

Delårsinformation januari – september 2022

COREM KELLY AB

EN DEL AV **corem** 

Denna delårsinformation avseende perioden januari – september 2022 är upprättad i syfte att efterleva villkoren i Corem Kelly AB:s (publ) obligations- och låneavtal.

Corem Property Group AB (publ) offentliggjorde den 29 mars 2021 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Klövern AB (publ). I juni 2021 förklarades erbjudandet ovillkorat varefter Klöverns aktier avnoterades från Nasdaq Stockholm i juli 2021. Efter ett bolagsstämmobeslut den 27 april 2022 har Klövern AB namnändrats till Corem Kelly AB.

JANUARI-SEPTEMBER 2022

- Intäkterna uppgick till 2 531 mkr (2 431).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 061 mkr (967).
- Resultatet före skatt uppgick till 2 261 mkr (2 605).

HÄNDELSE UNDER DET TREDJE KVARTALET

- Inlösenprocessen av återstående aktier i Corem Kelly (tidigare Klövern) är avslutad. Skiljedomen, som meddelades den 7 juni, har vunnit laga kraft och ett totalt lösenbelopp om 456 mkr betalades ut den 6 september.
- Den 22 september offentliggjorde Corem Property Group ett frivilligt återköpserbjudande av Corem Kellys utestående 2019/2023-obligationer, vilket den 27 september drogs tillbaka på grund av rådande marknadsförhållanden.

FINANSIERING

Den 30 september 2022 uppgick de räntebärande skulderna till 37 214 mkr (36 741), varav 4 691 mkr utgjorde skuld till moderbolag. Periodiserade låneomkostnader uppgick till 144 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 37 070 mkr (36 597).

Finansnettot, inklusive bostadsutveckling, uppgick under kvartalet till -172 mkr (-189), varav finansiella intäkter utgjorde 14 mkr (6) och tomträttsavgäld utgjorde -12 mkr (-11).

Corem Kellys räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter. Icke-säkerställda räntebärande skulder består av icke-säkerställda obligationer, 6 250 mkr (8 600) vid kvartalets slut.

REDOVISINGSPRINCIPER

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

Stockholm den 25 oktober 2022

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	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021/2022 Rullande 12 mån okt-sep	2021 12 mån jan-dec
Intäkter	851	823	2 531	2 431	3 373	3 274
Fastighetskostnader	-295	-249	-871	-799	-1 225	-1 154
Driftöverskott	556	574	1 660	1 632	2 148	2 120
Central administration	-33	-26	-99	-124	-136	-160
Finansnetto	-172	-181	-501	-541	-674	-715
Förvaltningsresultat fastigheter	351	367	1 061	967	1 339	1 245
Intäkter bostadsutveckling	—	37	—	126	64	190
Kostnader bostadsutveckling	—	-62	—	-179	-62	-241
Finansnetto bostadsutveckling	—	-8	—	-23	-1	-24
Resultat bostadsutveckling	—	-33	—	-76	2	-74
Resultatandelar i intresseföretag	-109	3	-139	11	-139	11
Värdeförändringar fastigheter	-271	339	254	1 433	2 506	3 685
Värdeförändringar derivat	59	56	1 075	248	1 127	301
Värdeförändringar övriga tillgångar	-21	24	13	24	18	29
Nedskrivning goodwill	—	—	-2	-2	-2	-2
Resultat före skatt	8	756	2 261	2 605	4 849	5 194
Skatt	-54	-251	9	-525	-689	-1 224
Periodens resultat	-46	504	2 270	2 080	4 160	3 970
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-47	504	2 261	2 092	4 103	3 934
Innehav utan bestämmande inflytande	1	0	9	-12	57	36
	-46	504	2 270	2 080	4 160	3 970
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	634	152	1 435	306	1 574	444
Periodens totalresultat	588	656	3 705	2 386	5 734	4 414
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	587	656	3 696	2 398	5 677	4 378
Innehav utan bestämmande inflytande	1	0	9	-12	57	36
	588	656	3 705	2 386	5 734	4 414

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	144	146	146
Förvaltningsfastigheter	65 802	62 681	67 140
Nyttjanderättstillgångar	752	731	773
Maskiner och inventarier	67	69	68
Andelar i intresseföretag	4 142	472	472
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	66	91	98
Derivat	1 295	205	251
Omsättningsfastigheter	155	1 028	63
Övriga fordringar	1 139	1 407	1 289
Likvida medel	344	569	555
SUMMA TILLGÅNGAR	73 906	67 400	70 855
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 638	24 374	26 336
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	74	96	143
Övriga avsättningar	—	—	—
Uppskjuten skatteskuld	4 880	4 237	4 903
Räntebärande skulder	37 070	36 074	36 597
Derivat	—	39	31
Leasingskulder	752	731	773
Leverantörsskulder	90	169	358
Övriga skulder	292	698	463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 111	982	1 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	73 906	67 400	70 855

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Belopp i mkr	Eget kapital hänförligt till		
	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	22 649	108	22 757
Utdelning	-597	—	-597
Hybridobligation	-78	—	-78
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-16	-2	-18
Övrigt totalresultat	444	—	444
Periodens resultat	3 934	36	3 970
Eget kapital 2021-12-31	26 336	143	26 479
Utdelning	-329	—	-329
Hybridobligation	-62	—	-62
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-4	-78	-82
Övrigt totalresultat	1 435	—	1 435
Periodens resultat	2 261	9	2 270
Eget kapital 2022-09-30	29 638	74	29 712

Koncernens kassaflödesanalys

i sammandrag

Belopp i mkr	2022 3 mån jul-sep	2021 3 mån jul-sep	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftöverskott inklusive central administration och bostadsutveckling	523	515	1 561	1 432	1 885
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5	16	17	40	22
Erhållen ränta	2	1	5	9	10
Erlagd ränta	-183	-182	-565	-550	-738
Betald inkomstskatt	0	—	-4	-21	-21
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	348	350	1 014	910	1 158
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring omsättningsfastigheter	-20	-10	-91	79	-99
Förändring av rörelsefordringar	147	42	110	-10	-92
Förändring av rörelseskulder	47	-113	-195	-292	67
Summa förändring av rörelsekapital	174	-81	-176	-223	-124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	522	269	838	687	1 034
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	103	-3	1 187	577	610
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-598	-564	-1 698	-3 956	-4 814
Förändring finansiella tillgångar	5	47	3	381	605
Förändring övriga anläggningstillgångar	-5	-16	-13	-27	-31
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-495	-535	-520	-3 026	-3 630
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	-52	16	-58	2 916	3 396
Förändring finansiella instrument	—	—	—	-3	—
Utdelning	-82	-82	-381	-515	-731
Hybridobligation	-22	-20	-61	-59	-78
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-82	-17	-17
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156	-86	-582	2 321	2 569
Totalt kassaflöde	-129	-352	-265	-17	-27
Ingående likvida medel	457	914	555	571	571
Valutakursdifferens i likvida medel	16	7	53	15	10
Utgående likvida medel	344	569	344	569	555

Moderbolagets resultaträkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2022 9 mån jan-sep	2021 9 mån jan-sep	2021 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	96	254	358
Kostnad sålda tjänster	-97	-199	-286
Bruttoresultat	-1	55	72
Central administration	0	-124	-160
Rörelseresultat	-1	-69	-88
Värdeförändring derivat	31	47	56
Finansnetto	439	-13	306
Resultat före skatt	469	-35	274
Skatt	-9	-94	-71
Periodens resultat	460	-129	203
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens totalresultat	460	-129	203

Moderbolagets balansräkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	—	10	8
Andelar i koncernföretag	1 736	1 765	1 780
Fordringar på koncernföretag	33 784	31 553	31 093
Derivat	1	8	10
Uppskjuten skattefordran	147	132	156
Övriga fordringar	160	251	254
Likvida medel	107	382	1 290
SUMMA TILLGÅNGAR	35 935	34 101	34 591
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 870	9 488	9 801
Räntebärande skulder	17 511	21 871	22 438
Derivat	—	39	31
Skulder till koncernföretag	7 764	2 050	1 891
Leverantörsskulder	4	8	11
Övriga skulder	707	534	316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79	111	103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 935	34 101	34 591

Nyckeltal

	2022-09-30 3 mån jul-sep	2021-09-30 3 mån jul-sep	2022-09-30 9 mån jan-sep	2021-09-30 9 mån jan-sep	2021-12-31 12 mån jan-dec	2020-12-31 12 mån jan-dec
Räntetäckningsgrad	3,0	2,8	3,1	2,6	2,6	2,5
Soliditet, %	40,1	36,2	40,1	36,2	37,2	36,3

Definitioner

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

Bokslutskommuniké 2022	21 februari 2023
Delårsinformation januari-mars 2023	28 april 2023

Kontaktpersoner

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

Lars Norrby, IR
076-777 38 00, lars.norrby@corem.se

Anna-Karin Hag, CFO
010-482 76 54, anna-karin.hag@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 25 oktober 2022 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