

Krona Public Real Estate AB

Delårsrapport januari – september 2022

KRONA

Public Real Estate AB

TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2022

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 17 690 (15 001) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 16 118 (13 897) tkr
- Periodens resultat uppgick till 8 191 (5 427) tkr

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2022¹

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 49 884 (32 153) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 46 017 (30 278) tkr
- Periodens resultat uppgick till 55 578 (53 936) tkr

¹Jämförelseperioden avser 25 januari 2021 till 30 september 2021. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

På årsstämman den 31 mars 2022 valdes Tomas Georgiadis, Nils Magnus Nilsson och Christer Sundin in som nya styrelseledamöter. Tomas Georgiadis valdes till styrelsens ordförande. Gunnar Isaksson, Bernt Johansson och Börje Hed avböjde omval.

Den 30 maj 2022 utnämnde styrelsen Sven Hegstad till ny verkställande direktör och ersatte därmed Oskar Wigsén som valde att lämna sin position.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter periodens utgång.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernen har utvecklats enligt plan och verksamheten bedrivs i oförändrad riktning.

KRONA PUBLIC REAL ESTATE I KORTHET

Krona Public Real Estate AB är ett publikt bolag, med organisationsnummer 559298-1707, och ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger och förvaltar en samhällsfastighetsportfölj i Kongsberg kommun i sydöstra Norge. Över 60 % av portföljens totala yta och över 90 % av portföljens totala intäkter är hänförliga till fastigheten Krona som är staden Kongsbergs akademiska och kulturella centrum.

Bolagets vd är Sven Hegstad och bolaget förvaltas av Pareto Business Management.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jul – sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021 ¹
Hyresintäkter	17 690	15 001	49 884	32 153
Driftnetto	16 118	13 897	46 017	30 278
Förvaltningsresultat	8 910	6 595	24 240	12 974
Periodens resultat	8 191	5 427	55 578	53 936
Marknadsvärde fastigheterna	1 466 184	1 358 781	1 466 184	1 358 781
Antal utestående aktier, st	4 484 100	4 484 100	4 484 100	4 484 100
Resultat per aktie, kr	1,8	1,2	12,4	12,0
Avkastning på eget kapital, %	6,3	4,7	14,6	15,4
Belåningsgrad, %	62,9	64,7	62,9	64,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,4	2,1
Soliditet, %	34,9	33,1	34,9	33,1
Överskottsgrad, %	91,1	92,6	92,3	94,2
NRV per aktie, kr	123,2	106,8	123,2	106,8
Fastigheternas direktavkastning, %	4,4	4,3	4,2	4,1

¹Gäller för perioden 25 januari 2021 till 30 september 2021. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021

KRONA

Public Real Estate AB

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 till verkligt värde i norska kronor som i rapporteringen omvandlas till svenska kronor. Värdet uppgick per 30 september 2022 till 1 466 184 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 31 december 2022.

FINANSIERING

Koncernen har ett obligationslån. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 30 september 2022 till 916,9 (878,5) 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.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Krona Public Real Estate AB hade vid periodens utgång 256 (273) registrerade aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning 2022

På årsstämman den 31 mars 2022 beslutade styrelsen om en utdelning om 6,50 kr per aktie, innebärande totalt 29 146 650 kr. Utbetalning av utdelningen beslutades ske vid fyra tidpunkter under året. Det innebär att vid det första och tredje utbetalningstillfället utbetalas 1,63 kr per aktie, eller totalt 7 309 083 kr och vid det andra och fjärde utbetalningstillfället utbetalas 1,62 kr per aktie eller totalt 7 264 242 kr. Avstämnings-dagar beslutades vara den 4 april 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 respektive 30 december 2022.

Anställda

Koncernen hade inga anställda per 30 september 2022. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift.

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 då kommer bolaget att behöva refinansiera sin utestående skuld. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna 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 sin skuldförpliktelse på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet.

I villkoren för bolagets externa finansiering 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 %. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 30 september.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021¹
Hysesintäkter	17 690	15 001	49 884	32 153
Drift- och underhållskostnader	-1 225	-796	-2 885	-1 259
Fastighetsskatt	-347	-308	-982	-616
Driftnetto	16 118	13 897	46 017	30 278
Administrationskostnader	-685	-914	-2 387	-3 364
Finansiella intäkter ²	1 773	4	2 558	85
Finansiella kostnader	-8 296	-6 392	-21 948	-14 025
Förvaltningsresultat	8 910	6 595	24 240	12 974
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	788	-	44 610	56 176
Resultat före skatt	9 698	6 595	68 850	69 150
Skatt	-1 507	-1 168	-13 272	-15 214
Periodens resultat	8 191	5 427	55 578	53 936
Resultat per aktie, kr	1,8	1,2	12,4	12,0
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 484,1	4 484,1	4 484,1	4 484,1

Rapport över totalresultat

Belopp i tusentals kronor, tkr

Årets resultat	8 191	5 427	55 578	53 936
Omräkningsdifferens ⁴	4 030	3 125	6 842	5 830
Summa totalresultat	12 221	8 552	62 420	59 766

¹Gäller för perioden 25 januari 2021 till 30 september 2021. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021

²Avser främst valutakursvinster

⁴Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 1,043 per 30 september jämfört med ca 1,025 per 31 december 2021 och ca 1,031 per 30 juni 2022

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 466 184	1 398 041
Finansiella anläggningstillgångar	112	149
Summa anläggningstillgångar	1 466 296	1 398 190
Övriga kortfristiga fordringar	762	2 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	977	798
Likvida medel	32 174	35 603
Summa omsättningstillgångar	33 913	38 432
SUMMA TILLGÅNGAR	1 500 209	1 436 622
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital	519 423 ¹	486 150
Totalt eget kapital	523 907	490 634
Upplåning	916 935	900 357
Uppskjutna skatteskulder	28 566	15 264
Summa långfristiga skulder	945 501	915 621
Leverantörsskulder	361	274
Övriga kortfristiga skulder	16 187 ²	7 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 253	22 829
Summa kortfristiga skulder	30 801	30 366
Summa skulder	976 302	945 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 500 209	1 436 622

¹6 842 tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 1,043 per 30 september 2022 jämfört med ca 1,025 per 31 december 2021

²Den beslutade utdelningen om 29 147 tkr redovisas som en skuld och kommer att betalas ut kvartalsvis till aktieägarna. Per 30 september 2022 uppgår skulden till 14 573 tkr då två utdelningar om totalt 14 573 tkr betalats ut

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021¹
Resultat efter finansiella poster	8 910	6 595	24 240	12 974
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	398	353	1 126	764
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 308	6 948	25 366	13 738
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Förändring av kundfordringar	-	50	-	34 213
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	895	106	1 238	-1 141
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-494	-500	84	-1 594
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	6 428	6 277	-8 611	-2 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 137	12 881	18 077	42 932
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	128 ²	-	435 ²	-622 219
Investering i befintlig förvaltningsfastighet	-794	-	-794	-2 991
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-666	-	-359	-625 210
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-7 265	-7 309	-21 838	-7 309
Nyemission	-	-	-	455 572
Emissionskostnader	-	-	-	-33 777
Upptagande av lån	-	-	-	874 334
Amortering av lån	-	-	-	-670 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 265	-7 309	-21 838	617 868
Periodens kassaflöde	8 206	5 572	-4 120	35 590
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	566	212	691	212
Likvida medel vid periodens början	23 402	30 018	35 603	-
Likvida medel vid periodens slut	32 174	35 802	32 174	35 802

¹Gäller för perioden 25 januari 2021 till 30 september 2021. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021

²Hänförligt till slutlikvidavräkningen från transaktionen

KRONA

Public Real Estate AB

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021 ¹
Nettoomsättning	43	40	128	88
Administrationskostnader	-373	-425	-1 186	-2 095
Rörelseresultat	-330	-385	-1 058	-2 007
Finansiella kostnader	-	-15	-	-24
Finansiella intäkter	756	1	1 252	79
Resultat efter finansiella poster	426	-399	194	-1 952
Resultat före skatt	426	-399	194	-1 952
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	426	-399	194	-1 952

¹Gäller för perioden 25 januari 2021 till 30 september 2021. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	445 495	445 495
Summa finansiella anläggningstillgångar	445 495	445 495
Fordringar hos koncernbolag	-	30 762
Övriga kortfristiga fordringar	709	545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324	386
Likvida medel	17 635	8 653
Summa omsättningstillgångar	18 668	40 346
SUMMA TILLGÅNGAR	464 163	485 841
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital	444 784	473 737
Eget kapital	449 268	478 221
Leverantörsskulder	-	8
Övriga kortfristiga skulder	14 573	7 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	322	348
Summa kortfristiga skulder	14 895	7 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	464 163	485 841

KRONA

Public Real Estate AB

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 samhällsfastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Krona Public Real Estate AB tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport 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 2021-12-31, 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 antal utestående 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 antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

KRONA

Public Real Estate AB

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 30 november 2022.

Stockholm den 30 november 2022
Krona Public Real Estate AB
Org.nr: 559298-1707

Tomas Georgiadis
Styrelseordförande

Nils Magnus Nilsson
Styrelseledamot

Christer Sundin
Styrelseledamot

Olof Pergament
Styrelseledamot

Sven Hegstad
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 30 november 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-02-28 Bokslutskommuniké
2023-04-04 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Sven Hegstad, vd
sven.hegstad@paretosec.com
+47 22 01 58 80

Ingeborg Magnusson, IR
Ingeborg.magnusson@kronapublic.se
+46 8 402 51 05

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

Organisationsnummer: 559298-1707
www.kronapublic.se