

KRONA

Public Real Estate AB

Delårsrapport
1 Januari – 30 september

2024



TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2024

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 17 939 (18 719) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 16 874 (16 762) tkr
- Periodens resultat uppgick till 10 038 (4 967) tkr

PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2024

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 53 413 (52 853) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 50 129 (48 715) tkr
- Periodens resultat uppgick till 27 648 (-16 914) tkr

¹ Periodens resultat varierar mellan åren som en följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Den 20 augusti tillträdde fastigheterna Lastaren 2, 6 och 7. Styrelsen beslutade därav, med stöd av bemyndigandet från extra bolagsstämman den 30 juli 2024 om en apportemission av 1 107 431 aktier. Innebärande en ökning av aktiekapitalet med 1 107 431 kronor, till en teckningskurs motsvarande 54,0 kronor per aktie, vilket innebär en ökning av antalet aktier från 4 484 100 till 5 591 531 och en ökning av aktiekapitalet från 4 484 100 kronor till 5 591 531 kronor.

Bolagsstämman den 25 september 2024 beslutade om nyval av styrelseledamot Leonard Qvorsebo för tiden intill nästa årsstämma, samt nyval av Christer Sundin till styrelsens ordförande.

Bolagsstämman beslutade om nyval av det registrerade revisionsbolaget Allians Revision & Redovisning AB som bolagets revisor för tiden intill nästa årsstämma med Ulf Strauss som huvudansvarig revisor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget offentliggjorde den 4 juli 2024 att två av bolagets aktieägare klandrat årsstämman beslut om emissionsbemyndigande. Bolaget offentliggjorde den 23 juli 2024 att en av aktieägarna hade återkallat sin talan.

Bolaget har nu ingått en förlikning med den andra aktieägaren med innebörd att även denna aktieägare har återkallat sin talan varpå målet har avslutats.

KRONA PUBLIC REAL ESTATE I KORTHET

Krona Public Real Estate AB ett svenskt fastighetsbolag med syfte att äga och förvalta fastigheter av hög kvalitet. Målsättningen är att generera stabila kassaflöden och vara en långsiktig partner till våra hyresgäster. Krona Public Real Estate AB äger idag sex fastigheter i Kongsberg, Norge och tre fastigheter i Södertälje. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan 31 mars 2021.

Bolagets vd är Johan Åskogh 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 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Hysesintäkter ¹	17 939	18 719	53 413	52 853
Driftnetto	16 874	16 762	50 129	48 715
Förvaltningsresultat	8 670	8 876	26 443	26 112
Periodens resultat	10 038	4 967	27 648	-16 914
Marknadsvärde fastigheterna	1 243 595	1 292 632	1 243 595	1 292 632
Antal utestående aktier, st	5 591 531	4 484 100	5 591 531	4 484 100
Antal genomsnittligt antal aktier, st	4 797 070	4 484 100	4 589 570	4 484 100
Resultat per aktie, kr ²	2,09 ²	1,11 ²	6,02 ³	neg. ³
Avkastning på eget kapital, % ²	10,25 ²	4,77 ²	9,67 ³	neg. ³
Belåningsgrad, %	71,32	69,77	71,32	69,77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,47	2,38	2,52	2,46
Soliditet, %	31,39	31,51	31,39	31,51
Överskottsgrad, %	94,06	89,49	93,85	92,14
NRV per aktie, kr	73,17	92,10	73,17	92,10
Fastigheternas direktavkastning, %	5,43	5,18	5,37	5,02

¹ Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,985 (1,033)

² Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,74 (1,98) kr och avkastning på eget kapital till 8,85 (8,53) %.

³ Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 5,69 (5,82) kr och avkastning på eget kapital till 9,25 (7,82) %.

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.

Fastigheterna i Norge värderas till verkligt värde i norska kronor som i rapporteringen omvandlas till svenska kronor. Värdet uppgick per 30 september 2024 till 1 143 595 tkr. Fastigheterna i Södertälje värderades i samband med förvärvet av extern värderare till 100 000 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 2024.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastigheterna i Kongsberg tog koncernen upp ett obligationslån. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 30 september 2024 till 847,10 (898,20) 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.

I samband med förvärvet av fastigheterna i Södertälje togs de befintliga banklånen i Swedbank över. Det sammanlagda beloppet uppgick per 30 september 2024 till 37,80 mkr med en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M och en amortering om 2,00% årligen. Lånen löper till och med 30 juni 2025.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Krona Public Real Estate AB hade vid periodens utgång 257 (263) 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.

KRONA

Public Real Estate AB

Anställda

Koncernen hade inga anställda per 30 september 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 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 av fastigheterna i Kongsberg, Norge, 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.

Fastigheterna i Södertälje är belånade hos Swedbank med en belåningsgrad om 37 %.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Hysesintäkter ¹	17 939	18 719	53 413	52 853
Drift- och underhållskostnader	-748	-1 617	-2 357	-3 191
Fastighetsskatt	-317	-340	-927	-947
Driftnetto	16 874	16 762	50 129	48 715
Administrationskostnader	-1 839	-844	-5 000	-2 520
Finansiella intäkter	185	67	662	75
Finansiella kostnader	-6 550	-7 109	-19 348	-20 158
Förvaltningsresultat	8 670	8 876	26 443	26 112
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	566	-3 512	278	-50 908
Resultat före skatt	9 236	5 364	26 721	-24 796
Skatt	802	-397	927	7 882
Periodens resultat	10 038	4 967	27 648	-16 914
Resultat per aktie, kr	2,09	1,11	6,02	neg.
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 797,1	4 484,1	4 589,6	4 484,1

Rapport över totalresultat

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Årets resultat	10 038	4 967	27 648	-16 914
Omräkningsdifferens ²	-13 221	4 927	-9 809	-16 282
Summa totalresultat	-3 183	9 894	17 839	-33 196

¹Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,985 (1,033)

²Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,961 (1,020).

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 243 595	1 175 834
Uppskjuten skattefordran	10 640	9 855
Finansiella anläggningstillgångar	-	896
Summa anläggningstillgångar	1 254 235	1 186 584
Hysesfordringar	505	626
Övriga kortfristiga fordringar	3 783	1 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 037	1 132
Likvida medel	77 760	43 525
Summa omsättningstillgångar	83 085	46 766
SUMMA TILLGÅNGAR	1 337 320	1 233 350
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	5 592	4 484
Fritt eget kapital ¹	414 156	338 121
Totalt eget kapital	419 747	342 605
Upplåning	847 118	869 513
Summa långfristiga skulder	847 118	869 513
Leverantörsskulder	6 357	1 710
Aktuell skatteskuld	77	-
Kortfristig del av långfristig skuld	37 810	-
Övriga kortfristiga skulder	4 410	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 801	19 454
Summa kortfristiga skulder	70 454	21 232
Summa skulder	917 572	890 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 337 320	1 233 350

¹3 412 (-21 209) tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagkursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,961 (1,020).

Rapport över förändring av eget kapital

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
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	-	-	-	27 648	27 648
Omräkningsdifferens	-	-	-9 809	-	-9 809
Summa totalresultat 2024-09-30	-	-	-9 809	27 648	17 839
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	1 107	58 694	-	-	59 801
Kostnad emission	-	-627	-	-	-627
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	129	-	-	129
Summa transaktioner med aktieägare	1 107	58 196	-	-	59 303
Utgående eget kapital 2024-09-30	5 591	468 856	-5 049	-49 651	419 747

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Förvaltningsresultat	8 670	8 876	26 443	26 112
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	344	391	1 045	1 096
Betald skatt	7	-	7	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 022	9 267	27 495	27 208
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av hyresfordringar	4 603	-	316	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	3 471	864	-874	-3 276
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-535	33	4 671	1 536
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	5 113	6 868	2 533	-5 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 675	17 032	34 142	20 340
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter ¹	-57 248	147	-57 248	190
Investeringar i befintliga fastigheter	-2	-2 060	305	-4 909
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57 250	-1 913	-56 943	-4 719
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	59 801	-	59 801	-
Emissionskostnader	-627	-	-627	-
Amortering av lån	-190	-	-190	-
Utdelning	-	-7 265	-	-21 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	58 984	-7 265	58 984	-21 838
Periodens kassaflöde	23 409	7 854	36 183	-6 217
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	-2 438	398	-1 948	-1 018
Likvida medel vid periodens början	56 789	22 769	43 525	38 256
Likvida medel vid periodens slut	77 760	31 021	77 760	31 021

¹Hänförligt till slutlikvidavräkningen från transaktionen

KRONA

Public Real Estate AB

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Nettoomsättning	46	46	139	134
Administrationskostnader	-1 028	-392	-2 904	-1 201
Rörelseresultat	-982	-346	-2 765	-1 067
Resultat från andelar i dotterföretag	-	-	2 962	14 622
Finansiella intäkter	6	4	18	10
Finansiella kostnader	-23	-4	-22	-222
Resultat efter finansiella poster	-999	-346	193	13 343
Resultat före skatt	-999	-346	193	13 343
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-999	-346	193	13 343

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	353 598	292 188
Summa finansiella anläggningstillgångar	353 598	292 188
Övriga kortfristiga fordringar	734	1 091
Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag	600	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	512	424
Kassa och bank	1 747	617
Summa omsättningstillgångar	3 593	2 132
SUMMA TILLGÅNGAR	357 191	294 320
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 592	4 484
Fritt eget kapital	347 942	289 554
Eget kapital	353 534	294 038
Leverantörsskulder	3 621	-
Övriga kortfristiga skulder	-365	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	401	282
Summa kortfristiga skulder	3 657	282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	357 191	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 genomsnittligt antal 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 utestående antal 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 26 november 2024.

Stockholm den 26 november 2024

Krona Public Real Estate AB

Org.nr: 559298-1707

Christer Sundin
Styrelseordförande

Nils Magnus Nilsson
Styrelseledamot

Tomas Georgiadis
Styrelseledamot

Jan-Erik Eriksson
Styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Leonard Qvorsebo
Styrelseledamot

Johan Åskogh
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 26 november 2024.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-02-18 Bokslutskommuniké 2024
2025-04-01 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, vd
johan.askogh@paretosec.com
+46 8 402 53 81

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