

Delårsrapport januari-september 2012

KVARTAL

Delårsrapport januari - september 2012

Corem Property Group AB är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar lager-, logistik-, industri- och handelsfastigheter i Sverige samt i Danmark. Corem är noterat på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap.

UTFALL DEN AKTUELLA DELÅRSPERIODEN (9 mån)

- Hyresintäkterna uppgick till 406 mkr (369).
- Driftsöverskottet ökade med 14 procent till 310 mkr (271).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 135 mkr (101).
- Omvärderingen av derivat påverkade resultatet negativt med –42 mkr (–194).
- Resultat efter skatt uppgick till 135 mkr (–21); 1,17 kr per stamaktie (–0,91).
- Det egna kapitalet uppgick till 2 043 mkr (2 008).
- Investeringarna i fastigheter uppgick till 273 mkr (166) varav 191 mkr (83) avsåg förvärv av 5 fastigheter (3).
- Corem har under perioden tillträtt fem fastigheter, varav en genom fastighetsreglering, samt frånträtt tre fastigheter.

UTFALL DEN AKTUELLA RAPPORTPERIODEN (3 mån)

- Hyresintäkterna uppgick till 131 mkr (125).
- Driftsöverskottet ökade med 3 procent till 102 mkr (99).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 43 mkr (40).
- Omvärderingen av derivat påverkade resultatet negativt med –58 mkr (–191).
- Resultat efter skatt uppgick till –2 mkr (–102); –0,24 kr per stamaktie (–1,56).
- Investeringarna i fastigheter uppgick till 70 mkr (39) varav 36 mkr (0) avsåg förvärv av 1 fastighet (0).
- Corem har under perioden tillträtt en fastighet.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 23 oktober 2012 avtalades om förvärv av en fastighet i Mölnlycke, Göteborg. Uthyrbar area uppgår till cirka 18 500 kvm och köpeskillingen till 167 mkr.
- Corem har tecknat ett 22-årigt hyresavtal med Internationella Engelska Skolan avseende 6 450 kvm för grundskola i fastigheten Storsätra 1, Stockholm.

Mkr	jan-sep 2012 9 mån	jan-sep 2011 9 mån	jan-dec 2011 12 mån
Hyresintäkter	406	369	497
Driftsöverskott	310	271	366
Förvaltningsresultat	135	101	137
Andel i intresseföretags resultat	71	33	60
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	6	54	83
Orealiserade värdeförändringar, derivat	–42	–194	–231
Resultat efter skatt	135	–21	35
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr	1,17	–0,91	–0,38
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92
Överskottsgrad, %	76	73	74
Soliditet, %	29	30	29
Avkastning på eget kapital, %	9	–1	2

	30-sep 2012	30-sep 2011	31-dec 2011
Antal fastigheter, st	134	132	133
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 635	5 308	5 418

Verksamheten

Corems mål är att vara det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital.

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.

Utvecklingen under tredje kvartalet

Hysesintäkterna under tredje kvartalet uppgick till 131 mkr (125). Driftsöverskottet och förvaltningsresultatet uppgick till 102 mkr (99) respektive 43 mkr (40).

Resultatandelen från intresseföretag uppgick under kvartalet till 16 mkr (-6).

Orealiserade värdeförändringar uppgick under kvartalet till -3 mkr (22) avseende fastigheter och -58 mkr (-191) avseende derivat. Resultatet efter skatt uppgick för tredje kvartalet 2012 till -2 mkr (-102).

Utvecklingen under delårsperioden

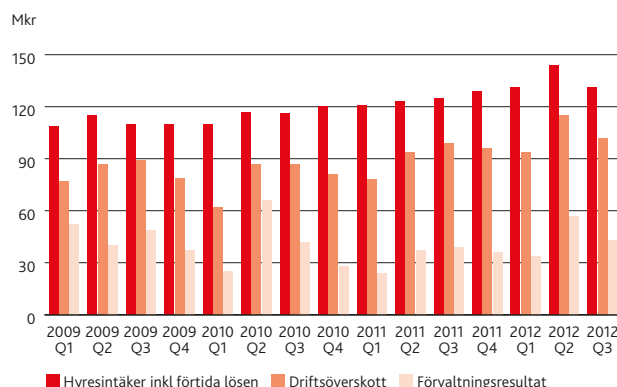
HYSESINTÄKTER

Periodens hysesintäkter uppgick till 406 mkr (369). Av ökningen är 24 mkr hänförlig till förvärv, ökad uthyrningsgrad samt indexering. Resterande 13 mkr avser förtida lösen av hyrestillägg med anledning av att hyreskontraktet avseende Lådan 1 i Växjö upphör per den 31 december 2012. Intäktsbortfallet avseende kontraktet bedöms för 2013 uppgå till cirka 15 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden per den 30 september 2012 uppgick till 92 procent (92). Det totala hyresvärdet uppgick på årsbasis per den 30 september 2012 till 577 mkr (544).

FASTIGHETSKOSTNADER, DRIFTSÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

Fastighetskostnaderna uppgick till 96 mkr (98). Förbättringen om 2 mkr beror huvudsakligen på lägre kostnader för snöröjning och taxebundna avgifter till följd av den milda vintern i början av året samt genomförda energibesparingsåtgärder. Driftsöverskottet uppgick till 310 mkr (271), vilket genererade en överskottsgrad om 76 procent (73). Förvaltningsresultatet uppgick till 135 mkr (101).

UTVECKLING PER KVARTAL



CENTRAL ADMINISTRATION

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 17 mkr (19).

FINANSNETTO OCH DERIVAT

Finansnettot uppgick till -158 mkr (-151), varav finansiella intäkter uppgick till knappt 1 mkr (1) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till 159 mkr (152). De långa räntorna steg under årets första kvartal men har därefter, under andra och tredje kvartalet, rört sig kraftigt nedåt vilket fått en negativ effekt på värderingen av Corems derivat under perioden. Orealiserade värdeförändringar på derivat under perioden uppgick till -42 mkr (-194). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,76 procent (4,80).

RESULTATANDELAR ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden uppgick till 71 mkr varav resultatandelar från Klövern uppgick till 66 mkr (33) för perioden och resultat från försäljning av preferensaktier i Klövern uppgick till 5 mkr (-).

Resultatandelar från Fastighetspartners Veddesta AB, gemensamt ägt bolag med Nordic Real Estate Partners AB, understeg 0,1 mkr för perioden.

ANDRA VINSTER OCH FÖRLUSTER

Fram till och med 18 mars 2011, då innehavet i Klövern övergick till att utgöra Andelar i intresseföretag, redovisades orealiserade värdeförändringar avseende aktieinnehavet under rubriken Andra vinster och förluster.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Fastigheter

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under perioden till 6 mkr (54) medan realiserade värdeförändringar uppgick till 1 mkr (2).

Derivat

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.

För att säkerställa ett stabilt räntenetto, över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning. Corems genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 30 september 2012 till 6,4 år att jämföras med 6,6 år per motsvarande period 2011. Per 30 september 2012 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -408 mkr att jämföras med -365 mkr per 31 december 2011. Reserven för dessa undervärden kommer successivt att upplösas och återföras till resultatet fram till derivatens avtalade slutdatum. Värdeförändringen, vilken uppgick till -42 mkr (-194), är inte kassaflödespåverkande.

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 redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till nominell skattesats.

Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kunna utnyttjas. Corem kan dock inte lämna några garantier för att dagens, eller nya skatteregler eller praxis, inte innebär begränsningar i möjligheten att nyttja underskottsavdragen. Skatteverket har framställt yrkanden som nu ligger i förvaltningsrätten, bland annat rörande reducering av tidigare års underskott i koncernen.

Corem redovisar en total skatt om –36 mkr (–10) för perioden. Aktuell skatt uppgick till –3 mkr (–2) och uppskjuten skatt till –33 mkr (–8). Den löpande fastighetsrörelsen har belastats med en skatt om –35 mkr (–25), varav –32 mkr (–23) avser uppskjuten skatt. Vidare avser 11 mkr (51) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat samt –12 mkr (–21) till värdeförändringar i fastigheter. Uppskjuten skatt avseende omvärdering av underskottsavdrag uppgår till 0 mkr (–15).

Regeringen har under hösten föreslagit en sänkt bolagsskatt till 22 procent med verkan från och med 1 januari 2013. Om detta förslag antas innebär det för Corem en engångskostnad netto om cirka 20 mkr, till följd av omvärdering av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder.

Vad beträffar uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändringar i fastigheter påverkas detta bland annat av att temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässigt resultat, inte beaktas. Olika skattemässiga effekter uppstår därmed vid positiva och negativa värdeförändringar efter förvärvstillfället.

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Under årets tredje kvartal sågs en minskad transaktionsvolym, jämfört med såväl motsvarande period föregående år, som med föregående kvartal. De relativt få affärer som genomförts på marknaden, har i sig inte inneburit några förändrade värderingsföresattningar vid värderingen av Corems fastigheter.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 5 635 mkr (5 418) per den 30 september 2012. Jämfört med det andra kvartalet har värdet på portföljen ökat. Den positiva värdeförändringen förklaras framför allt av nettoförvärv och investeringar i det befintliga beståndet. Motsatt har den för närvarande låga inflationstakten inneburit att den för fastighetsbranschen viktiga indexuppräknningen för 2013 sannolikt blir lägre än tidigare beräknat, vilket har haft en negativ värdepåverkan under det tredje kvartalet. Förändringar i avkastningskraven har varit marginella och det genomsnittliga avkastningskravet per 30 september 2012 är fortsatt knappt 7,8 procent.

Orealiserade värdeförändringar under det tredje kvartalet uppgick till –3 mkr (22). Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För rapportperioden har fastigheter motsvarande cirka sex procent av det samlade värdet externvärderats. Resterande bestånd har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills Sweden AB som värderingsinstitut. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen.

För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se sid 32-33 i Corems Årsredovisning för 2011.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE, ANTAL FASTIGHETER SAMT UTHYRBAR AREA

	Mkr	Antal	Kvadratmeter
Verkligt värde per den 31 december 2011	5 418	133	822 315
Förvärv	191	4 ¹⁾	21 172
Investeringar	82	–	–
Försäljningar	–47	–3	–12 516
Värdeförändringar	6	–	–
Valutaomräkningar	–15	–	–
Verkligt värde samt antal fastigheter och kvadratmeter per den 30 september 2012	5 635	134	830 971

1) Förvärv av fem fastigheter har gjorts under perioden, varav en genom fastighetsreglering.

Förvärv och försäljningar av fastigheter

Corem har under perioden förvärvat fem fastigheter; två i Stockholm och tre i Jönköping, varav en genom fastighetsreglering och fyra i bolagsform. Ett av förvärven finansierades delvis genom avyttring av egna aktier till ett belopp om 10 mkr. Förvärvet av fastigheterna i bolagsform har med beaktande av IFRS 3 och efter en bedömning av förvärvens innehåll och karaktär redovisats som tillgångsförvärv.

Under perioden har tre fastigheter avyttrats; en i Karlstad, en i Vänersborg samt en i Helsingborg.

Investeringar och projekt

Corem har under perioden totalt investerat 82 mkr (83) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer. För 2012 uppgår Corems planerade investeringsvolym till 100 mkr.

Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Från och med 18 mars 2011, då Corem fick ett betydande inflytande i Klövern, klassificeras innehavet som Intresseföretag och redovisas från detta datum i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Corems aktieinnehav i Klövern uppgick per den 30 september 2012 till 32 200 000 stamaktier. Innehavet uppgick per den 30 september 2012 till 1 012 mkr att jämföra med 1 097 mkr per 31 december 2011. Minskningen beror framförallt på avyttringen av preferensaktier. Den 12 januari 2012 fattade Klövern beslut om att emittera preferensaktier genom fondemission. Efter registrering av fondemissionen erhöll Corem 804 999 preferensaktier vilka avyttrades under augusti 2012. Försäljningen genererade ett realisationsresultat om 5 mkr.

Klövern offentliggjorde den 6 december 2011 ett erbjudande till aktieägarna i Dagon AB (publ) att förvärva samtliga utestående aktier i Dagon. Erbjudandet fullföljdes under 2012.

JOINT VENTURE

Corem och Nordic Real Estate Partners AB (NREP) bildade 2011 ett gemensamt ägt bolag, Fastighetspartners Veddesta AB. Bolaget har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Posten AB och uppför en ny terminal norr om Stockholm. Terminalen på cirka 19 000 kvm kommer att bli Postens största logistikarbetsplats med cirka 450 anställda och beräknas stå klar i slutet av 2013.

Förutsättningarna för det gemensamma ägandet och projektet är sådana att innehavet anses utgöra ett Joint Venture och redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Eget kapital och Soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 043 mkr (2 008). Ökningen av det egna kapitalet beror, efter utdelningar om 102 mkr, framförallt på periodens totalresultat om 132 mkr. Vid samma tidpunkt uppgick soliditeten till 29 procent (29).

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 188 mkr (36), vilket motsvarar 1,88 kr per stamaktie (-0,15) med hänsyn taget till resultat avseende preferensaktier. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -105 mkr (-136) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -38 mkr (58). Likvida medel per den 30 september 2012 uppgick till 145 mkr (100), varav ingen del (0) på spärrat konto, vilket motsvarar 1,94 kr per stamaktie (1,34). Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter om 266 mkr (221) uppgick till 411 mkr att jämföras med 321 mkr per 31 december 2011.

Räntebärande skulder

Den 30 september 2012 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 4 307 mkr (4 265). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för likviditet om 145 mkr (100), pantsatta likvida medel om 0 mkr (0) och aktiverade upplåningskostnader uppgick till 4 154 mkr (4 156). Under det andra kvartalet har 1 368 mkr av krediter med kapitalbindning till 2012 och 2013 refinansierats till 2013 och 2015.

Räntetäckningsgraden uppgick per den 30 september 2012 till 2,3 ggr (2,0). Vid kvartalets utgång var 56 procent (66) av de räntebärande skulderna räntesäkrade om minst 3 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 30 september 2012 till 6,4 år och den genomsnittliga räntan vid samma tidpunkt var 4,76 procent att jämföra med 6,4 år respektive 4,90 procent per 31 december 2011. Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån. Under 2012 har Corem omstrukturerat 300 mkr i derivatportföljen samt ingått nya swappavtal om 300 mkr. Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 2 900 mkr (2 600) som löper ut mellan 2015 och 2031.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,22 procentenheter.

Bolagets totala krediter om 4 307 mkr (4 265) löper med kredit-tider om 1 till 26 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 30 september 2012 uppgick till 2,9 år (2,9).

Tillgängliga outnyttjade krediter per den 30 september 2012 uppgick till 266 mkr (221).

Organisation och personal

Corem har en egen decentraliserad organisation som bidrar till god marknadskännedom och närhet till hyresgästerna. Per den 30 september 2012 hade Corem totalt 37 anställda (36), varav 11 (13) kvinnor och 26 (23) män. Corems mål är att vara en attraktiv arbetsgivare där det finns goda möjligheter till personlig utveckling och ansvarstagande.

Möjligheter och risker

Några viktiga riskområden är fastighetsvärdering, finansiering och kassaflöde, vilka beskrivs nedan. Corems möjligheter och risker i övrigt beskrivs i Årsredovisningen för 2011 på sidorna 42-45. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

FASTIGHETSVÄRDERING

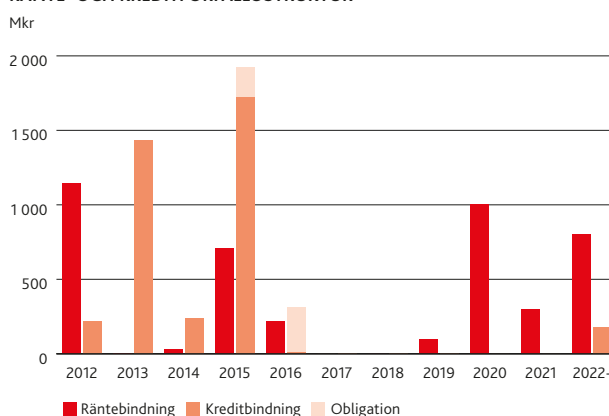
Corem redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Dessa värdeförändringar kan få väsentliga effekter på koncernens resultat och ställning.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2012	1 148	4,06	27	217	5
2013	4	5,44	0	1 433	33
2014	30	5,35	1	236	6
2015	705	4,59	16	1 925 ¹⁾	45
2016	215	3,44	5	316 ¹⁾	7
2017	–	–	–	1	0
2018	–	–	–	1	0
2019	100	5,90	2	2	0
2020	1 005	5,40	23	–	–
2021	300	4,90	7	–	–
2022-	800	5,26	19	176	4
Totalt	4 307	4,76	100	4 307	100

1) Varav 200 avser obligation under 2015 och 300 avser obligation under 2016.

RÄNTE- OCH KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR



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.

Närstående transaktioner

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 1,4 mkr (2,7) för perioden.

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 23 oktober 2012 avtalades om förvärv av en fastighet i Mölnlycke, Göteborg. Uthyrbar area uppgår till cirka 18 500 kvm och köpeskillingen till 167 mkr.

Corem har tecknat ett 22-årigt hyresavtal med Internationella Engelska Skolan avseende 6 450 kvm för grundskola i fastigheten Storsätra 1, Stockholm.

Moderbolaget

Corems moderbolag ägde per 30 september 2012 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 50 mkr (50) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturerering, uppgick till 41 mkr (36). Moderbolagets tillgångar uppgick till 2 155 mkr (2 195). Likvida medel, varav ingen del på spärrat konto (0), uppgick till 70 mkr (11). Eget kapital uppgick till 1 474 mkr (1 521).

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. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Corems Årsredovisning för 2011, not 1.

Stockholm den 25 oktober 2012
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

Revisors 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 (delårsrapport) för Corem Property Group AB (publ) per 30 september 2012 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, ISA, 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 medveten 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.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Delårsrapporten för niomånadersperioden 2011 granskades av en annan revisor som i sin granskningsrapport, daterad 21 oktober 2011, drog slutsatsen att det inte framkommit några omständigheter som tyder på att delårsrapporten inte upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 oktober 2012

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor
Ernst & Young Sweden AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young Sweden AB

Fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr.

Corems fastighetsvärde uppgick per den 30 september 2012 till 5 635 mkr (5 418). Fastighetsbeståndet bestod per den 30 september 2012 av 134 fastigheter med en total uthyrbar area om 830 971 kvm.

Fastighetsbeståndet är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Väst, Småland samt Mälardalen/Norr. Värde mässigt 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 2012, uppgående till 534 mkr, svarade Stockholm för 41 procent, Öresund för 11 procent, Väst för 14 procent, Småland för 14 procent och Mälardalen/Norr för 20 procent. Det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 577 mkr per den 30 september 2012. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.

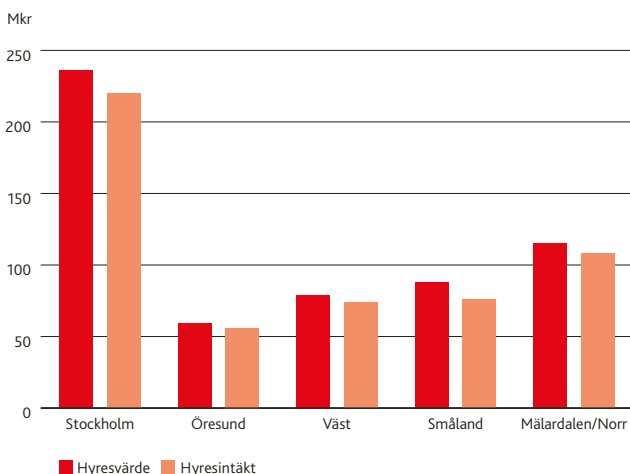
Hyresgäster

Ericsson är Corems enskilt största hyresgäst och hyr industri, lager och kontorslokaler i Region Väst och Region Mälardalen/Norr. Ericsson, Bilja och ELFA står för 16, 11 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Sammanlagt har Ericsson sex hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 2,3 år, Bilja har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 10,9 år och ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 5,8 år.

Transaktioner efter periodens utgång

Den 23 oktober 2012 avtalades om förvärv av en fastighet i Mölnlycke, Göteborg. Uthyrbar area uppgår till cirka 18 500 kvm och köpeskillingen till 167 mkr.

HYRESVÄRDE OCH HYRESINTÄKT PER REGION, 30 SEPTEMBER 2012

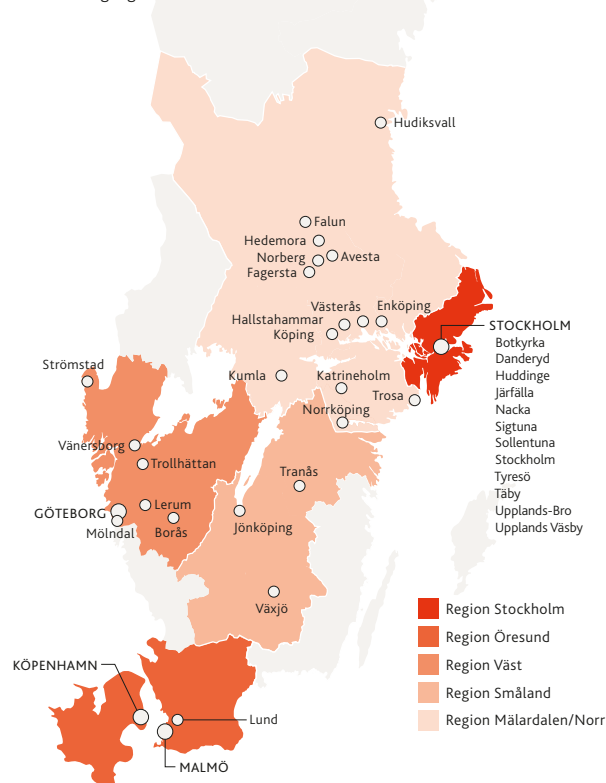


TRANSAKTIONER 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2012

Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm	Köpeskillning, mkr
Förvärvat				
Veddesta 2:31	Stockholm	Lager	5 117	44
Flahult 21:18	Jönköping	Lager	2 306	20
Ädelmetallen 13	Jönköping	Lager	975	8
Totalt förvärvat kvartal 1			8 398	72
Lillsätra 3	Stockholm	Lager	8 454	83
Totalt förvärvat kvartal 2			8 454	83
Ättehögen 9	Jönköping	Lager	4 320	36
Totalt förvärvat kvartal 3			4 320	36
TOTALT FÖR VÄRVAT 1 JAN–30 SEP 2012			21 172	191
Avyttrat				
Frej 2	Vänersborg	Handel	1 000	3
Blåsten 2	Karlstad	Lager	3 499	23
Totalt avyttrat kvartal 1			4 499	26
Kroksabeln 10	Helsingborg	Lager	8 017	22
Totalt avyttrat kvartal 2			8 017	22
TOTALT AVYTTRAT 1 JAN–30 SEP 2012			12 516	48

Klassificering av förvärv

De fastighetsförvärv som har gjorts i bolagsform utgör med beaktande av IFRS 3 tillgångsförvärv.



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 SEPTEMBER 2012

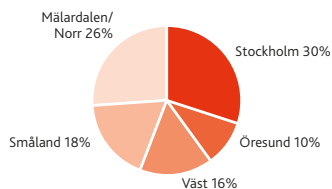
Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	54	252 154	22 958	2 291	41	9 087	236	41	93	220	41
Öresund	16	79 041	6 685	668	12	8 452	59	10	94	56	11
Väst	20	132 140	11 330	805	14	6 095	79	14	94	74	14
Småland	25	150 095	32 156	792	14	5 274	88	15	86	76	14
Mälardalen/Norr	19	217 541	16 474	1 079	19	4 960	115	20	94	108	20
Totalt	134	830 971	89 603	5 635	100	6 782	577	100	92	534	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2012.

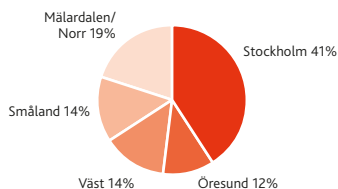
FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 SEPTEMBER 2012

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	107 792	80 238	12 713	6 986	252 154	30
Öresund	3 080	28 591	14 126	25 482	7 762	79 041	10
Väst	39 842	75 366	9 511	7 402	19	132 140	16
Småland	13 497	99 957	19 382	6 808	10 451	150 095	18
Mälardalen/Norr	157 131	33 245	9 757	13 426	3 982	217 541	26
Totalt	257 975	344 951	133 014	65 831	29 200	830 971	100
Andel, %	31	41	16	8	4	100	

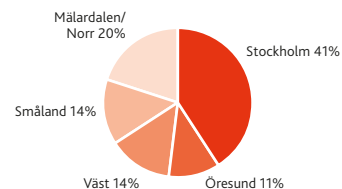
Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område
30 september 2012



Fördelning av verkligt värde per geografiskt område
30 september 2012



Hyresintäkt per geografiskt område
30 september 2012



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 SEPTEMBER 2011

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Andel, %	Kr/kvm	Mkr	Andel, %		Mkr	Andel, %
Stockholm	52	238 583	20 377	2 070	39	8 678	211	39	93	197	39
Öresund	16	77 638	15 449	638	10	8 220	60	11	86	51	10
Väst	21	133 140	9 859	798	15	5 993	78	14	95	74	15
Småland	23	142 494	23 071	749	15	5 257	83	15	89	75	15
Mälardalen/Norr	20	221 040	20 253	1 053	21	4 762	112	21	93	103	21
Totalt	132	812 895	89 009	5 308	100	6 530	544	100	92	500	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2011.

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 SEPTEMBER 2011

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	95 252	79 631	12 713	6 562	238 583	29
Öresund	3 080	20 166	13 391	25 482	15 519	77 638	10
Väst	39 842	75 366	9 511	8 402	19	133 140	16
Småland	13 497	93 752	18 086	6 808	10 351	142 494	18
Mälardalen/Norr	157 131	35 455	10 427	14 045	3 982	221 040	27
Totalt	257 975	319 991	131 046	67 450	36 433	812 895	100
Andel, %	32	39	16	8	5	100	

Segmentsredovisning

Sammandrag per region, januari-september 2012

Segmentsredovisning

IFRS 8 Rörelsesegment har tillämpats från och med 1 januari 2009 i koncernen. Denna standard kräver att upplysningar lämnas utifrån ledningens perspektiv. Med ledningens perspektiv avses rapporteringen till högsta verkställande beslutsfattaren (HVB), vilket innebär att rapporteringen stämmer överens med hur den presenteras internt. HVB är en funktion som fördelar resurser och utvärderar resultatet. Corem har identifierat styrelsen som HVB. Koncernen är organiserad i och styrs i första hand utifrån geografiska områden. Det finns fem identifierade segment, se nedan. Hyresintäkter och fastighetskostnader är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment. Övriga intäkt- och kostnadsposter har ej fördelats på segment. På samma sätt fördelas endast förvaltningsfastigheter per segment. Övriga tillgångsposter redovisas i raden Ofördelade tillgångar. Segmenten redovisas enligt samma värderingsprinciper som i koncernredovisningen. Driftsöverskottet är HVBs centrala styrnings- och rapporteringsbegrepp. Nedan finns avstämning mellan detta resultatbegrepp och koncernredovisningen.

Det sker ingen löpande försäljning mellan segment och därför framgår i tabellen nedan ingen försäljning mellan segmenten. Eventuella övriga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Corems största hyresgäster

Corems största hyresgäster är Ericsson, Bilia och ELFA, vilka står för 16, 11 respektive 5 procent av Corems totala hyresintäkter. Ericsson har sammanlagt sex hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 2,3 år. Bilia har sammanlagt tretton hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 10,9 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 5,8 år.

SÄSONGSVARIATIONER

Inom fastighetsbranschen är det inte vanligt med säsongsvariationer avseende hyresintäkter. Däremot är det normalt att driftskostnaderna skiljer sig mellan sommar- och vintermånaderna framförallt på grund av ökade uppvärmningskostnader samt kostnader för snöröjning under vinterhalvåret. Under sommarmånader, med för våra breddgrader extremt varm väderlek kan även kylningskostnaderna öka. Dessa faktorer påverkar även Corem i förekommande fall.

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG PER REGION, MKR

	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund		Väst		Småland		Mälardalen/Norr		Koncern-gemensamt	
	2012 30 sep	2011 31 dec	2012 30 sep	2011 31 dec	2012 30 sep	2011 31 dec	2012 30 sep	2011 31 dec	2012 30 sep	2011 31 dec	2012 30 sep	2011 31 dec	2012 30 sep	2011 31 dec
TILLGÅNGAR														
Förvaltningsfastigheter	5 635	5 418	2 291	2 113	668	683	805	808	792	748	1 079	1 066	–	–
Ofördelade tillgångar	1 401	1 465	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1 401	1 465
Totala tillgångar	7 036	6 883	2 291	2 113	668	683	805	808	792	748	1 079	1 066	1 401	1 465

	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund		Väst		Småland		Mälardalen/Norr		Koncern-gemensamt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
RESULTAT														
januari - september														
Hyresintäkter	406	369	157	140	41	39	57	55	72	55	79	80	–	–
Fastighetskostnader	–96	–98	–48	–50	–10	–11	–11	–10	–16	–13	–11	–14	–	–
Driftsöverskott	310	271	109	90	31	28	46	45	56	42	68	66	–	–

Ofördelade resultatposter

Central administration	–17	–19
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	–158	–151
Förvaltningsresultat	135	101
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	71	33
Andra vinster/förluster netto	–	–7
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	6	54
Orealiserade värdeförändringar derivat	–42	–194
Resultat före skatt	171	–11

Aktien

AKTIEFAKTA, 30 SEPTEMBER 2012

Börsvärde	2 402 miljoner kronor
Antal stamaktier	75 896 586, varav 1 298 599 återköpta
Antal preferensaktier	6 386 416
Antal aktieägare	3 329

Stängningskurs, stamaktie	20,60 kronor
Stängningskurs, preferensaktie	135,30 kronor
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, varav 1 298 599 är återköpta. Varje stamaktie berättigar till en röst. Årsstämman 2012 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning om 0,50 kr per stamaktie (0,50).

Preferensaktie

Corem har totalt 6 386 416 preferensaktier. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Årsstämman 2012 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om en utdelning om 10,00 kr per preferensaktie (10,00), att betalas ut med 2,50 kr (2,50) varje kvartal.

Återköp och överlåtelse av aktier

Under perioden 1 januari till 30 september 2012 har Corem återköpt 170 649 stamaktier till ett snittpris om 20,05 kr och 9 300 preferensaktier till ett snittpris om 123,83 kr.

I samband med ett fastighetsförvärv har 99 083 stam- och 56 453 preferensaktier överlåtits.

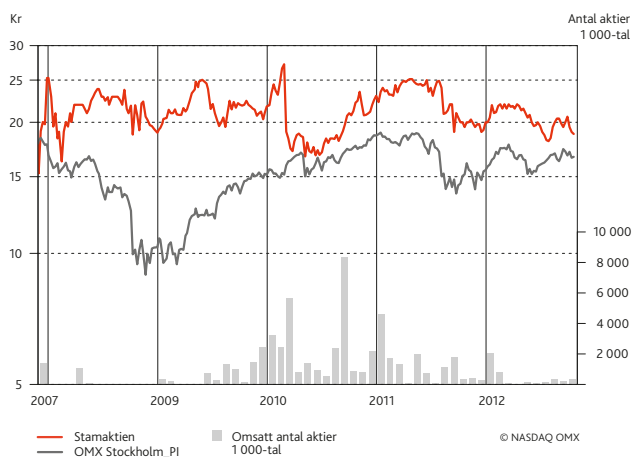
Per den sista transaktionsdagen, 28 september 2012, uppgick Corems innehav av återköpta aktier till 1,7 procent av totalt antal registrerade stamaktier.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARN PER DEN 30 SEPTEMBER 2012

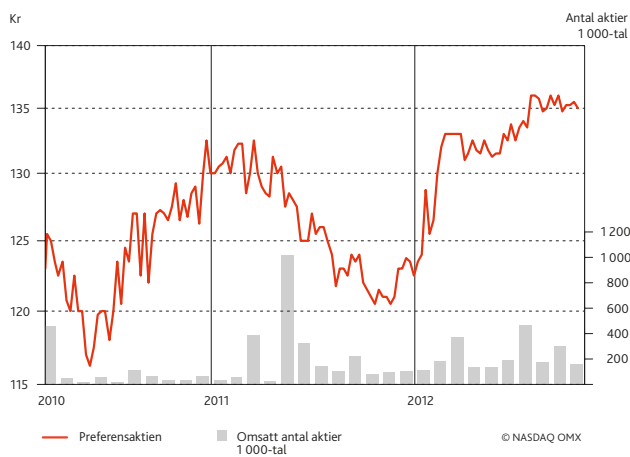
Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	28 721 348	1 251 606	37,0	38,3
Volati Ltd	7 527 822	–	9,3	10,0
Länsförsäkringar fonder	6 980 331	–	8,6	9,3
Swedbank Robur fonder	4 840 464	136 720	6,1	6,5
Allba Holding AB	4 191 840	349 298	5,6	5,6
Aktie-Ansvar Sverige	1 921 000	–	2,4	2,6
Gårdarke AB	1 714 473	74 406	2,2	2,3
Handelsbanken fonder	1 650 265	–	2,0	2,2
Pomona Gruppen AB	1 499 998	–	1,9	2,0
Livförsäkrings AB Skandia	1 488 875	–	1,8	2,0
Nordea Liv	1 252 948	104 412	1,7	1,7
Patrik Tillman via bolag	1 142 882	120 000	1,6	1,5
Odin fonder	1 065 570	–	1,3	1,4
Sjunde AP-fonden	860 000	–	1,1	1,1
Thord Wilkne	480 000	9 600	0,6	0,6
Övriga aktieägare	9 260 171	4 340 374	16,8	12,9
Totalt antal utestående aktier	74 597 987	6 386 416	100,0	100,0
Återköpta aktier	1 298 599	–		
Totalt antal aktier	75 896 586	6 386 416		

Källa: Euroclear Sweden AB

KURSUTVECKLING COREM STAMAKTIE 28 NOVEMBER 2007 TILL 19 OKTOBER 2012



KURSUTVECKLING COREM PREFERENSAKTIE 9 MARS 2010 TILL 19 OKTOBER 2012



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2012 3 mån jul-sep	2012 9 mån jan-sep	2011 3 mån jul-sep	2011 9 mån jan-sep	2011 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt 2011- sep 2012
Hysesintäkter	131	406	125	369	497	534
Fastighetskostnader	-29	-96	-26	-98	-131	-129
Driftsöverskott	102	310	99	271	366	405
Central administration	-5	-17	-6	-19	-26	-23
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-54	-158	-53	-151	-203	-211
Förvaltningsresultat	43	135	40	101	137	171
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	16	71	-6	33	60	98
Andra vinster/förluster – netto	–	–	–	-7	-7	–
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	1	1	2	2	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-3	6	22	54	83	35
Orealiserade värdeförändringar derivat	-58	-42	-191	-194	-231	-79
Resultat före skatt	-2	171	-134	-11	44	226
Skatt	0	-36	32	-10	-9	-35
Periodens resultat	-2	135	-102	-21	35	191
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferenser	-2	-3	0	2	-1	-6
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets aktieägare	-4	132	-102	-19	34	185
Antal aktier och resultat per aktie						
Resultat per stamaktie, kr ¹⁾	-0,24	1,17	-1,56	-0,91	-0,38	1,71
Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	74 597 987	74 597 987	75 115 288	75 115 288	74 669 553	74 597 987
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	74 644 867	74 687 814	75 561 917	75 562 011	75 387 854	74 733 876
Antal utestående preferensaktier vid periodens utgång	6 386 416	6 386 416	6 355 576	6 355 576	6 339 263	6 386 416

1) Resultatmått 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 2012	30 sep 2011	31 dec 2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 635	5 308	5 418
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1 012	1 070	1 097
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	3	3
Uppskjuten skattefordran	231	194	247
Fordringar på intresseföretag	1	–	1
Övriga långfristiga fordringar	0	0	–
Summa anläggningstillgångar	6 881	6 575	6 766
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	10	19	17
Likvida medel ¹⁾	145	187	100
Summa omsättningstillgångar	155	206	117
Summa tillgångar	7 036	6 781	6 883
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 043	1 965	2 008
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	2 650	3 601	2 882
Derivat	408	329	365
Uppskjuten skatteskuld	90	40	74
Övriga långfristiga skulder	2	2	2
Summa långfristiga skulder	3 150	3 972	3 323
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	1 649	638	1 374
Övriga kortfristiga skulder	194	206	178
Summa kortfristiga skulder	1 843	844	1 552
Summa skulder	4 993	4 816	4 875
Summa eget kapital och skulder	7 036	6 781	6 883

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 september 2012 respektive 31 december 2011 till 411 mkr resp 321 mkr.

Koncernens rapport över kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2012 3 mån jul-sep	2012 9 mån jan-sep	2011 3 mån jul-sep	2011 9 mån jan-sep	2011 12 mån jan-dec
Löpande verksamhet					
Resultat före skatt	-2	171	-134	-11	44
Ej kassaflödespåverkande poster	47	9	174	162	142
Betald inkomstskatt	0	-11	-1	-5	-3
Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	45	169	39	146	183
Förändring i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	17	10	-10	-8	-5
Förändring av pantsatta likvida medel	24	-	-	-	-
Avyttring/förvärv av finansiella tillgångar, netto	-	-	-	-73	-73
Förändring av rörelseskulder	4	9	-3	-29	-47
Kassaflöde, löpande verksamhet	90	188	26	36	58
Investeringsverksamhet					
Förvärv och investeringar i fastigheter	-71	-262	-39	-166	-257
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	-3	-3	-2	-2	-2
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-	-6	-19
Avyttring av andelar i intresseföretag	112	112	-	-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	48	8	38	38
Kassaflöde, investeringsverksamhet	38	-105	-33	-136	-240
Finansieringsverksamhet					
Upptagna lån	26	110	24	352	387
Amorterade lån	-33	-58	-4	-199	-212
Återköp av egna aktier	-2	-5	-10	-10	-20
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-16	-85	-15	-85	-102
Kassaflöde, finansieringsverksamhet	-25	-38	-5	58	53
Periodens/Årets kassaflöde	103	45	-12	-42	-129
Likvida medel vid periodens/årets början	42	100	199	229	229
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens/årets slut	145	145	187	187	100

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen i sammandrag

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2011	308	1 294	-11	505	2 096
Totalresultat januari - september 2011	-	-	2	-21	-19
Utdelning till stamaktieägare, 0,50 kr per aktie ¹⁾	-	-	-	-38	-38
Utdelning till preferensaktieägare, 10,00 kr per aktie ^{1) 2)}	-	-	-	-64	-64
Återköp av egna aktier	-	-	-	-10	-10
Utgående eget kapital 30 september 2011	308	1 294	-9	372	1 965
Totalresultat oktober - december 2011	-	-	-3	56	53
Återköp av egna aktier	-	-	-	-10	-10
Utgående eget kapital 31 december 2011	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 ³⁾	-	-	-	-64	-64
Avyttring av egna aktier	-	-	-	10	10
Återköp av egna aktier	-	-	-	-5	-5
Utgående eget kapital 30 september 2012 hänförligt till moderbolagets aktieägare	308	1 294	-15	456	2 043

1) Utdelning per aktie är omräknad med hänsyn tagen till split om 2:1.

2) Justerad med hänsyn tagen till återköpta preferensaktier.

3) Därav utbetalas 16 mkr i januari resp april 2013.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2012 9 mån jan-sep	2011 9 mån jan-sep	2011 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	41	36	50
Kostnad sålda tjänster	-21	-19	-26
Bruttoresultat	20	17	24
Central administration	-17	-19	-26
Rörelseresultat	3	-2	-2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	78	78	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	-31	-26	-37
Resultat före skatt	50	50	51
Skatt	0	0	-4
Periodens resultat	50	50	47

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2012	30 sep 2011	31 dec 2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	2	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	185	170	185
Andelar i intresseföretag	624	730	730
Fordringar på koncernföretag	1 190	1 191	1 191
Uppskjuten skattefordran	32	36	32
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 031	2 127	2 138
Summa anläggningstillgångar	2 033	2 129	2 140
Övriga omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	51	25	41
Övriga kortfristiga fordringar	1	2	3
Kassa och Bank	70	57	11
Summa omsättningstillgångar	122	84	55
Summa tillgångar	2 155	2 213	2 195
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 474	1 534	1 521
Räntebärande skulder	623	546	544
Ej räntebärande skulder	58	133	130
Summa eget kapital och skulder	2 155	2 213	2 195

Fastighetsförteckning

REGION STOCKHOLM

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Skyttbrink 30	Botkyrka	Skyttbrinksvägen 12	Äganderätt	2 320					2 320
Rödbetan 1	Danderyd	Bryggare Bergs Väg 2	Äganderätt		15	1 173		158	1 346
Förrådet 12	Huddinge	Dalhemsvägen 26	Äganderätt		554	75			629
Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	Äganderätt	100		55	841		996
Veddesta 2:31	Järfälla	Nettovägen 13	Äganderätt		4 330	392		395	5 117
Veddesta 2:63	Järfälla	Fakturavägen 9	Äganderätt		4 094	858			4 952
Veddesta 2:79	Järfälla	Elektronikhöjden 12-22	Äganderätt		14 820	8 240		4 770	27 830
Sicklaön 356:1	Nacka	Jarlabergsvägen 2	Äganderätt	4 580	1 470	1 944	3 354		11 348
Broby 11:6	Sigtuna	Östra Bangatan 18	Äganderätt	942					942
Broby 12:6	Sigtuna	Östra Bangatan 2	Äganderätt		655	317			972
Broby 12:9	Sigtuna	Östra Bangatan	Äganderätt		1 075	486			1 561
Märsta 11:14	Sigtuna	Generatorgatan 3, 5	Äganderätt		2 320	908			3 228
Märsta 15:7	Sigtuna	Bristagatan 13	Äganderätt	11 993				322	12 315
Märsta 21:22	Sigtuna	Maskingatan 17	Äganderätt		2 707	370			3 077
Märsta 21:34	Sigtuna	Söderbyvägen 1	Tomträtt		28	2 726	3 610	624	6 988
Märsta 21:42	Sigtuna	Söderbyvägen 3	Äganderätt	1 303		5 685		37	7 025
Märsta 21:46, 21:47	Sigtuna	Generatorgatan 7,9	Äganderätt		1 319	957			2 276
Märsta 21:50	Sigtuna	Maskingatan 29	Äganderätt		3 850	720			4 570
Märsta 21:53	Sigtuna	Kabelgatan 8	Äganderätt			194			194
Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt			1 130			1 130
Märsta 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt		953				953
Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt		465	390			855
Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs Gata 9	Äganderätt		630	2 261			2 891
Ringpärmen 1	Sollentuna	Bergkällavägen 26	Äganderätt		4 126	1 000	1 000		6 126
Rotorn 1	Sollentuna	Bergkällavägen 25	Äganderätt		1 125				1 125
Barnhuset 15	Stockholm	Wallingatan 11	Tomträtt			1 320			1 320
Dagskiftet 2	Stockholm	Elektravägen 20, 22, m fl	Tomträtt		8 176	3 874			12 050
Damskon 2	Stockholm	Elsa Brändströms Gata 50, 52	Tomträtt		4 083	678			4 761
Domnarvet 10	Stockholm	Domnarvsgatan 31, 33	Tomträtt		358	3 102			3 460
Elektra 23	Stockholm	Elektravägen 25, m fl	Tomträtt	2 676	2 144	2 058			6 878
Hällsättra 3	Stockholm	Stensåtravägen 5	Tomträtt	8 887	1 844		210		10 941
Induktorn 37	Stockholm	Ranhammarsvägen 26	Tomträtt		6 146				6 146
Instrumentet 13	Stockholm	Instrumentvägen 14	Äganderätt		992	1 490			2 482
Instrumentet 18	Stockholm	Instrumentvägen 10	Äganderätt		2 495	890		25	3 410
Lastkajen 3	Stockholm	Upplagsvägen 34, 38	Tomträtt		9 491	775			10 266
Lillsättra 3	Stockholm	Sorsåtragränd 3	Tomträtt		8 210	215		29	8 454
Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14, m fl	Tomträtt		7 294	611			7 905
Mörtö 6	Stockholm	Fryksdalsbacken 20	Tomträtt		1 531	1 074			2 605
Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 28-32	Tomträtt	5 769		4 093		359	10 221
Sorsåtra 1	Stockholm	Sorsåtragränd 4-26	Tomträtt	5 023	336	25 067	926	100	31 452
Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	300	150	114	266		830
Dahlia 5	Täby	Enhagsvägen 5	Äganderätt				1 279		1 279
Löttinge 9:12, 9:21	Täby	Löttingelundsvägen 92, m fl	Äganderätt		330			167	497
Måttbandet 10	Täby	Linjalvägen 3	Äganderätt		2 340	736			3 076
Tumstocken 8	Täby	Hantverkärvägen 5	Äganderätt		614	614	1 227		2 455
Viby 19:32	Upplands-Bro	Effektvägen 14	Äganderätt		1 213				1 213
Viby 19:53	Upplands-Bro	Kraftvägen 30, 32	Äganderätt	532	1 429				1 961
Viby 19:54	Upplands-Bro	Kraftvägen 26, 28	Äganderätt		2 089				2 089
Glädjen 1:51	Upplands Väsby	Truckvägen 14	Äganderätt		1 357	1 916			3 273
Glädjen 1:52	Upplands Väsby	Truckvägen 16	Äganderätt		296	1 012			1 308
Hammarby-Smedby 1:435	Upplands Väsby	Travgatan 91, 92	Äganderätt		338	718			1 056
Totalt Region Stockholm				44 425	107 792	80 238	12 713	6 986	252 154

REGION ÖRESUND

Sverige

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt
Vipemöllan 38	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt			5 856		6 113	11 969
Bredskär 1	Malmö	Färögatan 6	Tomträtt		2 020				2 020
Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	1 016	207	1 270			2 493
Krukskärvan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt	179	2 458	1 794	640		5 071
Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 3, 5, m fl	Äganderätt	1 001	3 688	357		164	5 210
Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211, m fl	Tomträtt		720			1 030	1 750
Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213, m fl	Äganderätt		995	1 302	60		2 357
Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215, m fl	Tomträtt	242	1 100	545			1 887
Sadelgjorden 1	Malmö	Galoppgatan 4	Tomträtt		8 425	735		260	9 420
Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt	642	870				1 512
Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12, m fl	Äganderätt		993	257	2 528		3 778
Utlängan 1	Malmö	Tärnögatan 6, m fl	Äganderätt		7 115	2 010		195	9 320
Totalt Sverige				3 080	28 591	14 126	3 228	7 762	56 787

Danmark/Köpenhamn

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt
10C Høje Taastrup By	Høje Taastrup	Danmark	Äganderätt				4 599		4 599
10AQ Herstedvester By	Albertslund	Danmark	Äganderätt				5 175		5 175
7T Mørkhøj	Søborg	Danmark	Äganderätt				7 540		7 540
5Y Tømmerup By	Kastrup	Danmark	Äganderätt				4 940		4 940
Totalt Danmark							22 254		22 254
Totalt Region Öresund				3 080	28 591	14 126	25 482	7 762	79 041

REGION VÄST

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt
Fjädern 3	Borås	Industrigatan 31	Äganderätt		750				750
Fjädern 4	Borås	Industrigatan 29	Äganderätt	1 976	3 854				5 830
Pantängen 19	Borås	Getängsvägen 32	Äganderätt				2 213		2 213
Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt		7 118	2 053			9 171
Skruven 3	Borås	Sandlidsgatan 3	Äganderätt	28 290					28 290
Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	218	1 981	180		19	2 398
Backa 21:8	Göteborg	Exportgatan 19, 21	Äganderätt		15 382	1 526			16 908
Backa 96:2	Göteborg	Exportgatan 23	Äganderätt		6 634				6 634
Backa 30:4	Göteborg	Importgatan 23, 25	Äganderätt		10 375				10 375
Kobbegården 155:2	Göteborg	Askims Verkstadsväg 9	Äganderätt		5 610				5 610
Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Ringögatan 38	Tomträtt	1 492		805	165		2 462
Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt		8 877				8 877
Spinnaren 1	Mölndal	Göteborgsvägen	Äganderätt	2 061	8 103	576	4 260		15 000
Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt	4 915					4 915
Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3, 5	Äganderätt		600	508	375		1 483
Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Bilprovarevägen 1, 3, 5, m fl	Äganderätt	890	3 028	3 863	389		8 170
Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 18, 20	Äganderätt		3 054				3 054
Totalt Region Väst				39 842	75 366	9 511	7 402	19	132 140

REGION SMÅLAND

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Arkadien 4	Jönköping	Lantmätargränd 22, m fl	Äganderätt			217	505	1 486	2 208
Barnarp 1:156	Jönköping	Thorsviksvägen 6A, m fl	Äganderätt					2 504	2 504
Budkaveln 17	Jönköping	Långgatan 9	Äganderätt		2 323				2 323
Budkaveln 18	Jönköping	Järnvägsgatan 18	Äganderätt		7 346	856			8 202
Flahult 21:18	Jönköping	Betavägen 13	Äganderätt		2 064	242			2 306
Ädelkorallen 1	Jönköping	Bultvägen 2	Äganderätt		1 132				1 132
Ädelkorallen 10	Jönköping	Bultvägen 6 A	Äganderätt		435				435
Ädelkorallen 17	Jönköping	Bultvägen 4	Äganderätt		1 287	1 026			2 313
Ädelmetallen 4	Jönköping	Kabelvägen 14	Äganderätt		3 501				3 501
Ädelmetallen 5	Jönköping	Kabelvägen 2	Äganderätt		2 974	1 719			4 693
Ädelmetallen 12	Jönköping	Grossistgatan 12	Äganderätt		480	1 538			2 018
Ädelmetallen 14	Jönköping	Grossistgatan 5	Äganderätt		1 533	851		100	2 484
Äreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 10, 12, 14	Äganderätt				1 285		1 285
Ättehögen 9	Jönköping	Fordonsvägen 2	Äganderätt		3 585	735			4 320
Öronlappen 7	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Äganderätt				3 383		3 383
Öronlappen 8	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Äganderätt			1 295	668		1 963
Öronskyddet 9	Jönköping	Bangårdsgatan 9	Äganderätt			1 713			1 713
Överlappen 8	Jönköping	Granitvägen 8	Äganderätt		1 858				1 858
Överlappen 15	Jönköping	Granitvägen 10	Äganderätt		976	968			1 944
Bullagårdet 10	Tranås	Rundelgatan 4	Äganderätt	7 430	1 500	1 500			10 430
Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6,10, 12, m fl	Äganderätt	5 062	7 318	2 639	967	875	16 861
Städet 3	Tranås	Koppargatan 2	Äganderätt	1 005	4 645	1 715		624	7 989
Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9, m fl	Äganderätt			2 368		4 862	7 230
Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen	Äganderätt		25 425				25 425
Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1, m fl	Äganderätt		31 575				31 575
Totalt Region Småland				13 497	99 957	19 382	6 808	10 451	150 095

REGION MÄLARDALEN/NORR

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgatan 2, m fl	Äganderätt	1 782	568	110	892	191	3 543
Stenvreten 7:60	Enköping	Kvartsgatan 1 A-C	Äganderätt		4 175			555	4 730
Ratten 9	Fagersta	Kristiansbergsvägen 10	Äganderätt		380		423		803
Strömmen 1, 4	Fagersta	Virsovägen 4, 8, m fl	Äganderätt	563	67		1 053	89	1 772
Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt	40 540				100	40 640
Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdesvägen 4, m fl	Tomträtt	473	144	341	728	116	1 802
Norsen 12	Hedemora	Gussarvsgatan 31	Äganderätt	632	809	53	1 135	195	2 824
Östanbräck 1:45	Hudiksvall	Kabelvägen 1, m fl	Äganderätt	50 411					50 411
Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt	21 105				180	21 285
Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt	35 521					35 521
Montören 1, 2	Köping	Ringvägen 75, 77, m fl	Äganderätt	3 180	540	190	3 938	486	8 334
Norbergsby 10:66	Norberg	Nyrgatan 2	Äganderätt		2 668				2 668
Bronsen 2	Norrköping	Tenngatan 4	Äganderätt		3 401	3 769	989	890	9 049
Slakthuset 14	Norrköping	Lindövägen 70	Äganderätt		2 805				2 805
Stålet 3	Norrköping	Malmgatan 18	Äganderätt		8 691	1 525			10 216
Verktyget 4	Trosa	Industrigatan 4-8, m fl	Äganderätt		7 314	3 092	524	1 000	11 930
Friledningen 11	Västerås	Elledningsgatan 1, m fl	Äganderätt	2 924	1 683	677	3 744	180	9 208
Totalt Region Mälardalen/Norr				157 131	33 245	9 757	13 426	3 982	217 541
TOTALT COREM 30 SEPTEMBER 2012				257 975	344 951	133 014	65 831	29 200	830 971

Kvartalsöversikt

Mkr	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	2011 3 mån apr-jun	2011 3 mån jan-mar	2010 3 mån okt-dec	2010 3 mån jul-sep
Hysesintäkter	131	144	131	129	125	123	121	120	116
Fastighetskostnader	-29	-29	-38	-33	-26	-29	-43	-39	-29
Driftsöverskott	102	115	93	96	99	94	78	81	87
Central administration	-5	-6	-6	-7	-6	-7	-6	-7	-6
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-54	-51	-53	-53	-53	-50	-48	-46	-39
Förvaltningsresultat	43	58	34	36	40	37	24	28	42
Andra vinster/förluster netto	-	-	-	-	-	-	-7	55	163
Resultatandelar enligt kapitalandelsmetoden	16	24	31	27	-6	33	6	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	0	1	-	1	1	1	1	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-3	-10	19	29	22	24	8	36	12
Orealiserade värdeförändringar derivat	-58	-65	81	-37	-191	-43	40	116	-17
Resultat före skatt	-2	7	166	55	-134	52	72	236	200
Skatt	0	5	-41	1	32	-23	-19	-42	-7
Periodens resultat	-2	12	125	56	-102	28	53	194	193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90	65	33	22	26	83	-73	-183	-54
Totalt kassaflöde	103	-45	-13	-87	-12	118	-148	127	101
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie	0,67	0,66	0,23	0,08	0,13	0,68	-1,18	-3,05	-1,12
Avkastning på eget kapital, %	-3	2	24	11	-20	5	10	0	50
Eget kapital per aktie, kr	25,22	25,27	26,39	24,79	24,12	25,34	26,22	25,58	24,04

Nyckeltal

Nyckeltal	2012 3 mån jul-sep	2012 9 mån jan-sep	2011 3 mån jul-sep	2011 9 mån jan-sep	2011 12 mån jan-dec	2010 12 mån jan-dec	2009 12 mån jan-dec	2008 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade								
Antal fastigheter, st	134	134	132	132	133	133	106	100
Fastigheternas verkliga värde, mkr	5 635	5 635	5 308	5 308	5 418	5 115	4 332	4 140
Uthyrbar area, kvm	830 971	830 971	812 895	812 895	822 315	817 020	708 621	668 784
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	92	89	89	94
Överskottsgrad, %	78	76	80	73	74	69	75	70
Finansiella								
Avkastning på eget kapital, %	0	9	-20	-1	2	24	17	-20
Avkastning på totalt kapital, %	6	7	7	7	7	11	7	-4
Soliditet, %	29	29	30	30	29	39	33	27
Belåningsgrad fastigheter, %	67	67	69	69	68	76	76	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,3	2,2	2,0	2,0	2,0	2,2	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,2	2,2	2,1	2,0	2,2	2,4
Nettoskuldsättning, mkr	4 154	4 154	4 052	4 052	4 155	2 867	2 726	2 862
Aktierelaterade ¹⁾								
Resultat per stamaktie, kr	-0,24	1,17	-1,56	-0,91	-0,38	5,81	3,76	-4,72
Resultat per preferensaktie, kr	2,50	7,50	2,50	7,50	10,00	10,00	-	-
Eget kapital per aktie, kr	25,22	25,22	24,12	24,12	24,79	25,58	24,53	21,14
Kassaflöde, löpande per stamaktie, kr	0,67	1,88	0,13	-0,15	-0,07	-2,51	1,65	-1,61
Kassaflöde, totalt per stamaktie, kr	1,06	0,60	-0,16	-0,56	-1,71	1,81	1,69	1,88
Börskurs per stamaktie vid periodens utgång, kr	20,60	20,60	20,50	20,50	20,00	23,00	22,80	19,85
Börskurs per preferensaktie vid periodens utgång, kr	135,30	135,30	122,00	122,00	122,50	130,00	-	-
Fastighetsvärde per stamaktie, kr	76	76	71	71	73	68	70	75
Nettoskuldsättning per stamaktie, kr	56	56	54	54	56	38	44	57
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	74 597 987	74 597 987	75 115 288	75 115 288	74 669 553	75 588 186	61 889 440	55 212 612
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	74 644 867	74 687 814	75 561 917	75 562 011	75 387 854	65 116 470	60 178 998	53 314 890
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	6 386 416	6 386 416	6 355 576	6 355 576	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 balansomsättning under perioden.

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital i förhållande till antal utestående stam- och preferensaktier per balansdagen. Preferensaktier har i samband med likvidation av Bolaget, företrädesrätt till 150 kr av eget kapital jämte periodens andel av ackumulerad rätt till årlig utdelning om 10 kr.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

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

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

REALISERADE 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 utdelningen om 10 kr per preferensaktie.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar, samt andel av intressebolags 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.

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

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2012

18 februari 2013

Årsredovisning 2012

mars 2013

Årsstämma 2013

25 april 2013

Delårsrapport januari - mars 2013

25 april 2013



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