

# Krona Public Real Estate AB

Bokslutskommuniké 1 juli – 31 december 2021

# KRONA

---

Public Real Estate AB

## FJÄRDE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2021<sup>1</sup>

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 912 tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 15 206 tkr
- Periodens resultat uppgick till 16 433 tkr

## PERIODEN JULI – DECEMBER 2021<sup>1</sup>

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 30 913 tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 29 103 tkr
- Periodens resultat uppgick till 21 860 tkr

<sup>1</sup>Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021 varför jämförelseperiod saknas

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat under perioden.

Sedan 2020 har de allmänna marknadsförhållanden ändrats till följd av oro för spridning av COVID-19. Det har inte inneburit någon negativ effekt på bolaget under perioden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter periodens utgång.

## VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernen har utvecklats enligt plan med ett totalresultat om 36 235 tkr, där 14 375 tkr är hänförligt till positiv valutakurseffekt på balansposter. Verksamheten bedrivs i oförändrad riktning med en utdelningspolicy motsvarande en direktavkastning om 6,5 % på noteringskursen.

## 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 Oskar Wigsén och bolaget förvaltas av Pareto Business Management.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN<sup>1</sup>

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Okt-dec 2021	Jul – dec 2021
Hyresintäkter	15 912	30 913
Driftnetto	15 206	29 103
Förvaltningsresultat	7 907	14 502
Periodens resultat	16 433	21 860
Marknadsvärde fastigheterna	1 398 041	1 398 041
Antal utestående aktier, st	4 484 100	4 484 100
Resultat per aktie, kr	3,7	4,9
Avkastning på eget kapital, %	13,8	9,1
Belåningsgrad, %	64,8	64,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3
Soliditet, %	34,2	34,2
Överskottsgrad, %	95,6	94,1
NRV per aktie, kr	112,8	112,8
Fastigheternas direktavkastning, %	4,4	4,2

<sup>1</sup>Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021 varför jämförelseperiod saknas

## 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. Fastigheterna värderas två gånger per år av en extern värderare, vid andra kvartalets respektive fjärde kvartalets slut. Den senaste värderingen gjordes per den 31 december 2021 och det verkliga värdet uppgick till 1 398 041 tkr. Nya fastighetsvärderingar kommer att ske den 30 juni 2022.

## FINANSIERING

Koncernen har ett obligationslån. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 31 december 2021 till 900,4 miljoner kronor med en fast ränta på ca 2,75 % utan amortering.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Krona Public Real Estate AB hade vid periodens utgång 277 registrerade aktieägare.

## ÖVRIG INFORMATION

### Utdelning 2022

Till årsstämman den 31 mars 2022 föreslår styrelsen 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 kronor per aktie, eller totalt 7 309 083 kronor och vid det andra och fjärde utbetalningstillfället utbetalas 1,62 kronor per aktie eller totalt 7 264 242 kronor. Avstämningsdagar beslutades vara den 4 april 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 respektive 30 december 2022.

### Anställda

Koncernen hade inga anställda per 31 december 2021. 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.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Okt-dec 2021<sup>1</sup></b>	<b>Jul-dec 2021<sup>1</sup></b>
Hysesintäkter	15 912	30 913
Drift- och underhållskostnader	-389	-1 185
Fastighetsskatt	-317	-625
<b>Driftnetto</b>	<b>15 206</b>	<b>29 103</b>
Administrationskostnader	-868	-1 782
Finansiella intäkter	244	248
Finansiella kostnader	-6 675	-13 067
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>7 907</b>	<b>14 502</b>
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	7 391	7 391
<b>Resultat före skatt</b>	<b>15 298</b>	<b>21 893</b>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	1 135	-33
<b>Periodens resultat</b>	<b>16 433</b>	<b>21 860</b>
Resultat per aktie, kr	<b>3,7</b>	4,9
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 484,1	4 484,1
<b>Rapport över totalresultat</b>		
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Okt-dec 2021<sup>1</sup></b>	<b>Jul-sep 2021<sup>1</sup></b>
Periodens resultat	16 433	21 860
Omräkningsdifferens <sup>2</sup>	11 250	14 375
<b>Summa totalresultat</b>	<b>27 683</b>	<b>36 235</b>

<sup>1</sup>Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021 varför jämförelseperiod saknas

<sup>2</sup>Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>31 dec 2021</b>	<b>30 jun 2021</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 398 041	1 349 727
Finansiella anläggningstillgångar	149	190
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 398 190</b>	<b>1 349 917</b>
Kundfordringar	-	219
Övriga kortfristiga fordringar	2 031	1 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	798	373
Likvida medel	35 603	30 018
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>38 432</b>	<b>32 405</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 436 622</b>	<b>1 382 322</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital	486 150	464 488
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>490 634</b>	<b>468 972</b>
Upplåning	900 357	872 253
Uppskjutna skatteskulder	15 264	14 767
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>915 621</b>	<b>887 020</b>
Leverantörsskulder	274	1 243
Övriga kortfristiga skulder	7 264	4 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 829	20 297
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>30 366</b>	<b>26 330</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>945 987</b>	<b>913 350</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 436 622</b>	<b>1 382 322</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-25<sup>1</sup></b>	-	-	-	-	-
<b>Totalresultat</b>	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	48 509	48 509
Omräkningsdifferens	-	511	5 319	-	5 830
<b>Summa totalresultat 2021-06-30</b>	-	<b>511</b>	<b>5 319</b>	<b>48 509</b>	<b>54 339</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Bolagsbildning	500	-	-	-	500
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	-	-500
Nyemission	4 484	443 926	-	-	448 410
Kostnad emission	-	-33 777	-	-	-33 777
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>4 484</b>	<b>410 149</b>	-	-	<b>414 633</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-06-30<sup>2</sup></b>	<b>4 484</b>	<b>410 660</b>	<b>5 319</b>	<b>48 509</b>	<b>468 972</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-07-01</b>	<b>4 484</b>	<b>410 660</b>	<b>5 319</b>	<b>48 509</b>	<b>468 972</b>
<b>Totalresultat</b>	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	21 860	21 860
Omräkningsdifferens	-	-	14 375	-	14 375
<b>Summa totalresultat 2021-06-30</b>	-	-	<b>14 375</b>	<b>21 860</b>	<b>36 235</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning	-	-	-	-14 573	-14 573
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	-	<b>-14 573</b>	<b>-14 573</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31<sup>2</sup></b>	<b>4 484</b>	<b>410 660</b>	<b>19 694</b>	<b>55 796</b>	<b>490 634</b>

<sup>1</sup>Gäller för perioden 25 januari 2021 till 30 juni 2021. Bolaget bildades 25 januari 2021 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021.

<sup>2</sup>Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2021 <sup>1</sup>	Jul-dec 2021 <sup>1</sup>
Resultat efter finansiella poster	7 907	14 502
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	363	716
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>8 270</b>	<b>15 218</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Förändring av kundfordringar	221	271
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-853	-747
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-495	-995
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-9 528	-3 251
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 385</b>	<b>10 496</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter <sup>2</sup>	1 522	1 522
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 522</b>	<b>1 522</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>		
Utbetald utdelning	-	-7 309
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-7 309</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-863</b>	<b>4 709</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>35 802</b>	<b>30 018</b>
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	664	876
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>35 603</b>	<b>35 603</b>

<sup>1</sup>Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021 varför jämförelseperiod saknas

<sup>2</sup>Hänförligt till slutlikvidavräkning från transaktionen

## RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2021 <sup>1</sup>	Jul-dec 2021 <sup>1</sup>
Nettoomsättning	42	82
Administrationskostnader	-460	-885
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-418</b>	<b>-803</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	46 565	46 565
Finansiella kostnader	-50	-65
Finansiella intäkter	239	240
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>46 336</b>	<b>45 937</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>46 336</b>	<b>45 937</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>46 336</b>	<b>45 937</b>

<sup>1</sup>Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021 varför jämförelseperiod saknas

## BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2021	30 jun 2021
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	445 495	445 495
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>445 495</b>	<b>445 495</b>
Fordringar hos koncernbolag	30 762	48
Övriga kortfristiga fordringar	545	382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	386	321
Likvida medel	8 653	803
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>40 346</b>	<b>1 554</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>485 841</b>	<b>447 049</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital	473 737	442 373
<b>Eget kapital</b>	<b>478 221</b>	<b>446 857</b>
Leverantörsskulder	8	30
Övriga kortfristiga skulder	7 264	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	348	162
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 620</b>	<b>192</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>485 841</b>	<b>447 049</b>

## 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, sidorna 12-21.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två delårsrapporter.

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisning 2021.

## 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

### *Skuldsättningskvot*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader och amorteringar

### *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

## 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.

Bokslutskommuniké för Krona Public Real Estate AB godkändes av styrelsen den 24 februari 2022.

Stockholm den 24 februari 2022  
Krona Public Real Estate AB  
Org.nr: 559298-1707

Gunnar Isaksson  
Styrelseordförande

Bernt Johansson  
Styrelseledamot

Börje Hed  
Styrelseledamot

Olof Pergament  
Styrelseledamot

Oskar Wigsén  
Verkställande direktör

## INFORMATION OM MAR

Informationen i denna bokslutskommuniké 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 24 februari 2022.

## ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 10:00 den 31 mars 2022 i Stockholm. Kallelse publiceras på [www.kronapublic.se](http://www.kronapublic.se). Årsredovisning för 2021 finns tillgänglig på bolagets hemsida från och med senast den 10 mars 2022. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-03-31      Årsstämma  
2022-05-25      Delårsrapport Q1

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Oskar Wigsén, vd  
[oskar.wigsen@kronapublic.se](mailto:oskar.wigsen@kronapublic.se)  
+ 46 8 402 53 82

Ingeborg Magnusson, IR  
[Ingeborg.magnusson@kronapublic.se](mailto: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](http://www.kronapublic.se)