

KRONA

Public Real Estate AB

Halvårsrapport
1 Januari – 30 juni

2024



ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2024

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 17 750 (17 043) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 16 920 (15 990) tkr
- Periodens resultat¹ uppgick till 8 131 (-29 112) tkr

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2024

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 35 474 (34 134) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 33 255 (31 953) tkr
- Periodens resultat¹ uppgick till 17 609 (-21 881) tkr

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

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har bolaget under perioden utvecklats enligt plan. Bolaget redovisar ett förbättrat driftnetto, huvudsakligen drivet av indexklausuler i bolagets hyresavtal som per årets ingång räknas upp i enlighet med KPI.

Den 1 mars ingick bolaget en avsiktsförklaring avseende att genomföra två förvärv av fastighetsportföljer.

Den 2 april beslutar stämman 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 561 mkr.

Den 24 maj ingick bolaget ett villkorat avtal om förvärv av samtliga aktier i JS Utveckling AB som genom dotterbolag är lagfaren ägare till fastigheterna Södertälje Lastaren 2, 6 och 7. Förvärvet är en del av den närståendetransaktion som tidigare kommunicerats. Aktierna i Fastighetsbolaget förvärvas för en köpeskillning som baseras på ett överenskommet sammanlagt värde på Fastigheterna om 100 mkr.

Den 24 maj meddelas att Krona och Nischer Properties AB (publ) har kommit överens om att avbryta förhandlingarna om överlåtelse av Nischers bostadsfastigheter till Krona.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 4 juli klandrar två av bolagets aktieägare årsstämans beslut om emissionsbemyndigande genom att den 1 juli 2024 givit in en ansökan om stämning till Stockholms tingsrätt och yrkat att tingsrätten ska upphäva årsstämans beslut om emissionsbemyndigande.

Den grund som Aktieägarna angett för sin talan är att beslutet om emissionsbemyndigande inte kommit till i behörig ordning. Detta eftersom förslaget, enligt Aktieägarna, inte hållits tillgängligt av Bolaget i rätt tid.

Den 10 juli utnämner bolagets styrelse Johan Åskogh till ny verkställande direktör.

Den 23 juli återkallar en av de två aktieägarna sin del av stämmingsansökan.

Den 30 juli beslutades det på extra bolagstämma att godkänna styrelsens förslag om emissionsbemyndigande. Stämman bemyndigar 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.

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 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>	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023
Hysesintäkter ¹	17 750	17 043	35 474	34 134
Driftnetto	16 920	15 990	33 255	31 953
Förvaltningsresultat	8 655	8 904	17 772	17 236
Periodens resultat	8 131	-29 112	17 609	-21 881
Marknadsvärde fastigheterna	1 186 731	1 279 325	1 186 731	1 279 325
Antal utestående aktier, st	4 484 100	4 484 100	4 484 100	4 484 100
Resultat per aktie, kr	1,81 ²	neg. ²	3,93 ³	neg. ³
Avkastning på eget kapital, %	9,10 ²	neg. ²	9,97 ³	neg. ³
Belåningsgrad, %	74,25	69,77	74,25	69,77
Räntetäckningsgrad, ggr	2,49	2,53	2,54	2,50
Soliditet, %	28,71	31,24	28,71	31,24
Överskottsgrad, %	95,32	93,82	93,74	93,61
NRV per aktie, kr	78,85	89,76	78,85	89,76
Fastigheternas direktavkastning, %	5,70	5,00	5,60	5,00

¹ Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,991 (0,998)

² Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,93 (1,99) kr och avkastning på eget kapital till 9,68 (8,27) %.

³ Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 3,96 (3,84) kr och avkastning på eget kapital till 10,07 (7,83) %.

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 2024 till 1 186 731 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

Koncernen har ett obligationslån. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 30 juni 2024 till 881,1 (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 260 (273) 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 30 juni 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 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>	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023
Hysesintäkter ¹	17 750	17 043	35 474	34 134
Drift- och underhållskostnader	-524	-746	-1 609	-1 574
Fastighetsskatt	-306	-307	-610	-607
Driftnetto	16 920	15 990	33 255	31 953
Administrationskostnader	-2 090	-677	-3 162	-1 676
Finansiella intäkter	241	8	477	8
Finansiella kostnader	-6 416	-6 417	-12 798	-13 049
Förvaltningsresultat	8 655	8 904	17 772	17 236
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-601	-47 418	-288	-47 396
Resultat före skatt	8 054	-38 514	17 484	-30 160
Skatt	77	9 402	125	8 279
Periodens resultat	8 131	-29 112	17 609	-21 881
Resultat per aktie, kr	1,81	neg.	3,93	neg.
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 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023
Årets resultat	8 131	-29 112	17 609	-21 881
Omräkningsdifferens ²	2 708	5 802	3 412	-21 209
Summa totalresultat	10 839	-23 310	21 021	-43 090

¹Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,991 (0,998)

²Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,997 (1,010).

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 186 731	1 175 834
Uppskjuten skattefordran	-	9 855
Finansiella anläggningstillgångar	10 953	896
Summa anläggningstillgångar	1 197 684	1 186 585
Hysesfordringar	4 944	626
Övriga kortfristiga fordringar	4 916	1 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 084	1 132
Likvida medel	56 789	43 525
Summa omsättningstillgångar	68 733	46 766
SUMMA TILLGÅNGAR	1 266 417	1 233 350
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital ¹	359 142	338 121
Totalt eget kapital	363 626	342 605
Upplåning	878 719	869 513
Summa långfristiga skulder	878 719	869 513
Leverantörsskulder	6 949	1 710
Övriga kortfristiga skulder	583	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 540	19 454
Summa kortfristiga skulder	24 072	21 232
Summa skulder	902 791	890 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 266 417	1 233 350

¹3 412 (-21 209) tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagkursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,997 (1,010).

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	-	-	-	17 609	17 609
Omräkningsdifferens	-	-	3 412	-	3 412
Summa totalresultat 2024-06-30	-	-	3 412	17 609	21 021
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-06-30	4 484	410 660	8 172	-59 690	363 626

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023
Resultat efter finansiella poster	8 654	8 904	17 772	17 236
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	352	353	701	705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 006	9 257	18 473	17 941
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av hyresfordringar	-4 044	460	-4 287	-180
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-4 321	328	-4 345	-3 960
Ökning/minskning av leverantörsskulder	5 654	1 239	5 206	1 503
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	13 471	4 044	-2 581	-11 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 766	15 328	12 466	3 308
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter ¹	-	21	-	43
Investeringar i befintliga fastigheter	-7	-2 638	307	-2 849
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7	-2 617	307	-2 806
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-	-7 309	-	-14 573
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-7 309	-	-14 573
Periodens kassaflöde	19 759	5 402	12 773	-14 071
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	547	230	491	-1 416
Likvida medel vid periodens början	36 483	17 137	43 525	38 256
Likvida medel vid periodens slut	56 789	22 769	56 789	22 769

¹Hänförligt till slutlikvidavräkningen från transaktionen

KRONA

Public Real Estate AB

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023
Nettoomsättning	47	43	93	88
Administrationskostnader	-1 278	-402	-1 876	-809
Rörelseresultat	-1 231	-359	-1 783	-721
Resultat från andelar i dotterföretag	-	-	2 962	14 622
Finansiella intäkter	15	21	13	6
Finansiella kostnader	-	-	-	-218
Resultat efter finansiella poster	-1 216	-338	1 192	13 689
Resultat före skatt	-1 216	-338	1 192	13 689
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-1 216	-338	1 192	13 689

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	292 188	292 188
Summa finansiella anläggningstillgångar	292 188	292 188
Övriga kortfristiga fordringar	4 869	1 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	589	424
Likvida medel	828	617
Summa omsättningstillgångar	6 286	2 132
SUMMA TILLGÅNGAR	298 473	294 320
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital	290 746	289 554
Eget kapital	295 230	294 038
Leverantörsskulder	2 413	-
Övriga kortfristiga skulder	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	831	282
Summa kortfristiga skulder	3 244	282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	298 473	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.

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.

Halvårsrapport för Krona Public Real Estate AB godkändes av styrelsen den 20 augusti 2024.

Stockholm den 20 augusti 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

Johan Åskogh
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna halvårsrapport 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 20 augusti 2024.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-11-19 Delårsrapport Q3
2025-02-18 Bokslutskommuniké

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