8IMY	2 577 840	55 520	3,2	3,4
Allba Holding AB	2 223 440	257 440	3,0	3,0
JPM CHASE NA	2 073 802	–	2,5	2,7
Aktie-Ansvar Sverige	1 690 000	–	2,0	2,2
Pomona Gruppen AB	1 499 998	–	1,8	2,0
Livförsäkrings AB Skandia	1 488 875	–	1,8	1,9
Nordea Liv	1 252 948	104 412	1,7	1,7
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	120 000	1,5	1,5
Odin Fonder	965 570	–	1,2	1,3
Sjunde AP-fonden, AP7	860 000	–	1,0	1,1
Övriga aktieägare	6 456 151	4 709 630	13,5	9,0
Totalt antal utestående aktier	75 833 186	6 611 319	100,0	100,0
Återköpta aktier	63 400	–	–	–
Totalt antal aktier	75 896 586	6 611 319	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden AB

KURUTVECKLING COREM STAMAKTIE (CORE SE0002257402) 28 NOVEMBER 2007 TILL 13 FEBRUARI 2014



KURUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE (CORE PREF SE0003208792) 9 MARS 2010 TILL 13 FEBRUARI 2014



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2013 3 mån okt-dec	2013 12 mån jan-dec	2012 3 mån okt-dec	2012 12 mån jan-dec
Hysesintäkter	144	556	138	544
Fastighetskostnader	-40	-144	-39	-135
Driftsöverskott	104	412	99	409
Central administration	-7	-25	-7	-24
Finansnetto	-58	-229	-56	-214
Förvaltningsresultat	39	158	36	171
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	26	121	-20	51
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	12	2	3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	4	-39	10	16
Orealiserade värdeförändringar derivat	15	192	6	-36
Resultat före skatt	84	444	34	205
Skatt	-15	-72	6	-30
Periodens resultat	69	372	40	175
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser mm.	2	3	0	-3
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	71	375	40	172
Antal aktier och resultat per aktie				
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	0,69	4,05	0,31	1,48
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	75 896 586	75 896 586	74 533 198	74 533 198
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	75 882 452	75 551 470	74 575 514	74 659 586
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	6 611 319	6 611 319	6 386 416	6 386 416

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	31 dec 2013	31 dec 2012
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	6 380	5 830
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 064	992
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	2
Uppskjuten skattefordran	135	211
Fordringar på intresseföretag	–	1
Summa anläggningstillgångar	7 580	7 036
Omsättningstillgångar		
Övriga omsättningstillgångar	22	25
Likvida medel ¹⁾	131	116
Summa omsättningstillgångar	153	141
Summa tillgångar	7 733	7 177
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 405	2 082
Långfristiga skulder		
Räntebärande långfristiga skulder	4 204	2 900
Derivat	210	402
Övriga långfristiga skulder	1	2
Summa långfristiga skulder	4 415	3 304
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	711	1 635
Övriga kortfristiga skulder	202	156
Summa kortfristiga skulder	913	1 791
Summa skulder	5 328	5 095
Summa eget kapital och skulder	7 733	7 177

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 31 december 2013 respektive 31 december 2012 till 301 mkr respektive 216 mkr.

Koncernens rapport över kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2013 3 mån okt-dec	2013 12 mån jan-dec	2012 3 mån okt-dec	2012 12 mån jan-dec
Löpande verksamhet				
Resultat före skatt	84	444	34	205
Ej kassaflödespåverkande poster	-44	-236	2	11
Betald inkomstskatt	3	3	-2	-13
Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	43	211	34	203
Förändring i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	43	-4	-4	6
Förändring av pantsatta likvida medel	-	12	-12	-12
Förändring av rörelseskulder	20	32	-22	-13
Kassaflöde, löpande verksamhet	106	251	-4	184
Investeringsverksamhet				
Förvärv och ny- till- och ombyggnationer i fastigheter	-346	-640	-204	-466
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	0	0	0	-3
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	5	5	-62	-62
Avyttring av andelar i intresseföretag	2	2	-	112
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	137	26	74
Kassaflöde, investeringsverksamhet	-339	-496	-240	-345
Finansieringsverksamhet				
Upptagna lån	263	578	238	348
Amorterade lån	-40	-206	-6	-64
Återköp av egna aktier	-2	-2	-1	-6
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-18	-112	-16	-101
Kassaflöde, finansieringsverksamhet	203	258	215	177
Periodens/Årets kassaflöde	-30	13	-29	16
Likvida medel vid periodens/årets början	159	116	145	100
Kursdifferens i likvida medel	2	2	0	0
Likvida medel vid periodens/årets slut	131	131	116	116

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen i sammandrag

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver mm.	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2012	308	1 294	-12	418	2 008
Totalresultat januari - december 2012	-	-	-3	175	172
Utdelning till stamaktieägare, 0,50 kr per aktie	-	-	-	-38	-38
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie	-	-	-	-64	-64
Avyttring av egna aktier	-	-	-	10	10
Återköp av egna aktier	-	-	-	-6	-6
Utgående eget kapital 31 december 2012	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 ¹⁾	-	-	-	-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

1) Därav utbetalas 16,5 mkr i januari respektive april 2014

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och leverantörsskulder bedöms i stort motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga till sin natur.

I stort sett samtliga Corems långfristiga finansiella skulder löper med en rörlig ränta som bedöms vara marknadsmässig och således bedömer Corem att inga väsentliga skillnader mellan redovisat belopp och verkligt värde föreligger.

Mkr	Koncernen 31 december 2013			Koncernen 31 december 2012		
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar						
Kundfordringar och andra fordringar	-	22	-	-	25	-
Likvida medel	-	131	-	-	116	-
Summa	-	153	-	-	141	-
Skulder						
Derivatinstrument, nivå 2	210	-	-	402	-	-
Upplåning	-	-	4 921	-	-	4 543
Leverantörsskulder och andra skulder	-	-	203	-	-	158
Summa	210	-	5 124	402	-	4 701

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Corem använder i förekommande fall den aktuella köpkursen. Dessa instrument återfinns i nivå 1. De investeringar som återfunnits i nivå 1 har framförallt utgjorts av aktier noterade på NASDAQ OMX Stockholm och som varit klassificerade som värdepapper som innehas för handel fram till dess de övergick till att klassificeras som andelar i intresseföretag. Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av olika värderingstekniker.

Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten

utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. För Corems del utgörs detta av Corems innehav av derivat. I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Corem har inga instrument i denna kategori.

Corem har inte omfört några finansiella instrument mellan de olika nivåerna under perioden.

Avtal finns som möjliggör nettning av förpliktelser gentemot samma motpart avseende derivat. Inga derivatinstrument har nettoredovisats.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2013 12 mån jan-dec	2012 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	59	52
Kostnad sålda tjänster	-35	-30
Bruttoresultat	24	22
Central administration	-25	-24
Rörelseresultat	-1	-2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	82	93
Räntekostnader och liknande resultatposter	-49	-42
Resultat före skatt	32	49
Skatt	3	-4
Periodens resultat	35	45

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2013	31 dec 2012
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	1	2
Summa materiella anläggningstillgångar	1	2
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	212	197
Andelar i intresseföretag	624	624
Fordringar på koncernföretag	1 571	1 190
Uppskjuten skattefordran	31	28
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 438	2 039
Summa anläggningstillgångar	2 439	2 041
Övriga omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	-	212
Övriga kortfristiga fordringar	7	4
Kassa och Bank	3	13
Summa omsättningstillgångar	10	229
Summa tillgångar	2 449	2 270
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 452	1 467
Räntebärande skulder	940	750
Ej räntebärande skulder	57	53
Summa eget kapital och skulder	2 449	2 270



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 2012 på sid 42-45. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

FASTIGHETSVÄRDERING

Corem redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultatet. Dessa värdeförändringar kan få väsentliga effekter på koncernens resultat och ställning.

FINANSIERING

För Corem är det viktigt att det finns tillgång till finansiering vid behov och avsaknaden av detta skulle kunna innebära en risk. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna finansieringsrisk.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet påverkas av faktorer som hyresintäkter, räntenivåer och vakansgrad särskilt då förändringar av dessa faktorer inte alltid sker samtidigt.

Transaktioner med närstående

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 1,7 mkr (2,0) för perioden.

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

Händelser efter periodens utgång

Under första kvartalet 2014 förvärvade Corem en fastighet i Mölnlycke Logistikpark, Region Väst, med en uthyrbar area om cirka 17 000 kvm. Beräknat tillträde är den 1 april 2014.

Pågående skatteärenden

Skatteverket har framställt yrkanden som för närvarande ligger för avgörande i förvaltningsdomstolen. Skatteverkets yrkanden avser dels reducering av tidigare års underskott dels upptaxering av tidigare års resultat. En eventuell reducering av tidigare års underskott i enlighet med Skatteverkets yrkande kommer inte att påverka koncernens redovisade resultat.

En eventuell upptaxering i enlighet med Skatteverkets yrkande skulle emellertid medföra ett skattekrav om cirka 62 mkr exklusive ränta. Corems uppfattning är dock att det inte finns anledning att anta att Skatteverket vinner bifall för sitt yrkande avseende upptaxering. Denna uppfattning delas av Corems externa rådgivare.

Moderbolaget

Corems moderbolag ägde per 31 december 2013 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 35 mkr (45) för

perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer, uppgick till 59 mkr (52). Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 449 mkr (2 270). Likvida medel uppgick till 3 mkr (13). Eget kapital uppgick till 1 452 mkr (1 467).

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. Corem nettoredovisar från och med den 1 januari 2013 uppskjuten skatt i balansräkningen. Jämförelsetalen har justerats utifrån den nya principen. Sedan den 1 januari 2013 lämnar Corem utökade upplysningskrav kring poster som värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, där fastigheter klassificeras i nivå 3 och derivat i nivå 2. Övriga redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2012.

Årsstämma och årsredovisning

Corem Property Group ABs årsstämma äger rum den 29 april 2014, kl 14:00 hos MAQS Law Firm Advokatbyrå AB, Mäster Samuelsgatan 20, Stockholm.

Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 1 april 2014 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 15 april 2014. Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

Utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 0,70 kronor per stamaktie (0,60). Avstämningsdag föreslås vara 5 maj 2014 med beräknad utbetalningsdag den 8 maj 2014. 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 25 april 2013 för Corem Property Group AB (publ) har en valberedning utsetts med deltagare från bolagets två större ägare, vilka är Rutger Arnhult via bolag genom Mia Arnhult och Länsförsäkringar genom Jesper Bonnierv. Valberedningen består därutöver av styrelsens ordförande Patrik Essehorn samt valberedningens ordförande Thomas Lifvendahl. Aktieägare som vill lägga fram förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till valberedningen@corem.se

Stockholm den 18 februari 2014, Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

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

Kvartalsöversikt

Mkr	2013 3 mån okt-dec	2013 3 mån jul-sep	2013 3 mån apr-jun	2013 3 mån jan-mar	2012 3 mån okt-dec	2012 3 mån jul-sep	2012 3 mån apr-jun	2012 3 mån jan-mar	2011 3 mån okt-dec
Hysesintäkter	144	141	137	134	138	131	144	131	129
Fastighetskostnader	-40	-30	-33	-41	-39	-29	-29	-38	-33
Driftsöverskott	104	111	104	93	99	102	115	93	96
Central administration	-7	-6	-6	-6	-7	-5	-6	-6	-7
Finansnetto (exklusive värdeförändringar)	-58	-59	-57	-55	-56	-54	-51	-53	-53
Förvaltningsresultat	39	46	41	32	36	43	58	34	36
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	26	28	37	30	-20	16	24	31	27
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-2	3	11	2	-	0	1	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	4	1	-37	-7	10	-3	-10	19	29
Orealiserade värdeförändringar derivat	15	19	85	73	6	-58	-65	81	-37
Resultat före skatt	84	92	129	139	34	-2	7	166	55
Skatt	-15	-11	-25	-21	6	0	5	-41	1
Periodens resultat	69	81	104	118	40	-2	12	125	56
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106	12	60	73	-4	90	65	33	22
Totalt kassaflöde	-30	-50	21	72	-29	103	-45	-13	-87
Kassaflöde, löpande verksamheten per stamaktie, kr	1,18	-0,06	0,57	0,77	-0,27	0,67	0,66	0,23	0,08
Avkastning på eget kapital, %	12	14	19	22	11	-3	2	24	11
Eget kapital per aktie, kr	29,18	28,31	27,37	27,10	25,73	25,22	25,27	26,39	24,79

Nyckeltal

	2013 3 mån okt-dec	2013 12 mån jan-dec	2012 3 mån okt-dec	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec	2009 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Antal fastigheter, st	132	132	132	132	133	133	106
Fastigheternas verkliga värde, mkr	6 380	6 380	5 830	5 830	5 418	5 115	4 332
Direktavkastningskrav värdering, %	7,7	7,7	7,7	7,7	7,8	7,8	7,8
Uthyrbar area, kvm	916 562	916 562	868 322	868 322	842 955	837 616	708 621
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	92	89	91
Överskottsgrad, %	72	74	72	75	74	69	75
Finansiella							
Avkastning på eget kapital, %	12	17	11	9	2	24	17
Avkastning på totalt kapital, %	7	6	5	6	7	11	7
Soliditet, %	31	31	29	29	29	39	33
Justerad soliditet, %	33	33	32	32	32	32	29
Belåningsgrad, %	61	61	61	61	61	55	63
Belåningsgrad fastigheter, %	63	63	67	67	68	76	76
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,1	2,0	2,0	2,0	2,2
Genomsnittlig ränta, %	4,90	4,90	4,66	4,66	4,90	4,47	4,02
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,2	2,2	2,1	2,0	2,2
Nettoskuldsättning, mkr	4 784	4 784	4 407	4 407	4 156	2 867	2 726
Aktierelaterade ¹⁾							
Resultat per stamaktie, kr	0,69	4,05	0,31	1,48	-0,38	5,81	3,76
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	10,00	2,50	10,00	10,00	10,00	-
Eget kapital per aktie, kr	29,18	29,18	25,73	25,73	24,79	25,58	24,53
Kassaflöde, löpande verksamheten per stamaktie, kr	1,18	2,45	-0,27	1,61	-0,07	-2,51	1,65
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,40	0,17	-0,39	0,21	-1,71	1,81	1,69
Utdelning per stamaktie, kr	-	0,60	-	0,60	0,50	0,50	0,50
Utdelning per preferensaktie, kr	2,50	10,00	2,50	10,00	10,00	10,00	-
Börskurs per stamaktie vid periodens utgång, kr	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	23,00	-
Börskurs per preferensaktie vid periodens utgång, kr	150,00	150,00	131,00	131,00	122,50	130,00	-
Fastighetsvärde per stamaktie, kr	84	84	78	78	73	68	70
Nettoskuldsättning per stamaktie, kr	63	63	59	59	56	38	44
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	75 833 186	75 833 186	74 533 198	74 533 198	74 669 553	75 588 186	61 889 440
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	75 882 452	75 551 470	74 659 586	74 659 586	75 387 854	65 116 470	60 178 998
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	6 611 319	6 611 319	6 386 416	6 386 416	6 339 263	6 355 576	-

1) Samtliga belopp är beräknade med hänsyn tagen till split om 2:1 i juni 2011. I enlighet med IAS 33 Resultat per aktie har justering skett retroaktivt för alla rapporterade perioder.

Definitioner

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Corems ägo.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

Fastighetsvärde per stamaktie

Fastigheternas verkliga värde i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden delat med genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som gäller vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Kassaflöde per stamaktie

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

Nettoskuldsättning, totalt och per stamaktie

Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen.

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.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Soliditet, justerad

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

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



Ytterligare information

Ytterligare information kan erhållas av:

Eva Landén, VD. E-post: eva.landén@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

Informationen är sådan som Corem skall offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 18 februari 2014.

Kalendarium

Finansiella rapporter och Årsstämma

Årsredovisning 2013	31 mars 2014
Årsstämma 2014	29 april 2014
Delårsrapport januari-mars 2014	29 april 2014
Delårsrapport januari-juni 2014	11 juli 2014
Delårsrapport januari-september 2014	24 oktober 2014
Bokslutskommuniké 2014	februari 2015

Utdelning samt föreslagen utdelning

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	26 mars 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	31 mars 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 april 2014
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till stamaktieägare	29 april 2014
Avstämningsdag för utdelning till stamaktieägare	5 maj 2014
Förväntad dag för utdelning till stamaktieägare från Euroclear	8 maj 2014
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	25 juni 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 juni 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 juli 2014
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	25 september 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 september 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	3 oktober 2014
Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	22 december 2014
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 december 2014
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare från Euroclear	7 januari 2015



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