

Delårsinformation januari - september 2023

COREM KELLY AB

EN DEL AV **corem** 

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

JANUARI-SEPTEMBER 2023

- Intäkterna uppgick till 2 695 mkr (2 531).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 003 mkr (1 061).
- Resultatet före skatt uppgick till –5 201 mkr (2 261).

HÄNDELSE R UNDER DET TREDJE KVARTALET

- I augusti frånträdde Corem Property Group delar av sitt innehav i Klövern till Nrep och erhö ll en likvid om 1,4 mdkr. Innehavet har, i och med delavyttringen i kvartalet, klassats om från Andelar i intresseföretag till Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.
- I september återbetalade Corem Kelly utestående obligationer om 739 mkr vid förfall.

HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I oktober tecknades fyra avsiktsförklaringar om avyttring av fastigheter i Corem Property Group till underliggande fastighetsvärden om 12 mdkr.

Resultatposter jämfö rs med motsvarande period föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämfö rs med närmast föregående årsskifte. Kvartalet avser juli-september och perioden avser januari-september.

FINANSIERING

Den 30 september 2023 uppgick de externa räntebärande skulderna till 28 168 mkr (33 079). Därutö ver finns skuld till moderbolag om 7 391 mkr. Periodiserade låneomkostnader uppgick till 220 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 35 339 mkr (36 897). Finansnettot uppgick under kvartalet till –260 mkr (–172), varav finansiella intäkter utgjorde 6 mkr (14) och tomträttsavgä lder utgjorde –16 mkr (–12).

Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 2,4 ggr (3,1) och till 2,4 ggr under de senaste fyra kvartalen.

Corem Kellys räntebärande skulder är huvudsakligen sä kerställda med pantbrev i fastigheter och/eller aktier i dotterbolag. Icke-sä kerställda räntebärande skulder består av icke-sä kerställda obligationer, 4 600 mkr (6 250) vid kvartalets slut. Corem Kellys certifikatprogram upphö rde under 2022 och ersätts på koncernnivå av Corem Property Groups program.

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 delårsrapport är i vä sentliga delar de som beskrivs i not 1 i Corem Kellys årsredovisning för 2022. 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 26 oktober 2023

Styrelsen i Corem Kelly AB (publ)

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

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022/2023 Rullande 12 mån okt-sep	2022 12 mån jan-dec
Intäkter	877	851	2 695	2 531	3 631	3 467
Fastighetskostnader	-272	-295	-844	-871	-1 273	-1 299
Driftöverskott	605	556	1 851	1 660	2 358	2 168
Central administration	-37	-33	-110	-99	-143	-132
Finansnetto	-260	-172	-738	-501	-942	-706
Förvaltningsresultat fastigheter	308	351	1 003	1 061	1 273	1 330
Resultatandelar i intresseföretag	-0	-109	-1 076	-139	-1 800	-863
Värdeförändringar fastigheter	-2 709	-271	-4 941	254	-7 163	-1 968
Värdeförändringar derivat	-28	59	-148	1 075	-227	995
Värdeförändringar övriga tillgångar	29	-21	2	13	-24	-12
Nedskrivning goodwill	0	—	-41	-2	-41	-2
Resultat före skatt	-2 401	8	-5 201	2 261	-7 981	-519
Skatt	330	-54	544	9	804	271
Periodens resultat	-2 071	-46	-4 657	2 270	-7 176	-248
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-2 055	-47	-4 625	2 261	-7 114	-227
Innehav utan bestämmande inflytande	-16	1	-32	9	-62	-21
	-2 071	-46	-4 657	2 270	-7 176	-248
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-99	634	315	1 435	-64	1 056
Periodens totalresultat	-2 170	588	-4 342	3 705	-7 240	807
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-2 154	587	-4 310	3 696	-7 178	828
Innehav utan bestämmande inflytande	-16	1	-32	9	-62	-21
	-2 170	588	-4 342	3 705	-7 240	807

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	103	144	144
Förvaltningsfastigheter	58 494	65 802	63 382
Nyttjanderättstillgångar	1 409	752	1 386
Maskiner och inventarier	59	67	69
Andelar i intresseföretag	0	4 142	3 415
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 354	66	65
Derivat	1 081	1 295	1 216
Omsättningsfastigheter	269	155	206
Övriga fordringar	1 001	1 139	1 050
Likvida medel	499	344	407
SUMMA TILLGÅNGAR	64 269	73 906	71 341
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	22 008	29 638	26 745
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	11	74	43
Uppskjuten skatteskuld	4 050	4 880	4 623
Räntebärande skulder	35 339	37 070	36 897
Leasingskulder	1 409	752	1 386
Leverantörsskulder	73	90	226
Övriga skulder	380	292	262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	999	1 111	1 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	64 269	73 906	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
Utdelning	-329	—	-329
Hybridobligation	-98	—	-98
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	—	-0	-0
Övrigt totalresultat	315	—	315
Periodens resultat	-4 625	-32	-4 657
Eget kapital 2023-09-30	22 008	11	22 019

Koncernens kassaflödesanalys

i sammandrag

Belopp i mkr	2023 3 mån jul-sep	2022 3 mån jul-sep	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftöverskott inklusive central administration	568	523	1 740	1 561	2 036
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5	5	15	17	22
Erhållen ränta	9	2	15	5	6
Erlagd ränta	-268	-183	-731	-565	-747
Betald inkomstskatt	0	0	-2	-4	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	314	348	1 037	1 014	1 313
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring omsättningsfastigheter	-12	-20	-63	-91	-143
Förändring av rörelsefordringar	175	147	-12	110	215
Förändring av rörelseskulder	-260	47	-543	-195	-82
Summa förändring av rörelsekapital	-97	174	-618	-176	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217	522	420	838	1 303
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	226	103	1 595	1 187	1 782
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-439	-598	-1 345	-1 698	-2 447
Förändring andelar i intresseföretag	1 353	—	1 383	—	—
Förändring finansiella tillgångar	5	5	8	3	3
Förändring övriga anläggningstillgångar	-4	-5	-6	-13	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 141	-495	1 635	-520	-683
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	-1 252	-52	-1 866	-58	-271
Utdelning	0	-82	0	-381	-381
Hybridobligation	-39	-22	-98	-61	-87
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	-82	-82
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 291	-156	-1 964	-582	-821
Periodens kassaflöde	67	-129	90	-265	-201
Likvida medel vid periodens början	438	457	407	555	555
Kurskursdifferens i likvida medel	-6	16	2	53	53
Likvida medel vid periodens slut	499	344	499	344	407

Moderbolagets resultaträkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2023 9 mån jan-sep	2022 9 mån jan-sep	2022 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	323	96	129
Kostnad sålda tjänster	-323	-97	-130
Bruttoresultat	0	-1	-1
Central administration	0	0	0
Rörelseresultat	0	-1	-1
Värdeförändring derivat	-21	31	31
Finansnetto	517	439	710
Resultat före skatt	496	469	739
Skatt	-101	-9	-30
Periodens resultat	395	460	709
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens totalresultat	395	460	709

Moderbolagets balansräkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 839	1 736	1 839
Fordringar på koncernföretag	36 013	33 784	33 581
Derivat	—	1	1
Uppskjuten skattefordran	50	147	126
Övriga fordringar	67	160	28
Likvida medel	214	107	610
SUMMA TILLGÅNGAR	38 184	35 935	36 186
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 088	9 870	10 094
Räntebärande skulder	12 399	17 511	18 549
Derivat	123	—	—
Skulder till koncernföretag	15 359	7 764	7 292
Leverantörsskulder	0	4	0
Övriga skulder	176	707	172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	79	78
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 184	35 935	36 186

Nyckeltal

	2023-09-30 3 mån jul-sep	2022-09-30 3 mån jul-sep	2023-09-30 9 mån jan-sep	2022-09-30 9 mån jan-sep	2022-12-31 12 mån jan-dec
Finans					
Soliditet, %	34	40	34	40	38
Räntetäckningsgrad	2,2	3,0	2,4	3,1	2,9

Definitioner

Finans

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SOLIDITET

Eget kapital² i relation till totala tillgångar.

1) Exklusive tomträttsavgäld.

2) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kalender

Bokslutskommuniké 2023	21 februari 2024
Delårsinformation januari-mars 2024	23 april 2024

Kontaktperson

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 26 oktober 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