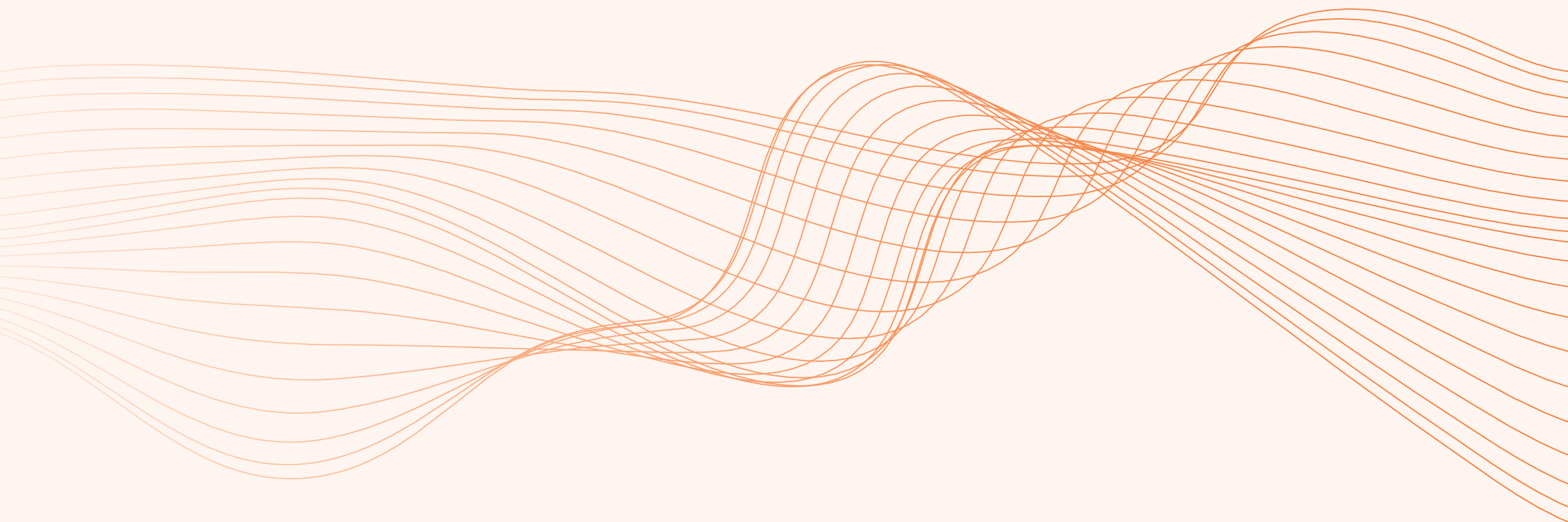


Delårsinformation januari–mars 2025

COREM KELLY AB
EN DEL AV **corem** |



Denna delårsinformation avseende perioden januari–mars 2025 är upprättad i syfte att efterleva villkoren i Corem Kelly AB:s (publ) obligations- och låneavtal.

Januari–mars 2025

- Intäkterna uppgick till 808 mkr (828)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 196 mkr (228)
- Resultatet före skatt uppgick till –169 mkr (–78)

Väsentliga händelser under det första kvartalet

- Obligationer med utestående belopp om 1 403 mkr med förfall 10 februari 2025 löstes in per slutförfall
- Under kvartalet frånträdde 13 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 810 mkr i Halmstad, varpå Corem lämnar Halmstad

Finansiering

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet och perioden avser januari–mars.

Den 31 mars 2025 uppgick de externa räntebärande skulderna till 17 558 mkr (20 211). Därutöver finns skuld till moderbolag om 12 440 mkr (10 567). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 183 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 29 815 mkr (30 581). Finansnettot uppgick under kvartalet till –269 mkr (–232), varav finansiella intäkter utgjorde 1 mkr (1) och tomträttsavgäld utgjorde –18 mkr (–16). Räntetäckningsgraden uppgick under kvartalet till 1,8 ggr (2,0) och till 1,9 under de senaste fyra kvartalen (2,2).

Corem Kellys räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter och/eller aktier i dotterbolag. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av icke-säkerställda obligationer vilka uppgick till 200 mkr (1 698) vid kvartalets slut.

För att begränsa ränterisken används derivat och räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till 14 mkr (67). Den 31 mars 2025 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 148 mkr (133).

Orealiserad värdeförändring på derivat är inte kassaflödespåverkande då värdet av derivaten vid löptidens slut alltid är noll. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Inga derivat har ändrat klassificering under perioden.

Redovisningsprinciper

Corem Kelly upprättar koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är för koncernen upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34, Delårsrapportering, och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Corem Kellys årsredovisning.

De finansiella rapporterna är upprättade i syfte att efterleva villkoren i bolagets obligations- och låneavtal.

Stockholm den 14 april 2025
Styrelsen i Corem Kelly AB (publ)

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av Corems revisorer.

Nyckeltal

	2025 3 mån jan–mar	2024 3 mån jan–mar	2024/2025 Rullande 12 mån apr–mar	2024 12 mån jan–dec	2023 12 mån jan–dec	2022 12 mån jan–dec
FINANS						
Soliditet, %	32	34	32	32	33	37
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0	1,9	1,9	2,3	2,9

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2025	2024	2024/2025	2024
	3 mån jan-mar	3 mån jan-mar	Rullande 12 mån apr-mar	12 mån jan-dec
Intäkter	808	828	3 263	3 283
Fastighetskostnader	-312	-331	-1 218	-1 237
Driftsöverskott	496	497	2 045	2 046
Central administration	-31	-37	-135	-140
Finansnetto	-269	-232	-1 055	-1 019
Förvaltningsresultat	196	228	855	887
Resultat bostadsutveckling	—	—	-1	-1
Resultatandelar i intresseföretag	—	0	0	0
Värdeförändringar fastigheter	-305	-353	-1 465	-1 513
Värdeförändringar derivat	14	67	-345	-292
Värdeförändringar övriga tillgångar	-71	-20	53	102
Koncernbidrag	—	—	—	-77
Nedskrivning goodwill	-3	0	-9	-5
Resultat före skatt	-169	-78	-913	899
Skatt	17	-43	80	21
Periodens resultat	-152	-122	-832	-878
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-152	-123	-832	-879
Innehav utan bestämmande inflytande	0	1	0	1
Periodens resultat	-152	-122	-832	-878

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2025	2024	2024/2025	2024
	3 mån jan-mar	3 mån jan-mar	Rullande 12 mån apr-mar	12 mån jan-dec
Periodens resultat	-152	-122	-832	-878
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-505	284	-352	436
Periodens totalresultat	-657	162	-1 184	-442
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-657	161	-1 184	-443
Innehav utan bestämmande inflytande	0	1	0	1
Periodens totalresultat	-657	162	-1 184	-442

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Goodwill	94	103	98
Förvaltningsfastigheter	48 504	50 116	49 873
Nyttjanderättstillgångar	1 434	1 045	1 466
Maskiner och inventarier	33	51	36
Andelar i intresseföretag	—	0	—
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 399	1 352	1 469
Derivat	205	543	202
Omsättningsfastigheter	—	292	—
Övriga fordringar	884	970	831
Likvida medel	349	610	488
SUMMA TILLGÅNGAR	52 902	55 082	54 463
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 833	18 730	17 520
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Uppskjuten skatteskuld	3 591	3 705	3 622
Räntebärande skulder	29 815	30 122	30 581
Derivat	57	50	69
Leasingskulder	1 434	1 045	1 466
Leverantörsskulder	74	68	122
Övriga skulder	215	251	190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	883	1 111	893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 902	55 082	54 463

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Ingående eget kapital 2024-01-01	18 598	14	18 612
Hybridobligation	-40	—	-40
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	11	-15	-4
Övrigt totalresultat	283	—	283
Periodens resultat	-122	1	-122
Eget kapital 2024-03-31	18 730	0	18 730
Utdelning	-329	—	-329
Hybridobligation	-278	—	-278
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	—	—	0
Övrigt totalresultat	153	—	153
Periodens resultat	-757	0	-757
Eget kapital 2024-12-31	17 520	0	17 520
Hybridobligation	-29	—	-29
Övrigt totalresultat	-505	—	-505
Periodens resultat	-152	0	-152
Eget kapital 2025-03-31	16 833	0	16 833

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2025 3 mån jan-mar	2024 3 mån jan-mar	2024 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott inklusive central administration	465	461	1 905
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	5	18
Erhållen ränta	2	30	80
Erlagd ränta	-296	-284	-1 035
Betald inkomstskatt	—	0	-9
	174	212	959
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring omsättningsfastigheter	—	-2	-2
Förändring av kortfristiga fordringar	-116	-116	-58
Förändring av kortfristiga skulder	15	-59	-355
	-102	-177	-415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72	35	544
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	768	1 524	1 775
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-302	-251	-1 237
Förändring andelar i intresseföretag	—	0	0
Förändring finansiella tillgångar	0	-1	0
Förändring övriga anläggningstillgångar	-2	0	33
Kassaflöde från investeringsverksamheten	465	1 272	570
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	-635	-1 025	-683
Hybridobligation	-29	-40	-318
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	—	-4	-4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-664	-1 069	-1 005
Periodens kassaflöde	-127	238	110
Ingående likvida medel	488	365	365
Valutakursdifferens i likvida medel	-11	7	13
Utgående likvida medel	349	610	488

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2025 3 mån jan-mar	2024 3 mån jan-mar	2024 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	29	105	410
Kostnad sålda tjänster	-29	-105	-410
Bruttoresultat	0	0	0
Central administration	0	0	0
Rörelseresultat	0	0	0
Värdeförändring derivat	—	46	64
Finansnetto	109	159	833
Resultat före skatt	109	205	897
Skatt	—	-10	-13
Periodens resultat	109	195	884
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens totalresultat	109	195	884

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 306	1 029	1 306
Fordringar på koncernföretag	30 256	30 951	29 797
Derivat	—	0	—
Uppskjuten skattefordran	—	-6	—
Övriga fordringar	10	0	2
Likvida medel	148	886	229
SUMMA TILLGÅNGAR	31 720	32 861	31 334
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 761	8 599	8 681
Uppskjuten skatteskuld	9	—	9
Räntebärande skulder	6 629	11 691	8 833
Derivat	57	75	57
Skulder till koncernföretag	16 251	12 465	13 651
Övriga skulder	0	7	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	24	21
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 720	32 861	31 334

Definitioner

Finans

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat plus andel av intresseföretags förvaltningsresultat exklusive finansiella kostnader¹⁾ dividerat med finansiella kostnader¹⁾.

SOLIDITET

Eget kapital²⁾ i procent av balansomslutningen.

1) Exklusive tomträttsavgäld och valutakursdifferenser.

2) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kalendarium

FINANSIELLA RAPPORTER

Delårsrapport januari–juni 2025

11 juli 2025

Delårsinformation januari–september 2025

22 oktober 2025

Kontaktpersoner

Rutger Arnhult, vd, 070-458 24 70, rutger.arnhult@corem.se

Eva Landén, vice vd, 010-482 76 50, eva.landen@corem.se

Denna information är sådan information som Corem Kelly AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 april 2025 kl. 08:00 CEST.

Denna delårsinformation har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen ha företräde.

COREM KELLY AB
EN DEL AV **corem**

Corem Kelly AB (publ).

Org.nr 556482-5833 • Styrelsens säte: Stockholm • www.kelly.corem.se • info@corem.se