

KRONA

Public Real Estate AB

Bokslutskommuniké

2024



PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2024

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 72 929 (68 788) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 67 935 (62 654) tkr
- Periodens resultat uppgick till 33 523 (-82 859) tkr

FJÄRDE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2024

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 19 517 (15 935) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 17 808 (13 939) tkr
- Periodens resultat uppgick till 5 875 (-65 945) tkr

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 inneburit 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 Qvarsebo 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.

Bolaget offentliggjorde den 4 juli 2024 att två av bolagets aktieägare klandrat årsstämmans beslut om emissionsbemyndigande. Bolaget offentliggjorde den 23 juli 2024 att en av aktieägarna hade återkallat sin talan. Bolaget har ingått en förlikning med den andra aktieägaren med innebörd att även denna aktieägare har återkallat sin talan varpå målet har avslutats.

STYRELSEORDFÖRANDENS KOMMENTAR TILL PERIODEN

Styrelsen insåg när fastighetssektorn förändrades under 2022–2024, med högre räntor och därtill hörande högre avkastningskrav på värderingar, att det fanns ett behov

att stärka de ekonomiska nyckeltalen, för att inte bryta igenom de villkor som finns gentemot våra kreditgivare. Ett första steg blev att förvärva aktierna i JS Utveckling AB, som hade ett underliggande fastighetsvärde på 100 mkr med en belåningsgrad på ca 35%. Detta var ett mindre förvärv och skall ses som ett första steg för att stärka bolaget.

I slutet 2024 ser vi att marknaden har förändrats mot en mer positiv syn på fastigheter. Det innebär att styrelsens och ledningens arbete, kommer att bli fokuserad mer mot att ytterligare stärka bolaget för att förbli ett intressant investeringsalternativ.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter periodens utgång.

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

	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>				
Hysesintäkter inklusive serviceintäkter ¹	19 517	15 935	72 929	68 788
Driftnetto	17 808	13 939	67 935	62 654
Förvaltningsresultat	11 488	8 052	37 930	34 164
Periodens resultat	5 875	-65 945	33 523	-82 859
Marknadsvärde fastigheterna	1 254 419	1 175 834	1 254 419	1 175 834
Antal utestående aktier, st	5 591 531	4 484 100	5 591 531	4 484 100
Antal genomsnittligt antal aktier, st	5 591 531	4 484 100	4 842 119	4 484 100
Resultat per aktie, kr ²	1,05	-14,71	6,92	-18,48
Avkastning på eget kapital, % ²	5,54	-69,06	8,69	-20,42
Belåningsgrad, %	71,33	74,21	71,33	74,21
Räntetäckningsgrad, ggr	2,68	2,49	2,60	2,46
Soliditet, %	31,59	27,78	31,59	27,78
Överskottsgrad, %	91,24	87,51	93,15	91,08
NRV per aktie, kr	75,58	74,21	75,58	74,21
Fastigheternas direktavkastning, %	5,68	4,74	5,42	5,33

¹ Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,983 (1,005)

² Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 2,05 (1,80) kr och avkastning på eget kapital till 10,83 (8,43) %.

³ Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 8,16 (7,62) kr och avkastning på eget kapital till 13,11 (11,22) %.

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 31 december 2024 till 1 151 119 tkr. Värdet på fastigheterna i Södertälje 31 december 2024 till 103 300 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 2025.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastigheterna i Kongsberg tog koncernen upp ett obligationslån. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 31 december 2024 till 857,2 (872,6) 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 31 december 2024 till 37,6 mkr med en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M och en amortering om 2,0 % årligen. Lånen löper till och med 30 juni 2025.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Krona Public Real Estate AB hade vid periodens utgång 246 (265) registrerade aktieägare.

Utdelning

Inför årsstämman 1 april 2025 föreslås att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning. Förslaget grundar sig i de rådande marknadsförhållandena och skiftat fokus mot att stärka bolagets balansräkning.

ÖVRIG INFORMATION.

Anställda

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

Transaktioner med närstående

Mellan Krona Public Real Estate AB och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende koncerninterna räntor och 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 36,4 %.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Hysesintäkter ¹	19 285	15 935	72 667	68 788
Service intäkter	232	-	262	-
Drift- och underhållskostnader	-1 370	-1 712	-3 727	-4 903
Fastighetsskatt	-339	-284	-1 267	-1 231
Driftnetto	17 808	13 939	67 935	62 654
Administrationskostnader	-1 584	-836	-6 584	-3 356
Finansiella intäkter	2 094	863	2 756	938
Finansiella kostnader	-6 830	-5 914	-26 177	-26 072
Förvaltningsresultat	11 488	8 052	37 930	34 164
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-1 057	-75 580	-779	-126 488
Resultat före skatt	10 431	-67 528	37 151	-92 324
Skatt	-4 556	1 583	-3 629	9 465
Periodens resultat	5 875	-65 945	33 523	-82 859
Resultat per aktie, kr	1,05	-14,71	6,92	-18,48
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 592	4 484	4 842	4 484

Rapport över totalresultat

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Årets resultat	5 582	-65 945	33 523	-82 859
Omräkningsdifferens ²	3 409	-12 800	-6 400	-29 082
Summa totalresultat	8 991	-78 745	27 123	-111 941

¹Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,983 (1,005)

²Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,970 (0,987).

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 254 419	1 175 834
Uppskjuten skattefordran	6 369	9 855
Finansiella anläggningstillgångar	-	896
Summa anläggningstillgångar	1 260 788	1 186 584
Hysesfordringar	368	626
Övriga kortfristiga fordringar	1 318	1 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 579	1 132
Likvida medel	93 935	43 525
Summa omsättningstillgångar	97 200	46 766
SUMMA TILLGÅNGAR	1 357 987	1 233 350
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	5 592	4 484
Fritt eget kapital ¹	423 439	338 121
Totalt eget kapital	429 031	342 605
Upplåning	855 549	869 513
Summa långfristiga skulder	855 549	869 513
Leverantörsskulder	4 839	1 710
Aktuell skatteskuld	233	-
Kortfristig del av långfristig skuld	37 620	-
Övriga kortfristiga skulder	3 066	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 649	19 454
Summa kortfristiga skulder	73 408	21 232
Summa skulder	928 956	890 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 357 987	1 233 350

¹ -6 400 (-29 082) tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,970 (0,987).

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	-	-	-	33 523	33 523
Omräkningsdifferens	-	-	-6 400	-	-6 400
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-	-6 400	33 523	-27 123
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	1 108	58 694	-	-	59 801
Kostnad emission	-	-627	-	-	-627
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	128	-	-	128
Summa transaktioner med aktieägare	1 108	58 195	-	-	59 303
Utgående eget kapital 2024-12-31	5 592	468 855	-1 640	-43 776	429 031

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Förvaltningsresultat	11 488	8 052	37 930	34 164
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	346	326	1 391	1 422
Betald skatt	27	-	34	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11 861	8 378	39 355	35 586
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	168	27	485	-266
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	3 149	1 988	2 275	-995
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 535	-383	3 136	1 153
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	3 378	5 035	5 911	-93
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 021	15 045	51 162	35 385
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter ¹	3 541	-5	-53 706	185
Investeringar i befintliga fastigheter	-4 741	-1 383	-4 436	-6 292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200	-1 388	-58 142	-6 107
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	-	-	59 801	-
Emissionskostnader	-	-	-627	-
Amortering av lån	-190	-	-380	-
Utdelning	-	-	-	-21 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190	-	58 794	-21 838
Periodens kassaflöde	15 631	13 657	51 814	7 440
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	544	-1 153	-1 404	-2 171
Likvida medel vid periodens början	77 760	31 021	43 525	38 256
Likvida medel vid periodens slut	93 935	43 525	93 935	43 525

¹Hänförligt till slutlikvidavräkningen från transaktionen

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Nettoomsättning	291	44	431	178
Administrationskostnader	-1 218	-389	-4 123	-1 590
Rörelseresultat	-927	-345	-3 692	-1 412
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	2 962	14 622
Upp-/ Nedskrivning av andelar i koncernföretag	60 000	-140 662	60 000	-140 662
Finansiella intäkter	-39	-19	-60	-241
Finansiella kostnader	367	5	385	15
Resultat efter finansiella poster	59 401	-141 021	59 595	-127 678
Resultat före skatt	59 401	-141 021	59 595	-127 678
Uppskjuten skatt	1 514	-	1 514	-
Periodens resultat	60 915	-141 021	61 109	-127 678

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	376 631	292 188
Långfristiga fordringar koncernföretag	33 397	-
Uppskjuten skattefordran	1 643	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	411 671	292 188
Övriga kortfristiga fordringar	351	1 091
Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag	4 250	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 406	424
Kassa och bank	1 185	617
Summa omsättningstillgångar	7 192	2 132
SUMMA TILLGÅNGAR	418 863	294 320
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 592	4 484
Fritt eget kapital	408 858	289 554
Eget kapital	414 450	294 038
Leverantörsskulder	780	-
Övriga kortfristiga skulder	3 000	-
Kortfristiga skulder koncernföretag	100	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	533	282
Summa kortfristiga skulder	4 413	282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	418 863	294 320

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.

Årsredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande samt fullmaktsformulär kommer senast den 11 mars 2025 finns tillgängliga hos bolaget, Krona Public Real Estate AB adress c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Stockholm, på bolagets webbplats www.kronapublic.se samt sändas till aktieägare som så begär och som uppger sin postadress.

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

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.

Bokslutskommuniké för Krona Public Real Estate AB godkändes av styrelsen den 18 februari 2025.

Stockholm den 18 februari 2025
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 Qvarsebo
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna bokslutskommuniké 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 18 februari 2025.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-04-01 Årsstämma
2025-05-13 Delårsrapport Q1

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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

Organisationsnummer: 559298–1707
www.kronapublic.se