

Tre Kronor Property Investment AB (publ)

org.nr 559106-4760

Bokslutskommuniké 2017

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JULI 2017 – 31 DECEMBER 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 15 436 KSEK
- Driftsöverskottet uppgår till 11 036 KSEK
- Förvaltningsresultatet, exklusive engångskostnader, uppgick till 5.683 KSEK
- Engångskostnader i samband med etablering av bolaget och förvärv av fastigheterna uppgår till 22 750 KSEK
- Periodens resultat uppgick till 50 226 KSEK
- Resultat per aktie uppgick till 14,1 kr
- Aktieutdelning under 2018 föreslås uppgå till 2 kr per aktie och kvartal

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Bolaget bildades i mars 2017 då bolaget skapades av Catella. Under oktober tillfördes nya aktieägare genom en nyemission då bolaget tillfördes 355,5 MSEK i emissionslikvid. Därefter förvärvade Bolaget, genom förvärv av Granen Alva 1 AB med tillträde 18 oktober, 72 stycken handelsfastigheter belägna företrädesvis i södra och mellersta Sverige.

Den 11 november listades bolaget på Nasdaq Stockholm First North.

Finansiell översikt/nyckeltal **2017-12-31**

Juli 2017 – Dec 2017

Avkastning på eget kapital	14%
Balansomslutning	971 199 KSEK
Soliditet	41%
Fastigheternas marknadsvärde	905 300 KSEK
Eget kapital per aktie	112 SEK
Belåningsgrad	55%
Antal utestående aktier*	3 555 000

*Ingen utspädning förekommer

VERKSAMHETEN

Tre Kronor Property Investment AB (publ) är ett svenskt kassaflödesdrivet fastighetsbolag med fokus på att äga, förvalta och utveckla välbelägna fastigheter med hög andel dagligvaror och samhällsservice.

Bolaget fokuserar på välbelägna fastigheter med hög andel dagligvaror och samhällsservice. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till cirka 95 % och den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktportföljen är drygt 3 år. Fastigheterna förvaltas av Catella Property Asset Management AB.

Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om 78 987 kvadratmeter. Cirka 80 % av hyresintäkterna kommer från Systembolaget, Ica, Coop, Hemköp, apotek samt statliga och kommunala hyresgäster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Bolaget har bedrivit verksamhet sedan 2017-10-18 då bolaget tillträdde den fastighetsportfölj som förvärvats. Rörelseresultatet påverkas negativt av engångskostnader i samband med etablering av bolaget och förvärv av fastigheterna.

En betydande del av periodens resultat utgörs av orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Gruppens fastighetsinvestering är klassificerad som ett tillgångsförvärv. Därav redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärven utan eventuell rabatt minskar istället fastigheternas anskaffningsvärde. Detta innebär att värdeförändringen påverkas av skatterabatten vid efterföljande värderingar. Av periodens orealiserade värdeförändring om totalt 82.720 KSEK beror 9.429 KSEK på en faktisk värdeförändring av fastighetsportföljen och resterande del på skatterabatten.

Bolaget har under perioden framgångsrikt etablerat den kommersiella och operativa organisationen samt implementerat strukturella verksamhetsförutsättningar. Här ligger implementering av ett CRM system samt genomgång och översyn av den tekniska förvaltningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Det har efter räkenskapsårets utgång till dags dato inte förekommit några väsentliga händelser.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 15 436 KSEK

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och orealiserade värdeförändringar, uppgick till -17 067 KSEK. Periodens resultat uppgick till 50 226 KSEK

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -22 949 KSEK.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -770 028 KSEK.
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 840 863 KSEK.
Periodens kassaflöde uppgick till 54 097 KSEK.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 400 938 KSEK. Soliditeten uppgick till 40,9 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 494 250 KSEK per den 31 december 2017. Lånen har en kapitalbindning på 5 år. Av skulderna är 450 000 KSEK räntesäkrade. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 2,78 procent. Värdet på räntesäkringarna uppgick till 2 083 KSEK per 2017-12-31.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 31 december uppgick till 54 097 KSEK.

Aktien

Per den 31 december 2017 uppgick antalet aktier till 3 555 000. Bolagets största ägare vid tidpunkten framgår av tabellen nedan.

Namn	Antal aktier	%
Catella Bank SA*	2 144 384	60,3%
Försäkringsaktiebolaget Avanza*	583 852	16,4%
Nordnet Pensionsförsäkring*	86 586	2,4%
Rolf Nilsson AB	75 000	2,1%
Gälöstiftelsen	56 250	1,6%
Synskadades Stiftelse	56 250	1,6%
Erna & Victor Hasselblads Stiftelse	55 000	1,5%
Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag	38 500	1,1%
Hans Berggren	28 600	0,8%
Totalt 10 största aktieägare	3 124 422	87,9%
Övriga	430 578	12,1%
Totalt samtliga aktieägare	3 555 000	100,0%

* För kunders räkning

Tre Kronor Property Investments aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med FNCA Sweden AB som Certified Adviser.

UTDELNINGSPOLICY

Bolaget kommunicerade inför listningen på Nasdaq Stockholm First North målet om att till aktieägarna dela ut motsvarande 8,0 procent i årlig avkastning, beräknat på av aktieägarna tillskjutet eget kapital om 355 Mkr.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

I koncernen finns VD anställd i moderbolaget. Övriga befattningshavare har avtal med eller är anställda av Catella Property Asset Management AB. Ekonomisk förvaltning av fastigheterna sköts av Newsec Asset Management AB.

MODERBOLAGET

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 3 273 KSEK. Periodens resultat uppgick till 426 KSEK. Kassa och likvida medel uppgick till 15 338 KSEK vid periodens slut.

Antal anställda vid årets slut uppgick till 1 person (1). Soliditeten uppgick till 87,1 procent.

I övrigt gäller ovanstående kommentarer om koncernens finansiella ställning även moderbolaget i tillämpliga delar.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Tre Kronor Property Investment AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 5-10 i bolagets bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North. ("Company Description"), vilken finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.3krproperty.se.

UTDELNING

Styrelsens förslag är att utdelning sker vid följande avstämningsdagar:

- 2018-04-04 (2 kr/aktie)
- 2018-07-10 (2 kr/aktie)
- 2018-10-10 (2 kr/aktie)
- 2019-01-10 (2 kr/aktie)

FINANSIELL INFORMATION

Samtliga belopp anges i KSEK om inte annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	2017-07-01-- 2017-12-31
Hysesintäkter	15 436
Fastighetskostnader	-4 418
DRIFTSÖVERSKOTT	11 018
Central administration	-1 167
Engångskostnader i samband med uppstart	-22 750
Avskrivning balanserade utgifter	-1 471
Finansnetto	-2 697
FÖRVALTNINGSRESULTAT	-17 067
Värdeförändring i fastigheter orealiserade	82 720
RESULTAT FÖRE SKATT	65 653
Aktuell skatt	0
Uppskjuten skatt	-15 428
PERIODENS RESULTAT	50 226

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	2017-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	5 959
Byggnad och mark	905 300
Finansiella anläggningstillgångar	4 321
S:A ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	915 580
Hyses- och kundfordringar	175
Övriga kortfristiga fordringar	1 348
Kassa och bank	54 097
S:A OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	55 620
SUMMA TILLGÅNGAR	971 199
Aktiekapital	3 555
Överkursfond	343 058
Årets resultat	50 226
S:A EGET KAPITAL	396 838
Avsättning uppskjuten skatt	19 917
Avsättning tillägsköpeskilling	30 000
S:A AVSÄTTNINGAR	49 917
Skuld finansinstiut	494 250
S:A LÅNGFRISTIGA SKULDER	494 250
Leverantörsskulder	3 197
Skatteskulder	2 572
Övriga kortfristiga skulder	5 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 003
S:A KORTFRISTIGA SKULDER	30 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	971 199

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bolagets bildande	500
Nyemission	355 500
Minskning av aktiekapital	-500
Kapitalanskaffningskostnader	-8 888
Periodens resultat	50 226
Summa eget kapital	396 838
Eget kapital/aktie (SEK)	111,63

KONCERNENS KASSAFLÖDE

	2017
Den löpande verksamheten	
Resultat innan finansiella poster	70 910
<i>Poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Värdeförändring fastighet	-82 720
Pantbrev	-1 088
Betalt finansnetto	-10 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-22 949
<u>Förändringar i rörelsekapital</u>	
Förändring kortfristiga fordringar	7 840
Förändring kortfristiga skulder	-1 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	-16 738
Kassaflödet från den löpande verksamheten	-16 738
Investeringsverksamheten	
Förvärv av dotterföretag	-258 988
Lösen lån i förvärvade dotterbolag	-511 041
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-770 028
Finansieringsverksamheten	
Nyemission	346 613
Upptagna lån	494 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	840 863
Årets kassaflöde	54 097
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	54 097

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	2017-07-01--
	2017-12-31
Nettoomsättning	3 273
Administrativa kostnader	-4 698
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	-1 425
Avskrivningar balanserade utgifter	-174
RESULTAT FÖRE FINANSNETTO	-1 599
Finansnetto	2 328
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER & SKATT	729
Bokslutsdispositioner	-182
RESULTAT FÖRE SKATT	547
Aktuell skatt	-120
PERIODENS RESULTAT	426

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	2017-12-31
Immateriella anläggningstillgångar	3 043
Finansiella anläggningstillgångar	376 276
S:A ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	379 319
Övriga kortfristiga fordringar	3 773
Kassa och bank	15 339
S:A OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	19 112
SUMMA TILLGÅNGAR	398 432
Aktiekaptital	3 555
Överkursfond	343 058
Årets resultat	426
S:A EGET KAPITAL	347 039
Periodiceringsfond	182
S:A OBESKATTADE RESERVER	182
Skuld kreditinstitut	50 000
S:A LÅNGFRISTIGA SKULDER	50 000
Leverantörsskulder	179
Övriga kortfristiga skulder	793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240
S:A KORTFRISTIGA SKULDER	1 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	398 432

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

	2017
Den löpande verksamheten	
Driftsöverskott	-1 425
Betalda räntor	-3 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 218
Förändringar i rörelsekapital	
Förändring kortfristiga fordringar	-3 774
Förändring kortfristiga skulder	1 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	-7 901
Kassaflödet från den löpande verksamheten	-7 901
Investeringsverksamheten	
Förvärv av dotterföretag	-50
Långfristiga lån till dotterföretag, lämnade	-373 323
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-373 373
Finansieringsverksamheten	
Nyemission	346 613
Upptagna lån	50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	396 613
Årets kassaflöde	15 339
Likvida medel vid årets början	-
Likvida medel vid årets slut	15 339

REVISION

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Ordinarie bolagsstämma: 3 april 2018

Halvårsrapport 2018: 10 juli 2018

Årsredovisningen kommer att publiceras på bolagets hemsida under vecka 10.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Michael Johansson, vd; telefon: +46 73-200 40 28, e-mail: michael.johansson@3krproperty.se.

alternativt se bolagets hemsida: www.3krproperty.se

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande bild 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.

Stockholm den 9 februari 2018

Tre Kronor Property Investment AB (publ)

Bernt-Olof Gustavsson
Ordförande

Mats Larsson
Styrelseledamot

Jyrki Konsala
Styrelseledamot

Michael Johansson
Vd