

Krona Public Real Estate AB

Delårsrapport januari – september 2023

KRONA

Public Real Estate AB

TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 18 719 (17 690) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 16 762 (16 118) tkr
- Periodens resultat uppgick till 4 967 (8 191) tkr

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 52 853 (49 884) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 48 715 (46 017) tkr
- Periodens resultat uppgick till -16 914 (55 578) tkr

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter periodens utgång.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Vi kan gladeligen meddela att bolaget under perioden mottagit Kongsbergs kommuns "Vernepris" för

restaureringen av bolagets 150 år gamla fastighet Kirketorget 2, "Amsthuset". I samband med restaureringen skrevs också ett nytt 10-årigt hyresavtal med kyrkan i kommunen.

Verksamheten fortsätter bedrivas i oförändrad riktning med i all väsentlighet fullt uthyrda fastigheter, stabila skattefinansierade hyresgäster med långa, fullt indexerade, hyresavtal som genererar ett motståndskraftigt kassaflöde. Utöver detta har koncernen en räntebindningstid på nästan 2,5 år.

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

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Hyresintäkter ¹	18 719	17 690	52 853	49 884
Driftnetto	16 762	16 118	48 715	46 017
Förvaltningsresultat	8 876	8 910	26 112	24 240
Periodens resultat	4 967	8 191	-16 914	55 578
Marknadsvärde fastigheterna	1 292 632	1 466 184	1 292 632	1 466 184
Antal utestående aktier, st	4 484 100	4 484 100	4 484 100	4 484 100
Resultat per aktie, kr	1,1	1,8	neg.	12,4
Avkastning på eget kapital, %	4,8	6,3	neg.	14,6
Belåningsgrad, %	69,8	62,9	69,8	62,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,5	2,4
Soliditet, %	31,5	34,9	31,5	34,9
Överskottsgrad, %	89,5	91,1	92,2	92,3
NRV per aktie, kr	92,0	123,2	92,0	123,2
Fastigheternas direktavkastning, %	5,2	4,4	5,0	4,2

¹Hyresintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 1,033 (1,061)

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 2023 till 1 292 632 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 2023.

FINANSIERING

Koncernen har ett obligationslån. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 30 september 2023 till 898,2 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 263 (256) 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 30 september 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 30 september 2023.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Hysesintäkter ¹	18 719	17 690	52 853	49 884
Drift- och underhållskostnader	-1 617	-1 225	-3 191	-2 885
Fastighetsskatt	-340	-347	-947	-982
Driftnetto	16 762	16 118	48 715	46 017
Administrationskostnader	-844	-685	-2 520	-2 387
Finansiella intäkter	67	1 773 ²	75	2 558 ²
Finansiella kostnader	-7 109	-8 296	-20 158	-21 948
Förvaltningsresultat	8 876	8 910	26 112	24 240
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-3 512	788	-50 908	44 610
Resultat före skatt	5 364	9 698	-24 796	68 850
Skatt	-397	-1 507	7 882	-13 272
Periodens resultat	4 967	8 191	-16 914	55 578
Resultat per aktie, kr	1,1	1,8	neg.	12,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 484,1	4 484,1	4 484,1	4 484,1

Rapport över totalresultat

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Årets resultat	4 967	8 191	-16 914	55 578
Omräkningsdifferens ³	4 927	4 030	-16 282	6 842
Summa totalresultat	9 894	12 221	-33 196	62 420

¹Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 1,033 (1,061)

²Avser främst valutakursvinster

³Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 1,020 per 30 september 2023, jämfört med ca 1,057 per 31 december 2022 och ca 1,010 per 30 juni 2023

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 292 632	1 386 807
Uppskjuten skattefordran	8 363	602
Finansiella anläggningstillgångar	362	100
Summa anläggningstillgångar	1 301 357	1 387 509
Hysesfordringar	667	391
Övriga kortfristiga fordringar	3 235	817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 036	788
Likvida medel	31 021	38 256
Summa omsättningstillgångar	35 959	40 252
SUMMA TILLGÅNGAR	1 337 316	1 427 761
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital ¹	416 866	464 635
Totalt eget kapital	421 350	469 119
Upplåning	898 265	929 749
Summa långfristiga skulder	898 265	929 749
Leverantörsskulder	2 103	599
Övriga kortfristiga skulder	1 573	7 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 025	20 957
Summa kortfristiga skulder	17 701	28 893
Summa skulder	915 966	958 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 337 316	1 427 761

¹-33 196 (14 148) tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 1,020, jämfört med ca 1,057 per 31 december 2022

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Resultat efter finansiella poster	8 876	8 910	26 112	24 240
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	391	398	1 096	1 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 267	9 308	27 208	25 366
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	864	895	-3 276	1 238
Ökning/minskning av leverantörsskulder	33	-494	1 536	84
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	6 868	6 428	-5 128	-8 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 032	16 137	20 340	18 077
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter ¹	147	128	190	435
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 060	-794	-4 909	-794
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 913	-666	-4 719	-359
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-7 265	-7 265	-21 838	-21 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 265	-7 265	-21 838	-21 838
Periodens kassaflöde	7 854	8 206	-6 217	-4 120
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	398	566	-1 018	691
Likvida medel vid periodens början	22 769	23 402	38 256	35 603
Likvida medel vid periodens slut	31 021	32 174	31 021	32 174

¹Hänförligt till slutlikvidavräkningen från transaktionen

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Nettoomsättning	46	43	134	128
Administrationskostnader	-392	-373	-1 201	-1 186
Rörelseresultat	-346	-330	-1 067	-1 058
Finansiella kostnader	-4	-	-222	-
Finansiella intäkter	4	756	14 632	1 252
Resultat efter finansiella poster	-346	426	13 343	194
Resultat före skatt	-346	426	13 343	194
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-346	426	13 343	194

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	432 850	432 850
Summa finansiella anläggningstillgångar	432 850	432 850
Övriga kortfristiga fordringar	965	833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	374	423
Likvida medel	1 193	10 142
Summa omsättningstillgångar	2 532	11 398
SUMMA TILLGÅNGAR	435 382	444 248
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital	430 575	431 805
Eget kapital	435 059	436 289
Leverantörsskulder	-	388
Övriga kortfristiga skulder	-	7 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323	307
Summa kortfristiga skulder	323	7 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	435 382	444 248

KRONA

Public Real Estate AB

ALLMÄN INFORMATION

Krona Public Real Estate AB, med organisationsnummer 559298–1707, är ett publikt aktieföretag 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

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 28 november 2023.

Stockholm den 28 november 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 28 november 2023.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-02-27 Bokslutskommuniké
2024-04-02 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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

Organisationsnummer: 559298-1707
www.kronapublic.se