

Halvårsrapport januari–juni 2024

COREM KELLY AB

EN DEL AV **corem** 

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

Januari–juni 2024

- » Intäkterna uppgick till 1 660 mkr (1 817).
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 532 mkr (695).
- » Resultatet före skatt uppgick till 214 mkr (–2 800).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER DET ANDRA KVARTALET

- » Under kvartalet tecknades fyra separata hyresavtal i fastigheten 28&7, samt ett hyresavtal i fastigheten 1245 Broadway i New York.
- » Obligationer med utestående belopp om 1 259 mkr löstes i april 2024.
- » Återköp om 253 mkr gjordes i obligation med förfall i februari 2025.

Intäkter, kostnader och resultat

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 avser januari–juni.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Intäkterna uppgick till 832 mkr (899) under kvartalet. Fastighetskostnaderna uppgick till 275 mkr (269) och driftöverskottet uppgick till 557 mkr (630). Överskottsgraden uppgick till 67 procent (70) och förvaltningsresultatet uppgick till 304 mkr (351). Resultat före skatt uppgick till 292 mkr (–1 932).

SKATT

Under kvartalet uppgick uppskjuten skatt till 19 mkr (83) och aktuell skatt till –15 mkr (–15).

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under året till 297 mkr (354). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med netto –209 mkr (256).

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet med –156 mkr (–256). Totalt uppgick kassaflödet till –277 mkr (–53). Likvida medel vid kvartalets slut uppgick till 334 mkr jämfört med 365 mkr per sista december 2023.

Finansiering

Den 30 juni 2024 uppgick de externa räntebärande skulderna till 22 809 mkr (24 986). Därutöver finns skuld till moderbolag om 7 401 mkr (6 229). Periodiserade låneomkostnader uppgick till 204 mkr, vilket innebär att de redovisade räntebärande skulderna i balansräkningen uppgår till 30 006 mkr (31 010). Finansnettot uppgick under kvartalet till –217 mkr (–239), varav finansiella intäkter utgjorde 2 mkr (5) och tomträttsavgäld utgjorde –16 mkr (–17). Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 2,3 ggr (2,6) och till 2,2 ggr (2,6) under de senaste fyra kvartalen.

Corem Kellys räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter och/eller aktier i dotterbolag. Icke-säker-

ställda räntebärande skulder består av icke-säkerställda obligationer vilka uppgick till 2 448 mkr (4 535) vid kvartalets slut.

För att begränsa ränterisken används derivat och räntetak. Värdeförändringar på derivat uppgick under kvartalet till –183 mkr (80). Den 30 juni 2024 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen netto till 310 mkr (425).

Orealiserad värdeförändring på derivat är inte kassaflödespåverkande då värdet av derivaten vid löptidens slut alltid är noll. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13. Inga derivat har ändrat klassificering under perioden.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning		
	Lånevolym, mkr	Avtalsvolym, mkr	Utnyttjat, mkr	Varav utestående obligationer, mkr	Ej utnyttjat, mkr
Rörligt ¹	5 455	—	—	—	—
2024	4 000	1 837	1 687	—	150
2025	4 000	15 926	15 172	2 448	754
2026	—	1 456	1 456	—	—
2027	1 286	843	843	—	—
2028	784	624	624	—	—
Senare	7 284	3 027	3 027	—	—
Totalt	22 809	23 713	22 809	2 448	904

1) Av här redovisad rörlig volym täcks 1 455 mkr av räntetak.

Fastighetsbeståndet

KOMMERSIELLA PROJEKT

Per den 30 juni 2024 uppgick den återstående investeringsvolymen hänförlig till samtliga pågående projekt till 916 mkr. Vid samma tidpunkt fanns totalt tre projekt med en beräknad investering överstigande 50 mkr vardera. Dessa projekt omfattar totalt 29 601 kvm och har en sammanlagd återstående investering om 505 mkr. De två största enskilda pågående projekten avser nyproduktion av två högkvalitativa kontorsbyggnader på Manhattan i New York. Projekten benämns 28&7 och 1245 Broadway och båda byggnaderna är exteriört färdigställda. Uthyrningsarbete pågår och interiöra hyresgästanpassningar kommer löpa vidare.

COREMS 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 ¹	Nybyggnation kontorslokaler	9 945	17 575	1 933	341	218	25Q1
New York	28&7 ¹	Nybyggnation kontorslokaler	5 957	9 291	1 005	139	96	25Q1
Nyköping	Furan 2	Uppbyggnad skola	2 735	2 735	77	25	8	24Q4
TOTALT			18 637	29 601	3 015	505	322	

1) Beräknad och återstående investering avseende projekt i New York är baserad på SEK/USD-kursen per 30 juni 2024.

FASTIGHETER OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Corem Kellys fastighetsbestånd bestod per den 30 juni 2024 av 251 förvaltningsfastigheter (272) med en total uthyrningsbar yta om 1 981 tkvm (2 125), ett verkligt värde om 50 368 mkr (61 378) och ett hyresvärde som uppgick till 3 879 mkr (4 027).

Värdeförändringarna för Corem Kellys förvaltningsfastigheter uppgick till -283 mkr (-2 233) perioden januari-juni. I värdeförändringarna ingår realiserade värdeförändringar om 6 mkr (-15) och orealiserade värdeförändringar om -289 mkr (-2 218). I genomsnitt har Corem Kellys fastighetsbestånd, per den 30 juni 2024, värderats med ett avkastningskrav på 5,9 procent (5,3).

Corem Kelly värderar samtliga fastigheter varje kvartal, varav normalt 20 till 30 procent värderas externt. Externvärderingarna har genomförts av Cushman & Wakefield, Savills, Newsec. Som grundregel externvärderas varje fastighet minst en gång per år, men undantag kan göras för enstaka fastigheter. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13. För utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se Corem Kellys årsredovisning.

FASTIGHETER, VERKLIGT VÄRDE

	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Verkligt värde per 1 januari	51 382	63 382	63 382
Förvärv	—	—	—
Investeringar	581	906	1 662
Försäljningar	-1 640	-1 384	-6 237
Orealiserade värdeförändringar	-289	-2 218	-7 373
Valutakursomräkning	334	691	-51
VERKLIGT VÄRDE VID PERIODENS UTGÅNG	50 368	61 378	51 382

RESULTATRÄKNINGSPOSTER OCH INVESTERINGAR PER ORGANISATORISK ENHET

	Intäkter, mkr		Fastighetskostnader, mkr		Driftsöverskott, mkr		Överskottsgrad, %		Investeringar, mkr	
	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Stockholm	897	935	-352	-328	545	606	61	65	121	331
Öst	337	367	-112	-119	225	249	67	68	69	57
Väst	322	318	-101	-101	221	217	69	68	52	74
Utland – Köpenhamn	46	146	-11	-14	35	132	76	90	23	13
Utland – New York	58	51	-29	-10	29	41	50	80	316	431
Totalt	1 660	1 817	-605	-572	1 055	1 245	64	69	581	906

NYCKELTAL PER ORGANISATORISK ENHET

	Antal fastigheter, st		Verkligt värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %		Uthyrningsbar area, tkvm	
	2024 30 jun	2023 30 jun	2024 30 jun	2023 30 jun	2024 30 jun	2023 30 jun	2024 30 jun	2023 30 jun	2024 30 jun	2023 30 jun
Stockholm	94	101	26 976	30 103	2 163	2 171	83	85	963	1 000
Öst	69	77	7 946	8 168	754	747	88	94	512	537
Väst	81	83	8 018	8 225	735	709	87	89	454	461
Utland – Köpenhamn	4	7	1 316	7 725	73	283	64	93	38	117
Utland – New York ¹⁾	3	4	6 112	7 157	154	117	91	100	14	10
Totalt	251	272	50 368	61 378	3 879	4 027	85	88	1 981	2 125

1) Hyresvärde, Ekonomisk uthyrningsgrad och Uthyrningsbar area avser aktiva hyresavtal.

Övrig information

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 Corem Kellys årsredovisning.

TVISTER

Corem Kelly har inga pågående tvister som kan ge väsentlig resultatpåverkan.

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. 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.

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, 12 juli 2024
Corem Property Group AB (publ)

Patrik Essehorn
Styrelseordförande

Katarina Klingspor
Styrelseledamot

Fredrik Rapp
Styrelseledamot

Christian Roos
Styrelseledamot

Christina Tillman
Styrelseledamot

Magnus Ugglå
Styrelseledamot

Rutger Arnhult
VD och styrelseledamot

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

Koncernens resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån apr–jun	2023 3 mån apr–jun	2024 6 mån jan–jun	2023 6 mån jan–jun	2023/2024 Rullande 12 mån jul–jun	2023 12 mån jan–dec
Intäkter	832	899	1 660	1 817	3 426	3 583
Fastighetskostnader	–275	–269	–605	–572	–1 233	–1 199
Driftsöverskott	557	630	1 055	1 245	2 193	2 384
Central administration	–36	–40	–73	–73	–146	–147
Finansnetto	–217	–239	–450	–477	–979	–1 006
Förvaltningsresultat	304	351	532	695	1 068	1 231
Resultat bostadsutveckling	–1	—	–1	—	–1	—
Resultatandelar i intresseföretag	0	–1 178	0	–1 075	–1	–1 076
Värdeförändringar fastigheter	69	–1 115	–283	–2 233	–5 570	–7 519
Värdeförändringar derivat	–183	80	–115	–120	–872	–876
Värdeförändringar övriga tillgångar	106	–29	83	–26	108	–4
Nedskrivning goodwill	–3	–41	–3	–41	–4	–41
Resultat före skatt	292	–1 932	214	–2 800	–5 271	–8 285
Skatt	4	68	–40	214	622	875
Periodens resultat	296	–1 864	174	–2 586	–4 649	–7 410
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	296	–1 863	173	–2 570	–4 636	–7 381
Innehav utan bestämmande inflytande	0	–1	1	–16	–13	–29
	296	–1 864	174	–2 586	–4 649	–7 410

Koncernens rapport över totalresultat *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån apr–jun	2023 3 mån apr–jun	2024 6 mån jan–jun	2023 6 mån jan–jun	2023/2024 Rullande 12 mån jul–jun	2023 12 mån jan–dec
Övrigt totalresultat – poster som kan återföras i resultaträkningen						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet	–35	428	249	414	–466	–300
Periodens totalresultat	261	–1 436	423	–2 172	–5 115	–7 710
<i>Periodens totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	261	–1 435	422	–2 156	–5 102	–7 681
Innehav utan bestämmande inflytande	0	–1	1	–16	–13	–29
Periodens totalresultat	261	–1 436	423	–2 172	–5 115	–7 710

Koncernens balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Goodwill	100	103	103
Förvaltningsfastigheter	50 368	61 378	51 382
Nyttjanderättstillgångar	1 041	1 409	1 188
Maskiner och inventarier	42	61	56
Andelar i intresseföretag	—	2 311	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	1 444	6	1 351
Derivat	371	1 096	576
Omsättningsfastigheter	0	257	290
Övriga fordringar	958	1 140	857
Likvida medel	334	438	365
SUMMA TILLGÅNGAR	54 659	68 199	56 168
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 621	24 202	18 598
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	27	14
Uppskjuten skatteskuld	3 687	4 405	3 720
Räntebärande skulder	30 006	36 551	31 010
Derivat	61	—	151
Leasingskulder	1 041	1 409	1 188
Leverantörsskulder	18	62	127
Övriga skulder	394	428	167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	831	1 115	1 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	54 659	68 199	56 168

Koncernens förändring av eget kapital *i sammandrag*

Mkr	Moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	26 745	43	26 788
Utdelning	-329	—	-329
Hybridobligation	-138	—	-138
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	—	-0	-0
Övrigt totalresultat	-300	—	-300
Periodens resultat	-7 381	-29	-7 410
Eget kapital 2023-12-31	18 598	14	18 612
Utdelning	-329	—	-329
Hybridobligation	-81	—	-81
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	11	-15	-4
Övrigt totalresultat	248	—	248
Periodens resultat	174	0	174
Eget kapital 2024-06-30	18 621	0	18 621

Koncernens kassaflödesanalys *i sammandrag*

Mkr	2024 3 mån apr–jun	2023 3 mån apr–jun	2024 6 mån jan–jun	2023 6 mån jan–jun	2023 12 mån jan–dec
Den löpande verksamheten					
Driftsöverskott inklusive central administration	521	590	981	1 172	2 237
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5	5	9	10	20
Erhållen ränta	33	5	63	5	61
Erlagd ränta	–261	–244	–544	–463	–1 030
Betald inkomstskatt	0	–2	0	–2	–2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	297	354	509	723	1 286
Förändringar i rörelsekapital					
Förändring omsättningsfastigheter	0	–24	–2	–50	–84
Förändring av rörelsefordringar	–80	–33	–197	–187	91
Förändring av rörelseskulder	–129	–350	–188	–284	–557
Summa förändring av rörelsekapital	–209	–407	–387	–521	–550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88	–53	123	202	736
Investeringsverksamheten					
Avyttring av fastigheter	102	699	1 626	1 369	5 709
Förvärv av och investeringar i fastigheter	–330	–467	–581	–906	–1 662
Förändring av andelar i intresseföretag	0	6	0	30	1 383
Förändring finansiella tillgångar	0	2	–1	3	12
Förändring övriga anläggningstillgångar	19	16	19	–2	–6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–209	256	1 063	494	5 436
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	–114	–225	–1 140	–614	–5 999
Förändring finansiella instrument	0	0	0	0	–73
Hybridobligation	–41	–31	–81	–59	–138
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0	0	–4	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–156	–256	–1 225	–673	–6 210
Periodens kassaflöde	–277	–53	–40	23	–39
Likvida medel vid periodens början	610	483	365	407	407
Kursdifferens i likvida medel	1	8	9	8	–4
Likvida medel vid periodens slut	334	438	334	438	365

Moderbolagets resultaträkning *i sammandrag*

Mkr	2024 6 mån jan-jun	2023 6 mån jan-jun	2023 12 mån jan-dec
Nettoomsättning	208	217	433
Kostnad sålda tjänster	-208	-217	-433
Bruttoresultat	0	0	0
Central administration	0	0	-1
Rörelseresultat	0	0	-1
Värdeförändring derivat	55	—	-19
Finansnetto	213	393	-1 042
Resultat före skatt	268	393	-1 062
Skatt	-11	-75	-122
Periodens resultat	257	318	-1 184
Övrigt totalresultat	—	—	—
Periodens totalresultat	257	318	-1 184

Moderbolagets balansräkning *i sammandrag*

Mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	1 029	1 838	1 029
Fordringar på koncernföretag	32 815	35 738	31 742
Derivat	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	—	52	4
Övriga fordringar	1	53	8
Likvida medel	286	232	1 134
SUMMA TILLGÅNGAR	34 131	37 914	33 917
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 291	10 026	8 444
Uppskjuten skatteskuld	8	—	—
Räntebärande skulder	11 246	15 334	12 277
Derivat	65	—	121
Skulder till koncernföretag	14 258	11 745	12 946
Övriga skulder	250	729	92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	80	37
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 131	37 914	33 917

Nyckeltal

	2024 3 mån apr–jun	2023 3 mån apr–jun	2024 6 mån jan–jun	2023 6 mån jan–jun	2023/2024 Rullande 12mån jul–jun	2023 12 mån jan–dec
FASTIGHETER						
Antal förvaltningsfastigheter	251	272	251	272	251	261
Uthyrningsbar area, tkvm	1 981	2 125	1 981	2 125	1 981	2 020
Hysesvärde, mkr	3 879	4 027	3 879	4 027	3 879	3 827
Hysesvärde per uthyrningsbar area, kr/kvm	1 958	1 896	1 958	1 896	1 958	1 895
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	50 368	61 378	50 368	61 378	50 368	51 382
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	5,3	5,9	5,3	5,9	5,8
Överskottsgrad, %	67	70	64	69	64	67
Uthyrningsgrad ekonomisk, %	85	88	85	88	85	86
Uthyrningsgrad ytmässig, %	75	79	75	79	75	77
Genomsnittlig kontraktstid, år	3,1	3,7	3,1	3,7	3,1	3,2
FINANS						
Soliditet, %	34	35	34	35	34	33
Belåningsgrad, %	43	47	43	47	43	46
Räntetäckningsgrad	2,5	2,6	2,3	2,6	2,2	2,3
Räntebärande skulder, mkr	22 809	30 727	22 809	30 727	22 809	24 986

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, innehavet i Klövern och andelar i intresseföretag.

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

Delårsinformation januari–september 2024	24 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	13 februari 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 och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 juli 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