

KRONA

Public Real Estate AB

Delårsrapport
1 januari – 31 mars

2025



FÖRSTA KVARTALET JANUARI – MARS 2025

- Koncernens hyresintäkter, inkl. serviceintäkter, under perioden uppgick till 19 746 (17 723) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 17 939 (16 334) tkr
- Periodens resultat uppgick till 10 467 (9 478) tkr

STYRELSEORDFÖRANDENS KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolaget har under perioden utvecklats enligt plan och förvaltningsresultatet har stärkts jämfört med föregående period, vilket huvudsakligen är ett resultat av förvärvet av fastigheterna, Lastarna, i Södertälje och av indexerade hyresavtal där hyresnivåerna justeras i enlighet med förändringar i konsumentprisindex (KPI). Därtill har bolaget fortsatt att upprätthålla en stabil finansiell position genom en hög andel lån med fast ränta.

Bolagets ledning och styrelse har under kvartalet företagit investeringar i bolagets fastigheter för att stärka bolagets nyckeltal. Det gäller även nya hyresgäster med nya avtal. Vi ser positivt på möjligheterna, där vårt bestånd i Norge har stabila hyresgäster med bra kassaflöden och relativt sett långa hyresavtal med låg påverkan för omvärldsfaktorer.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

På årsstämman den 1 april 2025 beslutades det om omval av Christer Sundin till styrelseordförande, Nils Magnus Nilsson, Tomas Georgiadis, Jan Erik Eriksson, Leonard Qvarsebo och Erik Borgblad till styrelseledamöter. Årsstämman beslutade om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag.

Årsstämman beslutade om kvittningsemission av 65 309 aktier, innebärandes en ökning av aktiekapitalet med högst 65 309 kronor, till en teckningskurs om 47,35

kronor, motsvarande den volymvägda genomsnittskursen (VWAP) för bolagets aktie under perioden 22 januari 2025 till och med 20 februari 2025. Teckningsberättigad är Sterner Stenhus Holding AB.

Årsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor.

KRONA PUBLIC REAL ESTATE I KORTHET

Krona Public Real Estate AB ett svenskt fastighetsbolag med syfte att äga och förvalta fastigheter av hög kvalitet. Målsättningen är att generera stabila kassaflöden och vara en långsiktig partner till våra hyresgäster. Krona Public Real Estate AB äger idag sex fastigheter i Kongsberg, Norge och tre fastigheter i Södertälje. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan 31 mars 2021.

Bolagets vd är Johan Åskogh och bolaget förvaltas av Pareto Business Management.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Hysesintäkter inklusive serviceintäkter ¹	19 746	17 723
Driftnetto	17 939	16 334
Förvaltningsresultat	11 233	9 118
Periodens resultat	10 467	9 478
Marknadsvärde fastigheterna	1 231 734	1 173 487
Antal utestående aktier, st	5 591 531	4 484 100
Resultat per aktie, kr ²	1,87	2,11
Avkastning på eget kapital, % ²	9,72	10,93
Belåningsgrad, %	72,26	74,21
Räntetäckningsgrad, ggr	2,84	2,58
Soliditet, %	32,61	28,70
Överskottsgrad, %	90,85	92,16
NRV per aktie, kr	76,31	76,16
Fastigheternas direktavkastning, %	5,83	5,57

¹ Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,964 (0,988)

² Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 2,01 (2,03) kr och avkastning på eget kapital till 10,43 (9,45) %.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS.

Fastigheterna i Norge värderas till verkligt värde i norska kronor som i rapporteringen omvandlas till svenska kronor. Värdet uppgick per 31 mars 2025 till 1 128 434 (1 173 487) tkr. Värdet på fastigheterna i Södertälje uppgick per 31 mars 2025 till 103 300 tkr.

Fastigheterna värderas i regel två gånger per år av en extern värderare, vid andra kvartalets respektive fjärde kvartalets slut. Nya fastighetsvärderingar kommer att ske den 30 juni 2025.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastigheterna i Kongsberg tog koncernen upp ett obligationslån. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 31 mars 2025 till 840,3 (868,1) mkr med en fast ränta på ca 2,75 % utan amortering. Lånet är upptaget i norska kronor och skillnaden mot jämförelseperioden är hänförlig till valutakursdifferenser. Lånet förfaller 15 mars 2026.

I samband med förvärvet av fastigheterna i Södertälje togs de befintliga banklånen i Swedbank över. Det sammanlagda beloppet uppgick per 31 mars 2025 till 37,4 mkr med en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M och en amortering om 2,0 % årligen. Lånen löper till och med 30 juni 2025. Refinansieringsprocessen är inledd.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Krona Public Real Estate AB hade vid periodens utgång 239 (256) registrerade aktieägare.

Utdelning

På årsstämman 1 april 2025 beslutades det om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag. Förslaget grundar sig i en bedömning om att det är av större värde för bolaget att stärka balansräkningen inför refinansieringen av 884 000 tnok i mars 2026.

ÖVRIG INFORMATION.

Anställda

Koncernen hade inga anställda per 31 mars 2025. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Mellan Krona Public Real Estate AB och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende koncerninterna räntor och förvaltningsavgift.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Krona Public Real Estate AB, enligt IAS 24, och har erhållit arvode för tillhandahållna tjänster enligt Business managementavtal. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB, har erhållit arvode för utförda företagsrådgivningstjänster åt Krona Public Real Estate AB.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Förvaltningsrisker

Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheterna till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med löpande drift och underhåll då hyresgästerna, utöver hyran, till stor del betalar de löpande drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheterna. Koncernen är ansvarig för kostnader relaterade till byggnadsstrukturellt underhåll, fastighetsskatt och försäkring.

Värderingsrisker

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Valutarisker

Krona är även exponerat mot valutakursrisker till följd av investeringar och skulder i norska kronor. Kronas rapporteringsvaluta är svenska kronor och alla balansposter är i all väsentlighet i norska kronor och omräknas till svenska kronor. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat i svenska kronor.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. På förfallodagen kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera dessa skuld beror på villkoren på de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet.

I villkoren för bolagets externa finansiering av fastigheterna i Kongsberg, Norge, finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överskrida 150 %, att eget kapital genom fastigheternas värde skall överskrida 20 % och att belåningsgraden inte får överskrida 75 %. Utbetalning i form av utdelning förutsätter en belåningsgrad på lägre än 70 %. Bolagets belåningsgrad överstiger 70 % och får därmed inte betala någon utdelning.

Fastigheterna i Södertälje är belånade hos Swedbank med en belåningsgrad om 36,2 %.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Hysesintäkter ¹	19 746	17 723
Drift- och underhållskostnader	-1 463	-1 085
Fastighetsskatt	-344	-304
Driftnetto	17 939	16 334
Administrationskostnader	-1 062	-1 071
Finansiella intäkter	1 065	237
Finansiella kostnader	-6 709	-6 382
Förvaltningsresultat	11 233	9 118
Värdeförändringar		
Fastigheter, orealiserade	-5	313
Resultat före skatt	11 228	9 431
Skatt	-761	47
Periodens resultat	10 467	9 478
Resultat per aktie, kr	1,87	2,1
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 592	4 484

Rapport över totalresultat

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Årets resultat	10 467	9 478
Omräkningsdifferens ²	-7 292	-704
Summa totalresultat	3 175	8 774

¹Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,964 (0,988)

²Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,951 (0,985).

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 231 734	1 254 419
Uppskjuten skattefordran	5 500	6 369
Finansiella anläggningstillgångar	21	-
Summa anläggningstillgångar	1 237 255	1 260 788
Hysesfordringar	612	368
Övriga kortfristiga fordringar	11	1 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 708	1 579
Likvida medel	84 847	93 935
Summa omsättningstillgångar	88 178	97 200
SUMMA TILLGÅNGAR	1 325 433	1 357 987
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	5 592	5 592
Fritt eget kapital ¹	426 614	423 439
Totalt eget kapital	432 206	429 031
Upplåning	839 024	855 549
Summa långfristiga skulder	839 024	855 549
Leverantörsskulder	371	4 840
Aktuell skatteskuld	331	233
Kortfristig del av långfristig skuld	37 430	37 620
Övriga kortfristiga skulder	5 417	3 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 654	27 649
Summa kortfristiga skulder	54 203	73 408
Summa skulder	893 227	928 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 325 433	1 357 987

¹ -8 932 (4 056) tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,951 (0,985).

Rapport över förändring av eget kapital

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>		Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 484	410 660	4 760	-77 299	342 605
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	33 523	33 523
Omräkningsdifferens	-	-	-6 400	-	-6 400
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-	-6 400	33 523	27 123
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	1 108	58 694	-	-	59 801
Kostnad emission	-	-627	-	-	-627
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	128	-	-	128
Summa transaktioner med aktieägare	1 108	58 195	-	-	59 303
Utgående eget kapital 2024-12-31¹	5 592	468 855	-1 640	-43 776	429 031
Ingående eget kapital 2025-01-01	5 592	468 855	-1 640	-43 776	429 031
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	10 467	10 467
Omräkningsdifferens	-	-	-7 292	-	-7 292
Summa totalresultat 2025-03-31	-	-	-7 292	10 467	3 175
Utgående eget kapital 2025-03-31	5 592	468 855	-8 932	-33 309	432 206

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Förvaltningsresultat	11 233	9 118
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	341	349
Betald skatt	98	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11 672	9 467
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar	-255	-243
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	148	-24
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-4 464	-447
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-14 352	-16 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 251	-7 299
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter ¹	-5	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-22	313
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27	313
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av lån	-190	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190	-
Periodens kassaflöde	-7 468	-6 986
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	-1 620	-56
Likvida medel vid periodens början	93 935	43 525
Likvida medel vid periodens slut	84 847	36 483

¹Hänförligt till slutlikvidavräkningen från transaktionen

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Nettoomsättning	216	46
Administrationskostnader	-568	-598
Rörelseresultat	-352	-552
Resultat från andelar i koncernföretag	2 877	2 962
Finansiella intäkter	260	6
Finansiella kostnader	-82	-7
Resultat efter finansiella poster	2 703	2 409
Resultat före skatt	2 703	2 409
Uppskjuten skatt	-	-
Periodens resultat	2 703	2 409

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	376 631	376 631
Långfristiga fordringar koncernföretag	33 397	33 397
Uppskjuten skattefordran	1 643	1 643
Summa finansiella anläggningstillgångar	411 671	411 671
Övriga kortfristiga fordringar	537	351
Kortfristiga fordringar koncernföretag	4 250	4 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 027	1 406
Kassa och bank	3 358	1 185
Summa omsättningstillgångar	9 172	7 192
SUMMA TILLGÅNGAR	420 843	418 863
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 592	5 592
Fritt eget kapital	411 561	408 858
Eget kapital	417 153	414 450
Leverantörsskulder	126	780
Övriga kortfristiga skulder	3 014	3 000
Kortfristiga skulder koncernföretag	100	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	450	533
Summa kortfristiga skulder	3 690	4 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	420 843	418 863

ALLMÄN INFORMATION

Krona Public Real Estate AB, med organisationsnummer 559298–1707, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta samhälls- och lättindustrifastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Krona Public Real Estate AB tillämpar IFRS Accounting Standards sådana de antagits av EU. Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2024-12-31, sidorna 12–21.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: årsredovisning, bokslutskommuniké, halvårsrapport samt två delårsrapporter.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med utestående antal aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

STYRELSENS INTYGANDE

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

Delårsrapport för Krona Public Real Estate AB godkändes av styrelsen den 13 maj 2025.

Stockholm den 13 maj 2025
Krona Public Real Estate AB
Org.nr: 559298-1707

Christer Sundin
Styrelseordförande

Nils Magnus Nilsson
Styrelseledamot

Tomas Georgiadis
Styrelseledamot

Jan-Erik Eriksson
Styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Leonard Qvarsebo
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Krona Public Real Estate AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 13 maj 2025.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-08-19 Halvårsrapport 2025
2025-11-18 Delårsrapport Q3

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, vd
johan.askogh@paretosec.com
+46 8 402 53 81

Krona Public Real Estate AB
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559298–1707
www.kronapublic.se