

corem { property
group

Delårsrapport
januari - september 2010



Delårsrapport januari – september 2010

Delårsperioden omfattar 1 januari - 30 september 2010. Den aktuella rapportperioden omfattar 1 juli - 30 september 2010.

UTFALL DEN AKTUELLA DELÅRSPERIODEN (9 MÅN)

- Hyresintäkterna uppgick till 343 mkr (334).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 134 mkr (141), motsvarande 2,84 kr per stamaktie (4,73).
- Resultat efter skatt ökade med 20 procent till 246 mkr (205), motsvarande 6,44 kr per stamaktie (6,88).
- Resultat efter skatt justerat för effekterna av orealiserade värdeförändringar på derivat och fastigheter ökade till 294 mkr (208), vilket motsvarar 8,01 kr per stamaktie (6,98).
- Bolagets bedömda intjäningsförmåga före skatt uppgick till 208 mkr, en ökning med 11 procent jämfört med 31 december 2009 då den uppgick till 188 mkr.
- Det egna kapitalet har, efter utdelningar, ökat till 1 636 mkr (1 518) motsvarande 48,07 kr per aktie (49,06).
- Investeringarna uppgick till 500 mkr (285) varav 460 mkr (280) avsåg förvärv av 22 fastigheter (9).
- Aktiekapitalet har ökat med 23 mkr genom fondemission av 3 109 892 preferensaktier.

UTFALL DEN AKTUELLA RAPPORTPERIODEN (3 MÅN)

- Hyresintäkterna uppgick till 116 mkr (110).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 42 mkr (49), motsvarande 0,88 kr per stamaktie (1,58).
- Resultat efter skatt ökade till 193 mkr (87), motsvarande 5,73 kr per stamaktie (2,81), en ökning med 122 procent.
- Resultat efter skatt justerat för effekterna av orealiserade värdeförändringar på derivat och fastigheter ökade till 194 mkr (123), vilket motsvarar 5,75 kr per stamaktie (4,12).
- Investeringarna uppgick till 19 mkr (12) varav ingen del (0) avsåg förvärv av fastigheter.
- Den 2 juli 2010 ingick Corem ett avtal med Swedbank om utgivande av ett femårigt, icke säkerställt obligationslån om 200 mkr, att noteras på Nasdaq OMX Stockholm Privatobligationslistan.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Den 30 september 2010 tecknades avtal om förvärv av sammanlagt sex fastigheter. Fem av dessa tillträdde den 6 oktober och tillträde för den sjätte beräknas ske den 3 januari 2011.
- Den 15 oktober 2010 fattades beslut om nyemission med företrädesrätt av stamaktier om cirka 200 mkr. Nyemissionen är villkorad av beslut på extra bolagsstämma den 1 november 2010.
- Aktieinnehavet om 1 776 634 aktier i Northern Logistic Properties ASA har avyttrats efter delårsperiodens utgång.

RESULTATUTFALL

Mkr	jul-sep 2010 3 mån	jan-sep 2010 9 mån	jul-sep 2009 3 mån	jan-sep 2009 9 mån	jan-dec 2009 12 mån
Hyresintäkter	116	343	110	334	444
Driftsoverskott	87	237	89	253	332
Förvaltningsresultat	42	134	49	141	178
Orealiserade värdeförändringar, aktier	163	176	80	79	92
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	12	25	-18	-32	-61
Orealiserade värdeförändringar, derivat	-17	-99	-23	29	33
Resultat efter skatt	193	246	87	205	226
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr	5,73	6,44	2,81	6,88	7,51

NYCKELTAL

	30 sep 2010	30 sep 2009	31 dec 2009
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter, st	128	106	106
Uthyrbar area, kvm	789 911	708 621	708 621
Verkligt värde fastigheter, mkr	4 821	4 350	4 332
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	89
Överskottsgrad, %	69	76	75
Finansiella			
Soliditet, %	32	33	33
Eget kapital per aktie, kr	48,07	48,47	49,06
Avkastning på eget kapital, %	21	20	17
Totalt antal utestående stamaktier, st	30 944 720	30 944 720	30 944 720
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	30 944 720	29 801 293	30 089 499
Totalt antal utestående preferensaktier, st	3 094 472	–	–

Corem Property Group AB (publ) är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter i Sverige samt i Danmark. Corems övergripande 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. Coremaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm.

Vd har ordet

I vår halvårsrapport beskrev jag hur inledningen på året varit särskilt betungande för fastighetssektorn till följd av den hårda vintern. Den redan kärva kreditmarknaden drabbades inför sommaren åter av en omfattande internationell oro och osäkerhet kring framtiden. Denna gång var det skenande statsskulder i framförallt Grekland, Irland och Portugal som fick hela den globala finansmarknaden att återigen börja oroa sig för hur de stora skulder som många västländer nu raskt bygger upp skall kunna hanteras på ett bra sätt framöver.

Stora omvärldsrisker gör oss ödmjuka inför de effekter detta kan komma att få för vår verksamhet. Vi måste givetvis utgå ifrån att en eventuellt svagare ekonomisk utveckling i USA och Europa kommer att påverka även oss. Sverige har idag en solid ekonomi med en återgång till ett överskott i de offentliga finanserna. Vår inhemska ekonomi har hittills rullat på relativt bra trots den internationella oron. De ekonomiska framtidsbedömningarna för svensk ekonomi är huvudsakligen optimistiska. Men för att citera vår finansminister Anders Borg, "det är ännu för tidigt att ropa hej".

"Vi ser fram emot en framgångsrik, spännande och expansiv avslutning på året."

Vi upplever att efterfrågan på hyresmarknaden är fortsatt stabil. Intresset för såväl direkta som indirekta fastighetsinvesteringar i Sverige har definitivt återkommit. Transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt att öka.

Beträffande kreditmarknaden är det alltjämt trögt om än något bättre samtidigt som efterfrågan på företagsobligationer är stark. Detta till trots har Corem under årets första nio månader lyckats genomföra ytterligare ett antal stora fastighetsförvärv. Totalt har 27 logistik-, lager- och handelsfastigheter om totalt cirka 95 000 kvm förvärvats till en total köpeskilling om 584 mkr. Under perioden har dessutom närmare 40 mkr investerats i olika mindre fastighetsprojekt. Under perioden har vi dessutom tecknat ett avtal om förvärv av ytterligare en fastighet om cirka 117 mkr vilken beräknas tillträdas kring årsskiftet.

Corem har sedan årsskiftet 2007/2008 sammantaget genomfört förvärv och investeringar om över 2 miljarder kronor! Dessa selektiva investeringar har på ett påtagligt sätt förstärkt och förädlat bolagets fastighetsportfölj.



FOTO: fastighetsnytt.se / David Schmidt

I syfte att realisera våra tillväxtambitioner och framtida kapitalanskaffningar har Corem under året även gjort en fondemission av preferensaktier, vilka noterats på Nasdaq OMX Stockholm samt genomfört en emission av ett femårigt obligationslån om 200 mkr, vilket handlas på Nasdaq OMX Privatobligationsmarknad.

I inledningen på det fjärde kvaratlet har Corem även meddelat att man har för avsikt att genomföra en nyemission om cirka 200 mkr. Det är med stor glädje vi kan konstatera att förtroendet hos våra största aktieägare är stort, då 85 procent föraviserat att de kommer att delta i denna emission, vilken vi har för avsikt att slutföra under november månad.

Året har på det hela taget börjat bra. Corem har en stark finansiell ställning. Den kassaförstärkning vår aviserade nyemission medför, ger oss ytterligare muskler för att kunna tillvarata de förvärvsmöjligheter vi ser framför oss. Vi ser fram emot en framgångsrik, spännande och expansiv avslutning på året.

Stockholm den 22 oktober 2010

Rutger Arnhult,
Verkställande direktör

Verksamheten

Corem är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. 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.

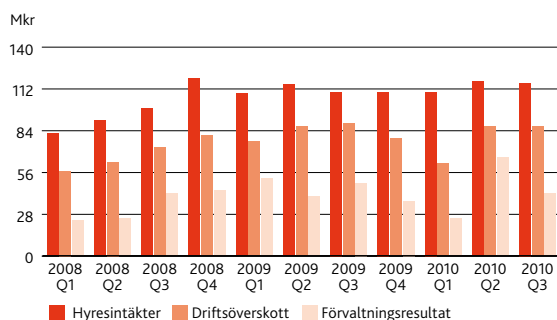
Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari - september, såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid periodens respektive föregående års utgång.

Omsättning och resultat

UTVECKLINGEN UNDER TREDJE KVARTALET

Hysesintäkterna uppgick under tredje kvartalet till 116 mkr (110) och driftöverskottet respektive förvaltningsresultatet uppgick till 87 mkr (89) respektive 42 mkr (49). Ökningen i hyresintäkter jämfört med föregående års motsvarande kvartal beror främst på förvärvade fastigheter under innevarande år. Samtidigt har hyresintäkterna påverkats negativt av den försvagade danska kronan. Orealiserade värdeförändringar uppgick under kvartalet till 12 mkr (-18) avseende fastigheter och -17 mkr (-23) avseende derivat. Resultatet efter skatt för kvartalet uppgick till 193 mkr (87). Resultatet under kvartalet har påverkats positivt av värderingar till verkligt värde av noterade aktier med 163 mkr (80).

UTVECKLING PER KVARTAL



UTVECKLINGEN UNDER DELÅRSPERIODEN

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter uppgick till 343 mkr (334). Ökningen är främst hänförlig till förvärv minskat med valutakurspåverkan avseende de danska fastigheterna. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (90). Det totala hyresvärdet uppgick på årsbasis per den 30 september 2010 till 524 mkr (485). Ökningen är framförallt hänförlig till förvärvet av 22 fastigheter från Kungsleden per den 31 mars 2010.

Fastighetskostnader, driftöverskott och förvaltningsresultat

Fastighetskostnaderna uppgick till -106 mkr (-81). Driftöverskottet uppgick till 237 mkr (253), vilket genererade en överskottsgrad om 69 procent (76). Förvaltningsresultatet uppgick till 134 mkr (141). Under årets första kvartal belastades resultatet kraftigt av högre kostnader för snöröjning och taxebundna kostnader än för ett

normalår vilket resulterade i en överskottsgrad om 56 procent att jämföras med 74 procent under andra och 75 procent under tredje kvartalet då kostnadsnivåerna återgått till vad som är att förvänta för ett normalår.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgick under perioden till 23 mkr (19). Där ingår realiserat resultat från försäljning av aktier i noterade bolag med 1 mkr (0). Därutöver ingår 22 mkr (19) avseende utdelning från aktieinnehavet i Klöver AB (publ). Dessa redovisades till och med kvartalsboks slutet september 2009 inom Finansnettot.

Övriga kostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till -17 mkr (-15). Övriga rörelsekostnader uppgick till 0 mkr (-6). Föregående års övriga rörelsekostnader hade främst samband med OMX-noteeringen och nyemissionen.

Finansnetto och derivat

Finansnettot uppgick till -109 mkr (-110), varav finansiella intäkter uppgick till 9 mkr (0) och periodens räntekostnader och kreditavgifter uppgick till -118 mkr (-110). Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -99 mkr (29). Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,26 procent (4,11).

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. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per den 30 september 2010 till 5,7 år (5,3). Vid motsvarande tidpunkt uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -252 mkr att jämföras med -153 mkr per 31 december 2009. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter uppgick under perioden till 25 mkr (-32) och realiserade värdeförändringar avseende derivat till -99 mkr (29).

Innehavet av börsnoterade aktier har värderats till verkligt värde till balansdagens kurs vilket medfört en omvärdering med 176 mkr (79), vilka redovisas under Andra vinster/förluster netto.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 246 mkr (205). Justerat för effekterna av realiserade värdeförändringar på derivat efter skatt och fastigheter uppgick resultat efter skatt till 294 mkr (208), vilket med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av utdelningen, motsvarar 8,01 kr per aktie (6,98).



Storsätra 1, Stockholm

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Även under det tredje kvartalet var det ökade utbudet av kommersiella fastigheter tydligt. Det märks även specifikt på de marknader där Corem är aktiva och sedan årsskiftet har den totala transaktionsvolymen inom lager- och logistiksegmentet ökat med mer än 50 procent, jämfört med samma period i fjol. Corem ser fortsatta möjligheter att genomföra intressanta förvärv och analyserar och utvärderar kontinuerligt potentiella förvärv. Under rapportperioden har avtal träffats om förvärv av fastigheter med ett marknadsvärde uppgående till totalt 241 mkr med tillträde efter tredje kvartalet.

Inflationstrycket i Sverige är fortsatt svagt, även om inflations-siffran för september var överraskande stark. Den förväntade inflations-siffran för oktober innebär troligtvis begränsade hyreshöjningar vid årsskiftet, med hänsyn till index. En lägre indexering har en negativ värdepåverkan. Samtidigt ser Corem en tendens till lägre avkastningskrav, men är försiktiga med att generellt sänka avkastningskraven. Sammantaget innebär detta trots allt en fortsatt positiv utveckling i marknadsvärderingen av Corems samlade fastighetsbestånd.

Det samlade marknadsvärdet för Corems fastighetsportfölj uppgick till 4 821 mkr per den 30 september 2010. Jämfört med det andra kvartalet innebär det något höjda marknadsvärden och realiserade värdeförändringar under tredje kvartalet uppgick till 12 mkr (-18). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 30 september 2010 var stabilt och uppgick till cirka 7,8 procent.

Corem värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För tredje kvartalet har bolaget anlitat NAI Svefa för att externvärdera delar av fastighetsbeståndet. Fastigheter motsvarande drygt fem procent av det samlade värdet har externvärderats för rapportperioden, medan resten har värderats genom interna kassaflödesvärderingar. Corem inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Per den 31 december 2009 externvärderades samtliga fastigheter i samarbete med Nordier Property Advisors AB.

För ytterligare information om Corems värderingsprinciper, se Corems Årsredovisning för 2009.

FÖRÄNDRING VERKLIGT VÄRDE

Mkr	
Verkligt värde per den 31 december 2009	4 332
Förvärv	460
Investeringar	38
Försäljningar	-
Värdeförändringar	25
Valutaomräkningar	-34
Verkligt värde per den 30 september 2010	4 821

Investeringar och projekt

Förutom förvärvet av de 22 fastigheterna per 31 mars 2010 har Corem under perioden totalt investerat 38 mkr (25) i fastigheterna avseende ny-, till- och ombyggnationer. För 2010 uppgår Corems planerade investeringsvolym till 68 mkr. Förvärvet av de 22 fastigheterna har med beaktande av IFRS 3 och efter en bedömning av förvärvets innehåll och karaktär redovisats som tillgångsförvärv.

Efterfrågan på nyuppförda lokaler har varit låg under perioden. Investeringarna har inriktats mot hyresgästanpassningar, energisparåtgärder och åtgärder som höjer värdet i befintligt bestånd.

Kunder

Corems största hyresgäster är Ericsson, Bilia och ELFA, vilka står för 18, 11 respektive 6 procent av Corems totala hyresintäkter. Ericsson har sammanlagt åtta hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 3,4 år. Bilia har sammanlagt tolv hyresavtal med en genomsnittlig kontraktslängd om 12,7 år. ELFA har ett hyresavtal med en återstående kontraktslängd om 7,8 år. Corem strävar efter att minska beroendet från enskilda hyresgäster och via förvärvet om 22 fastigheter från Kungsleden under det första kvartalet 2010 har kontraktbasen ytterligare diversifierats.

Innehav av noterade aktier

Corem äger aktier i noterade bolag till ett marknadsvärde om 691 mkr (489). Den största posten avser 20 011 457 aktier i det OMX-noterade fastighetsbolaget Klöver AB (publ), vilket efter att 2 794 304 aktier avyttrats under första kvartalet och 2 635 708 aktier förvärvats under tredje kvartalet 2010, motsvarar en ägarandel om 12,4 procent (12,5) och ett värde om 648 mkr. Därutöver innehade Corem, efter ytterligare förvärv under andra kvartalet, 1 776 634 aktier i Northern Logistic Properties ASA som är noterat på Oslo börs. Samtliga aktier i Northern Logistic Properties ASA har avyttrats efter rapportperioden.

Skatt

På grund av 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. Följande temporära skillnader beaktas inte: temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat. Vidare beaktas inte

temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till nominell skattesats.

Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas.

Corem redovisar en skatt om 10 mkr (–16) för delårsperioden. Aktuell skatt uppgick till –5 mkr (–4) och uppskjuten skatteintäkt till 15 mkr (–12). Av den uppskjutna skatten avser 28 mkr (–8) uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till derivat och noterade aktier, –13 mkr (–28) skatt hänförlig till den löpande fastighetsrörelsen samt 0 mkr (17) avseende tillkommande förvärvade underskottsavdrag.

Eget kapital och Soliditet

Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 1 636 mkr (1 518), vilket motsvarar ett eget kapital per aktie om 48,07 kr (49,06). Vid samma tidpunkt uppgick soliditeten till 32 procent (33). Den 23 februari 2010 fattades vid en extra bolagsstämma beslut om utgivande av 3 109 892 preferensaktier genom fondemission. Emissionen ökade aktiekapitalet med 23 mkr. Preferensaktierna har företrädesrätt till en årlig utdelning om 20 kronor att utbetalas med 5 kronor vid varje kvartalsslut med första utbetalningstillfälle 31 mars 2010. Vid årsstämman i april 2010 fattades beslut om utdelning om 1 krona per stamaktie samt beslutades att 20 kronor per preferensaktie ska utbetalas med 5 kronor per kvartal fram till och med 31 mars 2011. Det egna kapitalet har således minskat med 31 mkr (29) avseende utdelning på stamaktier samt med 77 mkr (0) avseende utdelningar på preferensaktier. Därav har 31 mkr (0) utbetalats till och med tredje kvartalet 2010.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfall, år	Räntebindning			Kreditbindning	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2010	892	2,63	23	28	1
2011	94	4,38	2	666	17
2012	242	3,45	6	1 106	29
2013	4	5,35	0	1 541	41
2014	30	5,27	1	30	1
2015	405	5,25	11	205	5
2016	115	3,65	3	15	1
2017	100	3,49	3	–	–
2018	700	5,31	19	–	–
2019	100	5,15	3	–	–
2020 –	1 100	4,75	29	191	5
Totalt	3 782	4,26	100	3 782	100

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för delårsperioden till 82 mkr (99), vilket motsvarar 1,15 kr per stamaktie (3,29). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –500 mkr (–202) under perioden och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 409 mkr (203). Likvida medel per 30 september 2010 uppgick till 103 mkr, varav 1,5 mkr på spärrat konto, vilket motsvarar 3,31 kr per stamaktie (3,59). Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit uppgick till 273 mkr att jämföras med 216 mkr per 31 december 2009.

Räntebärande skulder

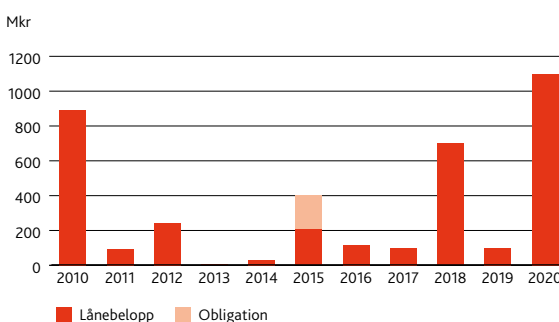
Den 30 september 2010 hade Corem räntebärande skulder uppgående till 3 782 mkr (3 328). Räntebärande nettoskulder efter avdrag för likviditet om 103 mkr (111) och aktiverade upplåningskostnader uppgick till 3 673 mkr (3 217). Räntetäckningsgraden uppgick per den 30 september 2010 till 2,1 ggr (2,2). Vid kvartalets utgång var 67 procent (66) av de räntebärande skulderna räntesäkrade på 3 till 12 år. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick per den 30 september 2010 till 5,7 år och den genomsnittliga räntan vid samma tidpunkt var 4,26 procent att jämföra med 5,4 år respektive 4,02 procent per 31 december 2009. Corem innehar derivat i form av ränteswappar i syfte att minska ränterisken och samtidigt bibehålla flexibiliteten i jämförelse med bundna lån. Vid periodens slut hade Corem ränteswappar om 2 300 mkr (1 900) med löptider mellan 2014 och 2020.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle höja Corems genomsnittliga upplåningsränta med 0,23 procentenheter. Om marknadsräntan stiger med fem procentenheter ökar Corems upplåningsränta med endast 1,14 procentenheter baserat på räntebindningsstrukturen per den 30 september.

Bolagets totala krediter om 3 782 mkr (3 328) löper med kredittider om 1 till 28 år. Bolagets genomsnittliga kreditbindningstid per den 30 september 2010 uppgick till 3,6 år (4,6).

Tillgängliga outnyttjade checkkrediter uppgick per 30 september 2010 till 170 mkr (105).

RÄNTEBINDNINGSTRUKTUR



Personal

Corem hade per den 30 september 2010 totalt 33 anställda att jämföra med 25 per 31 december 2009. Därav var 12 (6) kvinnor och 21 (19) män. Corems mål är att vara en jämställd och attraktiv arbetsgivare där det finns goda möjligheter till personlig utveckling och ansvarstagande. Att arbeta hos Corem ska ge möjlighet till bra balans mellan arbete och fritid. Personalfrågor och kompetensutveckling är viktiga frågor för Corem då medarbetarna är en av Corems viktigaste framgångsfaktorer. Vid nyanställningar läggs stor vikt vid personliga egenskaper och kvaliteter.

Möjligheter och risker

Några viktiga riskområden är fastighetsvärdering, finansiering och kassaflöde.

FASTIGHETSVÄRDERING

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

FINANSIERING

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

KASSAFLÖDE

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

Corems möjligheter och risker i övrigt beskrivs i 2009 års årsredovisning på sidorna 40-43. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Närståendetransaktioner

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 M2 Förvaltning AB, Locellus Förvaltning AB och Fastighets AB Balder (publ). I avtalet med Locellus Förvaltning AB ingår även viss ekonomisk och administrativ förvaltning. Corem har under 2010, liksom tidigare år, fortsatt att hyra kontor av Rutger Arnhult. Avtalet avseende kontorshyra är dock uppsagt med anledning av att Corem flyttat till nya lokaler. Samtliga transaktioner är prissatta utifrån marknadsmässiga villkor.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Den 30 september 2010 tecknade Corem två avtal om förvärv av sammanlagt sex fastigheter.

Det ena avtalet omfattade fem fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 14 400 kvm till en köpeskilling om 124 mkr. Fyra av fastigheterna är belägna i Stockholm och en fastighet i Karlstad. Beståndet utgörs huvudsakligen av lager-, handels- och logistikfastigheter. En del av köpeskillingen erläggs i form av Coremaktier. Tillträdesdatum var 6 oktober 2010.

Det andra avtalet omfattade en fastighet om cirka 15 000 kvm uthyrningsbar area till en köpeskilling om 117 mkr. Fastigheten är belägen i Mölndal och utgörs huvudsakligen av handels- och lagerytor. Säljare och tillika hyresgäst är Bilia. Beräknat tillträdesdatum är 3 januari 2011.

Samtliga fastigheter har förvärvats i bolagsform och utgör med beaktande av IFRS 3 tillgångsförvärv. Corems totala uthyrbara area efter dessa båda förvärv uppgår efter tillträden till cirka 819 000 kvm.

NYEMISSION

Den 15 oktober 2010 fattades beslut om nyemission med företrädesrätt av stamaktier om cirka 200 mkr. Nyemissionen är villkorad av beslut på extra bolagsstämma den 1 november 2010.

INNEHAV AV NOTERADE AKTIER

Corems innehav av aktier i Northern Logistic Properties ASA har avyttrats efter rapportperiodens utgång.

Moderbolaget

Corems moderbolag ägde per 30 september 2010 inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 45 mkr (18) för perioden. Omsättningen, som till största delen utgörs av koncernfakturer, uppgick till 27 mkr (25). Moderbolagets tillgångar uppgick till 1 693 mkr (1 511). Likvida medel, varav på spärrat konto 1 mkr (0), uppgick till 12 mkr (15).

Eget kapital uppgick till 1 324 mkr (1 388).

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2.2 Redovisning för juridiska personer. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i Corems årsredovisning för 2009, not 1.

Stockholm den 22 oktober 2010
Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, per den 30 september 2010 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 Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

Stockholm den 22 oktober 2010

Mats Fridblom
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Jörgen Sandell
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Intjäningsförmåga

Löpande redovisning av aktuell intjäningsförmåga

Corem har löpande redovisat sin aktuella intjäningsförmåga i samband med kvartalsrapporter och bokslutskommunikéer. I nedanstående sammanställning beräknas fastighetskostnaderna och de centrala administrationskostnaderna för ett normalår. Räntekostnaderna har beräknats utifrån befintlig lånestruktur med hänsyn tagen till aktuellt 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 dotterföretag.

Intjäningsförmåga på årsbasis

Corems totala hyresvärde uppgår, efter förvärv med tillträde till och med 22 oktober 2010, till 536 mkr, en ökning om 53 mkr jämfört med 31 december 2009. De beräknade hyresintäkterna förväntas på årsbasis, med justering för bedömda vakanser inom prognosperioden, uppgå till 482 mkr vilket motsvarar en ökning om 50 mkr jämfört med 31 december 2009. Bolagets tolv månaders rullande förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före omvärderingar och skatt, beräknas uppgå till cirka 208 mkr att jämföra med 188 mkr per 31 december 2009.

I samband med denna beräkning har ingen hänsyn tagits till effekter av Obligationslånet. Dessa pengar har per den 22 oktober 2010 ännu inte investerats i fastighetsförvärv. Obligationslånet löper med en ränta om 6,75%.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ ÅRSBASIS PER RESPEKTIVE DATUM

Mkr	2010 30 sep	2010 30 jun	2010 31 mar	2009 31 dec
Hyresvärde	536	524	527	483
Vakans	-54	-54	-55	-51
Hyresintäkter	482	470	472	432
Fastighetskostnader	-128	-120	-120	-106
Driftnetto	354	350	352	326
Central administration	-24	-24	-24	-24
Övriga rörelseintäkter ¹⁾	25	22	22	23
Finansnetto	-147	-146	-144	-137
Förvaltningsresultat	208	202	206	188
Skatt ²⁾	-7	-6	-6	-3
Resultat efter skatt	201	196	200	185
Resultat per stamaktie, kronor	4,36³⁾	4,39⁴⁾	4,53⁵⁾	5,98⁵⁾

1) Utdelning på aktier i Klövern AB (publ) baserat på föregående års utdelning

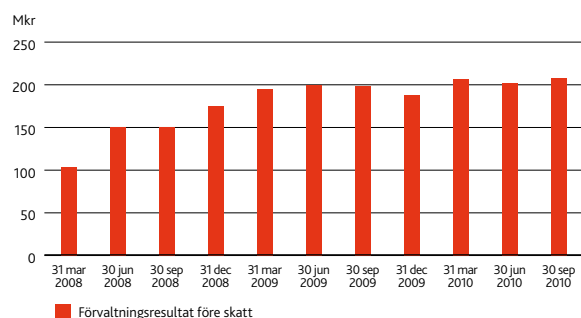
2) Beräknad aktuell skatt.

3) Beräknat på utestående stamaktier per den 22 oktober 2010 med hänsyn tagen till preferensaktieägarnas utdelning.

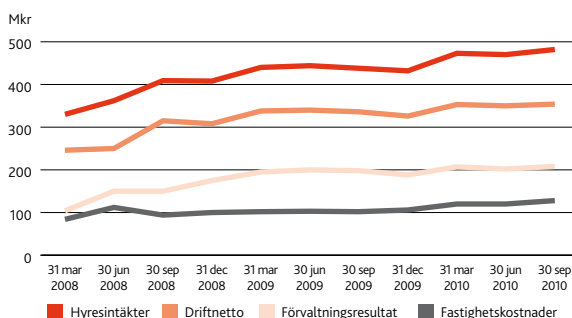
4) Beräknat på utestående stamaktier vid periodens utgång med hänsyn tagen till preferensaktieägarnas utdelning.

5) Beräknat på utestående stamaktier vid periodens utgång.

UTVECKLING AV INTJÄNINGSFÖRMÅGA



UTVECKLING AV INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT



Fastighetsbestånd

Corems fastighetsbestånd är indelat i fem geografiska områden: Stockholm, Öresund, Mälardalen, Mellansverige/Väst samt Norr. Av Corems totala hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2010 svarade Stockholm för 38 procent, Öresund för 11 procent, Mälardalen för 13 procent, Mellansverige/Väst för 29 procent och Norr för 9 procent.

Per den 30 september 2010 uppgick fastigheternas marknadsvärde till 4 821 mkr. Det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 524 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 467 mkr på årsbasis per den 30 september 2010. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (90).

Corems fastighetsbestånd består huvudsakligen av industri-, lager-, logistik- och handelsfastigheter belägna i mellersta och södra Sverige samt i Danmark. Fastighetsbeståndet bestod per den 30 september 2010 av 128 fastigheter med en total uthyrbar area om 789 911 kvm.

Transaktioner under första kvartalet

Den 22 december 2009 ingicks avtal med Kungsleden om förvärv av 22 fastigheter till en köpeskilling om 460 mkr. Transaktionen slutfördes den 31 mars 2010.

Den uthyrbara arean ökade därmed med 81 290 kvm till 789 911 kvm. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Borås, Jönköping och Norrköping och utgörs huvudsakligen av lager-, handels- och logistikfastigheter. Dessa fastigheter kompletterar och förstärker tydligt Corems befintliga bestånd på respektive ort. Totalt sett tillförs Corem ett femtiotal nya hyresgäster. Corems intäktsbas diversifieras ytterligare vilket minskar den totala intäktsrisken i bolaget.

Transaktioner under andra och tredje kvartalet

Under andra och tredje kvartalet har inga förvärv eller försäljningar av fastigheter ägt rum.

Transaktioner efter rapportperiodens utgång

Den 30 september 2010 tecknade Corem två avtal om förvärv av sammanlagt sex fastigheter.

Det ena avtalet omfattade fem fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 14 400 kvm till en köpeskilling om 124 miljoner kronor med en direktavkastning om cirka 7,5 procent. Fyra av fastigheterna är belägna i Stockholm och en fastighet i Karlstad. Beståndet utgörs huvudsakligen av lager-, handels- och logistikfastigheter. En del av köpeskillingen erläggs i form av Coremaktier. Tillträdesdatum var 6 oktober 2010.

Det andra avtalet omfattade en fastighet om cirka 15 000 kvm uthyrningsbar area till en köpeskilling om 117 miljoner kronor med en direktavkastning om cirka 7,5 procent. Fastigheten är belägen i Mölndal och passar geografiskt väl in i Corems Region Mellansverige/Väst. Fastigheten utgörs huvudsakligen av handels- och lagerytor. Säljare och tillika hyresgäst är Bilia. Beräknat tillträdesdatum är 3 januari 2011.

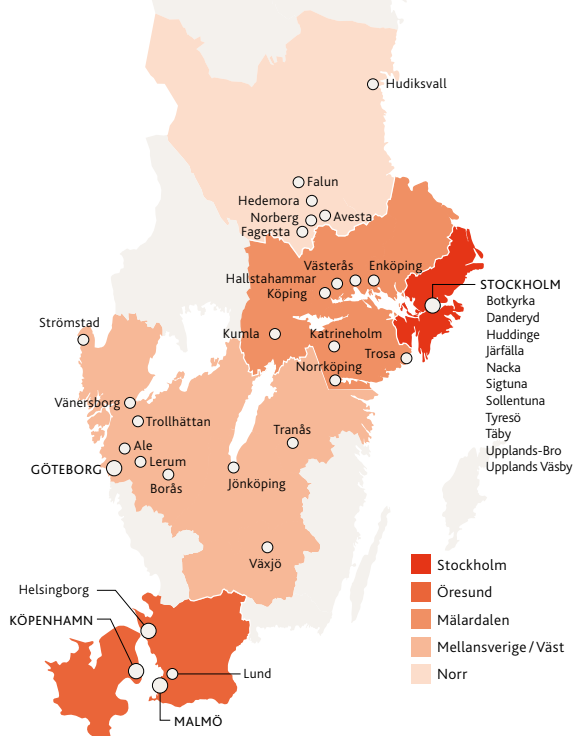
Samtliga fastigheter förvärvas i bolagsform. Corems totala uthyrbara area efter dessa båda förvärv uppgår efter tillträden till cirka 819 000 kvm.

Samtliga förvärv kommer med beaktande av IFRS 3 och bedömning av förvärvens innehåll och karaktär att redovisas som tillgångsförvärv.

TRANSAKTIONER 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2010

Kvartal	Fastighet	Kommun	Fastighets-kategori	Uthyrbar area, kvm
Förvärvat				
Kvartal 1	Viby 19:53	Upplands-Bro	Lager	1 961
Kvartal 1	Viby 19:54	Upplands-Bro	Lager	2 089
Kvartal 1	Kullen 5	Malmö	Lager	5 210
Kvartal 1	Smörbollen 12	Malmö	Handel	3 778
Kvartal 1	Slakthuset 14	Norrköping	Lager	2 805
Kvartal 1	Ädelmetallen 5	Jönköping	Lager	4 693
Kvartal 1	Ädelkorallen 1	Jönköping	Lager	1 132
Kvartal 1	Ädelkorallen 10	Jönköping	Lager	435
Kvartal 1	Äreporten 3	Jönköping	Lager	1 285
Kvartal 1	Öronlappen 8	Jönköping	Kontor	1 963
Kvartal 1	Ädelmetallen 12	Jönköping	Kontor	2 018
Kvartal 1	Öronskyddet 9	Jönköping	Kontor	1 713
Kvartal 1	Överlappen 8	Jönköping	Lager	1 858
Kvartal 1	Ädelkorallen 17	Jönköping	Lager	2 313
Kvartal 1	Öronlappen 7	Jönköping	Handel	3 383
Kvartal 1	Överlappen 15	Jönköping	Lager	1 944
Kvartal 1	Pantängen 19	Borås	Handel	2 213
Kvartal 1	Fjädern 3	Borås	Lager	750
Kvartal 1	Fjädern 4	Borås	Lager	5 830
Kvartal 1	Backa 21:8	Göteborg	Lager	16 908
Kvartal 1	Backa 96:2	Göteborg	Lager	6 634
Kvartal 1	Backa 30:4	Göteborg	Lager	10 375
Totalt förvärvat kvartal 1				81 290

Kvartal 2-3	–
Totalt förvärvat kvartal 2-3	–
Totalt förvärvat under perioden	81 290



FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 SEPTEMBER 2010

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	47	222 715	29 635	1 785	37	8 015	199	38	89	178	38
Öresund	16	77 638	15 900	632	13	8 139	60	12	85	51	11
Mälardalen	12	121 525	28 757	595	12	4 895	69	13	86	59	13
Mellansverige/Väst	45	265 372	41 106	1 380	29	5 201	153	29	89	136	29
Norr	8	102 661	–	429	9	4 173	43	8	100	43	9
Totalt Corem	128	789 911	115 398	4 821	100	6 103	524	100	89	467	100

1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2010.

FÖRDELNING AV UTHYRBAR AREA PER LOKALTYP OCH GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 SEPTEMBER 2010

Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	44 425	86 080	76 441	9 207	6 562	222 715	28
Öresund	3 080	20 166	13 391	25 482	15 519	77 638	10
Mälardalen	69 848	28 753	9 594	9 923	3 407	121 525	15
Mellansverige/Väst	54 515	160 915	27 489	11 432	11 021	265 372	34
Norr	93 928	4 492	163	3 503	575	102 661	13
Totalt Corem	265 796	300 406	127 078	59 547	37 084	789 911	100
Andel, %	34	38	16	7	5	100	

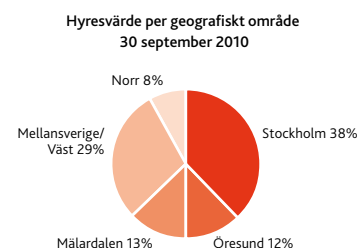
FÖRDELNING PER GEOGRAFISKT OMRÅDE, 30 SEPTEMBER 2009

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	45	218 665	22 957	1 759	41	8 044	204	42	92	188	43
Öresund	14	68 650	13 445	618	14	9 002	57	12	87	50	11
Mälardalen	11	118 720	22 871	578	13	4 869	68	14	87	59	14
Mellansverige/Väst	28	199 925	36 304	973	22	4 867	113	23	87	98	22
Norr	8	102 661	–	422	10	4 111	43	9	100	43	10
Totalt Corem	106	708 621	95 577	4 350	100	6 139	485	100	90	438	100

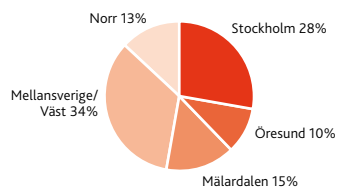
1) Avser hyresintäkter på årsbasis per den 30 september 2009.

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

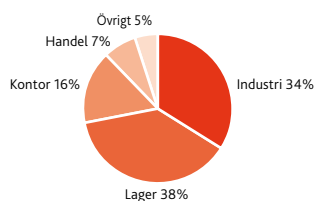
Kvm	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	43 893	82 562	76 441	9 207	6 562	218 665	31
Öresund	2 079	15 485	12 777	22 954	15 355	68 650	10
Mälardalen	69 848	25 948	9 594	9 923	3 407	118 720	17
Mellansverige/Väst	52 539	114 778	17 704	3 883	11 021	199 925	28
Norr	93 928	4 492	163	3 503	575	102 661	14
Totalt Corem	262 287	243 265	116 679	49 470	36 920	708 621	100
Andel, %	37	34	17	7	5	100	



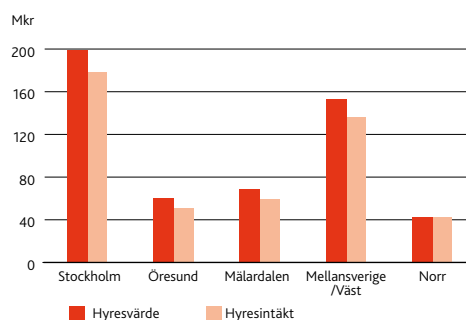
Fördelning av uthyrbar area per geografiskt område 30 september 2010



Fördelning av uthyrbar area per fastighetskategori 30 september 2010



Hyresvärde och hyresintäkt per geografiskt område, 30 september 2010



Segmentsredovisning

Sammandrag per region, januari-september 2010

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 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.

SEGMENTSREDOVISNING I SAMMANDRAG PER REGION, MKR

	Koncernen totalt		Stockholm		Öresund		Mälardalen		Mellansverige/Väst		Norr		Koncern- gemensamt	
	2010 30 sep	2009 31 dec	2010 30 sep	2009 31 dec	2010 30 sep	2009 31 dec	2010 30 sep	2009 31 dec	2010 30 sep	2009 31 dec	2010 30 sep	2009 31 dec	2010 30 sep	2009 31 dec
TILLGÅNGAR														
Förvaltningsfastigheter	4 821	4 350	1 785	1 759	632	618	595	578	1 380	973	429	422	–	–
Ofördelade tillgångar	1 011	772	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1 011	772
Totala tillgångar	5 832	5 122	1 785	1 759	632	618	595	578	1 380	973	429	422	1 011	772
RESULTAT														
Januari - september	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Hyresintäkter	343	334	140	142	38	39	44	46	89	75	32	32	0	0
Fastighetskostnader	–106	–81	–53	–44	–13	–10	–10	–9	–26	–15	–4	–3	0	0
Driftsöverskott	237	253	87	98	25	29	34	37	63	60	28	29	0	0
Ofördelade resultatposter														
Central administration	–17	–15												
Övriga rörelseintäkter	23	–												
Övriga rörelsekostnader	–	–6												
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	–109	–91												
Förvaltningsresultat	134	141												
Andra vinster/förluster netto	176	79												
Realiserade värde- förändringar fastigheter	–	4												
Orealiserade värde- förändringar fastigheter	25	–32												
Orealiserade värde- förändringar derivat	–99	29												
Resultat före skatt	236	221												

Aktien

Corem bytte marknadsplats från NGM till Nasdaq OMX Stockholm – Small Cap den 24 juni 2009. Den 23 februari 2010 beslutades vid en extra bolagsstämma att bolaget även ska kunna ge ut preferensaktier som med en företrädesrätt gentemot stamaktierna ska erhålla en årlig utdelning om 20 kronor att betalas ut med 5 kronor per varje kvartals slut med första utdelningstillfälle per 31 mars 2010. Det fattades även beslut om att genom fondemission emittera 3 109 892 preferensaktier och därmed öka aktiekapitalet med 23 mkr.

Vid periodens utgång uppgick antalet aktieägare till 3 012.

STÄNGNINGSKURSER 30 SEPTEMBER 2010

- 45,00 kronor per stamaktie
- 252,50 kronor per preferensaktie

ANTAL AKTIER

- 31 098 920 stamaktier, varav 154 200 återköpta
- 3 109 892 preferensaktier, varav 15 420 återköpta

BÖRSVÄRDE

- 2 174 mkr

DE STÖRSTA ÄGARNA PER DEN 30 SEPTEMBER 2010

Aktieägare	STAMAKTIER	PREFERENS-AKTIER	Andel kapital, %	Andel röster, %
Rutger Arnhult via bolag	11 967 228	1 196 721	38,7%	38,7%
Länsförsäkringar fonder	3 880 950	0	11,4%	12,4%
Volati Ltd	3 136 602	0	9,2%	10,0%
Allba Holding AB	1 746 600	174 649	5,6%	5,6%
Swedbank Robur fonder	1 724 360	73 836	5,3%	5,5%
Livförsäkrings AB Skandia	868 795	38 879	2,7%	2,8%
Aktie-Ansvar Sverige	700 000	0	2,1%	2,2%
Gårdarke Invest	665 255	111 512	2,3%	2,2%
Patrik Tillman via bolag	601 201	60 000	1,9%	1,9%
Handelsbanken fonder	573 431	0	1,7%	1,8%
Övriga aktieägare	5 080 298	1 438 875	19,2%	16,7%
Totalt antal utestående aktier	30 944 720	3 094 472	100,0	100,0
Återköpta aktier	154 200	15 420		
Totalt antal aktier	31 098 920	3 109 892		

Källa: Euroclear Sweden AB

ÄGARSTRUKTUR ¹⁾

	Antal ägare
1 – 500	2 621
501 – 1 000	116
1 001 – 5 000	161
5 001 – 25 000	63
25 001 – 50 000	9
50 000 –	42
Totalt	3 012

Källa: Euroclear Sweden AB

1) Per den 30 september 2010

AKTIEÄGARKATEGORI ¹⁾

	Antal ägare
Fysiska personer	2 731
varav i Sverige	2 699
Juridiska personer	281
varav i Sverige	219
Totalt	3 012
varav i Sverige	2 918

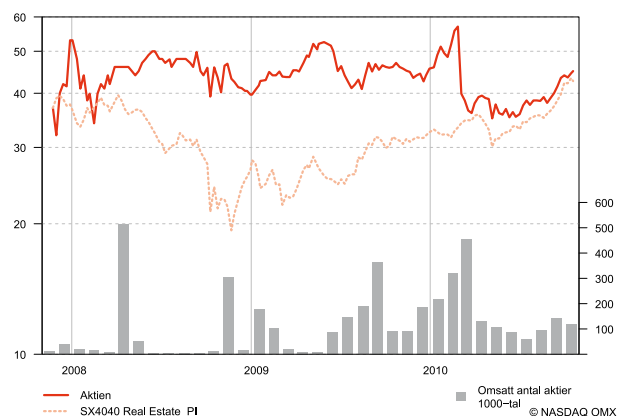
Källa: Euroclear Sweden AB

1) Per den 30 september 2010

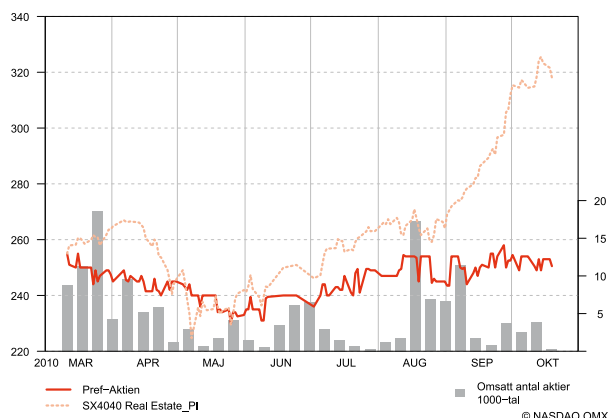
AKTIEFAKTA

Kortnamn, stamaktien	CORE
Kortnamn, preferensaktien	CORE PREF
ISIN kod, stamaktien	SE0002257402
ISIN kod, preferensaktien	SE0003208792
GICS	40403020
Marknadsplats	Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap

KURSUTVECKLING COREM-STAMAKTIEN



KURSUTVECKLING COREM-PREFERENSAKTIE 9 MARS TILL 19 OKTOBER 2010



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2010 3 mån jul-sep	2010 9 mån jan-sep	2009 3 mån jul-sep	2009 9 mån jan-sep	2009 12 mån jan-dec	Rullande 12 mån okt 2009- sep 2010
Hysesintäkter	116	343	110	334	444	453
Fastighetskostnader	-29	-106	-21	-81	-112	-137
Driftsöverskott	87	237	89	253	332	316
Central administration	-6	-17	-5	-15	-22	-24
Övriga rörelseintäkter	-	23	-	19	19	23
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-6	-8	-2
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-39	-109	-35	-110	-143	-142
Förvaltningsresultat	42	134	49	141	178	171
Andra vinster/förluster netto	163	176	80	79	92	189
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	0	-	4	4	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	12	25	-18	-32	-61	-4
Orealiserade värdeförändringar derivat	-17	-99	-23	29	33	-95
Resultat före skatt	200	236	88	221	246	261
Skatt	-7	10	-1	-16	-20	6
Periodens resultat	193	246	87	205	226	267
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	-7	-18	-3	-4	-7	-21
Totalresultat för perioden	186	228	84	201	219	246

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

Resultat per stamaktie, kronor ¹⁾	5,73	6,44	2,81	6,88	7,51	6,59
--	------	------	------	------	------	------

Antal utestående stamaktier vid periodens utgång	30 944 720	30 944 720	30 944 720	30 944 720	30 944 720	30 944 720
--	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Genomsnittligt antal stamaktier	30 944 720	30 944 720	30 944 720	29 801 293	30 089 499	30 944 720
---------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	30 sep 2010	30 sep 2009	31 dec 2009
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 821	4 350	4 332
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	1	1
Uppskjuten skattefordran	198	187	183
Övriga långfristiga fordringar	4	4	4
Summa anläggningstillgångar	5 026	4 542	4 520
Omsättningstillgångar			
Finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen	691	427	489
Övriga omsättningstillgångar	12	12	22
Likvida medel ¹⁾	103	141	111
Summa omsättningstillgångar	806	580	622
Summa tillgångar	5 832	5 122	5 142
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa Eget kapital	1 636	1 500	1 518
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	3 109	2 495	3 254
Derivat	252	–	153
Övriga långfristiga skulder	2	1	1
Summa långfristiga skulder	3 363	2 496	3 408
Kortfristiga skulder			
Derivat	–	157	–
Räntebärande kortfristiga skulder	667	844	74
Övriga kortfristiga skulder	166	125	142
Summa kortfristiga skulder	833	1 126	216
Summa skulder	4 196	3 622	3 624
Summa eget kapital och skulder	5 832	5 122	5 142

1) Disponibel likviditet inklusive outnyttjade krediter uppgick per 30 september 2010 respektive 31 december 2009 till 273 mkr resp 216 mkr.

Rapport över kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2010 3 mån jul-sep	2010 9 mån jan-sep	2009 3 mån jul-sep	2009 9 mån jan-sep	2009 12 mån jan-dec
Löpande verksamhet					
Resultat före skatt	200	236	88	221	246
Ej kassaflödespåverkande poster	-168	-111	-39	-80	-60
Betald inkomstskatt	-3	-5	-2	-4	-6
Kassaflöde, löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	29	120	47	137	180
Förändring i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	4	9	19	14	4
Avyttring/förvärv av finansiella tillgångar, netto	-67	-25	-	-29	-79
Förändring av rörelseskulder	-20	-22	-50	-25	-6
Kassaflöde, löpande verksamhet	-54	82	16	97	99
Investeringsverksamhet					
Förvärv och investeringar i fastigheter ¹⁾	-18	-497	-7	-214	-221
Investeringar i andra materiella anläggningstillgångar	-1	-3	-	-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	-	24	24
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-5	-5	-5
Kassaflöde, investeringsverksamhet	-19	-500	-12	-195	-202
Finansieringsverksamhet					
Upptagna lån	194	492	33	162	197
Amorterade lån	-5	-20	-	-	-60
Återköp av egna aktier	-	-	-	-6	-6
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-16	-62	-	-29	-29
Nyemission	-	-	-	101	101
Emissionskostnader vid fondemission	-	-1	-	-	-
Kassaflöde, finansieringsverksamhet	173	409	33	228	203
Periodens/Årets kassaflöde	101	-8	37	130	100
Likvida medel vid periodens/årets början	2	111	104	11	11
Likvida medel vid periodens/årets slut	103	103	141	141	111

¹⁾ Årets bruttoinvesteringar i fastigheter uppgick till 498 mkr (273) varav 0 mkr (66) finansierats genom en apportemission.

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 2009	207	956	16	-12	1 167
Återköp av egna aktier	-	-	-	-6	-6
Utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-29	-29
Apportemission	10	56	-	-	66
Nyemission	16	85	-	-	101
Totalresultat januari - september 2009	-	-	-5	206	201
Utgående eget kapital 30 september 2009	233	1 097	11	159	1 500
Totalresultat oktober - december 2009	-	-	-2	20	18
Utgående eget kapital 31 december 2009	233	1 097	9	179	1 518
Fondemission av preferensaktier	23	-23	-	-	-
Emissionskostnader	-	-	-	-1	-1
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-	-31	-31
Utdelning till preferensaktieägare ¹⁾	-	-	-	-77	-77
Omföringar	1	-1	1	-1	-
Totalresultat januari - september 2010	-	-	-18	246	228
Utgående eget kapital 30 september 2010	257	1 073	-8	314	1 636

¹⁾ Därav har 46,5 mkr ännu ej utbetalats.

Det föreligger inga minoritetsintressen varför hela resultatet hänförs till moderbolagets aktieägare.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2010 9 mån jan-sep	2009 9 mån jan-sep	2009 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	27	25	34
Kostnad sålda tjänster	-14	-15	-19
Bruttoresultat	13	10	15
Central administration	-17	-15	-22
Rörelseresultat	-4	-5	-7
Ränteintäkter och liknande resultatposter	56	34	44
Rätekostnader och liknande resultatposter	-7	-11	-13
Resultat före skatt	45	18	24
Uppskjuten skatt	-	-	36
Periodens resultat	45	18	60

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2010	30 sep 2009	31 dec 2009
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	2	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	2	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	170	170	170
Fordringar på koncernföretag	1 081	925	920
Uppskjuten skattefordran	36	-	36
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 287	1 095	1 126
Summa anläggningstillgångar	1 289	1 095	1 126
Övriga omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	1	435	25
Kortfristiga placeringar	391	294	345
Kassa och Bank	12	2	15
Summa omsättningstillgångar	404	731	385
Summa tillgångar	1 693	1 826	1 511
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 324	1 346	1 388
Räntebärande skulder	306	91	114
Ej räntebärande skulder	63	389	9
Summa eget kapital och skulder	1 693	1 826	1 511

Fastighetsförteckning

STOCKHOLMSREGIONEN

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 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 2	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
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
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
Totalt Stockholmsregionen 30 september 2010				44 425	86 080	76 441	9 207	6 562	222 715

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	Färögatan 6	Tomträtt		2 020				2 020
Båtyxan 1	Malmö	Järnyxegatan 13	Tomträtt	1 016	207	1 270			2 493
Kullen 5	Malmö	Sturkögatan 5	Äganderätt	1 001	3 688	357		164	5 210
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
Smörbollen 12	Malmö	Cypressvägen 12	Äganderätt		993	257	2 528		3 778
Utlången 1	Malmö	Tärnögatan 6	Äganderätt		7 115	2 010		195	9 320
Summa Öresundsregionen – Sverige 30 september 2010				3 080	20 166	13 391	3 228	15 519	55 384

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 30 september 2010				–	–	–	22 254	–	22 254
Totalt Öresundsregionen 30 september 2010				3 080	20 166	13 391	25 482	15 519	77 638

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
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	Äganderätt	2 924	1 683	677	3 744	180	9 208
Totalt Mälardalsregionen 30 september 2010				69 848	28 753	9 594	9 923	3 407	121 525

REGION MELLANSVERIGE/VÄST

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	Uthyrbar area, kvm					Totalt
				Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Ale Starkärr 4:58	Ale	Garverivägen 10, 16	Äganderätt	1 256					1 256
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
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	Järnvägsgatan 18	Äganderätt		7 346	856			8 202
Flahult 21:8	Jönköping	Frysvägen 6	Äganderätt		4 378	1 000			5 378
Ädelmetallen 5	Jönköping	Kabelvägen 2	Äganderätt		2 974	1 719			4 693
Ädelkorallen 1	Jönköping	Bultvägen 2	Äganderätt		1 132				1 132
Ädelkorallen 10	Jönköping	Bultvägen 6 A	Äganderätt		435				435
Äreporten 3	Jönköping	Fridhemsvägen 12	Äganderätt				1 285		1 285
Oronlappen 8	Jönköping	Bangårdsgatan 3	Äganderätt			1 295	668		1 963
Ädelmetallen 12	Jönköping	Grossistgatan 12	Äganderätt		480	1 538			2 018
Öronskyddet 9	Jönköping	Gnejsvägen 2	Äganderätt			1 713			1 713
Överlappen 8	Jönköping	Granitvägen 8	Äganderätt		1 858				1 858
Ädelkorallen 17	Jönköping	Bultvägen 4	Äganderätt		1 287	1 026			2 313
Oronlappen 7	Jönköping	Bangårdsgatan 1	Äganderätt				3 383		3 383
Överlappen 15	Jönköping	Granitvägen 10	Äganderätt		976	968			1 944
Skallsjö 3:8	Lerum	Skallsjövägen 36	Äganderätt		8 877				8 877
Mekanikern 1	Strömstad	Prästängsvägen 30	Äganderätt	4 915					4 915
Bullagärdet 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	Tenggrenstorpsvägen 16	Äganderätt				1 000		1 000
Frej 3, 4	Vänersborg	Tenggrenstorpsvägen 18, 20	Äganderätt		3 054				3 054
Fabriken 1	Växjö	Regementsgatan 9	Äganderätt			2 368		4 862	7 230
Grevaryd 1:64	Växjö	Nyholmsvägen 1	Äganderätt		25 425				25 425
Lådan 1	Växjö	Högsbyvägen 1	Äganderätt		31 575				31 575
Totalt Region Mellansverige/Väst 30 september 2010				54 515	160 915	27 489	11 432	11 021	265 372

REGION NORR

Fastighet	Kommun	Adress	Upplåtelseform	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 30 september 2010				93 928	4 492	163	3 503	575	102 661

	Uthyrbar area, kvm					Totalt
	Industri	Lager	Kontor	Handel	Övrigt	
Totalt Stockholmsregionen	44 425	86 080	76 441	9 207	6 562	222 715
Totalt Öresundsregionen	3 080	20 166	13 391	25 482	15 519	77 638
Totalt Mälardalsregionen	69 848	28 753	9 594	9 923	3 407	121 525
Totalt Region Mellansverige/Väst	54 515	160 915	27 489	11 432	11 021	265 372
Totalt Region Norr	93 928	4 492	163	3 503	575	102 661
TOTALT COREM 30 September 2010	265 796	300 486	127 078	59 547	37 084	789 911

Kvartalsöversikt

Mkr	2010 3mån jul-sep	2010 3mån apr-jun	2010 3mån jan-mar	2009 3mån okt-dec	2009 3mån jul-sep	2009 3 mån apr-jun	2009 3mån jan-mar	2008 3mån okt-dec
Hysesintäkter	116	117	110	110	110	115	109	119
Fastighetskostnader	-29	-30	-48	-31	-21	-28	-32	-38
Driftsöverskott	87	87	62	79	89	87	77	81
Central administration	-6	-6	-5	-7	-5	-5	-5	-6
Övriga rörelseintäkter	-	22	1	-	-	0	19	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-2	-	-5	-1	-1
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-39	-37	-33	-33	-35	-37	-38	-30
Förvaltningsresultat	42	66	25	37	49	40	52	44
Andra vinster/förluster netto	163	-38	52	13	80	44	-45	53
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	-	4	0	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	12	12	1	-29	-18	-9	-5	-265
Orealiserade värdeförändringar derivat	-17	-37	-45	4	-23	77	-25	-175
Resultat före skatt	200	3	33	25	88	156	-23	-342
Skatt	-7	4	13	-5	-1	-15	0	57
Periodens resultat	193	7	46	20	87	141	-23	-285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-54	51	85	2	16	111	-30	-230
Totalt kassaflöde	101	-2	-107	-30	37	102	-9	-173

Nyckeltal

	2010 3 mån jul-sep	2010 9 mån jan-sep	2009 3 mån jul-sep	2009 9 mån jan-sep	2009 12 mån jan-dec
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter, st	128	128	106	106	106
Fastigheternas verkliga värde, mkr	4 821	4 821	4 350	4 350	4 332
Uthyrbar area, kvm	789 911	789 911	708 621	708 621	708 621
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	90	90	89
Överskottsgrad, %	75	69	81	76	75
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	50	21	24	20	17
Avkastning på totalt kapital, %	18	11	11	8	7
Soliditet, %	32	32	33	33	33
Belåningsgrad fastigheter, %	78	78	77	77	76
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0	2,4	2,3	2,2
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2
Nettoskuldsättning, mkr	2 982	2 982	2 771	2 771	2 726
Aktierelaterade					
Resultat per stamaktie, kr	5,73	6,44	2,81	6,88	7,51
Resultat per preferensaktie, kr	5,00	15,00	-	-	-
Eget kapital per aktie, kr	48,07	48,07	48,47	48,47	49,06
Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie, kr	-2,25	1,15	0,50	3,22	3,29
Kassaflöde för perioden per stamaktie, kr	3,23	-0,29	1,20	4,36	3,38
Börskurs per stamaktie vid periodens utgång, kr	45,00	45,00	46,40	46,40	45,60
Börskurs per preferensaktie vid periodens utgång, kr	252,50	252,50	-	-	-
Fastighetsvärde per stamaktie, kr	156	156	141	141	140
Nettoskuldsättning per stamaktie, kr	96	96	90	90	88
Antal utestående stamaktier, exklusive återköpta aktier, st	30 944 720	30 944 720	30 944 720	30 944 720	30 944 720
Genomsnittligt antal stamaktier, st	30 944 720	30 944 720	30 944 720	29 801 293	30 089 499
Antal utestående preferensaktier, exklusive återköpta aktier, st	3 094 472	3 094 472	-	-	-

Definitioner

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

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

BELÄNINGSGRAD 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 300 kronor av eget kapital jämte periodens andel av ackumulerad rätt till årlig utdelning om 20 kronor.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktie utdelning 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 från den löpande verksamheten respektive totalt kassaflöde justerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.

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 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 20 kronor per preferensaktie.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande nettoskuld dividerat med eget kapital.

SOLIDITET, JUSTERAD

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

UTHYRBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsoverskott i procent av hyresintäkter.

Ytterligare information

Ytterligare information kan erhållas av Corems VD Rutger Arnhult tel: 08-503 853 33
På Corems hemsida / www.corem.se / finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2010	Onsdag 23 februari 2011
Årsredovisning 2010	mars 2011
Årsstämma 2011	Måndag den 2 maj 2011
Delårsrapport januari - mars 2011	Måndag den 2 maj 2011
Delårsrapport januari - juni 2011	Fredag den 8 juli 2011
Delårsrapport januari - september 2011	Fredag den 21 oktober 2011
Bokslutskommuniké 2011	Måndag den 20 februari 2012

