

Krona Public Real Estate AB

Halvårsrapport januari – juni 2023

KRONA

Public Real Estate AB

ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2023

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 17 043 (15 349) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 15 990 (14 153) tkr
- Periodens resultat uppgick till -29 112 (17 149) tkr

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2023

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 34 134 (32 194) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 31 953 (29 899) tkr
- Periodens resultat uppgick till -21 881 (47 387) tkr

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter periodens utgång.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Styrelsen har under perioden utvärderat marknadsläget och beslutat att inte kalla till extra bolagsstämma för att besluta om extra utdelning. Detta innebär att inget nytt beslut om ytterligare utdelning kommer fattas innan

tidpunkten för nästa årsstämma. Beslutet grundar sig i att det bedöms vara av större värde för bolaget och dess aktieägare att över tid verka för att stärka bolagets balansräkning och optimera dess kapitalstruktur till det förändrade marknadsläget som satt stor press på hela fastighetssektorn.

Det är vidare viktigt att betona att verksamheten kommer fortsätta i övrigt att 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 3 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>	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Hyresintäkter ¹	17 043	15 349	34 134	32 194
Driftnetto	15 990	14 153	31 953	29 899
Förvaltningsresultat	8 904	5 987	17 236	15 330
Periodens resultat	-29 112	17 149	-21 881	47 387
Marknadsvärde fastigheterna	1 279 325	1 449 876	1 279 325	1 449 876
Antal utestående aktier, st	4 484 100	4 484 100	4 484 100	4 484 100
Resultat per aktie, kr	neg.	3,8	neg.	10,6
Avkastning på eget kapital, %	neg.	13,4	neg.	18,9
Belåningsgrad, %	69,8	62,5	69,8	62,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,5	2,3
Soliditet, %	31,2	34,7	31,2	34,7
Överskottsgrad, %	93,8	92,2	93,6	92,9
NRV per aktie, kr	89,8	120,2	89,8	120,2
Fastigheternas direktavkastning, %	5,0	3,9	5,0	4,1

¹Hyresintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,998 (1,038)

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 30 juni 2023 till 1 279 325 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 juni 2023 till 892,5 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 273 (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 30 juni 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 juni 2023.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Hysesintäkter ¹	17 043	15 349	34 134	32 194
Drift- och underhållskostnader	-746	-897	-1 574	-1 660
Fastighetsskatt	-307	-299	-607	-635
Driftnetto	15 990	14 153	31 953	29 899
Administrationskostnader	-677	-914	-1 676	-1 702
Finansiella intäkter	8	-	8	785 ²
Finansiella kostnader	-6 417	-7 252 ³	-13 049	-13 652
Förvaltningsresultat	8 904	5 987	17 236	15 330
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-47 418	15 599	-47 396	43 822
Resultat före skatt	-38 514	21 586	-30 160	59 152
Skatt	9 402	-4 437	8 279	-11 765
Periodens resultat	-29 112	17 149	-21 881	47 387
Resultat per aktie, kr	neg.	3,8	neg.	10,6
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>	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Årets resultat	-29 112	17 149	-21 881	47 387
Omräkningsdifferens ⁴	5 802	-19 001	-21 209	2 812
Summa totalresultat	-23 310	-1 852	-43 090	50 199

¹Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,998 (1,038)

²781 tkr avser valutakursvinster

³966 tkr avser valutakursförluster

⁴Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 1,010 per 30 juni 2023, jämfört med ca 1,057 per 31 december 2022 och ca 0,995 per 31 mars 2023

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 279 325	1 386 807
Uppskjuten skattefordran	8 954	602
Finansiella anläggningstillgångar	69	100
Summa anläggningstillgångar	1 288 348	1 387 509
Hysesfordringar	556	391
Övriga kortfristiga fordringar	4 424	817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 187	788
Likvida medel	22 769	38 256
Summa omsättningstillgångar	28 936	40 252
SUMMA TILLGÅNGAR	1 317 284	1 427 761
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital ¹	406 971	464 635
Totalt eget kapital	411 455	469 119
Upplåning	888 661	929 749
Summa långfristiga skulder	888 661	929 749
Leverantörsskulder	2 115	599
Övriga kortfristiga skulder	7 333	7 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 720	20 957
Summa kortfristiga skulder	17 168	28 893
Summa skulder	905 829	958 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 317 284	1 427 761

¹-21 209 (14 148) tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 1,010, jämfört med ca 1,057 per 31 december 2022

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Resultat efter finansiella poster	8 904	5 987	17 236	15 330
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	353	345	705	728
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 257	6 332	17 941	16 058
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	788	4 194	-4 140	343
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 239	-1 274	1 503	578
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	4 044	3 835	-11 996	-15 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 328	13 087	3 308	1 940
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter ¹	21	145	43	307
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 638	-	-2 849	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 617	145	-2 806	307
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-7 309	-7 309	-14 573	-14 573
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 309	-7 309	-14 573	-14 573
Periodens kassaflöde	5 402	5 923	-14 071	-12 326
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	230	-1 323	-1 416	125
Likvida medel vid periodens början	17 137	18 802	38 256	35 603
Likvida medel vid periodens slut	22 769	23 402	22 769	23 402

¹Hänförligt till slutlikvidavräkningen från transaktionen

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2023	Apr-jun 2022	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022
Nettoomsättning	43	42	88	85
Administrationskostnader	-402	-390	-809	-813
Rörelseresultat	-359	-348	-721	-728
Finansiella kostnader	-	-968	-218	-
Finansiella intäkter	21	-	14 628	496
Resultat efter finansiella poster	-338	-1 316	13 689	-232
Resultat före skatt	-338	-1 316	13 689	-232
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-338	-1 316	13 689	-232

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	432 850	432 850
Summa finansiella anläggningstillgångar	432 850	432 850
Övriga kortfristiga fordringar	936	833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	598	423
Likvida medel	8 641	10 142
Summa omsättningstillgångar	10 175	11 398
SUMMA TILLGÅNGAR	443 025	444 248
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital	430 921	431 805
Eget kapital	435 405	436 289
Leverantörsskulder	67	388
Övriga kortfristiga skulder	7 264	7 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289	307
Summa kortfristiga skulder	7 620	7 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	443 025	444 248

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

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 29 augusti 2023.

Stockholm den 29 augusti 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 29 augusti 2023.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-11-28 Delårsrapport Q3
2024-02-27 Bokslutskommuniké

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