

Delårsinformation januari–september 2024

COREM KELLY AB

EN DEL AV **corem** 

Denna delårsinformation avseende perioden januari–september 2024 är upprättad i syfte att efterleva villkoren i Corem Kelly AB:s (publ) obligations- och låneavtal.

Januari–september 2024

- » Intäkterna uppgick till 2 458 mkr (2 695)
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 741 mkr (1 003)
- » Resultatet före skatt uppgick till 114 mkr (–5 201)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET TREDJE KVARTALET

- » Obligationer om 436 mkr, med förfall i februari 2025, återköptes under kvartalet.
- » Hybridobligationer om 148 mkr återköptes under kvartalet.

HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- » Hybridobligationer om 20 mkr återköptes under oktober.

Finansiering

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

Den 30 september 2024 uppgick de externa räntebärande skulderna till 22 082 mkr (24 986). Därutöver finns skuld till moderbolag om 8 499 mkr (6 229). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 199 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 30 382 mkr (31 010). Finansnettot uppgick under kvartalet till –262 mkr (–260), varav finansiella intäkter utgjorde 4 mkr (6) och tomträttsavgäld utgjorde –17 mkr (–16). Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 2,1 ggr (2,4) och till 2,1 (2,4) under de senaste fyra kvartalen.

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 2 011 mkr (4 535) vid kvartalets slut.

Derivat begränsar effektivt ränterisken. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till –320 mkr (–28). Den 30 september 2024 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till –10 mkr (425). 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.

REDOVISINGSPRINCIPER

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 24 oktober 2024

Styrelsen i Corem Kelly AB (publ)

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

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023/2024 Rullande 12 mån okt-sep	2023 12 mån jan-dec
Intäkter	798	877	2 458	2 695	3 347	3 583
Fastighetskostnader	-293	-272	-899	-844	-1 254	-1 199
Driftsöverskott	505	605	1 559	1 851	2 093	2 384
Central administration	-34	-37	-106	-110	-143	-147
Finansnetto	-262	-260	-712	-738	-980	-1 006
Förvaltningsresultat	209	308	741	1 003	970	1 231
Resultat bostadsutveckling	0	—	-1	—	-1	0
Resultatandelar i intresseföretag	0	-0	0	-1 076	0	-1 076
Värdeförändringar fastigheter	-14	-2 709	-297	-4 941	-2 875	-7 519
Värdeförändringar derivat	-320	-28	-436	-148	-1 164	-876
Värdeförändringar övriga tillgångar	25	29	110	2	104	-4
Nedskrivning goodwill	0	0	-3	-41	-4	-41
Resultat före skatt	-100	-2 401	114	-5 201	-2 970	-8 285
Skatt	-121	330	-158	544	172	875
Periodens resultat	-220	-2 071	-45	-4 657	-2 798	-7 410
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-220	-2 055	-46	-4 625	-2 801	-7 381
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-16	1	-32	3	-29
Periodens resultat	-220	-2 071	-45	-4 657	-2 798	-7 410

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023/2024 Rullande 12 mån okt-sep	2023 12 mån jan-dec
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultat-räkningen						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	-261	-99	-13	315	-628	-300
Periodens totalresultat	-481	-2 170	-58	-4 342	-3 426	-7 710
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-481	-2 154	-59	-4 310	-3 429	-7 681
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-16	1	-32	3	-29
Periodens totalresultat	-481	-2 170	-58	-4 342	-3 426	-7 710

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Goodwill	100	103	103
Förvaltningsfastigheter	50 367	58 494	51 382
Nyttjanderättstillgångar	1 024	1 409	1 188
Maskiner och inventarier	39	59	56
Andelar i intresseföretag	—	0	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 475	1 354	1 351
Derivat	196	1 081	576
Omsättningsfastigheter	0	269	290
Övriga fordringar	878	1 001	857
Likvida medel	504	499	365
SUMMA TILLGÅNGAR	54 583	64 269	56 168
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	17 956	22 008	18 598
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	11	14
Uppskjuten skatteskuld	3 800	4 050	3 720
Räntebärande skulder	30 382	35 339	31 010
Derivat	206	—	151
Leasingskulder	1 024	1 409	1 188
Leverantörsskulder	45	73	127
Övriga skulder	260	380	167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	910	999	1 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	54 583	64 269	56 168

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Ingående eget kapital 2023-01-01	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
Hybridobligation	-40	—	-40
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	—	0	0
Övrigt totalresultat	-615	—	-615
Periodens resultat	-2 756	3	-2 752
Eget kapital 2023-12-31	18 598	14	18 612
Utdelning	-329	—	-329
Hybridobligation	-265	—	-265
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	11	-15	-4
Övrigt totalresultat	-13	—	-13
Periodens resultat	-46	0	-46
Eget kapital 2024-09-30	17 956	0	17 956

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftöverskott inklusive central administration	471	568	1 452	1 740	2 237
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4	5	13	15	20
Erhållen ränta	9	9	73	15	61
Erlagd ränta	-242	-268	-785	-731	-1 030
Betald inkomstskatt	0	0	0	-2	-2
	242	314	751	1 037	1 286
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring omsättningsfastigheter	0	-12	-2	-63	-84
Förändring av kortfristiga fordringar	95	175	-103	-12	91
Förändring av kortfristiga skulder	-120	-260	-307	-543	-557
Summa förändring rörelsekapital	-26	-97	-412	-618	-550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217	217	339	420	736
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	-2	226	1 624	1 595	5 709
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-306	-439	-888	-1 345	-1 662
Förändring andelar i intresseföretag	0	1 353	0	1 383	1 383
Förändring finansiella tillgångar	0	5	0	8	12
Förändring övriga anläggningstillgångar	16	-4	34	-6	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-292	1 141	770	1 635	5 436
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	435	-1 252	-705	-1 866	-5 999
Förändring finansiella instrument	0	0	0	0	-73
Hybridobligation	-185	-39	-265	-98	-138
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-4	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	251	-1 291	-974	-1 964	-6 210
Periodens kassaflöde	175	67	135	90	-39
Ingående likvida medel	334	438	365	407	407
Valutakursdifferens i likvida medel	-4	-6	4	2	-4
Utgående likvida medel	504	499	504	499	365

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	310	323	433
Kostnad sålda tjänster	-310	-323	-433
Bruttoresultat	0	0	0
Central administration	0	0	-1
Rörelseresultat	0	0	-1
Värdeförändring derivat	-11	-21	-19
Finansnetto	325	517	-1 042
Resultat före skatt	314	496	-1 062
Skatt	2	-101	-122
Periodens resultat	316	395	-1 184
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens totalresultat	316	395	-1 184

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1 029	1 839	1 029
Maskiner och inventarier	33 511	36 013	31 742
Andelar i koncernföretag	0	—	0
Fordringar på koncernföretag	6	50	4
Uppskjuten skattefordran	1	67	8
Kassa och bank	313	214	1 134
SUMMA TILLGÅNGAR	34 860	38 184	33 917
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 165	10 088	8 444
Räntebärande skulder	10 741	12 399	12 277
Derivat	132	123	121
Skulder till koncernföretag	15 636	15 359	12 946
Leverantörsskulder	0	0	0
Övriga skulder	164	176	92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	39	37
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 860	38 184	33 917

Nyckeltal

	2024 3 mån jul-sep	2023 3 mån jul-sep	2024 9 mån jan-sep	2023 9 mån jan-sep	2023/2024 Rullande 12 mån okt-sep	2023 12 mån jan-dec
FINANS						
Soliditet, %	33	34	33	34	33	33
Räntetäckningsgrad	1,8	2,2	2,1	2,4	2,1	2,3

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

Bokslutskommuniké 2024	13 februari 2025
Delårsrapport januari–mars 2025	23 april 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 24 oktober 2024 kl. 08:00 CEST.

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