

Delårsrapport januari - juni 2023

COREM KELLY AB

EN DEL AV **corem** 

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

JANUARI-JUNI 2023

- Intäkterna uppgick till 1 817 mkr (1 680).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 695 mkr (710).
- Resultatet före skatt uppgick till –2 800 mkr (2 253).

HÄNDELSE UNDER DET ANDRA KVARTALET

- Corem tecknade i juli, efter periodens utgång, tillsammans med ALM Equity and Broskeppet Bostad avtal med fastighetsinvesteraren Nrep om försäljning av 51 procent av aktierna i Klöver för cirka 2,5 miljarder kronor. Affären innebär en negativ resultateffekt om cirka 1 mdkr vilken redovisas i kvartalet. Överlåtelsen är planerad till augusti 2023. Affären innebär en positiv likviditetseffekt uppgående till 1,4 mdkr kronor.
- I maj förtidsinlöste Corem Kelly, ett obligationslån om 700 mkr.
- I juni erhöll Corem Kelly en uppdaterad kreditbedömning från Scope Ratings. Uppdateringen bekräftar att Corem Kelly behåller det tidigare kreditbetyget BBB-, stabila utsikter.

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

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkterna uppgick till 899 mkr (836) under kvartalet. Fastighetskostnaderna uppgick till 269 mkr (275) och driftöverskottet uppgick till 630 mkr (561). Överskottsgraden uppgick till 70 procent (67) och förvaltningsresultatet uppgick till 351 mkr (383). Resultat före skatt uppgick till –1 932 mkr (456).

SKATT

Under kvartalet uppgick uppskjuten skatt till 83 mkr (464) och aktuell skatt till –15 mkr (–12).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under kvartalet till 354 mkr (341). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto 256 mkr (–610). Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –256 mkr (–22). Totalt uppgick kassaflödet till –53 mkr (–340). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 438 mkr jämfört med 457 mkr per 30 juni 2022.

FINANSIERING

Den 30 juni 2023 uppgick de externa räntebärande skulderna till 30 727 mkr (33 079). Därutöver finns skuld till moderbolag om 6 045 mkr. Periodiserade låneomkostnader uppgick till 221 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 36 551 mkr (36 897). Finansnettot uppgick under kvartalet till –239 mkr (–146), varav finansiella intäkter utgjorde 5 mkr (14) och tomträttsavgäld utgjorde –17 mkr (–11).

Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 2,6 ggr (3,2) och till 2,6 ggr 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, 5 389 mkr (6 250) vid kvartalets slut. Corem Kellys certifikatprogram upphörde under 2022 och ersätts på koncernnivå av Corem Property Groups program.

Derivat begränsar effektivt ränterisken. Effekten av större räntehöjningar begränsas markant genom räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till 80 mkr (478). Den 30 juni var värdet 1 096 mkr (1 237). 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. Corem Kelly bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING1

Förfalloår	Räntebindning	Kapitalbindning			
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörlig ²	13 073	—	—	—	—
2023	—	4 721	4 289	736	432
2024	5 613	8 994	8 344	1 950	650
2025	4 000	10 144	9 644	2 700	500
2026	—	2 161	1 129	—	1 032
2027	514	341	341	—	—
Senare	7 528	6 980	6 980	—	—
TOTALT	30 727	33 342	30 727	5 389	2 615

1 Extern skuld

2 Av här redovisad Rörlig volym täcks 1 328 mkr av räntetak.

KOMMERSIELLA PROJEKT

Per den 30 juni 2023 uppgick den återstående investeringsvolymen hänförlig till samtliga pågående projekt till 1 115 mkr. Vid samma tidpunkt fanns totalt sju projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Dessa projekt omfattar totalt 47 835 kvm och har en sammanlagd återstående investering om 852 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 hyresgästanpassningar kommer löpa vidare.

COREM 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	Nybyggnation kontorslokaler	9 216	17 582	1 917	468	224	24Q1
New York	28&7	Nybyggnation kontorslokaler	2 580	9 183	939	139	104	24Q1
Stockholm	Orgelpipan 4	Ombyggnation kontorslokaler	4 240	4 240	342	68	34	23Q4
Uppsala	Fyrislund 6:6	Nybyggnation kontor och laboratorium, etapp 1	0	3 097	158	41	11	23Q3
Västerås	Loke 24	Ombyggnation fastighet, hyresgästanpassning vårdcentral	4 634	7 014	160	5	9	23Q3
Västerås	Mats 5	Ombyggnation fastighet	3 529	3 985	136	57	8	23Q3
Nyköping	Furan 2	Uppbyggnad skola	2 735	2 735	77	74	8	23Q4
TOTALT			26 934	47 835	3 729	852	398	

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Corem Kellys fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2023 av 272 förvaltningsfastigheter (316) med en total uthyrningsbar yta om 2 125 tkvm (2 291), ett verkligt värde om 61 378 mkr (64 789) och ett hyresvärde som uppgick till 4 027 mkr (3 823).

Värdeförändringarna för Corem Kellys förvaltningsfastigheter uppgick till –2 233 mkr (525) under perioden januari-juni. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om –15 mkr (-336) och orealiserade värdeförändringar om –2 218 mkr (861). I genomsnitt har Corem Kellys fastighetsbestånd, per den 30 juni 2023, värderats med ett avkastningskrav på 5,3 procent (5,0).

Corem Kelly värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent externt. Externvärderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield, Newsec, Savills, BBG Real Estate Service (USA) och Newmark (USA). Varje fastighet i beståndet externvärderas minst en gång per år. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Corem Kellys årsredovisning för 2022.

FASTIGHETER: VERKLIGT VÄRDE

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	63 382	67 140	67 140
Förvärv	—	80	80
Investeringar	906	1 020	2 367
Försäljningar	-1 384	-1 050	-1 921
Omklassificering till andelar i intresseföretag	—	-4 374	-4 374
Orealiserade värdeförändringar	-2 218	861	-1 452
Valutakursomräkning	691	1 112	1 542
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	61 378	64 789	63 382

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Region Stockholm	928	877	-327	-337	601	540	65	62	284	368
Region Öst	374	358	-120	-124	254	234	68	65	104	199
Region Väst	318	302	-101	-107	217	195	68	65	74	134
Utland – Köpenhamn	146	129	-14	-6	132	123	90	95	13	9
Utland – New York	51	14	-10	-1	41	13	80	93	431	310
TOTALT	1 817	1 680	-572	-575	1 245	1 105	69	66	906	1 020

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ek.uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30
Region Stockholm	100	111	29 553	31 133	2 145	2 019	86	86	982	1 021
Region Öst	78	101	8 718	10 173	773	807	93	88	555	653
Region Väst	83	91	8 225	8 940	709	675	89	87	461	489
Utland – Köpenhamn	7	8	7 725	7 419	283	262	93	94	117	122
Utland – New York	4	5	7 157	7 124	117	60	100	100	10	6
TOTALT	272	316	61 378	64 789	4 027	3 823	88	87	2 125	2 291

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 2022 års 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 delårsrapport är i väsentliga delar de som beskrivs i not 1 i Corem Kellys årsredovisning för 2022.

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

Undertecknade försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 14 juli 2023

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Christian Roos
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Magnus Uggla
Styrelseledamot

Rutger Arnhult
VD och styrelseledamot

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

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2023 3 mån apr-jun	2022 3 mån apr-jun	2023 6 mån jan-jun	2022 6 mån jan-jun	2022/2023 Rullande 12 mån jul-jun	2022 12 mån jan-dec
Intäkter	899	836	1 817	1 680	3 605	3 467
Fastighetskostnader	-269	-275	-572	-575	-1 296	-1 299
Driftöverskott	630	561	1 245	1 105	2 309	2 168
Central administration	-40	-32	-73	-66	-139	-132
Finansnetto	-239	-146	-477	-328	-855	-706
Förvaltningsresultat fastigheter	351	383	695	710	1 315	1 330
Resultatandelar i intresseföretag	-1 178	-33	-1 075	-30	-1 908	-863
Värdeförändringar fastigheter	-1 115	-413	-2 233	525	-4 725	-1 968
Värdeförändringar derivat	80	478	-120	1 016	-141	995
Värdeförändringar övriga tillgångar	-29	41	-26	33	-72	-12
Nedskrivning goodwill	-41	0	-41	-2	-41	-2
Resultat före skatt	-1 932	456	-2 800	2 253	-5 572	-519
Skatt	68	452	214	63	421	271
Periodens resultat	-1 864	908	-2 586	2 316	-5 151	-248
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-1 863	907	-2 570	2 308	-5 106	-227
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	1	-16	8	-45	-21
	-1 864	908	-2 586	2 316	-5 151	-248
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	428	681	414	801	669	1 056
Periodens totalresultat	-1 436	1 589	-2 172	3 117	-4 482	807
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	-1 435	1 588	-2 156	3 109	-4 437	828
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	1	-16	8	-45	-21
	-1 436	1 589	-2 172	3 117	-4 482	807

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Belopp i mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Goodwill	103	144	144
Förvaltningsfastigheter	61 378	64 789	63 382
Nyttjanderättstillgångar	1 409	753	1 386
Maskiner och inventarier	61	67	69
Andelar i intresseföretag	2 311	4 257	3 415
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	6	91	65
Derivat	1 096	1 237	1 216
Omsättningsfastigheter	257	135	206
Övriga fordringar	1 140	1 231	1 050
Likvida medel	438	457	407
SUMMA TILLGÅNGAR	68 199	73 161	71 341
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	24 202	29 073	26 745
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	27	73	43
Uppskjuten skatteskuld	4 405	4 831	4 623
Räntebärande skulder	36 551	36 955	36 897
Leasingskulder	1 409	753	1 386
Leverantörsskulder	62	33	226
Övriga skulder	428	411	262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 115	1 032	1 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	68 199	73 161	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	-59	—	-59
Övrigt totalresultat	414	—	414
Periodens resultat	-2 570	-16	-2 586
Eget kapital 2023-06-30	24 202	27	24 229

Koncernens kassaflödesanalys

i sammandrag

Belopp i mkr	2023 3 mån apr-jun	2022 3 mån apr-jun	2023 6 mån jan-jun	2022 6 mån jan-jun	2022 12 mån jan-dec
Den löpande verksamheten					
Driftöverskott inklusive central administration	590	529	1 172	1 039	2 036
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5	5	10	11	22
Erhållen ränta	5	1	5	3	6
Erlagd ränta	-244	-194	-463	-382	-747
Betald inkomstskatt	-2	0	-2	-4	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	354	341	723	666	1 313
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring omsättningsfastigheter	-24	-54	-50	-71	-143
Förändring av rörelsefordringar	-33	-79	-187	-37	215
Förändring av rörelseskulder	-350	84	-284	-242	-82
Summa förändring av rörelsekapital	-407	-49	-521	-350	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-53	292	202	316	1 303
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	699	115	1 369	1 084	1 782
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-467	-711	-906	-1 100	-2 447
Förändring andelar i intresseföretag	6	—	30	—	—
Förändring finansiella tillgångar	2	-5	3	-1	3
Förändring övriga anläggningstillgångar	16	-9	-2	-9	-21
Kassaflöde från investeringsverksamheten	256	-610	494	-25	-683
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	-225	215	-614	-7	-271
Utdelning	0	-216	0	-299	-381
Hybridobligation	-31	-20	-59	-39	-87
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	-82	-82
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-256	-22	-673	-426	-821
Periodens kassaflöde	-53	-340	23	-135	-201
Likvida medel vid periodens början	483	753	407	555	555
Kurskursdifferens i likvida medel	8	44	8	38	53
Likvida medel vid periodens slut	438	457	438	457	407

Moderbolagets resultaträkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2023 6 mån jan-jun	2022 6 mån jan-jun	2022 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	217	64	129
Kostnad sålda tjänster	-217	-65	-130
Bruttoresultat	0	-1	-1
Central administration	0	0	0
Rörelseresultat	0	-1	-1
Värdeförändring derivat	—	31	31
Finansnetto	393	470	710
Resultat före skatt	393	500	739
Skatt	-75	-9	-30
Periodens resultat	318	491	709
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens totalresultat	318	491	709

Moderbolagets balansräkning

i sammandrag

Belopp i mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 838	1 736	1 839
Fordringar på koncernföretag	35 738	33 170	33 581
Derivat	0	7	1
Uppskjuten skattefordran	52	147	126
Övriga fordringar	53	224	28
Likvida medel	232	821	610
SUMMA TILLGÅNGAR	37 914	36 105	36 186
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 026	9 923	10 094
Räntebärande skulder	15 334	16 652	18 549
Skulder till koncernföretag	11 745	8 665	7 292
Övriga skulder	729	787	172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80	78	78
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 914	36 105	36 186

Nyckeltal

	2023-06-30 3 mån apr-jun	2022-06-30 3 mån apr-jun	2023-06-30 6 mån jan-jun	2022-06-30 6 mån jan-jun	2022-12-31 12 mån jan-dec
Fastighet					
Antal förvaltningsfastigheter	272	316	272	316	306
Uthyrningsbar area, tkvm	2 125	2 291	2 125	2 291	2 255
Hyresvärde, mkr	4 027	3 823	4 027	3 823	3 867
Hyresvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 896	1 668	1 896	1 668	1 715
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	61 378	64 789	61 378	64 789	63 382
Direktavkastningskrav värdering, %	5,3	5,0	5,3	5,0	5,1
Överskottsgrad, %	70	67	69	66	63
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	88	87	88	87	88
Uthyrningsgrad ytmässig, %	79	79	79	79	80
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7
Finans					
Soliditet, %	35	40	36	40	38
Belåningsgrad, %	47	53	47	53	49
Räntetäckningsgrad	2,6	3,6	2,6	3,2	2,9
Räntebärande skulder, mkr	30 727	37 100	30 727	37 100	33 079

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 och andelar i intresseföretag.

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

Delårsinformation januari-september 2023	26 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	Februari 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 och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 juli 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