

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

Krona Public Real Estate AB

559298-1707

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 1 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm 3 april 2025

Johan Åskogh

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

Krona Public Real Estate AB
559298–1707

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

Årsredovisning för Krona Public Real Estate AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Krona Public Real Estate AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

Information om verksamheten

Krona Public Real Estate AB ett svenskt fastighetsbolag med syfte att äga och förvalta fastigheter av hög kvalitet. Målsättningen är att generera stabila kassaflöden och vara en långsiktig partner till våra hyresgäster. Krona Public Real Estate AB äger idag sex fastigheter i Kongsberg, Norge och tre fastigheter i Södertälje.

Portföljen i Kongsberg har en total uthyrningsbar area om ca 39 000 m² där fastigheten Krona, kommunens akademiska och kulturella centrum, utgör ca 63 % av ytan och ca 89 % av koncernens hyresintäkter.

Fastighetsportföljens viktade genomsnittliga hyrestid uppgår per 31 december 2024 till ca 10,3 år och ca 95 % av hyresintäkterna är hänförliga till statliga, regionala och kommunala motparter.

Portföljen i Södertälje består av fastigheterna Södertälje Lastaren 2, 6 och 7 och har en total uthyrningsbar area om ca 5 000 m². Fastigheterna är moderna lättindustrifastigheter och är i dag fullt uthyrda. Största hyresgäster är Ramudden AB, Cramo AB och Södertälje Bil och Verkstad AB.

Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan 31 mars 2021.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2024 uppgår till 33 523 (-82 859) tkr. Moderbolagets resultat uppgår till 61 109 (-127 678) tkr.

Moderbolaget

Moderbolaget äger 100 % av aktierna i dotterbolagen och bolagets syfte är att indirekt äga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

I samband med förvärvet av fastigheterna i Kongsberg tog koncernen upp ett obligationslån. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 31 december 2024 till 857,2 (872,6) mkr med en fast ränta på ca 2,75 % utan amortering. Lånet är upptaget i norska kronor och skillnaden mot jämförelseperioden är hänförlig till valutakursdifferenser. Lånet förfaller 15 mars 2026.

I samband med förvärvet av fastigheterna i Södertälje togs de befintliga banklånen i Swedbank över. Det sammanlagda beloppet uppgick per 31 december 2024 till 37,6 mkr med en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M och en amortering om 2,0 % årligen. Lånen löper till och med 30 juni 2025.

Ägarförhållanden

Aktierna i Krona Public Real Estate AB är noterade på Spotlight Stock Market. Bolaget hade 246 (265) registrerade aktieägare per den 31 december 2024. Antal utestående aktier per den 31 december 2024 uppgår till 5 591 531 (4 484 100) stycken.

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2024 var:

Namn	Andel, %	Antal aktier
1. Stenhus Fastigheter i Norden AB	26,49%	1 481 468
2. Sterner Stenhus Holding AB	11,65%	651 228
3. JSR Utveckling 1 AB	10,88%	608 203
4. Ålandsbanken ABP	5,60%	312 969
5. Gryningskust Holding AB	5,31%	297 000
6. Anders Carlsson	3,07%	171 567
7. Nordnet Pensionsförsäkring	2,80%	156 442
8. K Öhlin Holding AB	2,32%	130 000
9. SEB AB	1,97%	110 000
10. Gunvald Berger	1,79%	100 000
Summa tio största aktieägarna	71,88%	4 018 877
Övriga	28,12%	1 572 654
Totalt	100,00%	5 591 531

Per den 31 december 2024 fanns det ytterligare två aktieägare registrerade hos Euroclear som ägde 100 000 aktier.

Väsentliga händelser under perioden

Den 24 maj ingick bolaget ett villkorat avtal om förvärv av samtliga aktier i JS Utveckling AB som genom dotterbolag är lagfaren ägare till fastigheterna Södertälje Lastaren 2, 6 och 7. Förvärvets köpeskilling baseras på ett överenskommet sammanlagt värde på Fastigheterna om 100 mkr.

Den 10 juli utnämner bolagets styrelse Johan Åskogh till ny verkställande direktör.

Den 20 augusti tillträdde samtliga aktier, inom ramen för tidigare tecknat aktieöverlåtelseavtal, i Krona Midco 3 AB indirekt ägare av, via bolag, fastigheterna Lastaren 2, 6 och 7. Styrelsen beslutade därav, med stöd av bemyndigandet från extra bolagsstämman den 30 juli 2024 om en apportemission av 1 107 431 aktier. Innebärande en ökning av aktiekapitalet med 1 107 431 kronor, till en teckningskurs motsvarande 54,0 kronor per aktie, vilket innebär en ökning av antalet aktier från

4 484 100 till 5 591 531 och en ökning av aktiekapitalet från 4 484 100 kronor till 5 591 531 kronor.

finansier med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31 ²	2021-06-30 ¹
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	72 929	68 788	66 147	30 913	17 152
Driftnetto	67 935	62 654	60 973	29 103	16 381
Förvaltningsresultat	37 930	34 164	31 763	14 502	6 379
Årets resultat	33 523	-82 859	-6 516	21 860	48 509
Resultat per aktie, kr	6,92	-18,48	-1,50	4,88	10,82
Marknadsvärde fastigheterna	1 254 419	1 175 834	1 386 807	1 398 041	1 349 727
Antal utestående aktier, st	5 591 531	4 484 100	4 484 100	4 484 100	4 484 100
Genomsnittligt antal aktier	4 842 119	4 484 100	4 484 100	4 484 100	4 484 100
Avkastning på eget kapital, %	8,69	-20,42	-1,36	9,10	35,62
Överskottsgrad, %	93,15	91,08	92,18	94,14	95,51
Belåningsgrad, %	71,33	74,21	67,39	64,84	64,62
Räntetäckningsgrad, ggr	2,60	2,46	2,30	2,25	1,84
Soliditet, %	31,59	27,78	32,86	34,15	33,93
Fastigheternas direktavkastning, %	5,42	5,33	4,40	4,20	4,21
NRV per aktie, kr	75,58	74,21	104,62	112,80	107,88
Utdelning, kr/aktie	-	-	3,25	6,50	3,25

¹Gäller för perioden 25 januari 2021 till 30 juni 2021. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021.

²Gäller för perioden 1 juli 2021 till 31 december 2021.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna i Kongsberg har för närvarande tre huvudsakliga hyresgäster, Norges Sydöstra Universitet, Vikens län och Kongsberg kommun. Den viktade genomsnittliga hyrestiden är för dessa hyresgäster är ca 10,3 år och omfattar 95 % av hyresintäkterna. Norges Sydöstra Universitet har möjlighet att säga upp avtalet 3 år innan avtalets utgång.

I fastigheterna i Södertälje är största hyresgäster Ramudden AB, Cramo AB och Södertälje Bil och Verkstad AB, genomsnittlig kvarvarande hyrestid är ca 4,3 år och fastigheterna är fullt uthyrda.

Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheterna till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med löpande drift och underhåll då hyresgästerna, utöver hyran, till stor del betalar de löpande drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheterna. Koncernen är ansvarig för kostnader

relaterade till byggnadsstrukturellt underhåll, fastighetsskatt och försäkring.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Valutarisk

Krona är exponerat mot valutakursrisker till följd av investeringar och skulder i norska kronor. Kronas rapporteringsvaluta är svenska kronor och alla balansposter som är i norska kronor är omräknade till svenska kronor. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat i svenska kronor.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (tkr)

Övrigt tillskjutet kapital	502 122 087
Balanserat resultat	-154 372 475
Årets resultat	61 108 626
	<hr/>
	408 858 238

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	408 858 238
	<hr/>
	408 858 238

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	5	72 667	68 788
Serviceintäkter	5	262	-
Drift- och underhållskostnader	6	-3 727	-4 903
Fastighetsskatt		-1 267	-1 231
Driftnetto		67 935	62 654
Administrationskostnader	7, 8	-6 584	-3 356
Finansiella intäkter		2 756	938
Finansiella kostnader	9	-26 177	-26 072
Förvaltningsresultat		37 930	34 164
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-779	-126 488
Resultat före skatt		37 151	-92 324
Aktuell skatt	10	-129	-
Uppskjuten skatt	10	-3 500	9 465
Årets resultat¹		33 523	-82 859
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	15	6,92	-18,48

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2024	2023
Årets resultat	33 523	-82 859
Omräkningsdifferens	-6 400	-29 082
Summa totalresultat¹	27 123	-111 941

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 254 419	1 175 834
Uppskjuten skattefordran	10, 17	6 369	9 855
Finansiella anläggningstillgångar		-	896
Summa anläggningstillgångar		1 260 788	1 186 584
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		368	626
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 318	1 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 579	1 132
Likvida medel	14	93 935	43 525
Summa omsättningstillgångar		97 200	46 766
SUMMA TILLGÅNGAR		1 357 987	1 233 350
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	15	5 592	4 484
Övrigt tillskjutet kapital		468 855	410 660
Andra reserver		-1 640	4 760
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-43 776	-77 299
Summa eget kapital		429 031	342 605
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	855 549	869 513
Summa långfristiga skulder		855 549	869 513
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	4 840	1 710
Aktuella skatteskulder	10	233	-
Kortfristig del av långfristig skuld	16	37 620	-
Övriga kortfristiga skulder	18	3 066	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	27 649	19 454
Summa kortfristiga skulder		73 408	21 232
Summa skulder		928 956	890 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 357 987	1 233 350

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	4 484	410 660	33 842	20 133	469 119
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	-82 859	-82 859
Omräkningsdifferens	-	-	-29 082	-	-29 082
Summa totalresultat 2023-12-31	-	-	-29 082	-82 859	-111 941
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-14 573	-14 573
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-14 573	-14 573
Utgående eget kapital 2023-12-31¹	4 484	410 660	4 760	-77 299	342 605
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 484	410 660	4 760	-77 299	342 605
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	33 523	33 523
Omräkningsdifferens	-	-	-6 400	-	-6 400
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-	-6 400	33 523	27 123
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	1 108	58 694	-	-	59 801
Kostnad emission	-	-627	-	-	-627
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	128	-	-	128
Summa transaktioner med aktieägare	1 108	58 195	-	-	59 303
Utgående eget kapital 2024-12-31¹	5 592	468 855	-1 640	-43 776	429 031

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	24	37 930	34 164
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	9	1 391	1 422
Betald skatt		34	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		39 355	35 586
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Förändring av kundfordringar		485	-266
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		2 275	-995
Ökning/minskning av leverantörsskulder		3 136	1 153
Förändring av övriga kortfristiga skulder		5 911	-93
Kassaflöde från den löpande verksamheten		51 162	35 385
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-53 706	185
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-4 436	-6 292
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-58 142	-6 107
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		59 801	-
Emissionskostnader		-627	-
Amortering av lån		-380	-
Utdelning		-	-21 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-58 794	-21 838
Årets kassaflöde		51 814	7 440
Likvida medel vid räkenskapsårets början		43 525	38 256
Kursdifferens i likvida medel		-1 404	-2 171
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	93 935	43 525

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning		431	178
Administrationskostnader	7, 8	-4 123	-1 590
Rörelseresultat		-3 692	-1 412
Resultat från andelar i koncernföretag	21	2 962	14 622
Upp-/ nedskrivning av andelar i koncernföretag		60 000	-140 662
Finansiella intäkter		385	15
Finansiella kostnader	9	-60	-241
Resultat efter finansiella poster		59 595	-127 678
Resultat före skatt		59 595	-127 678
Uppskjuten skatt		1 514	-
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		61 109	-127 678
Rapport över totalresultat, moderbolaget			
Belopp i tkr		2024	2023
Årets resultat		61 109	-127 678
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		61 109	-127 678

2025041703112

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	376 631	292 188
Långfristiga fordringar koncernföretag		33 397	-
Uppskjuten skattefordran	17	1 643	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		411 671	292 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	12	351	1 091
Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag		4 250	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 406	424
Summa kortfristiga fordringar		6 007	1 515
Kassa och bank	14	1 185	617
Summa omsättningstillgångar		7 192	2 132
SUMMA TILLGÅNGAR		418 863	294 320
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 592	4 484
Summa bundet eget kapital		5 592	4 484
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		502 122	443 926
Balanserat resultat		-154 372	-26 694
Årets resultat		61 109	-127 678
Summa fritt eget kapital		408 858	289 553
Summa eget kapital		414 450	294 038
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	780	-
Övriga kortfristiga skulder	18	3 000	-
Kortfristiga skulder koncernföretag		100	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	533	282
Summa kortfristiga skulder		4 413	282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		418 863	294 320

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	4 484	443 926	-12 121	436 289
Årets resultat ¹			-127 678	-127 678
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-14 573	-14 573
Eget kapital 2023-12-31	4 484	443 926	-154 372	294 038
Ingående balans 2024-01-01	4 484	443 926	-154 372	294 038
Årets resultat ¹	-	-	61 109	61 109
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	1 108	58 694	-	59 801
Kostnad emission	-	-627	-	-627
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	129	-	129
Eget kapital 2024-12-31	5 592	502 122	-93 264	414 450

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	59 594	-127 678
Ej kassaflödespåverkande poster			
Uppskrivning av andelar i koncernföretag	20	-60 000	140 662
		-405	12 984
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-4 492	-382
Förändring leverantörsskulder		780	-388
Förändring övriga kortfristiga skulder		3 251	99
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-866	12 313
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-24 343	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24 343	-
Finansieringsverksamheten	4		
Nyemission		59 801	-
Emissionskostnader		-627	-
Utlåning till koncernföretag		-33 397	-
Utbetald utdelning		-	-21 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		25 777	-21 838
Årets kassaflöde		568	-9 525
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		617	10 142
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	1 185	617

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Krona Public Real Estate AB med organisationsnummer 559298-1707 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta sex fastigheter i Kongsberg kommun i Norge och tre fastigheter i Södertälje.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska signaturen och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 1 april 2025.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Krona Public Real Estate AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Krona Public Real Estate AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2024

Under räkenskapsår 2024 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Ändringarna förtydligar kriterierna för att avgöra när en skuld ska klassificeras som kort- eller långfristig, reglering av en skuld samt införande av ytterligare upplysningskrav. Ändringarna bedöms inte ha någon väsentlig effekt för Krona.

Det bedöms inte finnas några ytterligare ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Nya eller ändrade IFRS Standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder ikraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Krona har ännu inte kunnat förutse effekterna och bedöma konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18.

Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv som inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället

fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta en fastighetsportfölj om nio fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor. Resultatposter i annan valuta räknas om till genomsnittskurserna för året. Balansposter i annan valuta räknas om till balansdagskurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyrorna enligt kontrakten betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Krona agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser

som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbar data.

Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år, till halv- och helårsbokslut.

Tilläggsköpeskillingar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskillning baseras på parametrar i respektive förvärvsavtal.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

För Krona Public Real Estate AB redovisas hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel till upplupet anskaffningsvärde enligt kategorin "Hold to collect". Likvida medel inkluderar kassamedel

och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Kronas kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 11.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och

finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2024-12-31 ett externt säkerställt obligationslån om totalt 857 206 tkr (872 596). Lånet upptogs i norska kronor, motsvarande ett belopp 884 000 tNOK. Obligationen löper till 15 mars 2026, med en fast ränta på 2,75 % och utan amortering.

Koncernen har totalt 37 620 tkr i extern finansiering från Swedbank. Lånen löper till och med 30 juni 2025 till en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M och en amortering om 2% årligen. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sin utestående skuld. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sin skuldförpliktelse på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat varpå styrelsen löpande diskuterar behov av framtida finansiering.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen har bunden ränta under lånets löptid är räntexponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens räntekostnader uppgå till 374 tkr (0).

I villkoren för bolagets obligationslån finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överskrida 150 %, att dotterbolagets soliditet skall överskrida 20 % och att belåningsgraden inte får överskrida 75 %. Vid det fall belåningsgraden överstiger 70 % får

inte bolaget utbetala någon utdelning. Belåningsgraden uppgick per 2024-12-31 till 74,5%, i övrigt uppfyller bolaget samtliga krav per 2024-12-31. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2025-12-31.

I villkoren för bolagets externa finansiering från Swedbank finns det krav att koncernens soliditet inte får understiga 30 % och att belåningsgraden, avseende av banken finansierade fastigheter, inte överstiger 60 %.

Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan efter de lånevillkor som fanns efter refinansiering och vid årsredovisningens påskrivande.

Koncernen 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	190	37 430	857 206	-
Räntor	25 054	190	5 135	-
Lev skulder	4 839	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	3 066	-	-	-
Summa	33 149	37 620	862 341	-

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	872 596	-
Räntor	23 996	-	28 861	-
Lev skulder	1 710	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	69	-	-	-
Summa	25 775	-	901 458	-

Moderbolaget 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	780	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	3 000	-	-	-
Summa	3 780	-	-	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Upplåning	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	869 513	869 513
Upptagna lån	38 000	38 000
Amortering av skuld	-380	-380
Kassaflödespåverkande poster	907 133	907 133
Periodiserad uppläggningsavgift	1 426	1 426
Valutakurseffekt	-15 390	-15 390
Ej Kassaflödespåverkande poster	-13 964	-13 964
Utgående balans 2024-12-31	893 169	893 169
	Upplåning	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	929 749	929 749
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Kassaflödespåverkande poster	-	-
Periodiserad uppläggningsavgift	1 374	1 374
Valutakurseffekt	-61 610	-61 610
Ej Kassaflödespåverkande poster	-60 236	-60 236
Utgående balans 2023-12-31	869 513	869 513

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande nästintill fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Övriga fordringar	1 318	4 600
Likvida medel	93 935	1 185
Kundfordringar	368	-
Maximal exponering för kreditrisk	95 621	5 785

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Övriga fordringar	1 483	1 091
Likvida medel	43 525	617
Kundfordringar	626	-
Maximal exponering för kreditrisk	45 634	1 708

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket utgör det redovisade värdet i tabellen

Finansiella skulder. Om räntebärande skulder till kreditinstitut istället skulle värderas till verkligt värde skulle det minska koncernens finansiella skulder med 20 000 tkr, jämfört med föregående år när det skulle ha minskat koncernens finansiella skulder med 62 541 tkr.

Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden och diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter.

Valutarisk

Krona är exponerat mot valutakursrisker till följd av investeringar och skulder i norska kronor. Kronas rapporteringsvaluta är svenska kronor och alla poster som är i norska kronor är omräknade till svenska kronor. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat i svenska kronor.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 318	1 318
Likvida medel	93 935	93 935
Kundfordringar	368	368
Summa	95 621	95 621

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 483	1 483
Likvida medel	43 525	43 525
Kundfordringar	626	626
Summa	45 634	45 634

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	857 206	857 206
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	37 620	37 620
Leverantörsskulder	4 839	4 839
Övriga kortfr. skulder	3 066	3 066
Summa	902 731	902 731

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	869 513	869 513
Leverantörsskulder	1 710	1 710
Övriga kortfr. skulder	68	68
Summa	871 291	871 291

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	64 107	60 236
Räntekostnader	24 656	24 441
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5

Belåningsgrad	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	894 826	872 596
Fastigheternas marknadsvärde	1 254 419	1 175 834
Belåningsgrad, %	71,33	74,2

Soliditet	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	429 031	342 605
Balansomslutning	1 357 987	1 233 351
Soliditet, %	31,6	27,8

Not 5 Hyresintäkter	Koncernen	
	2024	2023
Hyresintäkter		
Hyresintäkter	72 659	68 788
Fastighetsskatt	8	-
Summa hyresintäkter	72 667	68 788

Serviceintäkter	Koncernen	
	2024	2023
Media	262	-
Summa hyresintäkter	262	-

Förfallostruktur, hyresvärde	Koncernen	
	2024	2023
Inom 1 år	73 525	71 090
Senare än 1 men inom 2 år	70 954	68 810
Senare än 2 men inom 3 år	70 289	66 637
Senare än 3 men inom 4 år	69 560	66 637
Senare än 4 men inom 5 år	68 919	64 933
Senare än 5 år	380 416	431 360
Summa	733 663	769 468

Tabellen ovan visar minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftkostnader	Koncernen	
	2024	2023
Löpande underhåll	605	1 043
Drift	2 001	3 196
El	396	357
Övrig media	279	-
Försäkringspremier	446	307
Summa	3 727	4 903

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	1 502	1 250	941	615
Teknisk förvaltning	962	-	-	-
Börskostnader	229	353	229	353
Konsultkostnader	1 977	-	1 895	-
Övrig administration	1 914	1 753	1 058	607
Summa	6 584	3 356	4 123	1 590

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB	-	473	-	138
Revisionsuppdrag	233	-	-	-
Ernst & Young AS	43	-	-	-
Berge & Lundal	43	-	-	-
Revisjonsselskap AS	189	-	189	-
Allians Redovisning & Revision	27	-	-	-
Finnhammars Revisionsbyrå	375	-	375	-
Rådgivning	867	473	564	138
Summa	867	473	564	138

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Erik Borgblad	40	40	40	40
Jan Erik Eriksson	40	-	40	-
Tomas Georgiadis	50	60	50	60
Nils Magnus Nilsson	40	40	40	40
Leonard Qvarsebo	21	-	21	-
Christer Sundin	50	40	50	40
Summa	241	180	241	180

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	24 656	24 441	44	-
Valutakurs-differenser	21	208	16	208
Övriga finansiella kostnader	1 499	1 422	-	33
Summa	26 177	26 072	60	241

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 1 391 tkr (1 374) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånen.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-129	-	-	-
Summa	-129	-	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna	-745	12 955	-	-
Temporär skillnad hänförlig uppläggningskostnader	306	313	-	-
Uppskjuten skatt på aktiverade underskott	-3 061	-3 802	1 514	-
Summa	-3 500	9 465	1 514	-
Total redovisad skattekostnad	-3 629	9 465	1 514	-

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat för svenska bolagen inom koncernen och med 22% för det norska dotterbolaget. Uppskjuten skatt beräknas med samma skattesatser då dessa utgör de beslutade skattesatserna för innevarande och kommande år.

Koncernen tillämpar ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten i Sverige för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av. I Norge är avdragsrätten begränsad till 25 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 25 000 000 NOK.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	37 151	-92 324	59 594	-127 678
Årets skattekostnad	-3 629	9 465	1 514	-
Skatt enligt svensk skattesats 20,6%	-7 653	19 019	-12 276	26 302
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	-1	-1	-	-28 976
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	18	15	12 972	3 015
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader (emissionskostnader)	129	-	129	-
Effekt av skillnad i skattesats mellan Norge och Sverige	103	-1 716	-	-
Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader understiger temporära skillnader vid förvärv	3 086	-10 615	-	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-	-699	-	-
Skatteeffekt av underskott	818	3 462	818	-341
Skatteeffekt bokad mot eget kapital	-129	-	-129	-
Summa	-3 629	9 465	1 514	-
Effektiv skattesats, %	9,8%	10,3%	-	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Hasbergs vei 36, gnr 7013, bnr.5	Kongsberg, Norge
Hasbergs vei 66, gnr 7222 & 7223, bnr. 1	Kongsberg, Norge
Kirketorget 2B, gnr 7013, bnr 10	Kongsberg, Norge
Kirketorget 2, gnr 7013, bnr 9 & 11	Kongsberg, Norge
Kirketorget 2A, gnr 7013, bnr 8	Kongsberg, Norge
Kirketorget 4A, gnr 7013, bnr 7	Kongsberg, Norge
Lastaren 2	Södertälje, Sverige
Lastaren 6	Södertälje, Sverige
Lastaren 7	Södertälje, Sverige

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2024 utgör externa marknadsvärderingar utförd av oberoende värderingsinstitut, Colliers har värderat de fastigheter som är belägna i Norge och Properate de i Sverige.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	1 175 834	1 386 807	-	-
Fastighets- förvärv	99 404	-	-	-
Investering	-663	-	-	-
Orealiserade värde- förändringar	-779	-126 488	-	-
Valutakursför- ändring	-20 702	-84 485	-	-
Utgående verkligt värde	1 254 419	1 175 834	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden är 10 år i värderingen av den norska portföljen och 5 år i den svenska portföljen. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

	2024	2023
Årlig inflation, %	2,00	4,05
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,83-9,05	7,02
Direktavkastningskrav, %	5,57-6,93	5,8
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,20-4,00	3,44

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingspara- metrar	Antagande		Snitt (tkr)	
	Antagande	Snitt (tkr)	2024	2023
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	80 332 / -80 332	55 376 / -55 376	
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-50 916 / 55 399	-28 725 / 23 296	
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-3 707 / 3 707	-5 725 / 7 206	

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9	971	1	971
Momsfordran	1 096	512	137	120
Övrigt	213	-	213	-
Summa	1 318	1 483	351	1 091

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader, koncernföretag	-	-	291	-
Upplupna intäkter, koncernföretag	-	-	365	-
Förutbetalda kostnader	1017	625	750	424
Upplupna intäkter	562	506	-	-
Summa	1 579	1 132	1 406	424

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	93 935	43 525	1 185	617
Summa	93 935	43 525	1 185	617

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 5 591 531 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	5 591 531	4 484 100
Antal utestående aktier efter utspädning, st	5 591 531	4 484 100

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2024-12-31	2023-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	33 522 589	-82 858 744
Genomsnittligt antal aktier, st	4 842 119	4 484 100
Resultat per aktie, kr	6,92	-18,48

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	857 206	872 596	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	37 620	-	-	-
Uppläggningsavgift	-1 657	-3 083	-	-
Upplåning	-	-	-	-
Summa	893 169	869 513	-	-

För mer information om upplåningens villkor, se not 4.

Not 17 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-
Underskottsavdrag	7 479	10 533	1 644	-
Summa	7 479	10 533	1 644	-
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt hänförlig till uppläggningskostnader	-365	-678	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna	-745	-	-	-
Summa	-1 110	-678	-	-
Uppskjuten skattefordran, netto	6 369	9 855	1 644	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till -34 509 tkr (-51 851) med hänsyn taget till resultatet per 2024-12-31. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till -7 978 tkr (-3 974).

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till aktieägare	-	-	-	-
Sterner				
Stenhus Holding AB	3 000	-	3 000	-
Övrigt	66	69	-	-
Summa	3 066	69	3 000	-

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta	18 706	18 997	44	-
Förutbetalda intäkter	8 270	-	-	-
Övrigt	674	457	489	282
Summa	27 649	19 454	533	282

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	292 188	432 850
Förvärv av dotterbolag	22 863	-
Aktiverade förvärvskostnader	1 480	-
Nedskrivning av andelar	-	-140 662
Återföring av nedskrivning av andelar	60 000	-
Aktieägartillskott	100	-
Utgående anskaffningsvärde	376 631	292 188

Direktägda dotterbolag	Kapitalandel,%	Rösträttsandel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Krona Eiendom AS	100	100	352 188	363 596
Krona Midco 2 AB	100	100	24 443	27 358
Summa	100	100	376 631	390 954

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
Krona Eiendom AS	918 047 255	Oslo
Krona Midco 2 AB	559424-2264	Stockholm

Indirektägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
Krona Midco 3 AB	559424-2272	Stockholm
Lastaren K2 AB	559428-2740	Stockholm
Lastaren K1 AB	559428-2732	Stockholm
Lastaren 2 och 6 KB	916617-7072	Södertälje
Lastaren 7 AB	556936-7328	Stockholm

Not 21 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen utdelning	2 962	14 622
Summa	2 962	14 622

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterbolag	363 596	278 955	352 188	292 188
Fastighets-inteckningar	938 500	900 000	-	-
Summa	1 302 096	1 178 955	352 188	292 188
Eventual-förpliktelser	-	-	-	-

Bolaget har ett rådgivningsavtal med Pareto Securities AB och AS. Vid en uppsägning av avtalet alternativt vid en försäljning av de fastighetsägande dotterbolagen utgår en exit fee om 1 % av det totala fastighetsvärdet.

Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget har skett om 316 tkr (178) avseende en intern förvaltningsavgift till moderbolaget. Per 2024-12-31 uppgår moderbolagets fordringar respektive skulder på koncernbolag till 38 204 tkr (0). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Pareto Business Management AB och dess moderbolag Pareto Business Management AS utgör närstående part till Krona Real Estate AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 1 928 tkr (1 464). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört företagsrådgivningstjänster åt Krona Real Estate AB uppgående till 245 tkr (239).

Ersättning till bolag som styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 205,0 (21,0) tkr och avsåg kostnader för juridisk rådgivning.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

Not 24 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Nettobelåningsgrad

Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 25 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Erlagd ränta	26 656	24 441	-	-
Summa	26 656	24 441	-	-

Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 27 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	502 122 087
Balanserat resultat	-154 372 475
Årets resultat	61 108 626
	408 858 238

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	408 858 238
	408 858 238

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Christer Sundin
Styrelseordförande

Nils Magnus Nilsson
Styrelseledamot

Tomas Georgiadis
Styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Jan Erik Eriksson
Styrelseledamot

Leonard Qvarsebo
Styrelseledamot

Johan Åskog
Extern verkställande
direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Allians Revision & Redovisning

Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

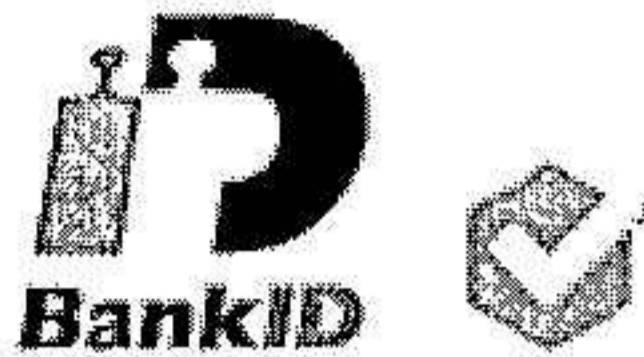
JOHAN ÅSKOG

VD

Serienummer: 1a89f00095ce68[...]867e4f2843cf3

IP: 194.248.xxx.xxx

2025-02-18 14:21:02 UTC



LEONARD QVARSEBO

Styrelseledamot

Serienummer: e4933ddb85dd27[...]274b37b62888f

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-02-18 14:22:02 UTC



Nils Magnus Nilsson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Anna Karnöskog

Serienummer: 3784991cb46b39[...]37f3abc3390c1

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-02-18 15:20:23 UTC



Tomas Georgiadis

Styrelseledamot

Serienummer: 9897c8eb13c145[...]3c15b17478c47

IP: 37.122.xxx.xxx

2025-02-18 17:36:30 UTC



Bengt Christer Sundin

Styrelseledamot

Serienummer: b32bade22b3aac[...]986574b64fb72

IP: 79.136.xxx.xxx

2025-02-19 14:24:32 UTC



Erik Oscar Borgblad

Styrelseledamot

Serienummer: f4d7bb9e93d371[...]01028b7bdbd36

IP: 195.178.xxx.xxx

2025-02-19 15:31:54 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JAN ERIKSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Anna Karnöskog

Serienummer: 1e756145f20cc9[...]322223b010b40

IP: 82.196.xxx.xxx

2025-02-19 21:47:39 UTC



ULF STRAUSS

Auktoriserad revisor

Serienummer: 5d73568fe04a0b[...]8fa6afe5c7f27

IP: 188.151.xxx.xxx

2025-02-20 05:47:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



2025041703120

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Krona Public Real Estate AB (publ)

Org.nr 559298-1707

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Krona Public Real Estate AB (publ) för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 februari 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Krona Public Real Estate AB (publ) org.nr 559298-1707

Allians

REVISION & REDOVISNING

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder Vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om Vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Allians

REVISION & REDOVISNING

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Krona Public Real Estate AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk

Krona Public Real Estate AB (publ) org.nr 559298-1707

Allians

REVISION & REDOVISNING

och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ulf Strauss

Auktoriserad revisor

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9. Kap 23 § aktiebolagslagen
- Kopia av underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen

Krona Public Real Estate AB (publ) org.nr 559298-1707

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originallets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse - Krona Public Real Estate AB (publ) - 2024.pdf
Checksumma: 1ca2f20f2a27ed37f960a1479feb49b11c5223643860cd75a119cc48e84652d2
Skickad: 2025-02-19 kl 11:24

Signaturer



Digitalt signerad av: ULF STRAUSS
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-02-20 kl 08:54

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



2025041703123

Bolagsverket
851 81 SUNDSVALL

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Anmälan och redogörelse enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen samt underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen för Krona Public Real Estate AB (publ) med organisationsnummer 559298-1707

Anmälan och redogörelse

Mitt uppdrag som revisor i bolaget har upphört i förtid genom beslut av extra bolagsstämma 25 september 2024.

Några förhållanden som föranleder anmärkning i denna redogörelse har inte kommit till min kännedom.

Underrättelse

Skälen till att mitt uppdrag har upphört i förtid är att bolaget valt ett annat revisionsbolag med annan revisor.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Kopia: Till styrelsen

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-09-27 06:39:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>