

Delårsrapport januari - juni 2009



Delårsrapport januari – juni 2009

Delårsperioden omfattar 1 januari - 30 juni 2009.

Den aktuella rapportperioden omfattar 1 april - 30 juni 2009.

Delårsperioden (6 månader)

- Hyresintäkterna uppgick till 224 mkr (173).
- Bolagets bedömda intjäningsförmåga har ökat till 200 mkr (150), en ökning med 33 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 92 mkr (49), motsvarande 3,15 kr per aktie (1,89).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat uppgick till 38 mkr (95).
- Orealiserade värdeförändringar på aktier uppgick till –1 mkr (–).
- Resultat efter skatt uppgick till 118 mkr (156), motsvarande 4,04 kr per aktie (6,04).
- Eget kapital per aktie uppgick till 45,76 kr (57,01).

Rapportperioden (3 månader)

- Hyresintäkterna uppgick till 115 mkr (91).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 40 mkr (25), motsvarande 1,37 kr per aktie (0,96).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat uppgick till 68 mkr (67).
- Orealiserade värdeförändringar på aktier uppgick till 44 mkr (–).
- Resultat efter skatt uppgick till 141 mkr (89), motsvarande 4,83 kr per aktie (3,43).

Mkr	Apr-jun 2009	Jan-jun 2009	Apr-jun 2008	Jan-jun 2008	Helåret 2008
Hyresintäkter	115	224	91	173	391
Driftsöverskott	87	164	63	120	274
Rörelseresultat	116	137	58	135	–8
Förvaltningsresultat ¹⁾	40	92	25	49	135
Orealiserade värdeförändringar, aktier	44	–1	–	–	53
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	–9	–14	–	27	–313
Orealiserade värdeförändringar, derivat	77	52	67	68	–186
Resultat efter skatt	141	118	89	156	–252
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	94	94	94
Resultat per aktie före och efter utspädning	4,83	4,04	3,43	6,04	–9,45

1) Med förvaltningsresultat avses redovisat resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Corem Property Group AB (publ) är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt Danmark. Corems totala fastighetsvärde per den 30 juni 2009 uppgick till cirka 4,4 mdkr. 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. Coremaktien är sedan den 24 juni 2009 noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap.

VD har ordet

Corems notering på Nasdaq OMX Stockholm var naturligtvis den viktigaste händelsen under det första halvåret. Vår noterings- och emissionsprocess blev framgångsrik och resulterade i att vi fick cirka 1 000 nya aktieägare och cirka 100 miljoner kronor i nytt kapital.



"Förutsättningarna för en fortsatt framgångsrik utveckling av Corem är utomordentliga."

Corems notering på Nasdaq OMX Stockholm var naturligtvis den viktigaste händelsen under det första halvåret. Vår noterings- och emissionsprocess blev framgångsrik och resulterade i att vi fick cirka 1 000 nya aktieägare och cirka 100 miljoner kronor i nytt kapital, vilket innebär att likviditeten i vår aktie avsevärt ökat samtidigt som vi tillförts ytterligare kapacitet för nya värdeskapande fastighetsaffärer.

Beslutet att notera Corem på Nasdaq OMX Stockholm var naturligt och vi bedömde tidpunkten som lämplig, även om finanskris och konjunkturavmattning inneburit en rad utmaningar för fastighetsbranschen. Fortfarande kan det vara svårt att få extern finansiering och transaktionsvolymerna har därmed blivit lägre. Å andra sidan ger det kraftiga räntefallet oss en högre lönsamhet i vår löpande verksamhet.

Vår samlade bedömning är att vi med vår fastighetsportfölj befinner oss i ett segment av fastighetsmarknaden som är betydligt mindre känsligt för de svårigheter som branschen generellt ställs inför. Vi är specialister på fastigheter i externlägen inom industri, lager, logistik och handel, vilket är en del av fastighetssektorn där efterfrågan och hyresnivåerna över tiden är stabilare och där spekulativ nyproduktion och större föränd-

ringar i värderingar och avkastningsnivåer inte alls är lika vanligt förekommande.

Vi anser därför att Corem har en fastighetsportfölj med låg risk även om också vi givetvis påverkas av en sämre konjunktur. Med en lång genomsnittlig kontraktstid i våra hyresavtal säkerställer vi en stabil uthyrningsgrad. Våra kapital- och räntebindningsavtal är också långa, vilket skapar en stor förutsägbarhet och trygghet i verksamheten. Corem befinner sig också i ett segment som har en högre avkastning än fastighetssektorn i övrigt, vilket är gynnsamt.

Förutsättningarna för en fortsatt framgångsrik utveckling av Corem är därför utomordentliga. Ägarspridningen och kapitaltillskottet stärker våra möjligheter att ta tillvara de affärs- möjligheter som det nuvarande marknadsläget ger oss.

Stockholm i juli 2009

Rutger Arnhult
Verkställande direktör



1 Lastkajen 3, Stockholm 2 Dagskiftet 2, Stockholm 3 Nattskiftet 12, 14, Stockholm 4 Elektra 23, Stockholm

Resultatposterna nedan avser hela delårsperioden, januari - juni, såvida inte annat anges. Jämförelsebeloppen avseende föregående år avser motsvarande period för resultat- och kassaflödesposter medan balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid respektive periods utgång.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 118 mkr (156), motsvarande 4,04 kr per aktie (6,04). Under perioden uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till -14 mkr (27). Värdeförändringar på derivat uppgick till 52 mkr (68). Periodens förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 92 mkr (49), motsvarande 2,97 kr per aktie (1,89). Under perioden har kostnader av engångskaraktär belastat resultatet med -6 mkr (-2). Med justering för dessa kostnader ökas förvaltningsresultatet för årets andra kvartal till 98 mkr (51) motsvarande 3,35 kr per aktie (1,96). Periodens resultat efter skatt justerat för effekterna av orealiserade värdeförändringar på derivat och fastigheter uppgick till 94 mkr (61), vilket motsvarar 3,22 kr per aktie (2,35). Börsnoterade aktier har omvärderats till balansdagens kurs vilket medfört en omvärdering med -1 mkr (0).

Hysesintäkter

Periodens hyresintäkter uppgick till 224 mkr (173). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (94). Det totala hyresvärdet på årsbasis per den 30 juni 2009 uppgick till 486 mkr (387).

Kostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -60 mkr (-53). Driftsöverskottet uppgick till 164 mkr (120), vilket genererade en överskottsgrad om 73 procent (69). De centrala administrationskostnaderna uppgick till -10 mkr (-10). Övriga rörelsekostnader bestod av kostnader i samband med OMX-noteringen och nyemissionen. Dessa har under det första halvåret 2009 uppgått till -6 mkr (-2).

Finansnetto

Finansnettot inklusive derivat uppgick till -4 mkr (9), varav finansiella intäkter uppgick till 19 mkr (3) och periodens räntekostnader uppgick till -75 mkr (-62). I finansiella intäkter ingick

19 mkr (-) avseende utdelning från aktieinnehavet i Klöver AB. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 52 mkr (68). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,23 procent (5,43).

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. För att säkerställa ett stabilt räntenetto över tid, har Corem valt en förhållandevis lång räntebindning.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per den 30 juni 2009 till 5,5 år (4,9). Vid motsvarande tidpunkt uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -135 mkr (68). Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj har ökat under rapportperioden och uppgick till 4 377 mkr (4 140) per den 30 juni 2009. Corem har fortsatt lyckats med att genomföra affärer och ökningen av marknadsvärdet i det andra kvartalet är framför allt en följd av genomfört förvärv. Aktiviteten på transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter har annars, även under årets andra kvartal, generellt varit lugn. Att utifrån de fåtal affärer som gjorts, dra några slutsatser om värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden är svårt. Corem har gjort marginella värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar under det andra kvartalet uppgick till -9 mkr (-). Samtliga fastigheter har värderats, i huvudsak genom internvärdering. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen.

För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning för 2008.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE

Mkr	
Verkligt värde per den 31 december 2008	4 140
Förvärv	255
Investeringar	18
Försäljningar	-20
Värdeförändringar	-14
Valutaomräkningar	-2
Verkligt värde per den 30 juni 2009	4 377



Sicklaön 356:1, Jarlabergsvägen 2, Nacka

Investeringar och projekt

Under perioden har Corem totalt investerat 18 mkr (28) i ny-, till- och ombyggnationer. Under 2009 uppgår Corems planerade investeringsvolym till cirka 60 mkr. Corems investeringar i olika projekt ska leda till minskade vakanser, högre hyresnivåer och/eller minskade driftkostnader.

Det i kvartal 1 omnämnda om- och tillbyggnadsprojektet av fastigheten Lastkajen 3 i Västberga åt Servera följs nu upp med ett energiprojekt där investeringar i energibrunnar, värmepump och tillvaratagande av hyresgästens överskottsvärme beräknas att kraftigt minska nuvarande energiförbrukning.

I övrigt pågår ett antal mindre, löpande hyresgäst Anpassningar i samband med ny- och omförhandlingar av kontrakt samt anpassningar och moderniseringar av installationssystem.

Förvärv av noterade aktier

Under det andra kvartalet har Corem förvärvat 120 000 aktier i det OMX-noterade fastighetsbolaget Klöver AB till en genomsnittskurs om 18,93 kr. Efter den senaste genomförda transaktionen äger Corem 19 130 053 aktier i Klöver AB, vilket motsvarar en ägarandel om 11,9 procent.

Skatt

Corem redovisar en skatt om –15 mkr (12) för perioden. Aktuell skatt uppgick till –2 mkr (–4) och uppskjuten skattekostnad till –13 mkr (16). Av den uppskjutna skattekostnaden avser –14 mkr (–) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat, –17 mkr (–) uppskjuten skatt hänförlig till den löpande fastighetsrörelsen samt uppskjuten skatteintäkt om 17 mkr avseende tillkommande förvärvade underskottsavdrag i det andra kvartalet. Föregående års uppskjutna skatteintäkt avsåg huvudsakligen tillkommande underskottsavdrag.

Eget kapital och Soliditet

Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 1 416 mkr (1 167), vilket motsvarar ett eget kapital per aktie om 45,76 kr (57,01). Vid samma tidpunkt uppgick soliditeten till 31 procent (36). Nettoökningen av det egna kapitalet beror på en riktad apportemission om 66 mkr under det första kvartalet samt en nyemission om 101 mkr under det andra kvartalet. Nyemissionen om totalt 2 127 400 aktier tecknades till en kurs om 47,50 kr.

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick vid periodens utgång till 81 mkr (74), vilket motsvarar 2,77 kr (2,85) per aktie. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –183 mkr (–654) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 195 mkr (486). Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 104 mkr (106), vilket motsvarar 3,56 kr (4,08) per aktie. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit uppgick per den 30 juni 2009 till 204 mkr (106).

Räntebärande skulder

Den 30 juni 2009 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 3 368 mkr (2 610). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för likviditet om 104 mkr (106) uppgick till 3 264 mkr (2 504). Räntetäckningsgraden uppgick per den 30 juni 2009 till 2,2 ggr (1,8). Vid kvartalets utgång var 60 procent (56) av de räntebärande skulderna räntesäkrade på 3 till 12 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid per den 30 juni 2009 uppgår till 5,5 år (4,9). Den genomsnittliga räntan vid samma tidpunkt var 4,23 procent (5,43). 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 1 900 mkr (1 450).

Bolagets totala krediter om 3 368 mkr löper med kredittider om 1 till 30 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 30 juni 2009 uppgick till 4,5 år (4,2).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2009	1 194	2,40	35	37	1
2010	104	5,62	3	824	25
2011	52	4,93	2	606	18
2012	48	5,95	1	351	10
2013	20	6,07	0	1 274	38
2014	125	5,64	4	30	1
2015	100	5,72	3	5	0
2016	25	5,35	1	15	0
2017	0	0,00	0	0	0
2018	700	5,34	21	0	0
2019 -	1 000	5,19	30	226	7
Totalt	3 368	4,23	100	3 368	100

Aktien

Corem är sedan den 24 juni noterat på Nasdaq OMX Stockholm. Den 30 juni 2009 var stängningskursen 45,30 kr per aktie, vilket motsvarar ett totalt börsvärde om cirka 1 409 mkr. Per den 30 juni 2009 var antalet aktier 31 098 920 varav 2 127 400 aktier var under registrering. Av det totala antalet aktier i Corem har bolaget återköpt 154 200 aktier under det första kvartalet 2009. Detta medför att totalt antal utestående aktier per den 30 juni 2009 uppgick till 30 944 720 stycken. Vid periodens utgång uppgick antalet aktieägare till 3 521 stycken. De enskilt största aktieägarna framgår av tabell nedan.

Nyemission och listbyte

Corem har under det andra kvartalet genomfört en nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Nyemissionen genomfördes i syfte att underlätta bolagets fortsatta utveckling och tillväxt samt för att uppnå erforderlig spridning av ägan-

det i Corem för en börsnotering vid Nasdaq OMX Stockholm. Styrelsen har under det andra kvartalet erhållit godkännande för en notering av Corems aktier vid Nasdaq OMX Stockholm.

Anmälningssperioden för att teckna aktier i Corems nyemission avslutades den 16 juni 2009. Totalt tecknades 2 127 400 aktier i nyemissionen, motsvarande cirka 101 mkr. Efter nyemissionen uppgår antalet aktier till 31 098 920. Genom nyemissionen tillförs Corem nästan 1 000 nya aktieägare och har totalt 3 521 aktieägare. Corem uppfyller därmed väl Nasdaq OMX Stockholms spridningskrav.

Handeln av Corems aktie vid Nasdaq OMX Stockholm Small Cap initierades den 24 juni 2009 under kortnamnet CORE. Samma dag påbörjade HQ Bank sitt åtagande som likviditetsgarant i bolagets aktie. Sista handelsdag på NGM Equity var den 23 juni 2009.

ÄGARSTRUKTUR¹⁾

	Antal ägare
1 – 500	3 102
501 – 1 000	174
1 001 – 5 000	172
5 001 – 25 000	47
25 001 – 50 000	3
50 000 –	23
Totalt	3 521

Källa: Euroclear Sweden AB

1) Per den 30 juni 2009

AKTIEÄGARKATEGORI¹⁾

	Antal ägare
Fysiska personer	3 249
Varav boende i Sverige	3 208
Juridiska personer	272
Varav boende i Sverige	214
Totalt	3 521
Varav Sverigeboende	3 422

Källa: Euroclear Sweden AB

1) Per den 30 juni 2009

ÄGARE PER LAND¹⁾

Land	Antal ägare
Sverige	3 422
Norge	10
Schweiz	10
Danmark	9
USA	9
Storbritannien	9
Övriga	52
Totalt	3 521

Källa: Euroclear Sweden AB

1) Per den 30 juni 2009

ÄGARFÖRHÅLLANDEN PER DEN 30 JUNI 2009

Aktieägare	Antal aktier	Andel, %
Rutger Arnhult via bolag	11 969 007	38,68
Fastighets AB Balder	9 883 540	31,94
Allba Holding AB	1 746 497	5,64
Länsförsäkringar Fastighetsfond	890 254	2,88
Östersjöstiftelsen	626 474	2,03
Nordea Livförsäkringar i Sverige AB	522 062	1,69
Kattvik Financial Services	480 000	1,55
IS Invest AB	457 000	1,48
Grönhögen Förvaltning AB	455 600	1,47
Hollytree Förvaltning AB	455 600	1,47
Livförsäkrings AB Skandia	391 221	1,26
HQ Bank AB	291 720	0,94
Catella Trygghetsfond	286 950	0,93
DnB NOR Bank ASA	239 337	0,77
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	220 224	0,71
Stiftelsen för kunskaps och kompetensutveckling	200 000	0,65
Övriga Aktieägare	1 827 455	5,91
Totalt antal utestående aktier	30 944 720	100,00
Återköpta aktier	154 200	
Totalt antal aktier	31 098 920	

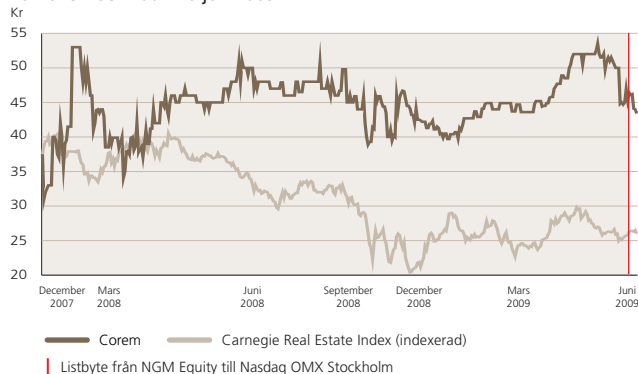
Källa: Euroclear Sweden AB justerat för för Corem kända förändringar. I ovanstående sammanställning ingår nyemissionen om 2 127 400 aktier, vilken registrerades hos Euroclear Sweden AB den 6 juli 2009. Motsvarande gäller även för ovanstående aktieinformations-tabeller."

AKTIEFAKTA

Kortnamn	CORE	ISIN kod	SE0002257402
Börsvärde	1 408 781 076 kr	GICS	40403020
Marknadsplats	Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap		

KURSUMVECKLING COREM-AKTIE

28 november 2007 - 8 juli 2009



Fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Mellansverige/Väst, Öresund, Mälardalen samt Norr. Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 30 juni 2009 svarar Stockholm för 42 procent, Öresund 12 procent, Mälardalen 13 procent, Mellansverige/Väst 24 procent och Norr för 9 procent.

Fastigheternas marknadsvärde är baserat på externa och interna marknadsvärderingar per den 30 juni 2009 och uppgick till 4 377 mkr. Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till 486 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 452 mkr på årsbasis per den 30 juni 2009. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent.

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige. Fastighetsbeståndet består av 106 fastigheter med en total uthyrbar area om 708 621 kvm.

Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 30 juni 2009 fördelar sig per fastighetskategori enligt följande: industri-fastigheter 30 procent, lagerfastigheter 38 procent, kontorsfastigheter 14 procent, handelsfastigheter 12 procent och övriga fastigheter 6 procent.

Transaktioner under perioden

MARS

Den 19 mars förvärvade Corem åtta fastigheter om totalt cirka 33 600 kvm. Den sammanlagda köpeskillingen uppgick till 213 mkr. Förvärvet finansierades dels med lån dels med en till säljaren Nordum Fastighetsfond 1 riktad apportemission om 66 mkr.

Den 1 mars avyttrades fastigheterna Realisten 1 och 2 samt del av fastigheten Vipemöllan 38 i Lund om totalt cirka 1 050 kvm. Försäljningspriset uppgick till cirka 9 mkr.

APRIL

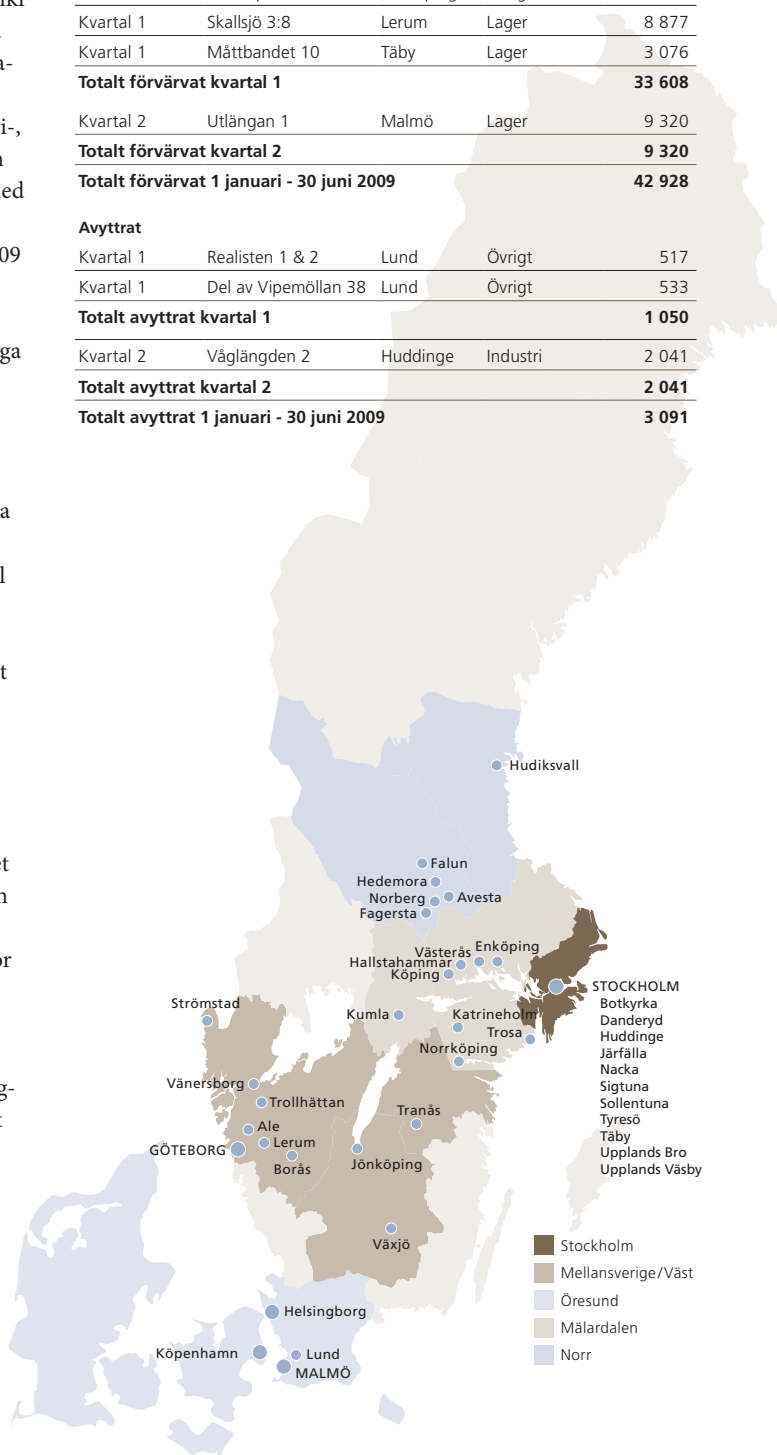
Corem förvärvade den 8 april en fullt uthyrd lager- och logistikfastighet i Malmö om totalt cirka 9 300 kvm. Förvärvspriset uppgick till 42 mkr och säljaren var Skanska. Fastigheten, som är belägen i norra hamnen i Malmö, utgör Kjell & Companys nordiska distributionscentral. Kjell & Company säljer tillbehör till data, tele, elektronik med mera.

JUNI

Under juni månad avyttrades fastigheten Våglängden 2. Fastigheten består av 2 041 kvm uthyrbar area och avyttrades till ett försäljningspris om 15 mkr.

TRANSAKTIONER 1 JANUARI - 30 JUNI 2009

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
Förvärvat				
Kvartal 1	Kobbegården 155:2	Göteborg	Lager	5 610
Kvartal 1	Balder 18	Jönköping	Handel/övrigt	808
Kvartal 1	Budkaveln 17	Jönköping	Lager	2 323
Kvartal 1	Budkaveln 18	Jönköping	Lager	8 202
Kvartal 1	Arkadien 4	Jönköping	Handel/övrigt	2 208
Kvartal 1	Barnarp 1:156	Jönköping	Övrigt	2 504
Kvartal 1	Skallsjö 3:8	Lerum	Lager	8 877
Kvartal 1	Måttbandet 10	Täby	Lager	3 076
Totalt förvärvat kvartal 1				33 608
Kvartal 2	Utlängan 1	Malmö	Lager	9 320
Totalt förvärvat kvartal 2				9 320
Totalt förvärvat 1 januari - 30 juni 2009				42 928
Avyttrat				
Kvartal 1	Realisten 1 & 2	Lund	Övrigt	517
Kvartal 1	Del av Vipemöllan 38	Lund	Övrigt	533
Totalt avyttrat kvartal 1				1 050
Kvartal 2	Våglängden 2	Huddinge	Industri	2 041
Totalt avyttrat kvartal 2				2 041
Totalt avyttrat 1 januari - 30 juni 2009				3 091



Segmentsredovisning i sammandrag per region, januari-juni 2009

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

intäkts- och kostnadsposter har ej fördelats på segment. På samma sätt fördelas endast förvaltningsfastigheter per segment. Övriga tillgångsposter redovisas i raden övriga justeringar och elimineringar.

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 till marknadsmässiga villkor.

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG PER REGION, JANUARI - JUNI 2009

	Stockholm		Mellansverige/ Väst		Öresund		Mälardalen		Norr		Övriga justeringar och elimineringar		Koncernen	
	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun
Hyresintäkter	95	76	51	40	26	14	31	25	21	18	0	0	224	173
Kostnader	-33	-34	-11	-8	-7	-5	-7	-4	-2	-2	0	0	-60	-53
Driftsöverskott	62	42	40	32	19	9	24	21	19	16	0	0	164	120

Ofördelade resultatposter

Central administration													-10	-10
Övriga rörelsekostnader													-6	-2
Andra vinster/förluster netto													-1	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter													4	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter													-14	27
Rörelseresultat													137	135
Finansnetto (exkl värdeförändringar)													-56	-59
Orealiserade värdeförändringar derivat													52	68
Resultat före skatt													133	144

	Stockholm		Mellansverige/ Väst		Öresund		Mälardalen		Norr		Övriga justeringar och elimineringar		Koncernen	
	2009 30 jun	2008 31 dec	2009 30 jun	2008 31 dec	2009 30 jun	2008 31 dec	2009 30 jun	2008 31 dec	2009 30 jun	2008 31 dec	2009 30 jun	2008 31 dec	2009 30 jun	2008 31 dec
Tillgångar	1 770	1 739	983	806	631	610	570	563	423	422	669	552	5 046	4 692

FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 JUNI 2009

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde		Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Kr/kvm			Mkr	Andel, %
Stockholm	45	218 665	23 498	1 770	8 095	207	92	191	42
Öresund	14	68 650	8 858	631	9 192	57	91	52	12
Mälardalen	11	118 720	21 983	570	4 801	68	87	60	13
Mellansverige/Väst	28	199 925	10 535	983	4 917	111	96	107	24
Norr	8	102 661	–	423	4 120	43	100	42	9
Totalt Corem	106	708 621	64 874	4 377	6 177	486	93	452	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 juni 2009.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI, 30 JUNI 2009

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar area, kvm	Vakant area, kvm	Verkligt värde		Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkt ¹⁾	
				Mkr	Kr/kvm			Mkr	Andel, %
Industri	21	263 499	17 955	1 384	5 252	145	95	137	30
Lager	46	276 705	18 053	1 522	5 500	179	96	171	38
Kontor	17	77 950	20 117	494	6 337	79	82	65	14
Handel	16	56 789	1 124	594	10 460	54	99	53	12
Övrigt	6	33 678	7 625	383	11 372	29	89	26	6
Totalt Corem	106	708 621	64 874	4 377	6 177	486	93	452	100

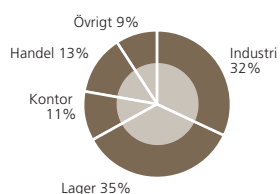
FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 JUNI 2009

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	43 893	82 562	76 441	9 207	6 562	218 665	31
Öresund	2 079	15 485	12 777	22 954	15 355	68 650	10
Mälardalen	69 848	25 948	9 594	9 923	3 407	118 720	17
Mellansverige/Väst	52 539	114 778	17 704	3 883	11 021	199 925	28
Norr	93 928	4 492	163	3 503	575	102 661	14
Totalt Corem	262 287	243 265	116 679	49 470	36 920	708 621	100

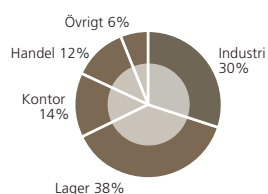
FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH FASTIGHETSKATEGORI, 30 JUNI 2009

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Industri	238 835	7 676	10 624	4 887	1 477	263 499	37
Lager	7 348	218 650	40 148	2 506	8 230	276 882	39
Kontor	8 232	12 568	53 424	2 364	1 185	77 773	11
Handel	7 872	3 651	4 042	39 208	2 016	56 789	8
Övrigt	–	720	8 441	505	24 012	33 678	5
Totalt Corem	262 287	243 265	116 679	49 470	36 920	708 621	100

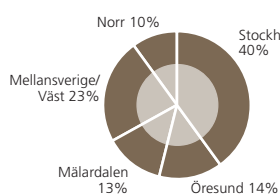
Fördelning av verkligt värde per fastighetskategori



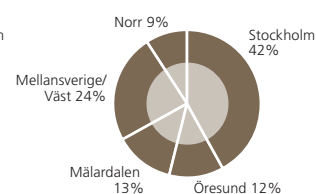
Fördelning av hyresintäkter per fastighetskategori



Fördelning av verkligt värde per geografiskt område



Fördelning av hyresintäkter per geografiskt område



Intjäningsförmåga

Löpande redovisning av aktuell intjäningsförmåga

Corem har löpande redovisat sin aktuella intjäningsförmåga i samband med kvartalsrapporter och bokslutskommunikéer.

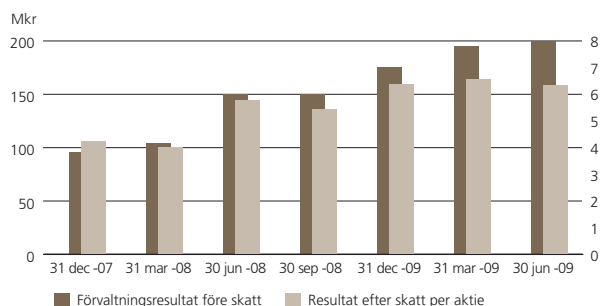
I nedanstående sammanställning baseras fastighetskostnaderna på budget och de centrala administrationskostnaderna på faktiskt utfall för föregående år. Räntekostnaderna har beräknats utifrån befintlig lånestruktur med hänsyn tagen till aktuell ränteläge på de lån som löper med rörlig ränta.

Då Corem har stora möjligheter att nyttja skattemässiga värdeminskningssavdrag på fastigheterna, samt innehar betydande skattemässiga underskottsavdrag, beräknas det inte utgå någon aktuell skatt på bolagets löpande resultat förutom för bolag som förvärvats under innevarande räkenskapsår samt för utländska innehav.

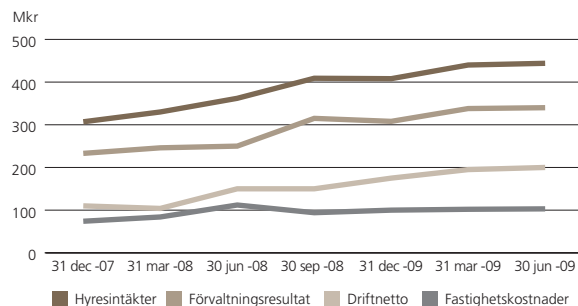
Intjäningsförmåga per den 30 juni 2009

Efter genomförda förvärv per den 30 juni 2009 beräknas Corems totala hyresvärde uppgå till 487 mkr (387) och de beräknade hyresintäkterna på årsbasis till 444 mkr (362), med justering för bedömda vakanser inom prognosperioden. Bolagets tolv månaders rullande förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, beräknas uppgå till cirka 200 mkr (150).

UTVECKLING AV INTJÄNINGSFÖRMÅGA



UTVECKLING AV INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

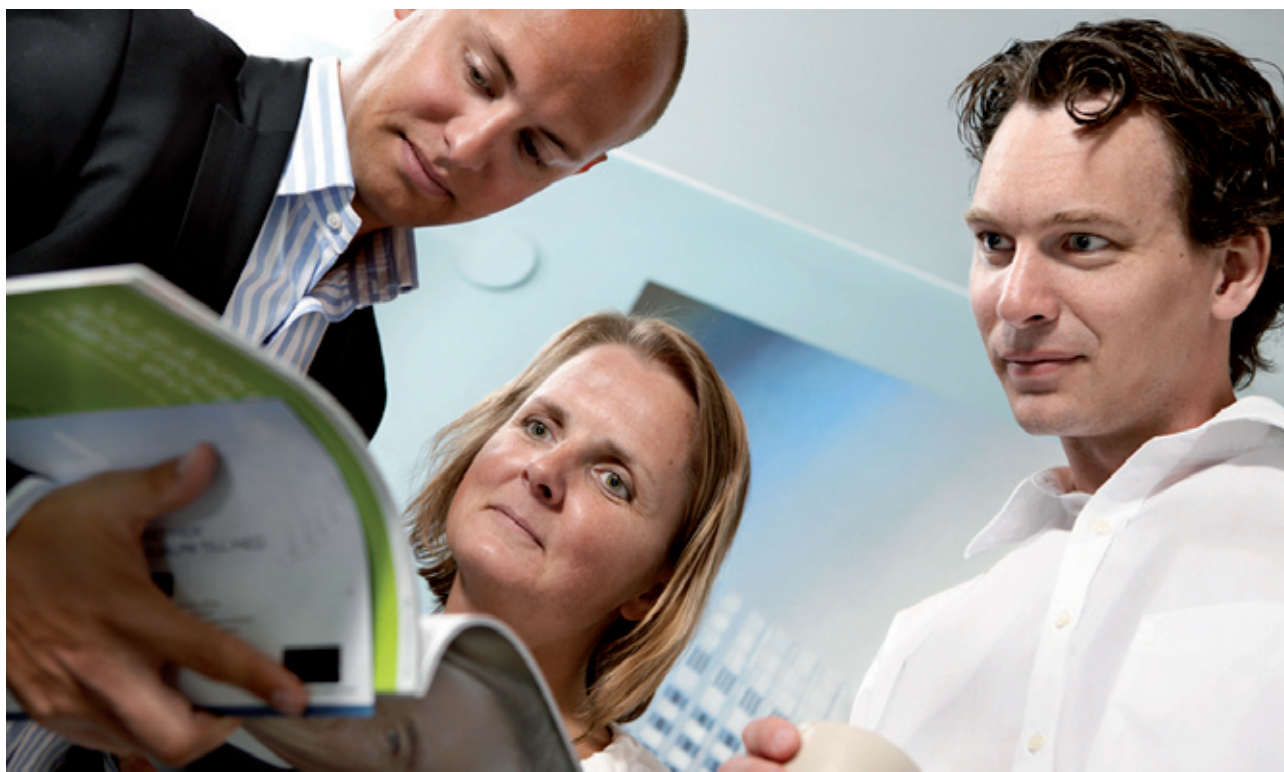


AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ ÅRSBASIS PER RESPEKTIVE DATUM

Mkr	30 jun 2009	31 mar 2009	31 dec 2008	30 sep 2008	30 jun 2008	31 mar 2008	31 dec 2007
Hyresvärde	487	488	433	434	387	355	317
Vakans	-43	-48	-25	-25	-25	-25	-10
Hyresintäkter	444	440	408	409	362	330	307
Fastighetskostnader	-103	-102	-100	-94	-112	-84	-74
Driftnetto	340	338	308	315	250	246	233
Central administration	-21	-20	-20	-18	-18	-18	-15
Finansnetto	-120	-123	-113	-147	-82	-124	-108
Förvaltningsresultat	200	195	175	150	150	104	110
Skatt ¹⁾	-5	-5	0	0	0	0	0
Resultat efter skatt	195	190	175	150	150	104	110
Resultat per aktie²⁾	6,30	6,55	6,34	5,43	5,77	3,99	4,23

1) Beräknad aktuell skatt.

2) Beräknat på utestående aktier vid periodens utgång.



Medarbetare Corem.

Moderbolaget

Corems moderbolag äger inga fastigheter utan hanterar aktie- marknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 15 mkr (22) för perioden. Omsättningen, som till största del utgörs av intern koncernfakturerings, uppgick till 15 mkr (7). Moderbolagets tillgångar uppgick till 1 914 mkr (1 712), varav likvida medel utgjordes av 105 mkr (4). Eget kapital uppgick till 1 343 mkr (1 197).

Personal

Corem hade per den 30 juni 2009 totalt 22 (10) anställda med fördelningen 6 (5) kvinnor och 16 (5) män.

Närståendetransaktioner

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt affärsmässiga villkor och marknadsprissättning. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster och debitering av internräntor.

Coremkoncernen har tecknat förvaltningsavtal avseende viss teknisk och ekonomisk förvaltning för koncernens fastigheter med M2 Förvaltning AB, Locellus Förvaltning AB och Fastighets AB Balder (publ). Corem har under 2009 hyrt kontor av Rutger Arnhult. Samtliga transaktioner är prissatta till marknadsmässiga villkor.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

I början av juli förnyade Corem tre stycken stora lokalkontrakt med Ericsson i tre olika fastigheter.

De aktuella anläggningarna ligger i Falun, Hudiksvall och Kumla. Avtalen har förlängts med ytterligare fem år. Det sammanlagda hyresvärdet är strax under 300 mkr.

Möjligheter och risker

Corems möjligheter och risker beskrivs i 2008 års årsredovisning på sidorna 35–37. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Redovisningsprinciper

Corem följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) standarderna och tolkningarna av dessa International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2.2 Redovisning för juridiska personer.

Den omarbetade standarden IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats i denna rapport. Standarden delar upp förändringar i eget kapital till följd av transaktioner med ägare och andra förändringar. Uppställningen över förändringar i eget kapital kommer endast att innehålla detaljer avseende ägartransaktioner. Andra förändringar än ägartransaktioner i eget kapital presenteras på en rad i uppställningen över förändringar i eget kapital. Därutöver introducerar standarden begreppet "Rapport över totalresultat" (statement of comprehensive income) som visar alla poster avseende intäkter och kostnader, antingen i en enskild uppställning, eller i två sammanhängande uppställningar. Koncernen har valt att presentera rapport över totalresultat i en enskild uppställning.



Transistorn 2, Montörgatan 2, Kumla

IFRS 8 avseende Rörelsessegment kräver upplysningar om koncernens rörelsessegment och ersätter kravet på att bestämma primära och sekundära segment i koncernen. Implementeringen av denna standard har inte haft någon effekt på koncernens finansiella ställning. I samband med implementeringen av IFRS 8 identifieras 5 rörelsessegment baserat på geografisk tillhörighet.

IAS 23 avseende lånekostnader skall tillämpas från 1 januari 2009. Enligt standarden ska lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning aktiveras. Corem har ännu inte haft några sådana projekt och har hittills inte aktiverat ränta i tillgångarnas anskaffningsvärde.

IAS 40 gällande förvaltningsfastigheter har uppdaterats innebärande att även pågående projekt skall värderas till verkligt värde. I övrigt är redovisningsprinciper och beräkningsmetoder oförändrade jämfört med 2008 års årsredovisning.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av Corems revisorer.

Styrelsen och Verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 10 juli 2009

Corem Property Group AB (publ)

Organisationsnummer 556463-9440

Fred Andersson	Erik Selin
Styrelseordförande	Styrelseledamot

Rutger Arnhult,	Jan Sundling
Styrelseledamot och	Styrelseledamot
verkställande direktör	

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Ytterligare information

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

På Corems hemsida / www.corem.se / finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2009 3 mån apr-jun	2009 6 mån jan-jun	2008 3 mån apr-jun	2008 6 mån jan-jun	2008 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån juli 2008- juni 2009
Hysesintäkter	115	224	91	173	391	442
Fastighetskostnader	-28	-60	-28	-53	-117	-124
Driftsöverskott	87	164	63	120	274	318
Central administration	-5	-10	-4	-10	-20	-20
Övriga rörelsekostnader	-5	-6	-1	-2	-3	-7
Andra vinster/förluster netto	44	-1	-	-	53	52
Realiserade värdeförändringar fastigheter	4	4	-	-	1	5
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-9	-14	-	27	-313	-354
Rörelseresultat	116	137	58	135	-8	-6
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-37	-56	-33	-59	-116	-113
Orealiserade värdeförändringar derivat	77	52	67	68	-186	-202
Resultat före skatt	156	133	92	144	-310	-321
Aktuell skatt	-1	-2	-3	-4	-5	-3
Uppskjuten skatt	-14	-13	-	16	63	34
Periodens resultat	141	118	89	156	-252	-290
Omräkningsdifferens	0	-1	-	-	16	15
Totalresultat för perioden	141	117	89	156	-236	-275

Då det inte finns någon minoritet är hela totalresultatet hänförligt till moderbolagets ägare.

Resultat per aktie ¹⁾	4,83	4,04	3,43	6,04	-9,45	-9,92
Antal utestående aktier vid periodens utgång	30 944 720	30 944 720	25 975 871	25 975 871	27 606 306	30 944 720
Genomsnittligt antal aktier	29 220 103	29 220 103	25 975 871	25 975 871	26 657 445	29 220 103

1) Resultatmått per aktie är framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas.

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	30 jun 2009	30 jun 2008	31 dec 2008
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 377	3 849	4 140
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Uppskjuten skattefordran	185	146	193
Övriga långfristiga fordringar	4	–	4
Summa anläggningstillgångar	4 567	3 997	4 338
Omsättningstillgångar			
Andra finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	346	–	318
Derivat	–	68	–
Övriga omsättningstillgångar	29	47	25
Likvida medel	104	106	11
Summa omsättningstillgångar	479	221	354
Summa tillgångar	5 046	4 218	4 692
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital	1 416	1 481	1 167
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 291	2 610	3 161
Övriga långfristiga skulder	–	2	–
Summa långfristiga skulder	3 291	2 612	3 161
Kortfristiga skulder			
Derivat	135	–	186
Räntebärande kortfristiga skulder	77	0	30
Övriga kortfristiga skulder	127	125	148
Summa kortfristiga skulder	339	125	364
Summa skulder	3 630	2 737	3 525
Summa eget kapital och skulder	5 046	4 218	4 692

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick till 213 mkr (106).

Rapport över kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2009 3 mån apr-jun	2009 6 mån jan-jun	2008 3 mån apr-jun	2008 6 mån jan-jun	2008 12 mån jan-dec
Löpande verksamhet					
Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar och värdeförändringar	40	92	22	47	122
Betald inkomstskatt	-1	-2	-	-	-5
Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	39	90	22	47	117
Förändring i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	13	-5	60	66	95
Förvärv av finansiella tillgångar	-2	-29	-	-	-265
Förändring av rörelseskulder	61	25	-39	-39	-33
Kassaflöde, löpande verksamhet	111	81	43	74	-86
Investeringsverksamhet					
Förvärv och investeringar i fastigheter ¹⁾	-46	-207	-404	-654	-1 169
Avyttring av förvaltningsfastigheter	15	24	-	-	3
Förvärv av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-2
Kassaflöde, investeringsverksamhet	-31	-183	-404	-654	-1 168
Finansieringsverksamhet					
Förändring av långfristiga skulder	-50	129	266	486	1 065
Utdelning	-29	-29	-	-	-
Återköp av egna aktier	-	-6	-	-	-
Nyemission	101	101	-	-	-
Kassaflöde, finansieringsverksamhet	22	195	266	486	1 065
Periodens/Årets kassaflöde	102	93	-95	-94	-189
Likvida medel vid periodens/årets början	2	11	201	200	200
Likvida medel vid periodens/årets slut	104	104	106	106	11

1) Delårsperiodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgick till 273 mkr (654) varav 66 mkr (0) finansierats genom en apportemission.

Rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	2009 30 jun	2008 30 jun	2008 31 dec
Ingående balans	1 167	1 325	1 325
Utdelning	-29	-	-
Nyemission	101	-	-
Apportemission	66	-	78
Återköp av egna aktier	-6	-	-
Totalresultat för perioden	117	156	-236
Eget kapital	1 416	1 481	1 167

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2009 3 mån apr-jun	2009 6 mån jan-jun	2008 3 mån apr-jun	2008 6 mån jan-jun	2008 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	7	15	7	7	23
Kostnad sålda tjänster	-8	-11	-1	-1	-5
Bruttoresultat	-1	4	6	6	18
Central administration	-6	-11	-6	-8	-20
Rörelseresultat	-7	-7	0	-2	-2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30	12	24	55
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6	-8	-	-	-7
Resultat före skatt	-5	15	12	22	46
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-5	15	12	22	46

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2009	30 jun 2008	31 dec 2008
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	170	170	170
Fordringar på koncernföretag	943	875	875
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 113	1 045	1 045
Summa anläggningstillgångar	1 113	1 045	1 045
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	397	40	393
Övriga kortfristiga fordringar	5	14	3
Summa kortfristiga fordringar	402	54	396
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	294	-	265
Likvida medel	105	4	6
Summa omsättningstillgångar	399	4	271
Summa tillgångar	1 914	1 103	1 712
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	233	195	207
Summa bundet eget kapital	233	195	207
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 105	899	965
Balanserat resultat	-10	-21	-21
Årets resultat	15	22	46
Summa fritt eget kapital	1 110	900	990
Summa eget kapital	1 343	1 095	1 197
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	116	0	120
Summa långfristiga skulder	116	0	120
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	425	1	383
Övriga kortfristiga skulder	30	7	12
Summa kortfristiga skulder	455	8	395
Summa eget kapital och skulder	1 914	1 103	1 712

Fastighetsförteckning

STOCKHOLMSREGIONEN

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbare 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 21	Äganderätt		554	75			629
Förrådet 19	Huddinge	Centralvägen 1	Äganderätt	100		55	841		996
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 24:10	Sigtuna	Söderbyvägen 8	Tomträtt		953				953
Märsta 24:12	Sigtuna	Söderbyvägen 14	Tomträtt		465	390			855
Märsta 24:8	Sigtuna	Söderbyvägen 10	Äganderätt			1 130			1 130
Norslunda 1:10	Sigtuna	Lindberghs Gata 9	Äganderätt		630	2 261			2 891
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	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	Tomträtt	2 676	2 144	2 058			6 878
Hällsättra 3	Stockholm	Stensättravägen 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
Magasinet 6	Stockholm	Konsumentvägen 12, 14	Tomträtt		7 294	611			7 905
Mörtö 6	Stockholm	Frykdalsbacken 20	Tomträtt		1 531	1 074			2 605
Nattskiftet 12, 14	Stockholm	Drivhjulsvägen 36	Tomträtt	5 769		4 093		359	10 221
Storsättra 1	Stockholm	Storsättragränd 4-26	Tomträtt	5 023	336	25 067	926	100	31 452
Slänten 1	Tyresö	Bollmoravägen 123	Äganderätt	300	150	114	266		830
Löttinge 9:12, 9:21	Täby	Löttingelundsvägen 92	Äganderätt		330			167	497
Måttbandet 10	Täby	Linjalvägen 3	Äganderätt		2 340	736			3 076
Viby 19:32	Upplands Bro	Effektvägen 14	Äganderätt		1 213				1 213
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
Totalt Stockholmsregionen				43 893	82 562	76 441	9 207	6 562	218 665

ÖRESUNDSREGIONEN

Öresundsregionen – Sverige

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Kroksabeln 10	Helsingborg	Muskötgatan 13	Tomträtt					8 017	8 017
Vipemöllan 38	Lund	Vipeholmsvägen 13, m fl	Äganderätt			5 856		6 113	11 969
Bredskär 1	Malmö	Fårögatan 6	Tomträtt		2 020				2 020
Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	1 016	207	1 270			2 493
Krukskärnan 8	Malmö	Stenyxegatan 34	Äganderätt	179	2 458	1 794	640		5 071
Nackremmen 1	Malmö	Jägersrovägen 211	Tomträtt		720			1 030	1 750
Nackremmen 2	Malmö	Jägersrovägen 213	Äganderätt		995	1 302	60		2 357
Nosgrimman 1	Malmö	Jägersrovägen 215	Tomträtt	242	1 100	545			1 887
Sadelknappen 3	Malmö	Betselgatan 2, m fl	Tomträtt	642	870				1 512
Utlängan 1	Malmö	Tärnögatan 6	Äganderätt		7 115	2 010		195	9 320
Summa Öresundsregionen – Sverige				2 079	15 485	12 777	700	15 355	46 396

Öresundsregionen – Köpenhamn, Danmark

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
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
Summa Öresundsregionen – Köpenhamn, Danmark							22 254		22 254
Totalt Öresundsregionen				2 079	15 485	12 777	22 954	15 355	68 650

MÄLARDALSREGIONEN

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Stenvreten 7:60	Enköping	Kvartsgatan 1 A-C	Äganderätt		4 175			555	4 730
Nickeln 2	Hallstahammar	Södra Gärdesvägen 4	Tomträtt	473	144	341	728	116	1 802
Rådmannen 3	Katrineholm	Västgötagatan 16	Äganderätt	21 105				180	21 285
Oxen 17	Kumla	Västra Drottninggatan 38	Äganderätt	6 645					6 645
Transistorn 2	Kumla	Montörgatan 2, m fl	Äganderätt	35 521					35 521
Montören 1 & 2	Köping	Ringvägen 75, 77	Äganderätt	3 180	540	190	3 938	486	8 334
Bronsen 2	Norrköping	Tenngatan 4	Äganderätt		3 401	3 769	989	890	9 049
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	Äganderätt	2 924	1 683	677	3 744	180	9 208
Totalt Mälardalsregionen				69 848	25 948	9 594	9 923	3 407	118 720

MELLANSVERIGE/VÄST				Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Ale Starkärr 4:58	Ale	Garverivägen 10, 16	Äganderätt	1 256					1 256
Rotorn 1	Borås	Industrigatan 10	Äganderätt		7 118	2 053			9 171
Skruven 3	Borås	Sandlidskatan 3	Äganderätt	28 290					28 290
Arendal 5:1	Göteborg	Kärrlyckegatan 24	Äganderätt	218	1 981	180		19	2 398
Biskopsgården 45:1	Göteborg	Ruskvädersgatan 22	Tomträtt	1 981				325	2 306
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
Arkadien 4	Jönköping	Lantmätargränd 22, m fl	Äganderätt			217	505	1 486	2 208
Balder 18	Jönköping	Vättergatan 3	Äganderätt				482	326	808
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	Järnvägsgränd 18	Äganderätt		7 346	856			8 202
Flahult 21:8	Jönköping	Frysvägen 6	Äganderätt		4 378	1 000			5 378
Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt		8 877				8 877
Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt	4 915					4 915
Bullagården 10	Tranås	Rundelgatan 2	Äganderätt	7 430	1 500	1 500			10 430
Hackspetten 21	Tranås	Floragatan 6-12, 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
Batteriet 2	Trollhättan	Magnetvägen 3, 5	Äganderätt		600	508	375		1 483
Trucken 4, 6, 7	Trollhättan	Bilprovarevägen 3, 5	Äganderätt	890	3 028	3 863	389		8 170
Frej 2	Vänersborg	Tenggrenstorpavägen 16	Äganderätt				1 000		1 000
Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorpavägen 18, 20	Äganderätt		3 054				3 054
Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9	Äganderätt			2 368		4 862	7 230
Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen	Äganderätt		25 425				25 425
Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1	Äganderätt		31 575				31 575
Totalt Mellansverige/Väst				52 539	114 778	17 704	3 883	11 021	199 925

REGION NORR				Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Bulten 2	Avesta	Bergsnäsgatan 2	Äganderätt	1 782	568	110	892	191	3 543
Ratten 9	Fagersta	Kristiansbergsvägen 10	Äganderätt		380		423		803
Strömmen 1 & 4	Fagersta	Virsovägen 4	Äganderätt	563	67		1 053	89	1 772
Främby 1:33	Falun	Källviksvägen 18	Äganderätt	40 540				100	40 640
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
Norbergsby 10:66	Norberg	Koppargatan 18	Äganderätt		2 668				2 668
Totalt Region Norr				93 928	4 492	163	3 503	575	102 661
TOTALT COREM 30 JUNI 2009				263 727	243 866	116 679	49 470	36 920	708 621

NYCKELTAL

Finansiella	2009 3 mån apr-jun	2009 6 mån jan-jun	2008 3 mån apr-jun	2008 6 mån jan-jun	2008 12 mån jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	43	37	25	19	-20
Avkastning på totalt kapital, %	18	13	16	10	-4
Soliditet, %	31	31	35	36	27
Belåningsgrad fastigheter, %	77	77	68	68	77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	1,8	1,8	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,4	2,4	1,8	1,8	2,4
Nettoskuldsättning, mkr	2 918	2 918	2 504	2 504	2 862
Aktierelaterade					
Resultat per aktie, kr ¹⁾	4,83	4,04	3,43	6,04	-9,45
Eget kapital per aktie, kr ²⁾	45,76	45,76	57,04	57,04	42,27
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr ¹⁾	3,80	2,77	1,66	2,85	-3,23
Fastighetsvärde per aktie, kr ²⁾	141	141	148	148	150
Nettoskuldsättning per aktie, kr ²⁾	94	94	96	96	115
Antal utestående aktier, st	30 944 720	30 944 720	25 975 871	25 975 871	27 606 306
Genomsnittligt antal aktier, st	29 220 103	29 220 103	25 975 871	25 975 871	26 657 445
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter, st	106	106	98	98	100
Fastigheternas verkliga värde, mkr	4 377	4 377	3 849	3 849	4 140
Uthyrbar area, kvm	708 621	708 621	619 116	619 116	668 784
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	94	94	94
Överskottsgrad, %	76	73	69	69	70

1) Framräknat med genomsnittligt antal aktier som bas.
2) Framräknat med antal utestående aktier som bas.

Ekonomisk rapportering 2009

Delårsrapport januari - september 2009

23 oktober 2009

DEFINITIONER

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Corems ägo.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter på årsbasis i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad fastigheter

Fastighetsrelaterade räntebärande skulder i procent av fastighetsvärdet.

Direktavkastning

Driftnetto på årsbasis i procent av fastighetsvärdet.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier per balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

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 aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Nettoskuldsättning

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

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 aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat, exklusive värdeförändringar, efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld dividerat med eget kapital.

Soliditet, justerat

Eget kapital i procent av balansomslutningen justerat med finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

Uthyrbar area

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

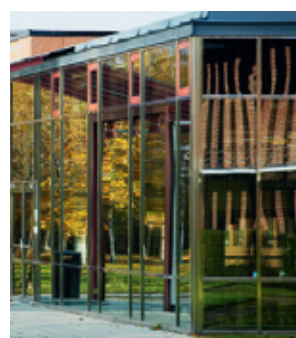
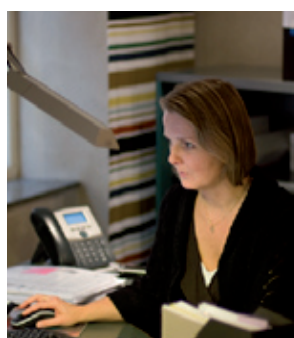
Verkligt värde/Fastighetsvärde

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Corem ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande kl 12.00, den 10 juli 2009.



Produktion: Corem, Addira. Foto: Jeanette Häggglund.

