

Delårsinformation januari – mars 2023

COREM KELLY AB

EN DEL AV **corem** 

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

JANUARI-MARS 2023

- Intäkterna uppgick till 918 mkr (844).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 344 mkr (327).
- Resultatet före skatt uppgick till -868 mkr (1 797).

HÄNDELSE UNDER DET FÖRSTA KVARTALET

- I januari tecknades ett hyresavtal med R/GA i New York om 1 600 kvm. Hyresgästen flyttade in i Corems projektfastighet 28&7 i januari 2023. Hyrestiden är 5 år.
- I februari tecknades ett 6-årigt hyresavtal med Sveriges Riksbank avseende kontorsyta i fastigheten Orgelpipan 4, på Klarabergsgatan 33-35 i Stockholm. Inflyttning beräknas till slutet av 2023.
- I mars tog Corem upp ett grönt lån om 90 miljoner USD med den tyska banken PBB Deutsche Pfandbriefbank avseende finansiering av fastigheten 1245 Broadway i New York.

FINANSIERING

Den 31 mars 2023 uppgick de externa räntebärande skulderna till 32 912 mkr (33 079). Därutöver finns skuld till moderbolaget om 3 858 mkr. Periodiserade låneomkostnader uppgick till 202 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 36 568 mkr (36 897). Finansnettot uppgick under kvartalet till -239 mkr (-182), varav finansiella intäkter utgjorde 0 mkr (1) och tomträttsavgäld utgjorde -15 mkr (-13).

Corem Kellys räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av icke-säkerställda obligationer, 6 250 mkr (6 250) vid kvartalets slut. Corem Kellys certifikatprogram upphörde under 2022 och ersätts på koncernnivå av Corem Property Groups program.

REDOVISINGSPRINCIPER

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

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I april ingick Corem Property Group, ALM Equity och Broskeppet Bostad, som tillsammans äger bostadsbolaget Klöver, en avsiktsförklaring med en internationell investerare om att denna avser förvärva 25 procent av aktierna i Klöver till ett värde om cirka 1 350 mkr. Affären är planerad att ingå under andra kvartalet 2023.
- I april meddelade Corem att man avser att förtidinflösa ett obligationslån om 700 mkr. Inlösendagen är bestämd till den 5 maj 2023.

Stockholm den 28 april 2023
Styrelsen i Corem Kelly AB (publ)

Denna delårsinformation har ej varit föremål för granskning av Corem Kellys revisorer.

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022/2023 Rullande 12 mån apr-mar	2022 12 mån jan-dec
Intäkter	918	844	3 542	3 467
Fastighetskostnader	-302	-301	-1 301	-1 299
Driftöverskott	616	543	2 241	2 168
Central administration	-33	-34	-131	-132
Finansnetto	-239	-182	-762	-706
Förvaltningsresultat fastigheter	344	327	1 347	1 330
Resultatandelar i intresseföretag	103	3	-763	-863
Värdeförändringar fastigheter	-1 117	938	-4 023	-1 968
Värdeförändringar derivat	-200	538	-257	995
Värdeförändringar övriga tillgångar	2	-7	-2	-12
Nedskrivning goodwill	0	-2	0	-2
Resultat före skatt	-868	1 797	-3 184	-519
Skatt	145	-389	805	271
Periodens resultat	-723	1 408	-2 379	-248
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-708	1 401	-2 336	-227
Innehav utan bestämmande inflytande	-15	7	-43	-21
	-723	1 408	-2 379	-248
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-14	120	922	1 056
Periodens totalresultat	-736	1 528	-1 457	807
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-722	1 521	-1 414	828
Innehav utan bestämmande inflytande	-15	7	-43	-21
	-736	1 528	-1 457	807

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	144	144	144
Förvaltningsfastigheter	62 063	67 730	63 382
Nyttjanderättstillgångar	1 381	753	1 386
Maskiner och inventarier	82	63	69
Andelar i intresseföretag	3 494	475	3 415
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	67	91	65
Derivat	1 016	759	1 216
Omsättningsfastigheter	233	81	206
Övriga fordringar	1 062	1 104	1 050
Likvida medel	483	753	407
SUMMA TILLGÅNGAR	70 026	71 953	71 341
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	25 996	27 834	26 775
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	29	71	43
Uppskjuten skatteskuld	4 474	5 286	4 623
Räntebärande skulder	36 568	36 501	36 897
Leasingskulder	1 381	753	1 386
Leverantörsskulder	57	122	226
Övriga skulder	298	340	262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 224	1 046	1 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	70 026	71 953	71 341

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Belopp i mkr	Eget kapital hänförligt till		Totalt eget kapital
	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
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
Hybridobligation	-28	—	-28
Övrigt totalresultat	-14	—	-14
Periodens resultat	-708	-15	-723
Eget kapital 2023-03-31	25 996	29	26 025

Koncernens kassaflödesanalys

i sammandrag

Belopp i mkr	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott inklusive central administration	583	510	2 036
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5	6	22
Erhållen ränta	0	1	6
Erlagd ränta	-219	-188	-747
Betald inkomstskatt	0	-4	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	369	325	1 313
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring omsättningsfastigheter	-27	-17	-143
Förändring av rörelsefordringar	-154	42	215
Förändring av rörelseskulder	66	-326	-82
Summa förändring av rörelsekapital	-115	-301	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255	24	1 303
Investeringsverksamheten			
Avyttring av fastigheter	670	970	1 782
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-439	-389	-2 447
Förändring finansiella tillgångar	1	4	3
Förändring övriga anläggningstillgångar	-18	1	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten	238	585	-683
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande skulder	-389	-221	-271
Utdelning	—	-82	-381
Hybridobligation	-28	-19	-87
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	—	-82	-82
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-417	-404	-821
Totalt kassaflöde	75	204	-201
Ingående likvida medel	407	555	555
Valutakursdifferens i likvida medel	0	-7	53
Utgående likvida medel	483	753	407

Moderbolagets resultaträkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2023 3 mån jan-mar	2022 3 mån jan-mar	2022 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	108	33	129
Kostnad sålda tjänster	-108	-33	-130
Bruttoresultat	0	0	-1
Central administration	0	0	0
Rörelseresultat	0	0	-1
Värdeförändring derivat	—	31	31
Finansnetto	221	-52	710
Resultat före skatt	221	-22	739
Skatt	-54	-9	-30
Periodens resultat	167	-31	709
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens totalresultat	167	-31	709

Moderbolagets balansräkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 839	1 780	1 839
Fordringar på koncernföretag	34 698	31 274	33 581
Derivat	0	8	1
Uppskjuten skattefordran	72	147	126
Övriga fordringar	48	25	28
Likvida medel	161	1 094	610
SUMMA TILLGÅNGAR	36 819	34 328	36 186
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 234	9 751	10 094
Räntebärande skulder	17 741	16 939	18 549
Skulder till koncernföretag	8 200	7 266	7 292
Leverantörsskulder	0	0	0
Övriga skulder	563	200	172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81	172	78
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 819	34 328	36 186

Nyckeltal

	2023-03-31 3 mån jan-mar	2022-03-31 3 mån jan-mar	2022/2023 Rullande 12mån apr-mar	2022	2021	2020	2019	2018
Finans								
Soliditet, %	37,1	38,7	37,1	37,5	37,2	36,3	34,9	31,8
Räntetäckningsgrad	2,6	2,9	2,8	2,9	2,6	2,5	2,6	2,7

Definitioner

Finans

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat fastigheter plus resultat bostadsutveckling exklusive finansiella kostnader¹ i relation till finansiella kostnader¹.

SOLIDITET

Eget kapital² i relation till totala tillgångar.

1) Exklusive tomträttsavgäld.

2) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kalender

Delårsrapport januari-juni 2023	14 juli 2023
Delårsinformation januari-september 2023	26 oktober 2023

Kontaktperson

Eva Landén, 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 kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 april 2023 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 (publ).

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