

Krona Public Real Estate AB

Halvårsrapport januari – juni 2022

KRONA

Public Real Estate AB

ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2022¹

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 349 tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 14 153 tkr
- Periodens resultat uppgick till 17 149 tkr

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2022¹

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 32 194 (17 152) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 29 899 (16 381) tkr
- Periodens resultat uppgick till 47 387 (48 509) tkr

¹Jämförelseperioden avser 25 januari 2021 till 30 juni 2021. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021 varför bolaget bedömde att särredovisning av det andra kvartalet 2021 inte bidrog till ökat värde för läsaren.

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 NYCELTA I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Apr-jun 2022	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021 ¹
Hyresintäkter	15 349	32 194	17 152
Driftnetto	14 153	29 899	16 381
Förvaltningsresultat	5 987	15 330	6 379
Periodens resultat	17 149	47 387	48 509
Marknadsvärde fastigheterna	1 449 876	1 449 876	1 349 727
Antal utestående aktier, st	4 484 100	4 484 100	4 484 100
Resultat per aktie, kr	3,8	10,6	10,8
Avkastning på eget kapital, %	13,4	18,9	35,6
Belåningsgrad, %	62,5	62,5	64,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,3	1,8
Soliditet, %	34,7	34,7	33,9
Överskottsgrad, %	92,2	92,9	95,5
NRV per aktie, kr	120,2	120,2	107,9
Fastigheternas direktavkastning, %	3,9	4,1	4,2

¹Gäller för perioden 25 januari 2021 till 30 juni 2021. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021 varför bolaget bedömde att särredovisning av det andra kvartalet 2021 inte bidrog till ökat värde för läsaren

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 juni 2022 till 1 449 876 tkr, vilket är hänförligt till dels en positiv realiserad värdeförändring om 43 822 tkr och dels till en positiv omräkningsdifferens. 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 juni 2022 till 906,4 (872,2) 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 248 (234) 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.

Avstämningsdagar beslutades vara den 4 april 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 respektive 30 december 2022.

Anställda

Koncernen hade inga anställda per 30 juni 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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2022	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021¹
Hysesintäkter	15 349	32 194	17 152
Drift- och underhållskostnader	-897	-1 660	-463
Fastighetsskatt	-299	-635	-308
Driftnetto	14 153	29 899	16 381
Administrationskostnader	-914	-1 702	-2 450
Finansiella intäkter	-	785 ²	81
Finansiella kostnader	-7 252 ³	-13 652	-7 633
Förvaltningsresultat	5 987	15 330	6 379
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter, orealiserade	15 599	43 822	56 176
Resultat före skatt	21 586	59 152	62 555
Skatt	-4 437	-11 765	-14 046
Periodens resultat	17 149	47 387	48 509
Resultat per aktie, kr	3,8	10,6	10,8
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 484,1	4 484,1	4 484,1

Rapport över totalresultat

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2022	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021¹
Årets resultat	17 149	47 387	48 509
Omräkningsdifferens ⁴	-19 001	2 812	5 830
Summa totalresultat	-1 852	50 199	54 339

¹Gäller för perioden 25 januari 2021 till 30 juni 2021. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021 varför bolaget bedömde att särredovisning av det andra kvartalet 2021 inte bidrog till ökat värde för läsaren

²781 tkr avser valutakursvinster

³966 tkr avser valutakursförluster

⁴Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 1,031 per 30 juni jämfört med ca 1,025 per 31 december 2021 och ca 1,075 per 31 mars 2022

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 449 876	1 398 041
Finansiella anläggningstillgångar	124	149
Summa anläggningstillgångar	1 449 999	1 398 190
Övriga kortfristiga fordringar	1 449	2 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 098	798
Likvida medel	23 402	35 603
Summa omsättningstillgångar	25 949	38 432
SUMMA TILLGÅNGAR	1 475 949	1 436 622
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital	507 203 ¹	486 150
Totalt eget kapital	511 687	490 634
Upplåning	906 371	900 357
Uppskjutna skatteskulder	27 149	15 264
Summa långfristiga skulder	933 520	915 621
Leverantörsskulder	855	274
Övriga kortfristiga skulder	21 908 ²	7 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 979	22 829
Summa kortfristiga skulder	30 742	30 366
Summa skulder	964 262	945 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 475 949	1 436 622

¹2 812 tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 1,031 per 30 juni 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 juni 2022 uppgår skulden till 21 838 tkr då en utdelning om 7 309 tkr betalats ut

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2022	Jan-jun 2022	Jan - jun 2021¹
Resultat efter finansiella poster	5 987	15 330	6 379
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>			
Finansiella poster	345	728	411
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 332	16 058	6 790
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Förändring av kundfordringar	-	-	34 163
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	4 194	343	-1 247
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 274	578	-1 094
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	3 835	-15 039	-8 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 755	-14 118	30 051
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter ²	145	307	-622 219
Investering i befintlig förvaltningsfastighet	-	-	-2 991
Kassaflöde från investeringsverksamheten	145	307	-625 210
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Utdelning	-7 309	-14 573	-
Nyemission	-	-	455 572
Emissionskostnader	-	-	-33 777
Upptagande av lån	-	-	874 334
Amortering av lån	-	-	-670 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 309	-14 573	625 177
Periodens kassaflöde	5 923	-12 326	30 018
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	-1 323	125	-
Likvida medel vid periodens början	18 802	35 603	-
Likvida medel vid periodens slut	23 402	23 402	30 018

¹Gäller för perioden 25 januari 2021 till 30 juni 2021. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021 varför bolaget bedömde att särredovisning av det andra kvartalet 2021 inte bidrog till ökat värde för läsaren

²Hänförligt till slutlikvidavräkningen från transaktionen

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2022	Jan-jun 2022	Jan-jun 2022 ¹
Nettoomsättning	42	85	48
Administrationskostnader	-390	-813	-1 670
Rörelseresultat	-348	-728	-1 622
Finansiella kostnader	-968		-9
Finansiella intäkter	-	496	78
Resultat efter finansiella poster	-1 316	-232	-1 553
Resultat före skatt	-1 316	-232	-1 553
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-1 316	-232	-1 553

¹Gäller för perioden 25 januari 2021 till 30 juni 2021. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021 varför bolaget bedömde att särredovisning av det andra kvartalet 2021 inte bidrog till ökat värde för läsaren

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	445 495	445 495
Summa finansiella anläggningstillgångar	445 495	445 495
Fordringar hos koncernbolag	15 471	30 762
Övriga kortfristiga fordringar	680	545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	518	386
Likvida medel	8 802	8 653
Summa omsättningstillgångar	25 469	40 346
SUMMA TILLGÅNGAR	470 966	485 841
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital	444 359	473 737
Eget kapital	448 843	478 221
Leverantörsskulder	-	8
Övriga kortfristiga skulder	21 838	7 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285	348
Summa kortfristiga skulder	22 123	7 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	470 966	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 31 augusti 2022.

Stockholm den 31 augusti 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 31 augusti 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-11-30 Delårsrapport Q3
2023-02-23 Bokslutskommuniké

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