

Bokslutskommuniké januari–december 2023

COREM KELLY AB

EN DEL AV **corem** 

Denna bokslutskommuniké avseende 2023 är upprättad i syfte att efterleva villkoren i Corem Kelly AB:s (publ) obligations- och låneavtal.

Januari–december 2023

- » Intäkterna uppgick till 3 583 mkr (3 467).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 1 231 mkr (1 330).
- » Resultatet före skatt uppgick till –8 285 mkr (–519).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER DET FJÄRDE KVARTALET

- » Under kvartalet har kreditbetyget från Scope Ratings för Corem Kelly avslutats. Moderbolaget Corem Property Group, där Corem Kelly ingår, har fortsatt kreditbetyg hos Scope Ratings. Corem Property Group har under kvartalet erhållit en uppdaterad kreditbedömning från Scope Ratings. Uppdateringen bekräftar kreditbetyget BBB-/negativa utsikter.
- » Under kvartalet har räntebärande skulder minskats med 3,2 mdkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- » Efter periodens utgång har obligationer till ett värde av 576 mkr återköpts.

Intäkter, kostnader och resultat

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

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkterna uppgick till 888 mkr (936) under det fjärde kvartalet och 3 583 mkr (3 467) under året. Fastighetskostnaderna uppgick till 355 mkr (428) under kvartalet och 1 199 (1 299) under året. Driftöverskottet uppgick till 533 mkr (508) under kvartalet och 2 384 mkr (2 168) under året. Överskottsgraden uppgick till 60 procent (54) under kvartalet och 67 procent (63) under året. Förvaltningsresultatet uppgick till 229 mkr (270) under kvartalet och 1 231 mkr (1 330) under året. Resultat före skatt uppgick till –3 084 mkr (–2 780) under kvartalet och –8 285 mkr (–519) under året.

SKATT

Under året uppgick uppskjuten skatt till 914 mkr (311) och aktuell skatt till –39 mkr (–40).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under året till 736 mkr (1 303). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto 5 436 mkr (–683).

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –6 210 mkr (–821). Totalt uppgick kassaflödet till –39 mkr (–201). Likvida medel vid årets slut uppgick till 365 mkr jämfört med 407 mkr per sista december 2022.

Finansiering

Den 31 december 2023 uppgick de externa räntebärande skulderna till 24 986 mkr (33 079). Därutöver finns skuld till moderbolag om 6 229 mkr. Periodiserade låneomkostnader uppgick till 205 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 31 010 mkr (36 897). Finansnettot uppgick under kvartalet till –268 mkr (–205), varav finansiella intäkter utgjorde 6 mkr (–1) och tomträttsavgäld utgjorde –18 mkr (–12).

Räntetäckningsgraden uppgick under året till 2,3 ggr (2,9).

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, 4 535 mkr (6 250) vid årets slut.

Derivat begränsar effektivt ränterisken. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under året till –876 mkr (995). Den 31 december 2023 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 425 mkr (1 216). Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande; vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Inga derivat har ändrat klassificering under perioden.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörligt ¹	6 552	—	—	0	—
2024	5 582	9 945	9 032	1 835 ²	913
2025	4 000	10 732	10 232	2 700	500
2026	—	987	987	—	—
2027	784	341	341	—	—
2028	784	628	628	—	—
Senare	7 284	3 766	3 766	—	—
Totalt	24 986	26 399	24 986	4 535	1 413

1) Av här redovisad rörlig volym täcks 1 346 mkr av räntetak.

2) 576 mkr har återköpts efter årets utgång.

Fastighetsbeståndet

KOMMERSIELLA PROJEKT

Per den 31 december 2023 uppgick den återstående investeringsvolymen hänförlig till samtliga pågående projekt till 961 mkr. Vid samma tidpunkt fanns totalt tre projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Dessa projekt omfattar totalt 29 129 kvm och har en sammanlagd återstående investering om 630 mkr. De två största enskilda pågående projekten avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader på Manhattan i New York. Projekten benämns 1245 Broadway och 28&7 och båda byggnaderna är exterriert färdigställda. Uthyrningsarbete pågår och interiöra hyresgäst Anpassningar kommer löpa vidare.

COREMS KELLYS STÖRSTA PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT

Stad	Fastighet	Beskrivning	Uthyrd yta, kvm	Projektyta, kvm	Beräknad investering, mkr	Återstående investering, mkr	Hyresvärde, mkr	Färdigställande, år/kvartal
New York	1245 Broadway ¹	Nybyggnation kontorslokaler	9 711	17 115	1 829	376	207	24Q4
New York	28&7 ¹	Nybyggnation kontorslokaler	3 208	9 279	951	192	94	24Q4
Nyköping	Furan 2	Uppbyggnad skola	2 735	2 735	77	62	8	24Q4
TOTALT			15 654	29 129	2 857	630	309	

1) Beräknad och återstående investering avseende projekt i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 31 december 2023.

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Corem Kellys fastighetsbestånd bestod per den 31 december 2023 av 261 förvaltningsfastigheter (306) med en total uthyrningsbar yta om 2 020 tkvm (2 255), ett verkligt värde om 51 382 mkr (63 382) och ett hyresvärde som uppgick till 3 827 mkr (3 867).

Värdeförändringarna för Corem Kellys förvaltningsfastigheter uppgick till -7 519 mkr (-1 968) under året januari-december. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om -146 mkr (-516) och orealiserade värdeförändringar om -7 373 mkr (-1 452). I genomsnitt har Corem Kellys fastighetsbestånd, per den 31 december 2023, värderats med ett avkastningskrav på 5,8 procent (5,1).

Corem Kelly värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield, Savills, Newsec, CBRE (Danmark) och Newmark (USA). Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, men undantag kan göras för enstaka fastigheter. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Corem Kellys årsredovisning.

FASTIGHETER, VERKLIGT VÄRDE

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	63 382	67 140
Förvärv	—	80
Investeringar	1 662	2 367
Försäljningar	-6 237	-1 921
Omklassificering till andelar i intressebolag	—	-4 374
Orealiserade värdeförändringar	-7 373	-1 452
Valutakursomräkning	-51	1 542
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	51 382	63 382

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Region Stockholm	1 851	1 785	-678	-746	1 173	1 039	63	58	514	967
Region Öst	716	764	-234	-275	482	489	67	64	149	395
Region Väst	636	594	-218	-230	418	364	66	61	130	293
Utland – Köpenhamn	271	267	-34	-21	237	245	87	92	28	22
Utland – New York	109	57	-35	-26	74	31	68	54	841	690
Totalt	3 583	3 467	-1 199	-1 299	2 384	2 168	67	63	1 662	2 367

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec	2023 31 dec	2022 31 dec
Region Stockholm	98	111	27 752	30 686	2 140	2 060	83	86	970	1 021
Region Öst	72	98	7 977	9 617	728	793	90	91	521	628
Region Väst	83	86	7 982	8 595	711	672	88	88	461	479
Utland – Köpenhamn	5	8	2 138	7 397	118	270	82	94	56	121
Utland – New York ¹⁾	3	4	5 533	7 087	130	72	100	—	12	6
Totalt	261	307	51 382	63 382	3 827	3 867	86	88	2 020	2 255

1) Hyresvärde, Ekonomisk uthyrningsgrad och Uthyrningsbar area avser aktiva hyresavtal.

Övrig information

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett fastighetsbolag är utsatt för olika risker i sin verksamhet. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Corem Kellys väsentliga risker samt exponering och hantering av desamma beskrivs i Corem Kellys årsredovisning.

TVISTER

Corem Kelly har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

REDOVISINGSPRINCIPER

Corem Kelly upprättar sin 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. De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårs-

rapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Corem Kellys årsredovisning. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde, som är noterade på en marknadsplats, värderas i enlighet med nivå 1 i verkligt värdehierarkin medan innehavet i Klövern AB, som inte är noterat, värderas i enlighet med nivå 3 i värdehierarkin.

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

Stockholm den 21 februari 2024
Styrelsen i Corem Kelly AB (publ)

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

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Intäkter	888	936	3 583	3 467
Fastighetskostnader	-355	-428	-1 199	-1 299
Driftsöverskott	533	508	2 384	2 168
Central administration	-36	-33	-147	-132
Finansnetto	-268	-205	-1 006	-706
Förvaltningsresultat	229	270	1 231	1 330
Resultatandelar i intresseföretag	0	-724	-1 076	-863
Värdeförändringar fastigheter	-2 578	-2 222	-7 519	-1 968
Värdeförändringar derivat	-728	-79	-876	995
Värdeförändringar övriga tillgångar	-6	-25	-4	-12
Nedskrivning goodwill	-1	0	-41	-2
Resultat före skatt	-3 084	-2 780	-8 285	-519
Skatt	332	262	875	271
Periodens resultat	-2 752	-2 518	-7 410	-248
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-2 755	-2 488	-7 381	-227
Innehav utan bestämmande inflytande	3	-30	-29	-21
	-2 752	-2 518	-7 410	-248

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-615	-380	-300	1 056
Periodens totalresultat	-3 367	-2 898	-7 710	807
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-3 370	-2 868	-7 681	828
Innehav utan bestämmande inflytande	3	-30	-29	-21
	-3 367	-2 898	-7 710	807

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Goodwill	103	144
Förvaltningsfastigheter	51 382	63 382
Nyttjanderättstillgångar	1 188	1 386
Maskiner och inventarier	56	69
Andelar i intresseföretag	0	3 415
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 351	65
Derivat	576	1 216
Omsättningsfastigheter	290	206
Övriga fordringar	857	1 050
Likvida medel	365	407
SUMMA TILLGÅNGAR	56 168	71 341
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 598	26 745
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	14	43
Uppskjuten skatteskuld	3 720	4 623
Räntebärande skulder	31 010	36 897
Derivat	151	—
Leasingskulder	1 188	1 386
Leverantörsskulder	127	226
Övriga skulder	167	262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 193	1 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 168	71 341

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	26 336	143	26 479
Utdelning	-329	—	-329
Hybridobligation	-87	—	-87
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-4	-78	-82
Övrigt totalresultat	1 056	—	1 056
Periodens resultat	-227	-21	-248
Eget kapital 2022-12-31	26 745	43	26 788
Utdelning	-329	—	-329
Hybridobligation	-138	—	-138
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	—	-0	-0
Övrigt totalresultat	-300	—	-300
Periodens resultat	-7 381	-29	-7 410
Eget kapital 2023-12-31	18 598	14	18 612

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott inklusive central administration och bostadsutveckling	497	475	2 237	2 036
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5	5	20	22
Erhållen ränta	47	1	61	6
Erlagd ränta	-301	-182	-1 030	-747
Betald inkomstskatt	0	0	-2	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	248	298	1 286	1 313
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring omsättningsfastigheter	-21	-52	-84	-143
Förändring av rörelsefordringar	103	105	91	215
Förändring av rörelseskulder	-14	113	-557	-82
Summa förändring av rörelsekapital	68	166	-550	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	317	464	736	1 303
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter	4 114	595	5 709	1 782
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-317	-750	-1 662	-2447
Förändring av andelar i intresseföretag	0	—	1 383	—
Förändring finansiella tillgångar	6	0	12	3
Förändring övriga anläggningstillgångar	-2	-7	-6	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 801	-162	5 436	-683
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	-4 133	-213	-5 999	-271
Förändring finansiella instrument	-73	—	-73	—
Utdelning	0	—	0	-381
Hybridobligation	-40	-25	-138	-87
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	—	0	-82
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 246	-238	-6 210	-821
Totalt kassaflöde	-129	64	-39	-201
Ingående likvida medel	499	344	407	555
Valutakursdifferens i likvida medel	-5	0	-4	53
Utgående likvida medel	365	407	365	407

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2023 12 mån jan-dec	2022 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	433	129
Kostnad sålda tjänster	-433	-130
Bruttoresultat	0	-1
Central administration	-1	0
Rörelseresultat	-1	-1
Värdeförändring derivat	-19	31
Finansnetto	-1 042	710
Resultat före skatt	-1 062	739
Skatt	-122	-30
Periodens resultat	-1 184	709
Övrigt totalresultat	—	—
Periodens totalresultat	-1 184	709

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	1 029	1 839
Fordringar på koncernföretag	31 742	33 581
Derivat	0	1
Uppskjuten skattefordran	4	126
Övriga fordringar	8	28
Likvida medel	1 134	610
SUMMA TILLGÅNGAR	33 917	36 186
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 444	10 094
Räntebärande skulder	12 277	18 549
Derivat	121	—
Skulder till koncernföretag	12 946	7 292
Leverantörsskulder	0	0
Övriga skulder	92	172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	78
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 917	36 186

Nyckeltal

	2023 3 mån okt-dec	2022 3 mån okt-dec	2023	2022	2021
FASTIGHET					
Antal förvaltningsfastigheter	261	306	261	306	350
Uthyrningsbar area, tkvm	2 020	2 255	2 020	2 255	2 477
Hysesvärde, mkr	3 827	3 867	3 827	3 867	3 891
Hysesvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 895	1 715	1 895	1 715	1 571
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	51 382	63 382	51 382	63 382	67 140
Direktavkastningskrav värdering, %	5,8	5,1	5,8	5,1	5,1
Överskottsgrad, %	60	54	67	63	65
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	86	88	86	88	88
Uthyrningsgrad ytmässig, %	77	80	77	80	80
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,2	3,7	3,2	3,7	3,5
FINANS					
Soliditet, %	33,1	37,5	33,1	37,5	37,2
Belåningsgrad, %	46	49	46	49	51
Räntetäckningsgrad	1,9	2,4	2,3	2,9	2,6
Räntebärande skulder, mkr	24 986	33 079	24 986	33 079	36 741

Definitioner

FASTIGHET

Direktavkastningskrav, värdering

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Förvaltningsbestånd

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsbestånd

Fastigheter med pågående eller planerade om- eller tillbyggnadsprojekt, vilka innebär en högre standard eller ändrad användning av lokalerna.

Förvaltningsfastigheter

Begreppet förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar både förvaltningsbeståndet och förädlingsbeståndet.

Hyresvärde

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Omsättningsfastigheter

Fastigheter med pågående bostadsrättsproduktion alternativt som är avsedda för framtida bostadsrättsproduktion.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontraktsvärde i relation till hyresvärde.

Uthyrningsgrad, ytmässig

Uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

Värdeförändringar fastigheter, orealiserade

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, försäljningar, investeringar och valutakursomräkning.

Värdeförändringar fastigheter, realiserade

Fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till intäkter.

FINANS

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för marknadsvärde på noterade aktieinnehav, räntebärande tillgångar samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde, innehavet i Klövern och andelar i intresseföretag.

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

Årsredovisning 2023	Vecka 13 2024
Delårsinformation januari–mars 2024	23 april 2024
Delårsrapport januari–juni 2024	12 juli 2024
Delårsinformation januari–september 2024	24 oktober 2024

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 21 februari 2024 kl. 08:00 CET.

Denna delårsrapport 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