

# Krona Public Real Estate AB

Delårsrapport januari – mars 2023

# KRONA

---

Public Real Estate AB

# KRONA

Public Real Estate AB

## FÖRSTA KVARTALET JANUARI – MARS 2023

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 17 091 (16 845) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 15 963 (15 746) tkr
- Periodens resultat uppgick till 7 231 (30 238) tkr

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat under perioden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS

### UTGÅNG

Årsstämman den 4 april beslutade att välja Erik Borgblad som ny styrelseledamot för tiden intill nästa årsstämma. Olof Pergament avböjde omval.

## 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 NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>		
Hyresintäkter <sup>1</sup>	17 091	16 845
Driftnetto	15 963	15 746
Förvaltningsresultat	8 332	9 343
Periodens resultat	7 231	30 238
Marknadsvärde fastigheterna	1 306 015	1 493 189
Antal utestående aktier, st	4 484 100	4 484 100
Resultat per aktie, kr	1,6	6,7
Avkastning på eget kapital, %	6,3	24,1
Belåningsgrad, %	67,4	63,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5
Soliditet, %	33,8	33,8
Överskottsgrad, %	93,4	93,5
NRV per aktie, kr	100,3	119,7
Fastigheternas direktavkastning, %	4,9	4,2

<sup>1</sup>Hyresintäkterna är redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,995 (1,083)

## 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 31 mars 2023 till 1 306 015 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 2023.

## FINANSIERING

Koncernen har ett obligationslån. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 31 mars 2023 till 875,8 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 262 (248) registrerade aktieägare.

## ÖVRIG INFORMATION

### Utdelning 2023

På årsstämman den 4 april 2023 beslutade styrelsen om en utdelning om 3,25 kr per aktie, innebärande totalt 14 573 325 kr. Utbetalning av utdelningen beslutades ske vid två tidpunkter under året. Det innebär att vid det första utbetalas 1,63 kr per aktie, eller totalt 7 309 083 kr och vid det andra utbetalas 1,62 kr per aktie eller totalt 7 264 242 kr. Avstämningsdagar beslutades vara den 6 april 2023 och 30 juni 2023.

### Anställda

Koncernen hade inga anställda per 31 mars 2023. 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 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 31 mars 2023.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jan-mar 2023</b>	<b>Jan-mar 2022</b>
Hysesintäkter <sup>1</sup>	17 091	16 845
Drift- och underhållskostnader	-828	-763
Fastighetsskatt	-300	-336
<b>Driftnetto</b>	<b>15 963</b>	<b>15 746</b>
Administrationskostnader	-999	-788
Finansiella intäkter	-	1 660 <sup>2</sup>
Finansiella kostnader	-6 632	-7 275
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>8 332</b>	<b>9 343</b>
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	22	28 223
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8 353</b>	<b>37 566</b>
Skatt	-1 123	-7 328
<b>Periodens resultat</b>	<b>7 231</b>	<b>30 238</b>
Resultat per aktie, kr	1,6	6,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 484,1	4 484,1

### Rapport över totalresultat

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jan-mar 2023</b>	<b>Jan-mar 2022</b>
Årets resultat	7 231	30 238
Omräkningsdifferens <sup>3</sup>	-27 011	21 813
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-19 780</b>	<b>52 051</b>

<sup>1</sup>Hysesintäkterna är redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,995 (1,083)

<sup>2</sup>1 658 tkr avser valutakursvinster

<sup>3</sup>Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,995, jämfört med ca 1,057 per 31 december 2022

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>31 mar 2023</b>	<b>31 dec 2022</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 306 015	1 386 807
Uppskjuten skattefordran	-	602
Finansiella anläggningstillgångar	81	100
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 306 096</b>	<b>1 387 509</b>
Hysesfordringar	1 008	391
Övriga kortfristiga fordringar	4 788	817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 097	788
Likvida medel	17 137	38 256
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>24 030</b>	<b>40 252</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 330 126</b>	<b>1 427 761</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital <sup>1</sup>	444 855	464 635
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>449 339</b>	<b>469 119</b>
Upplåning	875 794	929 749
Uppskjutna skatteskulder	556	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>876 350</b>	<b>929 749</b>
Leverantörsskulder	850	599
Övriga kortfristiga skulder	2 035	7 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 552	20 957
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 437</b>	<b>28 893</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>880 787</b>	<b>958 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 330 126</b>	<b>1 427 761</b>

<sup>1</sup>-27 010 (14 148) tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagkursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,995, jämfört med ca 1,057 per 31 december 2022

## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jan-mar 2023</b>	<b>Jan - mar 2022</b>
Resultat efter finansiella poster	8 332	9 343
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	352	383
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>8 684</b>	<b>9 726</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-4 928	-3 851
Ökning/minskning av leverantörsskulder	264	1 852
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-16 040	-18 874
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-12 020</b>	<b>-11 146</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>	22	162
Investeringar i befintliga fastigheter	-211	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-189</b>	<b>162</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>		
Utdelning	-7 264	-7 264
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-7 264</b>	<b>-7 264</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-19 473</b>	<b>-18 248</b>
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	-1 646	1 447
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>38 256</b>	<b>35 603</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>17 137</b>	<b>18 802</b>

<sup>1</sup>Hänförligt till slutlikvidavräkningen från transaktionen

## RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022
Nettoomsättning	45	43
Administrationskostnader	-407	-423
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-362</b>	<b>-380</b>
Finansiella kostnader	-235	-194
Finansiella intäkter	14 624	1 658
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>14 027</b>	<b>1 084</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>14 027</b>	<b>1 084</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>14 027</b>	<b>1 084</b>

## BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2023	31 dec 2022
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	432 850	432 850
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>432 850</b>	<b>432 850</b>
Övriga kortfristiga fordringar	891	833
Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag	7 466	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232	423
Likvida medel	9 248	10 142
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>17 837</b>	<b>11 398</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>450 687</b>	<b>444 248</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital	445 831	431 805
<b>Eget kapital</b>	<b>450 315</b>	<b>436 289</b>
Leverantörsskulder	81	388
Övriga kortfristiga skulder	-	7 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	291	307
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>372</b>	<b>7 959</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>450 687</b>	<b>444 248</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 dotterbolagets ("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 2022-12-31, sidorna 12–20.

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



## 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 maj 2023.

Stockholm den 30 maj 2023  
Krona Public Real Estate AB  
Org.nr: 559298-1707

Tomas Georgiadis  
Styrelseordförande

Nils Magnus Nilsson  
Styrelseledamot

Christer Sundin  
Styrelseledamot

Erik Borgblad  
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 maj 2023.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-08-29 Delårsrapport Q2  
2023-11-28 Delårsrapport Q3

## 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