

Krona Public Real Estate AB

Delårsrapport januari – mars 2024

KRONA

Public Real Estate AB

KRONA

Public Real Estate AB

FÖRSTA KVARTALET JANUARI – MARS 2024

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 17 723 (17 091) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 16 334 (15 963) tkr
- Periodens resultat uppgick till 9 478 (7 231) tkr

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget ingick den 1 mars avsiktsförklaring avseende att genomföra två förvärv av fastighetsportföljer.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Årsstämman den 2 april beslutade att välja Jan-Erik Eriksson som ny styrelseledamot för tiden intill nästa årsstämma.

Stämman beslutade vidare att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Bemyndigandet omfattar inte någon rätt för styrelsen att, med stöd av 13 kap. 1 § andra stycket 2 c aktiebolagslagen, bestämma att emissionen ska ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Stämman beslutade att godkänna ett av två förvärv av fastighetsportföljer, närståendetransaktion II till ett värde om totalt cirka 560,9 MSEK.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens verksamhet har fortsatt enligt plan och med förväntad resultatutveckling i jämförelse med motsvarande period under föregående 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

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
<i>/ tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>		
Hyresintäkter ¹	17 723	17 091
Driftnetto	16 334	15 963
Förvaltningsresultat	9 118	8 332
Periodens resultat	9 478	7 231
Marknadsvärde fastigheterna	1 173 487	1 306 015
Antal utestående aktier, st	4 484 100	4 484 100
Resultat per aktie, kr	2,1	1,6
Avkastning på eget kapital, %	10,9	6,3
Belåningsgrad, %	74,2	67,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5
Soliditet, %	28,7	33,8
Överskottsgrad, %	92,2	93,4
NRV per aktie, kr	76,2	100,3
Fastigheternas direktavkastning, %	5,6	4,9

¹Hyresintäkterna är redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,988 (0,995)

KRONA

Public Real Estate AB

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 2024 till 1 173 487 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 2024.

FINANSIERING

Koncernen har ett obligationslån. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 31 mars 2024 till 868,1 (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 256 (262) registrerade aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning 2024

Årsstämman den 2 april 2024 röstade för styrelsens förslag om att ingen vinstutdelning ska distribueras till aktieägarna. Förslaget grundar sig i de rådande marknadsförhållandena och skiftat fokus mot att stärka bolagets balansräkning.

Anställda

Koncernen hade inga anställda per 31 mars 2024. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Mellan Krona Public Real Estate AB och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende koncernintern förvaltningsavgift.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Krona Public Real Estate AB, enligt IAS 24, och har erhållit arvode för tillhandahållna tjänster enligt Business managementavtal. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB, har erhållit arvode för utförda företagsrådgivningstjänster åt Krona Public Real Estate AB.

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 förfalldagen 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 %. Bolagets belåningsgrad överstiger 70 % och får därmed inte betala någon utdelning.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Hysesintäkter ¹	17 723	17 091
Drift- och underhållskostnader	-1 085	-828
Fastighetsskatt	-304	-300
Driftnetto	16 334	15 963
Administrationskostnader	-1 071	-999
Finansiella intäkter	237	-
Finansiella kostnader	-6 382	-6 632
Förvaltningsresultat	9 118	8 332
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	313	22
Resultat före skatt	9 431	8 353
Skatt	47	-1 123
Periodens resultat	9 478	7 231
Resultat per aktie, kr	2,1	1,6
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 484,1	4 484,1
Rapport över totalresultat		
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Årets resultat	9 478	7 231
Omräkningsdifferens ²	-704	-27 011
Summa totalresultat	8 774	-19 780

¹Hysesintäkterna är redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,988 (0,995)

²Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter. Balansdagkursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,985 (0,987).

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 173 487	1 175 834
Uppskjuten skattefordran	9 882	9 855
Övriga långfristiga fordringar	880	895
Summa anläggningstillgångar	1 184 249	1 186 584
Hysesfordringar	868	626
Övriga kortfristiga fordringar	1 009	1 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 639	1 132
Likvida medel	36 483	43 525
Summa omsättningstillgångar	39 999	46 766
SUMMA TILLGÅNGAR	1 224 248	1 233 350
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital ¹	346 895	338 121
Totalt eget kapital	351 379	342 605
Upplåning	868 126	869 513
Summa långfristiga skulder	868 126	869 513
Leverantörsskulder	1 261	1 710
Övriga kortfristiga skulder	2 228	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 254	19 454
Summa kortfristiga skulder	4 743	21 232
Summa skulder	872 869	890 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 224 248	1 233 350

¹ 4 056 (4 759) tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,985 (0,987).

Rapport över förändring av eget kapital

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade	Totalt eget kapital
				vinstmedel ink. årets resultat	
Ingående eget kapital 2023-01-01	4 484	410 660	33 842	20 133	469 119
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	-82 859	-82 859
Omräkningsdifferens	-	-	-29 082	-	-29 082
Summa totalresultat 2023-12-31	-	-	-29 082	-82 859	-111 941
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-14 573	-14 573
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-14 573	-14 573
Utgående eget kapital 2023-12-31¹	4 484	410 660	4 760	-77 299	342 605
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 484	410 660	4 760	-77 299	342 605
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	9 478	9 478
Omräkningsdifferens	-	-	-704	-	-704
Summa totalresultat 2024-03-31	-	-	-704	9 478	8 774
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-03-31	4 484	410 660	4 056	-67 821	351 379

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan - mar 2024	Jan - mar 2023
Resultat efter finansiella poster	9 118	8 332
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	349	352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 467	8 684
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av hyresfordringar	-243	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-24	-4 928
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-447	264
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder ¹	-16 051	-16 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 299	-12 020
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter ²	-	22
Investeringar i befintliga fastigheter	313	-211
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	313	-189
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utdelning	-	-7 264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-7 264
Periodens kassaflöde	-6 986	-19 473
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	-56	-1 646
Likvida medel vid periodens början	43 525	38 256
Likvida medel vid periodens slut	36 483	17 137

¹ Under perioden har ränta om 24 020 tkr erlagt för perioden 2023-03-15-2024-03-14

² Hänförligt till slutlikvidavräkningen från transaktionen

KRONA

Public Real Estate AB

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023
Nettoomsättning	46	45
Administrationskostnader	-598	-407
Rörelseresultat	-552	-362
Resultat från andelar i dotterföretag	2 962	14 622
Finansiella intäkter	6	2
Finansiella kostnader	-7	-235
Resultat efter finansiella poster	2 409	14 027
Resultat före skatt	2 409	14 027
Skatt	-	-
Periodens resultat	2 409	14 027

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	292 188	292 188
Summa finansiella anläggningstillgångar	292 188	292 188
Övriga kortfristiga fordringar	1084	1 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233	424
Kassa och bank	3 448	617
Summa omsättningstillgångar	4 765	2 132
SUMMA TILLGÅNGAR	296 953	294 320
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital	291 962	289 553
Eget kapital	296 446	294 038
Leverantörsskulder	252	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255	282
Summa kortfristiga skulder	507	282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	296 953	294 320

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 dotterbolagets ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta samhällsfastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Krona Public Real Estate AB tillämpar IFRS Accounting Standards sådana de antagits av EU. Denna rapport 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 2023-12-31, 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.

Delårsrapporten för Krona Public Real Estate AB godkändes av styrelsen den 21 maj 2024.

Stockholm den 21 maj 2024
Krona Public Real Estate AB
Org.nr: 559298-1707

Tomas Georgiadis
Styrelseordförande

Nils Magnus Nilsson
Styrelseledamot

Christer Sundin
Styrelseledamot

Jan-Erik Eriksson
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 21 maj 2024.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-08-20 Delårsrapport Q2
2024-11-26 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