

Delårsrapport januari-september 2013

3
KVARTAL

Delårsrapport januari - september 2013

Delårsperioden januari-september (9 mån)

- Hyresintäkterna uppgick till 412 mkr (406).
- Driftsöverskottet uppgick till 308 mkr (310).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 119 mkr (135).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till –31 mkr (7) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet positivt med 177 mkr (–42).
- Resultat efter skatt uppgick till 303 mkr (135), motsvarande 3,36 kr per stamaktie (1,17).
- Investeringar i fastigheter uppgick till 356 mkr (273) varav 205 mkr (191) avsåg förvärv.
- Corem har under perioden förvärvat fyra samt avyttrat fem fastigheter.
- Corem har, i samband med fastighetsförvärv, överlåtit samtliga 1 387 388 återköpta stamaktier samt genomfört en nyemission om 224 903 preferensaktier.

Rapportperioden juli-september (3 mån)

- Hyresintäkterna uppgick till 141 mkr (131).
- Driftsöverskottet uppgick till 111 mkr (102).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 46 mkr (43).
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till –1 mkr (–3) och värdeförändringar derivat påverkade resultatet positivt med 19 mkr (–58).
- Resultat efter skatt uppgick till 81 mkr (–2), motsvarande 0,84 kr per stamaktie (–0,24).
- Investeringar i fastigheter uppgick till 35 mkr (70) varav 0 mkr (36) avsåg förvärv.
- Corem har under perioden avyttrat en fastighet.

Mkr	2013 3 mån jul-sep	2013 9 mån jan-sep	2012 3 mån jul-sep	2012 9 mån jan-sep	2012 12 mån jan-dec
Hyresintäkter	141	412	131	406	544
Driftsöverskott	111	308	102	310	409
Förvaltningsresultat	46	119	43	135	171
Resultat efter skatt	81	303	–2	135	175

	30 sept 2013	31 dec 2012	31 dec 2011	31 dec 2010	31 dec 2009
Antal fastigheter, st	131	132	133	133	106
Verkligt värde fastigheter, mkr	6 022	5 830	5 418	5 115	4 332
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	92	89	89

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 889 672 kvm och bestod per den 30 september 2013 av 131 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 6 022 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 30 september 2013 hade Corem totalt 42 (39) anställda, varav 14 (11) kvinnor och 28 (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

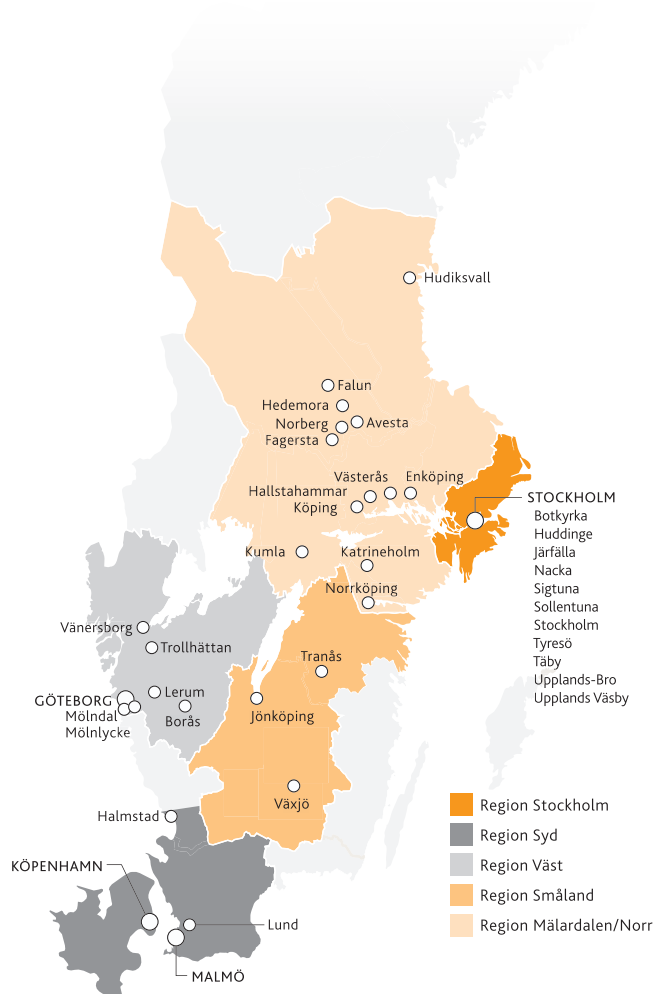
För att uppnå bolagets mål har Corem fyra övergripande strategier.

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

131

Verkligt värde, mkr

6 022

Uthyrbar area, kvm

889 672

Intäkter, kostnader och resultat

Driftsöverskottet uppgick under delårsperioden till 308 mkr och förvaltningsresultatet till 119 mkr.

Mkr	2013 3 mån jul-sep	2013 9 mån jan-sep	2012 3 mån jul-sep	2012 9 mån jan-sep	2012 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt 2012- sep 2013
Hyresintäkter	141	412	131	406	544	550
Fastighetskostnader	-30	-104	-29	-96	-135	-143
Driftsöverskott	111	308	102	310	409	407
Central administration	-6	-18	-5	-17	-24	-25
Finansnetto (exklusive värdeförändringar)	-59	-171	-54	-158	-214	-227
Förvaltningsresultat	46	119	43	135	171	155
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	28	95	16	71	51	75
Värdeförändringar fastigheter & derivat	18	146	-61	-35	-17	164
Resultat före skatt	92	360	-2	171	205	394
Skatt	-11	-57	0	-36	-30	-51
Periodens resultat	81	303	-2	135	175	343

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

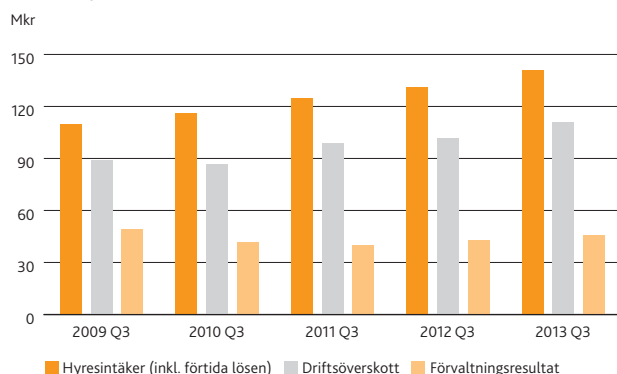
Rapportperioden juli-september 2013

Hyresintäkterna under tredje kvartalet uppgick till 141 mkr (131). Driftsöverskottet och förvaltningsresultatet uppgick till 111 mkr (102) respektive 46 mkr (43).

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick under kvartalet till 28 mkr (16).

Värdeförändringar fastigheter uppgick under kvartalet till -1 mkr (-3), varav realiserade värdeförändringar 1 (-3). Realiserade värdeförändringar derivat uppgick till 19 mkr (-58). Resultat efter skatt uppgick för tredje kvartalet 2013 till 81 mkr (-2).

KVARTALSJÄMFÖRELSE



Delårsperioden januari-september 2013

HYRESINTÄKTER

Periodens hyresintäkter uppgick till 412 mkr (406). I föregående års intäkt ingick 13 mkr avseende förtida lösen av hyrestillägg. Resterande del om 19 mkr är hänförlig till nettoförvärv, indexering, omtaxering samt minskad uthyrningsgrad i Växjö, Region Småland.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 30 september 2013 till 91 procent (92).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 104 mkr (96). Förändringen om 8 mkr beror huvudsakligen på högre kostnader för snöröjning, taxebundna avgifter i början av året, omtaxering samt att Corems fastighetsbestånd utökats jämfört med samma period föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 18 mkr (17) och avser i huvudsak kostnader för koncernledning och bolagets notering på NASDAQ OMX Stockholm.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -171 mkr (-158), varav finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (1) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 172 mkr (159). 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 5,05 procent (4,76).



Dagskiftet 2, Stockholm

RESULTATANDELAR ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden hänförliga till Klöver'n uppgick till 95 mkr (71). Resultatandelar från Fastighetspartners Veddesta, gemensamt ägt bolag med Nordic Real Estate Partners, understeg 0,4 mkr för perioden.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under perioden till –31 mkr (7), varav orealiserade värdeförändringar –43 (6).

Derivat

De långa räntorna steg under årets tre första kvartal vilket fått en positiv effekt på värderingen av Corems derivat under perioden. Orealiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till 177 mkr (–42).

SKATT

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

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

De skattemässiga underskottsavdragen beräknas uppgå till cirka 1 485 mkr (1 720). Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskottsavdragen har i koncernens balansräkning upptagits till 228 mkr (228).

	Aktuell skatt		Uppskjuten skatt ¹⁾		Redovisad skatt	
	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep
Löpande förvaltningsresultat	–2	–3	–7	–13	–9	–16
Värdeförändringar fastigheter	–	–	–8	–12	–8	–12
Värdeförändringar derivat	–	–	–39	11	–39	11
Ökad temporär skillnad fastigheter hänförlig till skattemässiga avskrivningar och direktavdrag	–	–	–16	–19	–16	–19
Omvärdering underskottsavdrag	–	–	15	–	15	–
Totalt	–2	–3	–55	–33	–57	–36

1) Beräknad på skattesats om 22 procent 2013 respektive 26,3 procent 2012.

Fastighetsbestånd

Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 september 2013 till 6 022 mkr och bestod av 131 fastigheter med en total uthyrbar area om 889 672 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 41 procent av beståndets totala fastighetsvärde. Beståndet utgörs huvudsakligen av lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark.

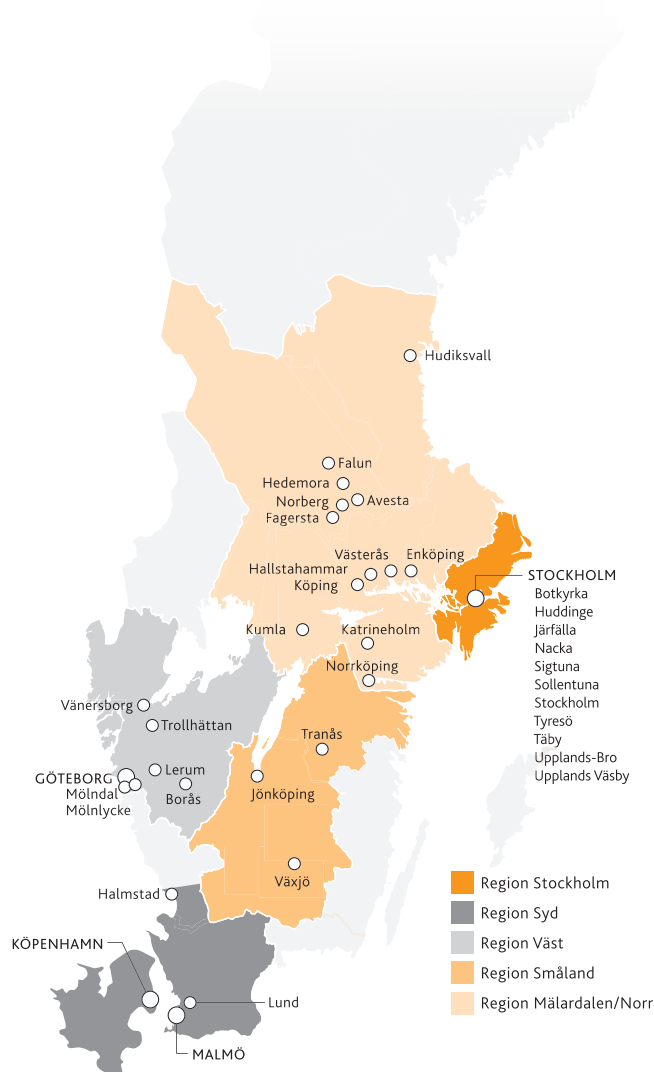
Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2013, uppgående till 556 mkr, svarade Region Stockholm för 42 procent, Syd för 13 procent, Väst för 16 procent, Småland för 10 procent och Mälardalen/Norr för 19 procent. Det totala hyresvärdet bedömdes per den 30 september 2013 uppgå till 613 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent.

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Den tilltagande aktiviteten som noterades på den svenska fastighetsmarknaden i slutet av det första halvåret, bekräftades och förstärktes under tredje kvartalet. Den totala transaktionsvolymen hittills i år uppgick till knappt 75 mdkr, vilket var drygt 15 procent mer jämfört med samma period föregående år. Sett till enskilt kvartal var ökningen större än så. Corem har en fortsatt positiv syn på marknaden och tror generellt på en fortsatt bra omsättning under resten av året, även specifikt inom Corems prioriterade segment.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 6 022 mkr (5 830) per den 30 september 2013. Avkastningskraven i värderingarna är i princip oförändrade, men den fortsatt låga inflationstakten under året, ökad fastighetsskatt och kommande befarade vakanser, framför allt i fastigheten i Hudiksvall, har haft en negativ värdepåverkan. Nyuthyrning och framför allt projektutveckling, har istället haft en positiv effekt och orealiserade värdeförändringar under det tredje kvartalet uppgick till 1 mkr (-3). Det genomsnittliga avkastningskravet per 30 september 2013 var oförändrat cirka 7,8 procent.

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande drygt fem procent av det samlade värdet externvärderats, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB, Bryggan Fastighetsekonomi och Newsec som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen. För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning 2012 sid 20-21.



FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvm
Verkligt värde per den 31 december 2012	5 830	132	868 322 ¹⁾
Förvärv	205	4	40 961
Ny-, till- och ombyggnation	151	–	2 905
Avyttringar	-123	-5	-22 516
Värdeförändringar	-43	–	–
Valutaomräkningar	2	–	–
Totalt per den 30 september 2013	6 022	131	889 672

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

Hyresgäster

Ericsson är Corems enskilt största hyresgäst och hyr industri-, lager- och kontorslokaler i Region Väst och Region Mälardalen/Norr.

Ericsson, Bilia och ELFA står för 13, 11 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Sammanlagt har Ericsson fem hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 1,4 år. Ericsson har under perioden aviserat att kabeltillverkningen i Hudiksvall kommer att läggas ner och samtidigt överlåtit verksamheten i Falun till det danska börsnoterade bolaget NKT Cables A/S. Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktstid om 9,8 år och ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktstid om 4,8 år.

Corems viktade hyresduration uppgick per den 30 september 2013 till 4,6 år.

Ny-, till- och ombyggnation

Corem har under perioden totalt investerat 151 mkr (82) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer vilka framförallt omfattar hyresgästanpassningar och energibesparingsåtgärder. För 2013 uppgår Corems planerade investeringsvolym till 170 mkr. De två största projekten är uppförandet av en terminalbyggnad för Terminal & Transporttjänst på fastigheten Märsta 15:7, Sigtuna, samt hyresgästanpassning 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

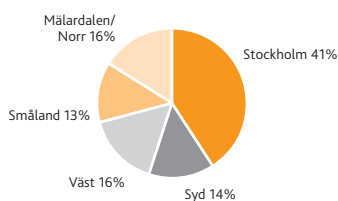
Corem har under perioden arbetat vidare med att förädla sitt bestånd genom förvärv av fyra fastigheter, varav en tomt. Samtliga förvärv skedde i bolagsform. Under perioden har fem fastigheter avyttrats som ett led i Corems renodlingsstrategi.

Förvärvet i Halmstad finansierades genom överlåtelse av samtliga 1 387 388 återköpta aktier, nyemission om 224 903 preferensaktier och bankfinansiering.

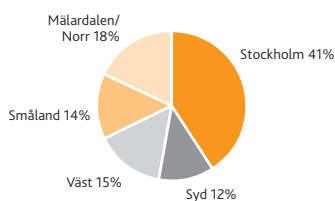
TRANSAKTIONER 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2013

Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Köpeskilling, 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
Totalt förvärvat kvartal 3			–	–
TOTALT FÖRÄRVAT 1 JAN - 30 SEP 2013			40 961	205
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 - 30 SEP 2013			22 516	137

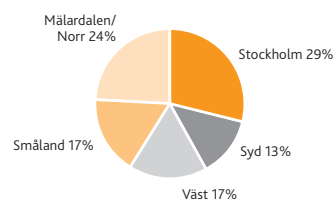
FÖRDELNING AV VERKLIGT VÄRDE
PER GEOGRAFISKT OMRÅDE
30 SEPTEMBER 2013



FÖRDELNING AV HYRESVÄRDE
PER GEOGRAFISKT OMRÅDE
30 SEPTEMBER 2013



FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA
PER GEOGRAFISKT OMRÅDE
30 SEPTEMBER 2013



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

Resultat per segment	Intäkter, mkr		Kostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %	
	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep
Region Stockholm	167	157	-53	-48	114	109	68	69
Region Syd	51	41	-11	-10	40	31	78	76
Region Väst	68	57	-11	-11	57	46	84	81
Region Småland	44	72	-17	-16	27	56	61	78
Region Mälardalen/Norr	82	79	-12	-11	70	68	85	86
Totalt	412	406	-104	-96	308	310	75	76

Nyckeltal per segment	Verkligt värde, mkr		Uthyrbar area ¹⁾ , kvm		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	2013 30 sep	2012 30 sep	2013 30 sep	2012 30 sep	2013 30 sep	2012 30 sep	2013 30 sep	2012 30 sep
Region Stockholm	2 467	2 291	261 952	254 481	251	236	94	93
Region Syd	849	668	113 476	80 244	75	59	98	94
Region Väst	954	805	150 006	138 024	94	79	95	94
Region Småland	758	792	151 122	153 626	83	88	64	86
Region Mälardalen/Norr	994	1 079	213 116	225 136	110	115	96	94
Totalt	6 022	5 635	889 672	851 511	613	577	91	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 30 sep	2012 30 sep	2013 30 sep	2012 30 sep	2013 30 sep	2012 30 sep	2013 30 sep	2012 30 sep	2013 30 sep	2012 30 sep
Region Stockholm	28 264	28 264	127 623	118 753	80 112	81 456	15 287	15 160	10 666	10 848
Region Syd	8 430	4 940	54 015	27 750	15 261	12 862	24 105	22 665	11 665	12 027
Region Väst	44 142	32 146	76 529	76 940	18 056	17 368	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	201 231	388 112	359 196	172 659	172 984	64 742	64 105	49 983	53 995
Andel, %	24	24	44	42	19	20	7	8	6	6

FÖRDELNING AV FASTIGHETER, VAKANSER OCH HYRESINTÄKTER

	Antal fastigheter, st		Vakans, kvm		Hyresintäkter ²⁾ , mkr	
	2013 30 sep	2012 30 sep	2013 30 sep	2012 30 sep	2013 30 sep	2012 30 sep
Region Stockholm	51	54	22 140	22 958	236	220
Region Syd	19	16	2 872	6 685	73	56
Region Väst	19	20	11 728	11 330	89	74
Region Småland	24	25	70 119	32 156	53	76
Region Mälardalen/Norr	18	19	11 522	16 474	105	108
Totalt	131	134	118 381	89 603	556	534

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 30 september 2013 respektive 30 september 2012.

SEGMENTSINFORMATION ÖVRIGT	2013 30 sep	2012 30 sep
Driftsöverskott fördelat enligt ovan	308	310
Ofördelade resultatposter		
Central administration	-18	-17
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-171	-158
Förvaltningsresultat	119	135
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	95	71
Realiserade värdeförändringar fastigheter	12	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-43	6
Orealiserade värdeförändringar derivat	177	-42
Resultat före skatt	360	171

Intresseföretag

Med intresseföretag avses innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

Klövern AB (publ)

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 30 september 2013 till 32 200 000 stamaktier motsvarande cirka 19 procent av de utestående rösterna i bolaget. Innehavet uppgick per den 30 september 2013 till 1 039 mkr att jämföra med 992 mkr per 31 december 2012. Av förändringen om 47 mkr redovisas 95 mkr över periodens resultat. Resterande 48 mkr avser främst erhållen utdelning. 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 30 september 2013 omfattade Klöverns innehav 390 fastigheter (387). Hyresvärdet uppgick till 2 485 mkr (2 468) och fastigheternas verkliga värde var 23 170 mkr (22 624). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 2 540 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. För vidare information, se Corems Årsredovisning 2012 sid 31-33.



Paket- och pallterminal åt PostNord, Järfälla

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 periodens utgång till 2 336 mkr (2 082). Ökningen av det egna kapitalet beror, efter utdelning om 112 mkr, framförallt på periodens totalresultat om 304 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 30 september 2013 uppgick soliditeten till 31 procent (29) och den justerade soliditeten till 33 procent (32).

Räntebärande skulder och kreditbindning

Den 30 september 2013 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 693 mkr (4 543). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för likviditet om 159 mkr (116), inga pantsatta likvida medel (12) och aktiverade upplåningskostnader om 7 mkr (8) uppgick till 4 527 mkr (4 407). Räntetäckningsgraden uppgick per den 30 september 2013 till 2,2 ggr (2,0). Vid kvartalets utgång var 47 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 30 september 2013.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 30 september 2013 till 5,3 år och den genomsnittliga räntan uppgick till 5,05 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 30 september 2013 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -225 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 0,28 procentenheter.

Under det andra kvartalet emitterade Corem ett 2-årigt icke-säkerställt obligationslån om 200 mkr. Bolagets totala krediter om 4 693 mkr (4 543) löper med kvarstående kredittider om 3 månader till 25 år.

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 145 mkr (188), vilket motsvarar 1,27 kr per stamaktie (1,88) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -157 mkr (-105) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 55 mkr (-38). Likvida medel per den 30 september 2013 uppgick till 159 mkr (116), vilket motsvarar 2,10 kr per stamaktie (1,55).

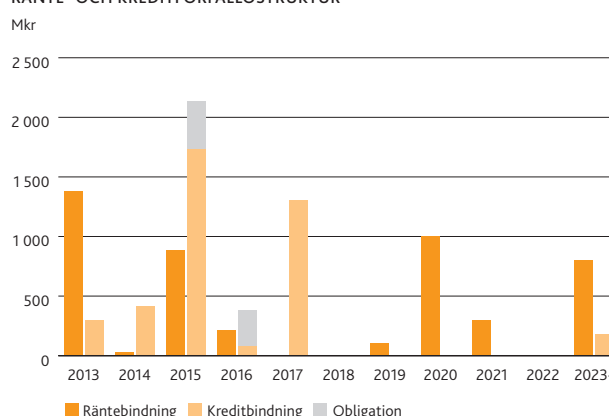
Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter om 170 mkr (100) uppgick till 329 mkr att jämföras med 216 mkr per den 31 december 2012.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2013	1 300	3,72	28	253	5
2014	87	5,37	2	436	9
2015	886	4,45	19	2 131 ¹⁾	46
2016	215	4,24	5	381 ¹⁾	8
2017	—	—	—	1 308	28
2018	—	—	—	1	0
2019	105	6,66	2	2	0
2020	1 000	6,24	21	—	—
2021	300	5,75	6	—	—
2022	—	—	—	—	—
2023-	800	6,11	17	181	4
Totalt	4 693	5,05	100	4 693	100

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

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR



Aktien

AKTIEFAKTA, 30 SEPTEMBER 2013

Börsvärde	2 534 mkr
Antal stamaktier	75 896 586
Antal preferensaktier	6 611 319
Antal aktieägare	3 502

Stängningskurs, stamaktie	20,50 kr
Stängningskurs, preferensaktie	148,00 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), betalas ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal från och med juli 2013.

Överlåtelse och nyemission av aktier

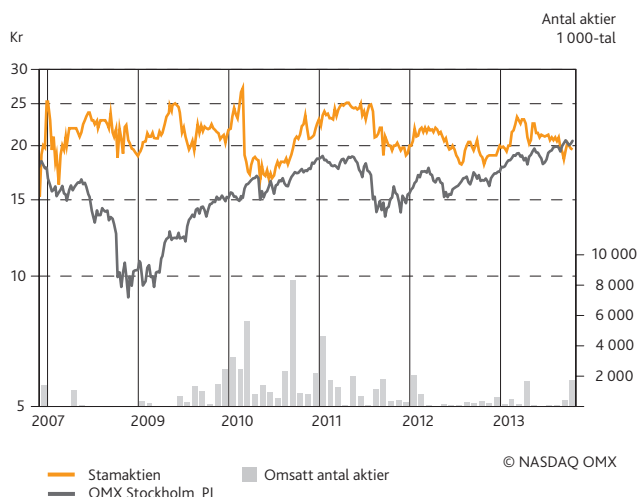
I samband med fastighetsförvärv i Halmstad har samtliga 1 387 388 återköpta stamaktier överlåtits samt en nyemission om 224 903 preferensaktier skett. Efter registrering av nyemissionen uppgår totalt antal registrerade aktier i Corem till 82 507 905 aktier, varav 75 896 586 är stamaktier och 6 611 319 är preferensaktier. Corem hade per den 30 september 2013 inga återköpta aktier.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2013

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 348	1 251 606	36,3	37,7
SEB Life International Assurance	9 183 363	–	11,1	12,0
Länsförsäkringar fonder	7 118 705	–	8,6	9,3
Swedbank Robur fonder	4 940 464	112 221	6,1	6,5
Gårdarke AB	3 284 267	112 711	4,1	4,3
Allba Holding AB	2 723 440	291 300	3,7	3,6
SEB S.A., W8IMY	2 527 840	61 414	3,1	3,3
Aktie-Ansvar Sverige	1 900 000	–	2,3	2,5
Pomona Gruppen AB	1 499 998	–	1,8	2,0
Livförsäkrings AB Skandia	1 488 875	–	1,8	1,9
Estancia Fastigheter AB	1 387 388	–	1,7	1,8
Nordea Liv	1 252 948	104 412	1,6	1,7
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	120 000	1,5	1,5
Handelsbanken fonder	1 088 881	108 000	1,5	1,4
Odin Fonder	965 570	–	1,2	1,3
Övriga aktieägare	6 670 617	4 449 655	13,5	9,3
Totalt antal utestående aktier	75 896 586	6 611 319	100,0	100,0
Återköpta aktier	–	–	–	–
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 18 OKTOBER 2013



KURUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE (CORE PREF SE0003208792)
9 MARS 2010 TILL 18 OKTOBER 2013



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2013 3 mån jul-sep	2013 9 mån jan-sep	2012 3 mån jul-sep	2012 9 mån jan-sep	2012 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt 2012- sep 2013
Hysesintäkter	141	412	131	406	544	550
Fastighetskostnader	-30	-104	-29	-96	-135	-143
Driftsöverskott	111	308	102	310	409	407
Central administration	-6	-18	-5	-17	-24	-25
Finansnetto (exklusive värdeförändringar)	-59	-171	-54	-158	-214	-227
Förvaltningsresultat	46	119	43	135	171	155
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	28	95	16	71	51	75
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-2	12	0	1	3	14
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1	-43	-3	6	16	-33
Orealiserade värdeförändringar derivat	19	177	-58	-42	-36	183
Resultat före skatt	92	360	-2	171	205	394
Skatt	-11	-57	0	-36	-30	-51
Periodens resultat	81	303	-2	135	175	343
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferenser mm.	-3	1	-2	-3	-3	1
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	78	304	-4	132	172	344
Antal aktier och resultat per aktie						
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	0,84	3,36	-0,24	1,17	1,48	3,70
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	75 896 586	75 896 586	74 597 987	74 597 987	74 533 198	75 896 586
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	75 896 586	75 439 931	74 644 867	74 687 814	74 659 586	75 222 050
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	6 611 319	6 611 319	6 386 416	6 386 416	6 386 416	6 611 319

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	30 sep 2013	30 sep 2012	31 dec 2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 022	5 635	5 830
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 039	1 012	992
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Uppskjuten skattefordran	156	141	211
Fordringar på intresseföretag	21	1	1
Summa anläggningstillgångar	7 240	6 791	7 036
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	45	10	25
Likvida medel ¹⁾	159	145	116
Summa omsättningstillgångar	204	155	141
Summa tillgångar	7 444	6 946	7 177
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 336	2 043	2 082
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	4 126	2 650	2 900
Derivat	225	408	402
Övriga långfristiga skulder	2	2	2
Summa långfristiga skulder	4 353	3 060	3 304
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	560	1 649	1 635
Övriga kortfristiga skulder	195	194	156
Summa kortfristiga skulder	755	1 843	1 791
Summa skulder	5 108	4 903	5 095
Summa eget kapital och skulder	7 444	6 946	7 177

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 september 2013 respektive 31 december 2012 till 329 mkr respektive 216 mkr.

Koncernens rapport över kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2013 3 mån jul-sep	2013 9 mån jan-sep	2012 3 mån jul-sep	2012 9 mån jan-sep	2012 12 mån jan-dec
Löpande verksamhet					
Resultat före skatt	92	360	-2	171	205
Ej kassaflödespåverkande poster	-47	-192	47	9	11
Betald inkomstskatt	2	0	0	-11	-13
Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	47	168	45	169	203
Förändring i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-12	-47	17	10	6
Förändring av pantsatta likvida medel	-	12	24	-	-12
Förändring av rörelseskulder	-23	12	4	9	-13
Kassaflöde, löpande verksamhet	12	145	90	188	184
Investeringsverksamhet					
Förvärv och ny- till- och ombyggnationer i fastigheter	-35	-293	-71	-262	-466
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	0	0	-3	-3	-3
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-	-	-62
Avyttring av andelar i intresseföretag	-	-	112	112	112
Avyttring av förvaltningsfastigheter	13	136	-	48	74
Kassaflöde, investeringsverksamhet	-22	-157	38	-105	-345
Finansieringsverksamhet					
Upptagna lån	-	315	26	110	348
Amorterade lån	-23	-166	-33	-58	-64
Återköp av egna aktier	-	0	-2	-5	-6
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-17	-94	-16	-85	-101
Kassaflöde, finansieringsverksamhet	-40	55	-25	-38	177
Periodens/Årets kassaflöde	-50	43	103	45	16
Likvida medel vid periodens/årets början	209	116	42	100	100
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens/årets slut	159	159	145	145	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 - september 2012	-	-	-3	135	132
Utdelning till stamaktieägare, 0,50 kr per aktie	-	-	-	-38	-38
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ¹⁾	-	-	-	-64	-64
Avyttring av egna aktier	-	-	-	10	10
Återköp av egna aktier	-	-	-	-5	-5
Utgående eget kapital 30 september 2012	308	1 294	-15	456	2 043
Totalresultat oktober - december 2012	-	-	-	40	40
Återköp av egna aktier	-	-	-	-1	-1
Utgående eget kapital 31 december 2012	308	1 294	-15	495	2 082
Totalresultat januari - september 2013	-	-	1	303	304
Utdelning till stamaktieägare, 0,60 kr per aktie	-	-	-	-46	-46
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ²⁾	-	-	-	-66	-66
Apportemission	1	29	-	-	30
Avyttring av egna aktier	-	-	-	32	32
Återköp av egna aktier	-	-	-	0	0
Utgående eget kapital 30 september 2013 hänförligt till moderbolagets aktieägare	309	1 323	-14	718	2 336

1) Därav utbetalades 16 mkr per kvartal med början i juli 2012

2) Därav utbetalas 16,5 mkr per kvartal med början i juli 2013

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. Verkligt värde på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas, för upplysningssyfte, genom att

diskontera det framtida kontrakterade kassaflödet till den aktuella marknadsräntan som är tillgänglig för Corem för liknande finansiella instrument.

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 30 september 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	-	45	-	-	25	-
Likvida medel	-	159	-	-	116	-
Summa	-	204	-	-	141	-
Skulder						
Derivatinstrument, nivå 2	225	-	-	402	-	-
Upplåning	-	-	4 693	-	-	4 543
Leverantörsskulder och andra skulder	-	-	197	-	-	158
Summa	225	-	4 890	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 9 mån jan-sep	2012 9 mån jan-sep	2012 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	43	41	52
Kostnad sålda tjänster	-26	-21	-30
Bruttoresultat	17	20	22
Central administration	-18	-17	-24
Rörelseresultat	-1	3	-2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	74	78	93
Räntekostnader och liknande resultatposter	-36	-31	-42
Resultat före skatt	37	50	49
Skatt	0	0	-4
Periodens resultat	37	50	45

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2013	30 sep 2012	31 dec 2012
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	1	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar	1	2	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	197	185	197
Andelar i intresseföretag	624	624	624
Fordringar på koncernföretag	1 190	1 190	1 190
Uppskjuten skattefordran	28	32	28
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 039	2 031	2 039
Summa anläggningstillgångar	2 040	2 033	2 041
Övriga omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	398	51	212
Övriga kortfristiga fordringar	5	1	4
Kassa och Bank	22	70	13
Summa omsättningstillgångar	425	122	229
Summa tillgångar	2 465	2 155	2 270
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 455	1 474	1 467
Räntebärande skulder	945	623	750
Ej räntebärande skulder	65	58	53
Summa eget kapital och skulder	2 465	2 155	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 Årsredovisningen för 2012 på sid 42-45. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

FASTIGHETSVÄRDERING

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

FINANSIERING

För Corem är det viktigt att det finns tillgång till finansiering vid behov och avsaknaden av detta skulle kunna innebära en risk.

Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna finansieringsrisk.

KASSAFLÖDE

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

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 1,2 mkr (1,4) för perioden.

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Pågående skatteärenden

Skatteverket har framställt yrkanden som för närvarande ligger för avgörande i förvaltningsdomstol. 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 30 september 2013 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 37 mkr (50) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer, uppgick till 43 mkr (41). Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 465 mkr (2 270). Likvida medel uppgick till 22 mkr (13). Eget kapital uppgick till 1 455 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 1 januari 2013 uppskjuten skatt i balansräkningen. Jämförelsetalen har justerats utifrån den nya principen. Övriga redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Corems Årsredovisning för 2012.

Stockholm den 25 oktober 2013
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

**Revisorns rapport över översiktlig granskning
av finansiell delårsinformation i sammandrag
(delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34
och 9 kap. Årsredovisningslagen (1995:1554)**

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Corem Property Group AB (publ) per 30 september 2013 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

**DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING
OCH OMFATTNING**

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor.

En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 oktober 2013
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

Mkr	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	2011 3 mån jul-sep
Hysesintäkter	141	137	134	138	131	144	131	129	125
Fastighetskostnader	-30	-33	-41	-39	-29	-29	-38	-33	-26
Driftsöverskott	111	104	93	99	102	115	93	96	99
Central administration	-6	-6	-6	-7	-5	-6	-6	-7	-6
Finansnetto (exklusive värdeförändringar)	-59	-57	-55	-56	-54	-51	-53	-53	-53
Förvaltningsresultat	46	41	32	36	43	58	34	36	40
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	28	37	30	-20	16	24	31	27	-6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-2	3	11	2	-	0	1	-	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1	-37	-7	10	-3	-10	19	29	22
Orealiserade värdeförändringar derivat	19	85	73	6	-58	-65	81	-37	-191
Resultat före skatt	92	129	139	34	-2	7	166	55	-134
Skatt	-11	-25	-21	6	0	5	-41	1	32
Periodens resultat	81	104	118	40	-2	12	125	56	-102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12	60	73	-4	90	65	33	22	26
Totalt kassaflöde	-50	21	72	-29	103	-45	-13	-87	-12
Kassaflöde, löpande verksamheten per stamaktie	-0,06	0,57	0,77	-0,27	0,67	0,66	0,23	0,08	0,13
Avkastning på eget kapital, %	14	19	22	11	-3	2	24	11	-20
Eget kapital per aktie, kr	28,31	27,37	27,10	25,73	25,22	25,27	26,39	24,79	24,12

Nyckeltal

	2013 3 mån jul-sep	2013 9 mån jan-sep	2012 3 mån jul-sep	2012 9 mån jan-sep	2012 12 mån jan-dec	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade							
Antal fastigheter, st	131	131	134	134	132	133	133
Fastigheternas verkliga värde, mkr	6 022	6 022	5 635	5 635	5 830	5 418	5 115
Direktavkastningskrav värdering, %	7,8	7,8	7,8	7,8	7,7	7,8	7,8
Uthyrbar area, kvm	889 672	889 672	851 511	851 511	868 322	842 955	837 616
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	92	92	92	92	89
Överskottsgrad, %	79	75	78	76	75	74	69
Finansiella							
Avkastning på eget kapital, %	14	18	0	9	9	2	24
Avkastning på totalt kapital, %	7	6	6	7	6	7	11
Soliditet, %	31	31	29	29	29	29	39
Justerad soliditet, %	33	33	33	31	32	32	32
Belåningsgrad fastigheter, %	63	63	67	67	67	68	76
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,1	2,3	2,0	2,0	2,0
Genomsnittlig ränta, %	5,05	5,05	4,76	4,76	4,66	4,90	4,47
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,1	2,1	2,2	2,1	2,0
Nettoskuldsättning, mkr	4 527	4 527	4 154	4 154	4 407	4 156	2 867
Aktierelaterade ¹⁾							
Resultat per stamaktie, kr	0,84	3,36	-0,24	1,17	1,48	-0,38	5,81
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	7,50	2,50	7,50	10,00	10,00	10,00
Eget kapital per aktie, kr	28,31	28,31	25,22	25,22	25,73	24,79	25,58
Kassaflöde, löpande per stamaktie, kr	-0,06	1,27	0,67	1,88	1,61	-0,07	-2,51
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	-0,66	0,57	1,06	0,60	0,21	-1,71	1,81
Utdelning per stamaktie, kr	-	-	-	-	0,60	0,50	0,50
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	10,00	10,00	10,00
Börskurs per stamaktie vid periodens utgång, kr	20,50	20,50	20,60	20,60	20,00	20,00	23,00
Börskurs per preferensaktie vid periodens utgång, kr	148,00	148,00	135,30	135,30	131,00	122,50	130,00
Fastighetsvärde per stamaktie, kr	79	79	76	76	78	73	68
Nettoskuldsättning per stamaktie, kr	60	60	56	56	59	56	38
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	75 896 586	75 896 586	74 597 987	74 597 987	74 533 198	74 669 553	75 588 186
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	75 896 586	75 439 931	74 644 867	74 687 814	74 659 586	75 387 854	65 116 470
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	6 611 319	6 611 319	6 386 416	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 realiserade värdeförändringar på derivat, på årsbasis, i procent av genomsnittlig balansomsättning under perioden.

Belåningsgrad fastigheter

Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

Direkavkastningskrav

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

Preferensaktiernas andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 10 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

Finansiella rapporter

Bokslutskommuniké 2013	18 februari 2014
Årsredovisning 2013	mars 2014
Delårsrapport januari - mars 2014	29 april 2014
Årsstämma 2014	29 april 2014

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 25 oktober 2013 kl 10.00.



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