

Bokslutskommuniké 2007



Corem har idag ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde om cirka 3,2 mdkr som huvudsakligen består av industri-, lager- och logistikfastigheter, i mellersta och södra Sverige. Corems övergripande mål är att bli det ledande fastighetsbolaget inom sitt segment i kombination med att ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital. Corem-aktien är noterad på Nordic Growth Market (NGM) Equity.

Bokslutskommuniké 2007

- Resultat efter finansiella poster uppgick till 132,2 Mkr
- Resultat efter skatt uppgick till 239,6 Mkr och vinst per aktie 9,22 kr
- Hyresintäkterna 2007 (januari-december) uppgick till 53,3 Mkr
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas.

Året i korthet

Det noterade bolaget Biolight International träffade den 28 september 2007 en överenskommelse avseende förvärv av aktier i och fordringar på M2 Industrilokaler mot likvid i aktier i Biolight International. Den verksamhet som Biolight International har bedrivit, har under 2007 överlåtits till ett helägt dotterbolag, Biolight. Efter beslut på den extra bolagsstämman den 30 oktober 2007 överfördes aktierna i Biolight till de tidigare aktieägarna i Biolight International. Samma bolagsstämma beslutade därefter om att förvärva aktierna i och fordringarna på M2 Industrilokaler genom apportemission.

Biolight International har namnändrats till Corem Property Group AB. Ytterligare information om denna transaktion går att finna i prospekt som finns tillgängligt på bolagets hemsida www.corem.se.

Efter dessa transaktioner ägde Corem ett fastighetsbestånd med ett värde på drygt 3 mdkr med ett koncernmässigt eget kapital som uppgår till omkring 1,1 mdkr. Några köp eller försäljningar av fastigheter har därefter inte skett under den resterande delen av året.

Affärsidé, mål och strategi

Corems affärsidé är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga långsiktiga resultat- och värdetillväxt genom en stark och tydlig närvaro erbjuda lokaler anpassade till hyresgästernas behov.

Corems övergripande mål är att bli ett ledande fastighetsbolag inom sitt segment i kombination med att ge Bolagets aktieägare en långsiktig hög och stabil avkastning på eget kapital. För att uppnå dessa mål skall Corem:

- Vara hyresgästernas naturliga val inom segmenten industri, lager, logistik och partihandel.
- Skapa långsiktiga hyresgästrelationer.
- Erbjuder individuellt anpassade lokallösningar för hyresgästernas ständigt föränderliga behov.
- Över tiden ge en avkastning på eget kapital om lägst den riskfria räntan plus tio procent.
- Den synliga soliditeten skall långsiktigt uppgå till 25 procent.
- Räntetäckningsgraden skall långsiktigt uppgå till 1,5 gånger.
- Långsiktigt dela ut lägst 25 procent av Bolagets förvaltningsresultat.

Intjäningsförmåga

Det totala hyresvärdet uppgick vid årsskiftet 07/08 till 328 Mkr.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA

EXKLUSIVE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Mkr	2007	2008
Hyresvärde	317	328
Vakans	-24	-24
Hyresintäkter	293	304
Fastighetskostnader	-74	-74
Driftnetto	219	230
Central administration	-15	-15
Rörelseresultat	204	215
Finansiella kostnader	-108	-111
Resultat efter finansnetto	96	104
Resultat efter finansnetto per aktie		3,98

Intäkter, kostnader och resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 239,6 Mkr, motsvarande 9,22 kr per aktie. Under året uppgick värdeförändringar på fastigheter till 125 Mkr. Årets förvaltningsresultat, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 7,3 Mkr (november-december), motsvarande 0,28 kr per aktie. I perioden har kostnader av engångskaraktär belastat resultatet med 7,2 Mkr. Med justering för dessa kostnader ökas förvaltningsresultatet för årets två sista månader till 14,5 Mkr motsvarande 0,56 kr per aktie.

HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter uppgick till 53,3 Mkr. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92,6%. Det totala hyresvärdet uppgick vid årsskiftet 07/08 till 328 Mkr. Efterfrågan på kommersiella lokaler har varit hög under hela 2007 och någon avmattning har inte kunnat konstateras.

KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 21,5 Mkr. På årsbasis beräknas fastighetskostnaderna med befintlig fastighetsportfölj uppgå till 74 Mkr.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 3,2 Mkr. På årsbasis beräknas de centrala administrationskostnaderna med nuvarande bolagsstruktur och förvaltningsvolym uppgå till 15 Mkr.

Kostnaderna som har samband med förändringen av Biolight International till fastighetsbolaget Corem Property Group har under november och december uppgått till 7,2 Mkr.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till minus 14,8 Mkr. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 5,1 %.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Samtliga Corems fastigheter har under den senaste 12 månadersperioden externvärderats av värderingsinstitut. Fastigheterna har värderats av tre olika värderingsinstitut. Värderingsinstituten är Ernst & Young Real Estate, Bryggan Fastighetsekonomi AB och Svefa AB.

För att säkerställa värdena per årsskiftet har 65 fastigheter av de totalt 75 fastigheterna värderats av Ernst & Young Real Estate med värdetidpunkt den 31 december 2007. Bolaget har därtill internt utifrån senaste externvärdering värdejusterat resterande 10 fastigheter per årsskiftet samt genomfört en egen värdering av byggrätter, mark och pågående projekt vilka tidigare inte åsatts några värden.

Det totala fastighetsvärdet beräknas årsskiftet uppgå till 3 168 Mkr (3 034 Mkr), vilket innebär en orealiserad värdeuppgång om 123 Mkr. Denna består huvudsakligen av tre delar:

- Ca 14 Mkr hänförligt till värdering av tidigare icke värderade byggrätter och mark.
- Ca 74 Mkr hänförligt till genomförda eller igångsatta ny-, till- och ombyggnationer.
- Ca 46 Mkr hänförligt till förändring av framtida kassaflöden, främst inflationsrelaterade hyresnivåökningar.

Under året har totalt investerats 12 Mkr i ny-, till- och ombyggnationer.

Fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri-, lager- och logistikfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige. Fastighetsbeståndet består av 75 fastigheter med en total uthyrbar area om cirka 520 830 kvm.

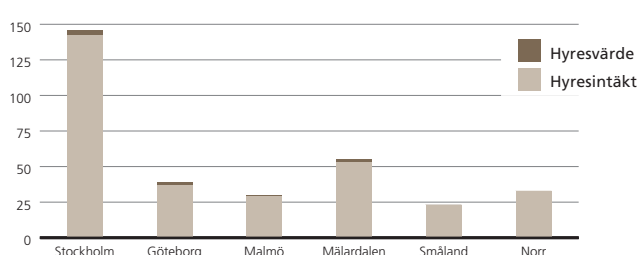
Fastigheternas marknadsvärde är baserat på externa och interna marknadsvärderingar och uppgår till ca 3 168 Mkr. Per årsskiftet har 65 av de totalt 75 fastigheterna externvärderats. Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till 328 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna till ca 304 Mkr på årsbasis per den 1 januari 2008. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 92,6 procent.

Fastighetsbeståndet är indelat i sex geografiska områden: Stockholm, Göteborg, Malmö, Mälardalen, Småland samt Norr. Av det totala fastighetsvärdet svarar Stockholm för 43 procent, Göteborg 13 procent, Malmö 11 procent, Mälardalen 15 procent, Småland 7 procent och Norr för 12 procent.

Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008 uppgick för industrifastigheter till 39 procent, lagerfastigheter till 29 procent, kontorsfastigheter till 21 procent, butiksfastigheter till 2 procent och utbildning/vårdfastigheter till 9 procent av Corems totala hyresintäkter.



Hyresvärde och hyresintäkt per geografiskt område
Mkr



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde mkr	Hyresvärde kr/kvm	Hyresvärde mkr	Ek. uthyr. grad, %	Hyresintäkt mkr
Stockholm	38	175 997	27 310	1 370	7 782	147	90	132
Göteborg	12	64 921	12 114	394	6 066	39	91	35
Malmö	9	38 126	3 289	335	8 775	30	88	26
Mälardalen	9	102 847	12 930	450	4 371	54	97	53
Småland	5	47 888	0	260	5 429	25	100	25
Norr	2	91 051	0	361	3 964	33	100	33
Totalt Corem	75	520 830	55 643	3 168	6 083	328	93	304

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI

	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde mkr	Hyresvärde kr/kvm	Hyresvärde mkr	Ek. uthyr. grad, %	Hyresintäkt mkr
Industri	18	249 819	17 092	1 352	5 412	127	91	115
Lager	35	155 588	13 260	808	5 193	92	97	89
Kontor	16	78 366	23 167	556	7 095	72	92	66
Butik	3	8 791	1 629	62	7 053	8	81	6
Utbild/vård	3	28 266	495	390	13 797	29	97	28
Totalt Corem	75	520 830	55 643	3 168	6 083	328	93	304

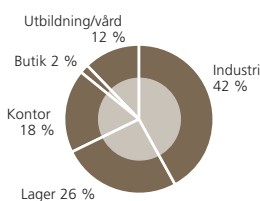
FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE

kvm	Industri	Lager	Kontor	Butik	Utb./vård	Bostäder	Restaurang	Övrigt	Totalt	Andel
Stockholm	40 353	63 828	65 277	4 746	0	158	1 209	426	175 997	34%
Göteborg	39 042	15 781	7 825	1 929	0	0	0	344	64 921	12%
Malmö	2 079	8 370	10 767	700	14 015	1 165	0	1 030	38 126	7%
Mälardalen	63 271	26 629	8 386	1 936	1 205	0	1 180	240	102 847	20%
Småland	13 497	17 841	9 222	967	4 172	0	735	1 454	47 888	9%
Norr	90 951	0	0	0	0	0	0	100	91 051	17%
Totalt Corem	249 193	132 449	101 477	10 278	19 392	1 323	3 124	3 594	520 830	100

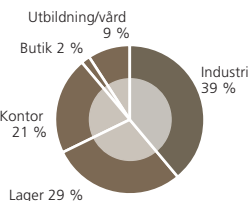
FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH FASTIGHETSKATEGORI

kvm	Industri	Lager	Kontor	Butik	Utb./vård	Bostäder	Restaurang	Övrigt	Totalt	Andel
Industri	233 613	6 089	8 456	375	0	0	779	507	249 819	48%
Lager	7 348	114 338	27 101	2 506	315	0	1 150	2 830	155 588	30%
Kontor	8 232	11 614	54 970	2 364	890	158	0	138	78 366	15%
Butik	0	408	2 726	5 033	0	0	610	14	8 791	2%
Utbildning/vård	0	0	8 224	0	18 187	1 165	585	105	28 266	5%
Totalt Corem	249 193	132 449	101 477	10 278	19 392	1 323	3 124	3 594	520 830	100

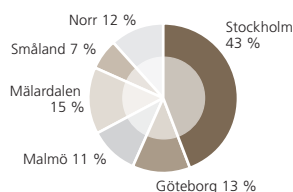
Fördelning av verkligt värde per fastighetskategori



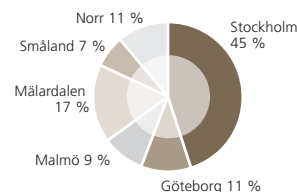
Fördelning av hyresintäkter per fastighetskategori



Fördelning av verkligt värde per geografiskt område



Fördelning av hyresintäkter per geografiskt område



Eget kapital, finansiering och kassaflöde

EGET KAPITAL OCH SOLIDITET

Det egna kapitalet uppgår till 1 325 Mkr motsvarande 51 kr per aktie. Soliditeten uppgår till 37%.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Den 31 december 2007 hade Corem låneavtal i bank om 2 124 Mkr. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 200 Mkr uppgick till 1 924 Mkr. Samtliga de räntebärande skulderna löper med rörlig ränta. Bolaget har för avsikt att under våren 2008 räntesäkra delar av låneportföljen.

Den genomsnittliga räntan per 31 december 2007 var 5,1% medan motsvarande ränta per den 21 februari ligger på 5,33%. Bolagets lån läggs rullande om på 90 dagars Stibor. Fram till början på maj ligger bolagets genomsnittsränta på 5,11%. På årsbasis räknar bolaget med en total genomsnittlig räntekostnad om 5,25%.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2008	2 124	5,1	3 500	2 124
2009				
2010				
2011				
2012				
Totalt	2 124	5,1	3 500	2 124

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 7,3 Mkr motsvarande 0,28 kr per aktie.

SKATTER

Corem redovisar för perioden en skatteintäkt om 130 Mkr.

Corem-koncernens ackumulerade underskott vid taxeringen 2008 uppgår nominellt till cirka 465 Mkr. Det föreligger vissa begränsningar att utnyttja cirka 183 Mkr av underskotten under en period om fem år på grund av den så kallade koncernbidragsspärren. Detta innebär att dessa kan utnyttjas utan begränsningar tidigast under beskattningsåret 2013.

Skattefordran hänförlig till de skattemässiga underskotten har upptagits i balansräkningen per den 31 december 2007 till ett belopp om 130 Mkr. Värdet av uppskjuten skattefordran kommer att prövas vid varje bokslutstillfälle och vid behov kommer omvärdering att ske.

Möjligheter och risker

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDET

Stigande marknadsräntor är en effekt av ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket antas leda till högre hyresintäkter. Detta beror dels på att efterfrågan på lokaler antas öka vilket medför minskade vakanser och

därmed potential för stigande marknadshyror, dels på att indexklausulen i de kommersiella kontrakten kompenserar den stigande inflationen. En högkonjunktur innebär därmed högre räntekostnader men även högre hyresintäkter, medan omvänt förhållande råder i en lågkonjunktur. Förändringen i hyresintäkter och räntekostnader sker inte exakt samtidigt, varför resultateffekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I FASTIGHETERNAS VÄRDE

Corem redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat men även ställning kan bli mer volatila. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv real utveckling av driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan låg real tillväxt får motsatt effekt.

Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10%, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

FINANSIELL RISK

Den största finansiella risken för Corem är att inte ha tillgång till finansiering. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Corems kreditlöften är i nuläget väldigt korta vilket bolaget är medvetet om. Det pågår en översyn och omförhandling av befintliga låneavtal i syfte att långsiktigt säkerställa bolagets finansieringsbehov.

Aktien

Corem är noterat på NGM, Nordic Growth Market, i Stockholm och hade vid årets utgång ca 4 200 aktieägare. De tio enkla största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

Efter sammanläggning kommer antalet aktier att uppgå till 25 975 871.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN FÖRE SAMMANLÄGGNING

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Rutger Arnhult genom bolag	11 967 227	46,1
Fastighets AB Balder	9 883 540	38,0
Catella Investments HC2 AB	598 301	2,3
Catella Trygghetsfond	478 641	1,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	478 600	1,8
Övriga aktieägare	2 569 562	9,9
Totalt	25 975 871	100,0

Kursen på Corem Property Group var den 31 december 2007 var 53,00 kronor motsvarande ett börsvärde om 1 377 Mkr, beräknat på antalet utestående aktier.

Koncernens resultaträkning

Mkr	2007 nov-dec
Hysesintäkter	53
Fastighetskostnader	-22
Driftsöverskott	32
Central administration	-3
Övriga rörelseintäkter	0
Övriga rörelsekostnader	-6
Realiserade värdeförändringar	0
Orealiserade värdeförändringar	125
Rörelseresultat	147
Finansiella intäkter	1
Finansiella kostnader	-16
Resultat före skatt	132
Aktuell skatt	2
Uppskjuten skatt	105
Periodens/Årets resultat	240

Koncernens balansräkning

Mkr	2007-12-31
Tillgångar	
Fastigheter	3 168
Övriga anläggningstillgångar	3
Uppskjuten skattefordran	130
Omsättningstillgångar	113
Likvida medel	200
Summa tillgångar	3 615
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	1 325
Räntebärande skulder	2 124
Ej räntebärande skulder	166
Summa eget kapital och skulder	3 615

Kassaflödesanalys

Mkr	
Löpande verksamhet	
Resultat efter finansiella poster	
exkl. avskrivningar och värdeförändringar	7
Betald inkomstskatt	5
Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	12
Förändring i rörelsekapital	
Förändring av rörelsefordringar	-114
Förändring av rörelseskulder	154
Kassaflöde, löpande verksamhet	53
Investeringsverksamhet	
Förvärv och investeringar i fastigheter*	-1 998
Förvärv av övriga anläggningstillgångar	-2
Kassaflöde, investeringsverksamhet	-2 000
Finansieringsverksamhet	
Förändring av långfristiga skulder	2 124
Nyemission	24
Utbetald utdelning	0
Kassaflöde, finansieringsverksamhet	2 148
Periodens/Årets kassaflöde	200
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	200

* Periodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgår till 3 043 Mkr varav 1045 Mkr finansierats genom en apportemission, varför endast 1 998 Mkr har haft en direkt påverkan av likvida medel.

Förändring eget kapital

Mkr	
Ingående balans	0
Årets resultat	240
Nyemission (100 tkr)	0
Koncernmässig emission vid omvänt förvärv av Biolight International AB	16
Apportemission	1 045
Nyemission	24
Eget kapital 2007-12-31 (Corem)	1 325

Moderbolag resultaträkning

Mkr	jan-dec 2007
Intäkter	1
Kostnader	-15
Finansnetto	-7
Resultat före skatt	-21
Skatt	0
Periodens/Årets resultat	-21

* Jämförelsesiffror har ej angivits då verksamheten anses vara nybildad.

Moderbolag balansräkning

Mkr	2007-12-31
Tillgångar	
Andelar i koncernföretag	170
Övriga anläggningstillgångar	875
Övriga omsättningstillgångar	10
Likvida medel	34
Summa tillgångar	1 089
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	1 073
Avsättningar	0
Skulder	17
Summa eget kapital och skulder	1 089

Förvärv av Biolight International AB

Mkr	
Köpeskilling	16,0
fördelas på:	
Uppskjuten skattefordran	16,0
Kortfristiga skulder	16,0

Uppskjuten skattefordran var ej upptagen till något värde i Biolight International AB. Biolights tidigare verksamhet har genom utdelning överförs till Biolights tidigare ägare i samband med förvärvet varför upplysningar enligt IFRS 3.70 inte lämnas.

NYCKELTAL

Finansiella

Avkastning eget kapital, %	36
Avkastning sysselsatt kapital, %	27
Soliditet, %	37
Belåningsgrad fastigheter, %	67
Räntetäckningsgrad, ggr	9,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5
Nettoskuldsättning, mkr	1 923

Aktierelaterade

Resultat per aktie, kr	9,22
Eget kapital per aktie, kr	51,01
Kassaflöde per aktie, kr*	0,28
Fastighetsvärde per aktie, kr	122
Nettoskuldsättning per aktie, kr	74
Antal utestående aktier, st	25 975 871

* Perioden nov-dec.

Fastighetsrelaterad

Antal fastigheter	75
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	3 168
Uthyrbar yta, kvm	520 830
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6
Överskottsgrad, %	60

Legal struktur

Corem-koncernen består av 30 aktiebolag och 18 kommanditbolag, där Corem Property Group AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen.

Redovisningsprinciper

Corem följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

Förslag till utdelning

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman 2008 att besluta att någon utdelning inte lämnas.

Stockholm den 21 februari 2008

Corem Property Group AB (publ)
Styrelsen

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Ytterligare information kan erhållas av Corems VD Rutger Arnhult, telefon 08-503 853 33.

Ekonomisk rapportering 2008

Årsredovisningen 2007 publiceras på Corems hemsida i slutet på april 2008.

Årsstämma 16 maj 2008

Delårsrapport januari-mars 2008 19 maj 2008

Halvårsrapport januari-juni 2008 26 augusti 2008

Delårsrapport januari-september 2008 26 november 2008

På Corems hemsida / www.corem.se / publiceras även pressmeddelanden och delårsrapporter.

DEFINITIONER

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Corems ägo per den 31 december 2007.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto i procent av eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader i procent av balansomslutning.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

Direktavkastning

Driftnetto i procent av fastighetsvärde.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal aktier.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

Intjäning per aktie

Resultat efter skatt i förhållande till antal aktier.

Nettoskuldsättning

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Verkligt värde/Fastighetsvärde

Värde för byggnader, mark och pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier vid periodens slut, se Fastighetsvärdering.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

corem { property
group

Corem Property Group AB (publ)
Bredgränd 4, 111 30 Stockholm
Telefon 08-440 30 10 • Telefax 08-440 30 09
E-post info@corem.se • www.corem.se
Säte: Stockholm • Org nr 556463-9440