

Krona Public Real Estate AB

Bokslutskommuniké januari – december 2023

KRONA

Public Real Estate AB

KRONA

Public Real Estate AB

TREDJE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 935 (16 263) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 13 939 (14 956) tkr
- Periodens resultat uppgick till -65 945 (-62 094) tkr

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 68 788 (66 147) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 62 654 (60 973) tkr
- Periodens resultat uppgick till -82 859 (-6 516) 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

Verksamheten fortsätter 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 2,5 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>	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Hyresintäkter ¹	15 935	16 263	68 788	66 147
Driftnetto	13 939	14 956	62 654	60 973
Förvaltningsresultat	8 052	7 523	34 164	31 763
Periodens resultat	-65 945	-62 094	-82 859	-6 516
Marknadsvärde fastigheterna	1 175 834	1 386 807	1 175 834	1 386 807
Antal utestående aktier, st	4 484 100	4 484 100	4 484 100	4 484 100
Resultat per aktie, kr	-14,7	-13,8	-18,5	-1,5
Avkastning på eget kapital, %	-69,1	-49,0	-20,4	-1,3
Belåningsgrad, %	74,2	67,4	74,2	67,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,5	2,3
Soliditet, %	27,8	32,9	27,8	32,9
Överskottsgrad, %	87,5	92,0	91,1	92,2
NRV per aktie, kr	74,2	104,6	74,2	104,6
Fastigheternas direktavkastning, %	4,7	4,3	5,3	4,4

¹Hyresintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 1,005 (1,051)

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 december 2023 till 1 175 834 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 december 2023 till 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.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Krona Public Real Estate AB hade vid periodens utgång 265 (256) registrerade aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning 2024

Till årsstämman den 2 april 2024 föreslår styrelsen att ingen vinstutdelning ska utgå mot bakgrund av de rådande marknadsförhållandena och skiftat fokus mot att stärka bolagets balansräkning.

Anställda

Koncernen hade inga anställda per 31 december 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 och utdelning.

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.

KRONA

Public Real Estate AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter ¹	15 935	16 263	68 788	66 147
Drift- och underhållskostnader	-1 712	-994	-4 903	-3 879
Fastighetsskatt	-284	-313	-1 231	-1 295
Driftnetto	13 939	14 956	62 654	60 973
Administrationskostnader	-836	-884	-3 356	-3 271
Finansiella intäkter	863	-	938	1 283
Finansiella kostnader	-5 914	-6 549	-26 072	-27 222
Förvaltningsresultat	8 052	7 523	34 164	31 763
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-75 580	-99 124	-126 488	-54 514
Resultat före skatt	-67 528	-91 601	-92 324	-22 751
Skatt	1 583	29 507	9 465	16 235
Periodens resultat	-65 945	-62 094	-82 859	-6 516
Resultat per aktie, kr	-14,7	-13,8	-18,5	-1,5
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>	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Årets resultat	-65 945	-62 094	-82 859	-6 516
Omräkningsdifferens ³	-12 800	7 306	-29 082	14 148
Summa totalresultat	-78 745	-54 788	-111 941	7 632

¹Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 1,005 (1,051)

³Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,987 (1,057) per 31 december 2023 och ca 1,020 (1,043) per 30 september 2023

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 175 834	1 386 807
Uppskjuten skattefordran	9 855	602
Finansiella anläggningstillgångar	895	100
Summa anläggningstillgångar	1 186 584	1 387 509
Hysesfordringar	626	391
Övriga kortfristiga fordringar	1 483	817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 132	788
Likvida medel	43 525	38 256
Summa omsättningstillgångar	46 766	40 252
SUMMA TILLGÅNGAR	1 233 350	1 427 761
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital ¹	338 121	464 635
Totalt eget kapital	342 605	469 119
Upplåning	869 513	929 749
Summa långfristiga skulder	869 513	929 749
Leverantörsskulder	1 710	599
Övriga kortfristiga skulder	68	7 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 454	20 957
Summa kortfristiga skulder	21 232	28 893
Summa skulder	890 745	958 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 233 350	1 427 761

¹-29 082 (14 148) tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,987, jämfört med ca 1,057 per 31 december 2022

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	4 484	410 660	19 694	55 796	490 634
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	-6 516	-6 516
Omräkningsdifferens	-	-	14 148	-	14 148
Summa totalresultat 2022-12-31	-	-	14 148	-6 516	7 632
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-29 147	-29 147
Summa transaktioner med aktieägare	4 484	410 149	-	-29 147	-29 147
Utgående eget kapital 2022-12-31¹	4 484	410 660	33 842	20 133	469 119
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

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Resultat efter finansiella poster	8 052	7 523	34 164	31 763
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	326	360	1 422	1 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	8 378	7 883	35 586	33 249
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	2 015	-248	-1 261	990
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-383	233	1 153	317
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	5 035	5 341	-93	-3 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 045	13 209	35 385	31 286
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter ¹	-5	-23	185	412
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 383	59	-6 292	-735
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 388	36	-6 107	-323
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Utdelning	-	-7 309	-21 838	-29 147
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-7 309	-21 838	-29 147
Periodens kassaflöde	13 657	5 936	7 440	1 816
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	-1 153	146	-2 171	837
Likvida medel vid periodens början	31 021	32 174	38 256	35 603
Likvida medel vid periodens slut	43 525	38 256	43 525	38 256

¹Hänförligt till slutlikvidavräkningen från transaktionen

KRONA

Public Real Estate AB

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Nettoomsättning	44	42	178	170
Administrationskostnader	-389	-389	-1 590	-1 575
Rörelseresultat	-345	-347	-1 412	-1 405
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	14 622	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-140 662	-12 644	-140 662	-12 644
Finansiella kostnader	-19	-2	-241	1 266
Finansiella intäkter	5	14	15	-2
Resultat efter finansiella poster	-141 021	-12 979	-127 678	-12 785
Resultat före skatt	-141 021	-12 979	-127 678	-12 785
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-141 021	-12 979	-127 678	-12 785

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	292 188	432 850
Summa finansiella anläggningstillgångar	292 188	432 850
Övriga kortfristiga fordringar	1 091	833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	424	423
Likvida medel	617	10 142
Summa omsättningstillgångar	2 132	11 398
SUMMA TILLGÅNGAR	294 320	444 248
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 484	4 484
Fritt eget kapital	289 553	431 805
Eget kapital	294 038	436 289
Leverantörsskulder	-	388
Övriga kortfristiga skulder	-	7 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	282	307
Summa kortfristiga skulder	282	7 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	294 320	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 rapport 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.

Bokslutskommunikén för Krona Public Real Estate AB godkändes av styrelsen den 27 februari 2024.

Stockholm den 27 februari 2024
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 rapport 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 27 februari.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-04-02 Årsstämma
2024-05-21 Delårsrapport Q1

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Sven Hegstad, vd
sven.hegstad@paretosec.com
+47 22 01 58 80

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

Organisationsnummer: 559298-1707
www.kronapublic.se