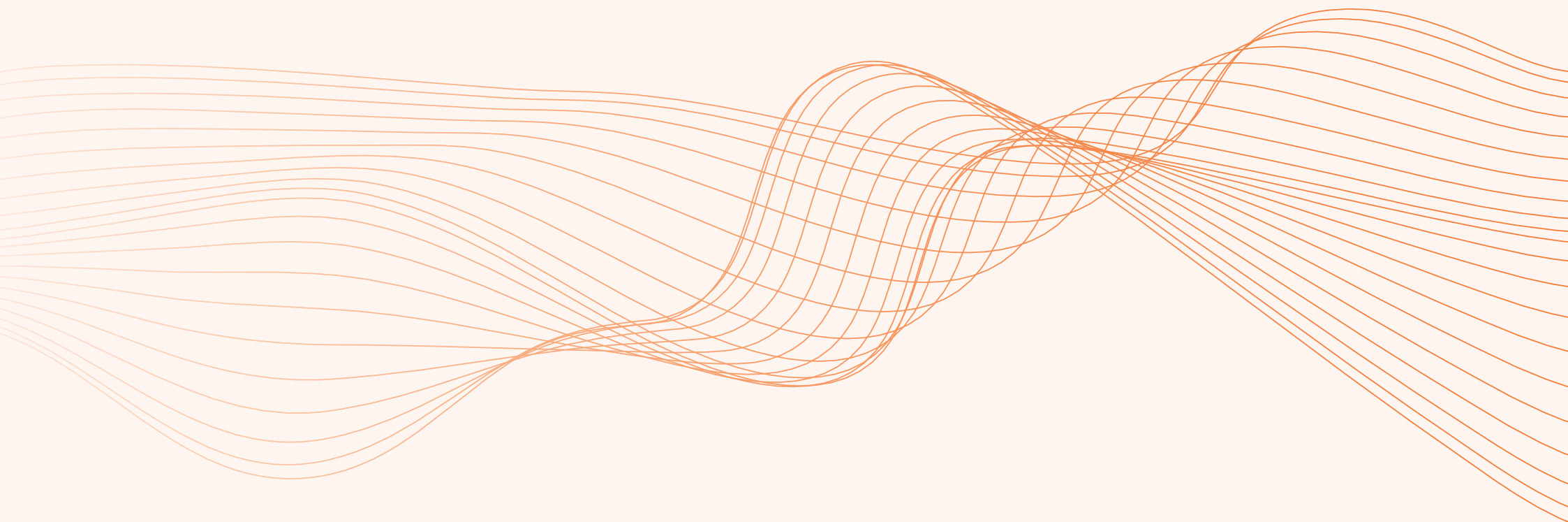


# Delårsrapport januari–juni 2025

**COREM KELLY AB**  
EN DEL AV **corem** |



Denna delårsrapport avseende perioden januari–juni 2025 är upprättad i syfte att efterleva villkoren i Corem Kelly AB:s (publ) obligations- och låneavtal.

## Januari–juni 2025

- Intäkterna uppgick till 1 615 mkr (1 660)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 434 mkr (532)
- Resultatet före skatt uppgick till –795 mkr (214)

## Väsentliga händelser under det andra kvartalet

- Under kvartalet avyttrade Corem Kelly bland annat en portfölj om fem fastigheter, belägna i Linköping, Uppsala och Örebro, till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1 740 mkr
- Under kvartalet tecknades bland annat avtal om försäljning med frånträde efter kvartalets utgång avseende projektfastigheten 28&7 i New York
- Under kvartalet avyttrade Corem Kelly delar av sitt innehav i Klöver AB, vilket innebär att Corems ägarandel minskar från 17 procent till 8 procent. Försäljningen ger en resultat-effekten i kvartalet om – 238 mkr

# Intäkter, kostnader och resultat

*Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser april–juni och perioden avser januari–juni.*

## Intäkter, kostnader och resultat

Intäkterna uppgick till 807 mkr (832) under kvartalet och 1 615 mkr (1 660) under perioden. Fastighetskostnaderna uppgick till 275 mkr (275) under kvartalet och 588 mkr (605) under perioden. Driftöverskottet uppgick till 532 mkr (557) under kvartalet och 1 027 mkr (1 055) under perioden. Överskottsgraden uppgick till 66 procent (67) under kvartalet och 64 procent (64) under perioden. Förvaltningsresultatet uppgick till 238 mkr (304) under kvartalet och 434 mkr (532) under perioden. Resultat före skatt uppgick till –626 mkr (292) under kvartalet och –795 mkr (214) under perioden.

## Skatt

Under kvartalet uppgick uppskjuten skatt till 287 mkr (19) och aktuell skatt till –18 mkr (–15).

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under kvartalet till 9 mkr (88). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto 1 249 mkr (–209).

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –1 321 mkr (–156). Totalt uppgick kassaflödet till –63 mkr (–277). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 285 mkr jämfört med 488 mkr per 31 december 2024.

# Finansiering

Den 30 juni 2025 uppgick de externa räntebärande skulderna till 12 773 mkr (20 211). Därutöver finns skuld till moderbolag om 15 891 mkr (10 567). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 94 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 28 570 mkr (30 581). Finansnettot uppgick under kvartalet till -262 mkr (-217), varav finansiella intäkter utgjorde 1 mkr (2) och tomträttsavgäld utgjorde -17 mkr (-16). Räntetäckningsgraden uppgick under kvartalet till 2,0 ggr (2,5) och till 1,8 ggr (2,2) under de senaste fyra kvartalen.

Corem Kellys räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter och/eller aktier i dotterbolag. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av icke-säkerställda obligationer vilka uppgick till 200 mkr (1 698) vid kvartalets slut.

För att begränsa ränterisken används derivat och räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till -193 mkr (-183). Den 30 juni 2025 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 13 mkr (133).

Orealiserad värdeförändring på derivat är inte kassaflödespåverkande då värdet av derivaten vid löptidens slut alltid är noll. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Inga derivat har ändrat klassificering under perioden.

## RÄNTE OCH KAPITALBINDNING

Förfalloar	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Outnyttjat, mkr
Rörligt	1 339	—	—	—	—
2025	2 000	4 768	4 768	200	—
2026	—	4 172	3 372	—	800
2027	1 276	641	641	—	—
2028	884	3 853	2 953	—	900
2029	6 774	462	462	—	—
Senare	500	577	577	—	—
<b>Totalt</b>	<b>12 773</b>	<b>14 473</b>	<b>12 773</b>	<b>200</b>	<b>1 700</b>

# Fastighetsbeståndet

## Kommersiella projekt

Per den 30 juni 2025 uppgick den återstående investeringsvolymen hänförlig till samtliga pågående projekt till 738 mkr. Vid samma tidpunkt fanns totalt fyra projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Dessa projekt omfattar totalt 36 309 kvm och har en sammanlagd återstående investering om 326 mkr. De två största enskilda pågående projekten avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader på Manhattan i New York. Projekten benämns 28&7 och 1245 Broadway och båda byggnaderna är exteriört färdigställda. Uthyrningsarbete pågår och interiöra hyresgästpassningar kommer löpa vidare. 28&7 blev fullt uthyrd under inledningen av 2025 och avtal tecknades under det andra kvartalet om att avyttra fastigheten, som planeras att frånträdas under tredje kvartalet 2025.

## COREMS KELLYS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Beskrivning	Uthyrd yta, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway <sup>1</sup>	Nybyggnation kontorslokaler	14 126	17 575	1 723	200	195	26Q1
New York	28&7 <sup>1</sup>	Nybyggnation kontorslokaler	9 291	9 291	951	22	87	25Q3
Stockholm	Helgafjäll 5	Hyresgästpassning	6 038	6 038	90	64	15	25Q3
Göteborg	Majorna 219:7	Hyresgästpassning	3 405	3 405	46	40	10	26Q2
<b>Totalt</b>			<b>32 860</b>	<b>36 309</b>	<b>2 810</b>	<b>326</b>	<b>307</b>	

1) Beräknad och återstående investering avseende projekt i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 30 juni 2025.

## Fastigheter och värdeförändringar

Corem Kellys fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2025 av 230 förvaltningsfastigheter (251) med en total uthyrningsbar yta om 1 884 tkvm (1 981), ett verkligt värde om 46 975 mkr (50 368) och ett hyresvärde som uppgick till 3 795 mkr (3 879).

Värdeförändringarna för Corem Kellys förvaltningsfastigheter uppgick till –732 mkr (–283). I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om –167 mkr (6) och orealiserade värdeförändringar om –565 mkr (–289). I genomsnitt har Corem Kellys fastighetsbestånd, per den 30 juni 2025, värderats med ett avkastningskrav på 6,0 procent (5,9).

Corem Kelly värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent värderas externt. Externvärderingarna gjordes under kvartalet av Bryggan, Cushman & Wakefield, Newsec och Savills. Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, men undantag kan göras för enstaka fastigheter. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13.

För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Corem Kellys årsredovisning.

### FASTIGHETER VERKLIGT VÄRDE

	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2024 jan–dec
Verkligt värde per 1 januari	49 873	51 382	51 382
Förvärv	—	—	—
Investeringar	607	581	1 249
Försäljningar	–2 053	–1 640	–1 798
Orealiserade värdeförändringar	–565	–289	–1 513
Valutakursomräkning	–887	334	552
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>46 975</b>	<b>50 368</b>	<b>49 873</b>

### RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun
Stockholm Norr	524	545	–206	–222	318	323	61	59	89	81
Stockholm Syd	341	352	–122	–130	219	222	64	63	62	40
Öst	340	337	–111	–112	229	225	67	67	81	69
Väst	293	322	–100	–101	193	221	66	69	72	52
Utland – Köpenhamn	29	46	–7	–11	22	35	76	76	5	23
Utland – New York	88	58	–42	–29	46	29	52	50	298	316
<b>Totalt</b>	<b>1 615</b>	<b>1 660</b>	<b>–588</b>	<b>–605</b>	<b>1 027</b>	<b>1 055</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>607</b>	<b>581</b>

### NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2025 30 jun	2024 30 jun	2025 30 jun	2024 30 jun	2025 30 jun	2024 30 jun	2025 30 jun	2024 30 jun	2025 30 jun	2024 30 jun
Stockholm Norr	54	57	13 837	15 535	1 277	1 347	81	81	618	648
Stockholm Syd	34	37	10 892	11 441	810	816	83	86	306	315
Öst	67	69	7 973	7 946	759	754	88	88	508	512
Väst	68	81	7 510	8 018	658	735	86	87	392	454
Utland – Köpenhamn	4	4	1 408	1 316	69	73	83	64	38	38
Utland – New York <sup>1)</sup>	3	3	5 355	6 112	222	154	98	91	22	14
<b>Totalt</b>	<b>230</b>	<b>251</b>	<b>46 975</b>	<b>50 368</b>	<b>3 795</b>	<b>3 879</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>1 884</b>	<b>1 981</b>

1) Hyresvärde, Ekonomisk uthyrningsgrad och Uthyrningsbar area avser aktiva hyresavtal.

# Övrig information

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Corem Kellys väsentliga risker samt exponering och hantering av Desamma beskrivs i Corem Kellys årsredovisning.

## Twister

Corem Kelly har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

## Redovisningsprinciper

Corem Kelly upprättar koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34, Delårsrapportering, och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Corem Kellys årsredovisning. De finansiella rapporterna är upprättade i syfte att efterleva villkoren i bolagets obligations- och låneavtal.

Undertecknade försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, 11 juli 2025

Patrik Essehorn  
*Styrelseordförande*

Rutger Arnhult  
*VD och styrelseledamot*

Hanna Andreen  
*Styrelseledamot*

Katarina Klingspor  
*Styrelseledamot*

Fredrik Rapp  
*Styrelseledamot*

Christina Tillman  
*Styrelseledamot*

## Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2025 3 mån apr-jun	2024 3 mån apr-jun	2025 6 mån jan-jun	2024 6 mån jan-jun	2024/2025 Rullande 12 mån jul-jun	2024 12 mån jan-dec
Intäkter	807	832	1 615	1 660	3 238	3 283
Fastighetskostnader	-275	-275	-588	-605	-1 219	-1 237
<b>Driftsöverskott</b>	<b>532</b>	<b>557</b>	<b>1 027</b>	<b>1 055</b>	<b>2 019</b>	<b>2 046</b>
Central administration	-32	-36	-62	-73	-130	-140
Finansnetto	-262	-217	-531	-450	-1 100	-1 019
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>238</b>	<b>304</b>	<b>434</b>	<b>532</b>	<b>789</b>	<b>887</b>
Resultat bostadsutveckling	—	-1	—	-1	0	-1
Resultatandelar i intresseföretag	—	0	—	0	0	0
Värdeförändringar fastigheter	-427	69	-732	-283	-1 961	-1 513
Värdeförändringar derivat	-193	-183	-179	-115	-356	-292
Värdeförändringar övriga tillgångar	-244	106	-314	83	-296	102
Koncernbidrag	—	—	—	—	—	-77
Nedskrivning goodwill	0	-3	-4	-3	-6	-5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-626</b>	<b>292</b>	<b>-795</b>	<b>214</b>	<b>-1 830</b>	<b>-899</b>
Skatt	269	4	287	-40	346	21
<b>Periodens resultat</b>	<b>-356</b>	<b>296</b>	<b>-509</b>	<b>174</b>	<b>-1 484</b>	<b>-878</b>
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-356	296	-509	173	-1 484	-879
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	1	0	1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-356</b>	<b>296</b>	<b>-509</b>	<b>174</b>	<b>-1 484</b>	<b>-878</b>

## Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2025 3 mån apr-jun	2024 3 mån apr-jun	2025 6 mån jan-jun	2024 6 mån jan-jun	2024/2025 Rullande 12 mån jul-jun	2024 12 mån jan-dec
<b>Periodens resultat</b>	<b>-356</b>	<b>296</b>	<b>-509</b>	<b>174</b>	<b>-1 484</b>	<b>-878</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen</b>						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-285	-35	-789	249	-602	436
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-641</b>	<b>261</b>	<b>-1 298</b>	<b>423</b>	<b>-2 086</b>	<b>-442</b>
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-641	261	-1 298	422	-2 086	-443
Innehav utan bestämmande inflytande	-0	0	-0	1	0	1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-641</b>	<b>261</b>	<b>-1 298</b>	<b>423</b>	<b>-2 086</b>	<b>-442</b>

## Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Goodwill	94	100	98
Förvaltningsfastigheter	46 975	50 368	49 873
Nyttjanderättstillgångar	1 417	1 041	1 466
Maskiner och inventarier	32	42	36
Andelar i intresseföretag	—	—	—
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	716	1 444	1 469
Derivat	117	371	202
Omsättningsfastigheter	—	0	—
Övriga fordringar	874	958	831
Likvida medel	285	334	488
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 510</b>	<b>54 659</b>	<b>54 463</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	15 833	18 621	17 520
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	3 319	3 687	3 622
Räntebärande skulder	28 570	30 006	30 581
Derivat	104	61	69
Leasingskulder	1 417	1 041	1 466
Leverantörsskulder	48	18	122
Övriga skulder	426	394	190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	793	831	893
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>50 510</b>	<b>54 659</b>	<b>54 463</b>

## Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>18 598</b>	<b>14</b>	<b>18 612</b>
Utdelning	-329	—	-329
Hybridobligation	-81	—	-81
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	11	-15	-4
Övrigt totalresultat	248	—	248
Periodens resultat	174	0	174
<b>Eget kapital 2024-06-30</b>	<b>18 621</b>	<b>0</b>	<b>18 621</b>
Hybridobligation	-237	—	-237
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	—	0	0
Övrigt totalresultat	188	—	188
Periodens resultat	-1 053	0	-1 053
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>17 520</b>	<b>0</b>	<b>17 520</b>
Hybridobligation	-60	—	-60
Övrigt totalresultat	-789	—	-789
Periodens resultat	-509	0	-509
<b>Eget kapital 2025-06-30</b>	<b>15 833</b>	<b>0</b>	<b>15 833</b>

## Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2025 3 mån apr-jun	2024 3 mån apr-jun	2025 6 mån jan-jun	2024 6 mån jan-jun	2024 12 mån jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Driftöverskott inklusive central administration	500	521	965	981	1 905
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	5	8	9	18
Erhållen ränta	1	33	3	63	80
Erlagd ränta	-284	-261	-581	-544	-1 035
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	-9
	<b>221</b>	<b>297</b>	<b>395</b>	<b>509</b>	<b>959</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring omsättningsfastigheter	0	0	0	-2	-2
Förändring av kortfristiga fordringar	-32	-80	-149	-197	-58
Förändring av kortfristiga skulder	-180	-129	-165	-188	-355
	<b>-212</b>	<b>-209</b>	<b>-314</b>	<b>-387</b>	<b>-415</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9</b>	<b>88</b>	<b>81</b>	<b>123</b>	<b>544</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Avyttring av fastigheter	1 118	102	1 886	1 626	1 775
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-305	-330	-607	-581	-1 237
Förändring finansiella tillgångar	439	0	439	-1	0
Förändring övriga anläggningstillgångar	-2	19	-4	19	33
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 249</b>	<b>-209</b>	<b>1 714</b>	<b>1 063</b>	<b>570</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring av räntebärande skulder	-1 290	-114	-1 925	-1 140	-683
Hybridobligation	-31	-41	-60	-81	-318
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	-4	-4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 321</b>	<b>-156</b>	<b>-1 985</b>	<b>-1 225</b>	<b>-1 005</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-63</b>	<b>-277</b>	<b>-190</b>	<b>-40</b>	<b>110</b>
Ingående likvida medel	349	610	488	365	365
Valutakursdifferens i likvida medel	-2	1	-13	9	13
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>285</b>	<b>334</b>	<b>285</b>	<b>334</b>	<b>488</b>

## Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2025 6 mån jan-jun	2024 6 mån jan-jun	2024 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	60	208	410
Kostnad sålda tjänster	-60	-208	-410
<b>Bruttoresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Central administration	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Värdoförändring derivat	-42	55	64
Finansnetto	265	213	833
<b>Resultat före skatt</b>	<b>223</b>	<b>268</b>	<b>897</b>
Skatt	9	-11	-13
<b>Periodens resultat</b>	<b>232</b>	<b>257</b>	<b>884</b>
Övrigt totalresultat	—	—	—
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>232</b>	<b>257</b>	<b>884</b>

## Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	1 304	1 029	1 306
Fordringar på koncernföretag	30 217	32 815	29 797
Derivat	—	0	—
Övriga fordringar	5	1	2
Likvida medel	155	286	229
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>31 681</b>	<b>34 131</b>	<b>31 334</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	8 524	8 291	8 681
Uppskjuten skatteskuld	1	8	9
Räntebärande skulder	1 923	11 246	8 833
Derivat	99	65	57
Skulder till koncernföretag	20 876	14 258	13 651
Övriga skulder	246	250	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	13	21
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>31 681</b>	<b>34 131</b>	<b>31 334</b>

# Nyckeltal

	2025 3 mån apr-jun	2024 3 mån apr-jun	2025 6 mån jan-jun	2024 6 mån jan-jun	2024/2025 Rullande 12mån jul-jun	2024 12 mån jan-dec
<b>Fastigheter</b>						
Antal förvaltningsfastigheter	230	251	230	251	230	249
Uthyrningsbar area, tkvm	1 884	1 981	1 884	1 981	1 884	1 973
Hyresvärde, mkr	3 795	3 879	3 795	3 879	3 795	3 916
Hyresvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	2 014	1 958	2 014	1 958	2 014	1 985
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	46 975	50 368	46 975	50 368	46 975	49 873
Direktavkastningskrav värdering, %	6,0	5,9	6,0	5,9	6,0	6,0
Överskottsgrad, %	66	67	64	64	62	62
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	85	85	85	85	85	85
Uthyrningsgrad ytmässig, %	74	75	74	75	74	75
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,2	3,1	3,2	3,1	3,2	3,1
<b>Finansiella</b>						
Soliditet, %	31	34	31	34	31	32
Belåningsgrad, %	26	43	26	43	26	38
Räntetäckningsgrad	2,0	2,5	1,9	2,3	1,8	1,9
Räntebärande skulder, mkr	12 773	22 809	12 773	22 809	12 773	20 211

# Definitioner

## Fastighet

### DIREKTAVKASTNINGSKRAV, VÄRDERING

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

### FÖRVALTNINGSBESTÅND

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

### FÖRÄDLINGSBESTÅND

Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt, vilka innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna.

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Begreppet förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar både förvaltningsbeståndet och förädlingsbeståndet.

### HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

### OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

Fastigheter med pågående bostadsrättsproduktion alternativt som är avsedda för framtida bostadsrättsproduktion.

### UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

Kontraktsvärde i relation till hyresvärde.

### UTHYRNINGSGRAD, YTMÄSSIG

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, OREALISERADE

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, försäljningar, investeringar och valutakursomräkning.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, REALISERADE

Fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

### ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till intäkter.

## Finans

### BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, räntebärande tillgångar samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, innehavet i Klövern och andelar i intresseföretag.

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat plus andel av intresseföretags förvaltningsresultat exklusive finansiella kostnader<sup>2)</sup> dividerat med finansiella kostnader<sup>2)</sup>.

### SOLIDITET

Eget kapital<sup>1)</sup> i procent av balansomslutningen.

1) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Exklusive tomträttsavgäld och valutakursdifferenser.

## Kalendarium

### FINANSIELLA RAPPORTER

Delårsinformation januari–september 2025	22 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	13 februari 2026

## Kontaktpersoner

Rutger Arnhult, vd, 070-458 24 70, rutger.arnhult@corem.se  
Eva Landén, vice vd, 010-482 76 50, eva.landen@corem.se

Denna information är sådan information som Corem Kelly AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 11 juli 2025 kl. 08:00 CEST.

Denna delårsinformation har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen ha företräde.

**COREM KELLY AB**  
EN DEL AV **corem**

Corem Kelly AB (publ).  
Org.nr 556482-5833 • Styrelsens säte: Stockholm • [www.kelly.corem.se](http://www.kelly.corem.se) • [info@corem.se](mailto:info@corem.se)