

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

**Krona Public Real Estate AB**

**559298-1707**

## Arsredovisningen omfattar

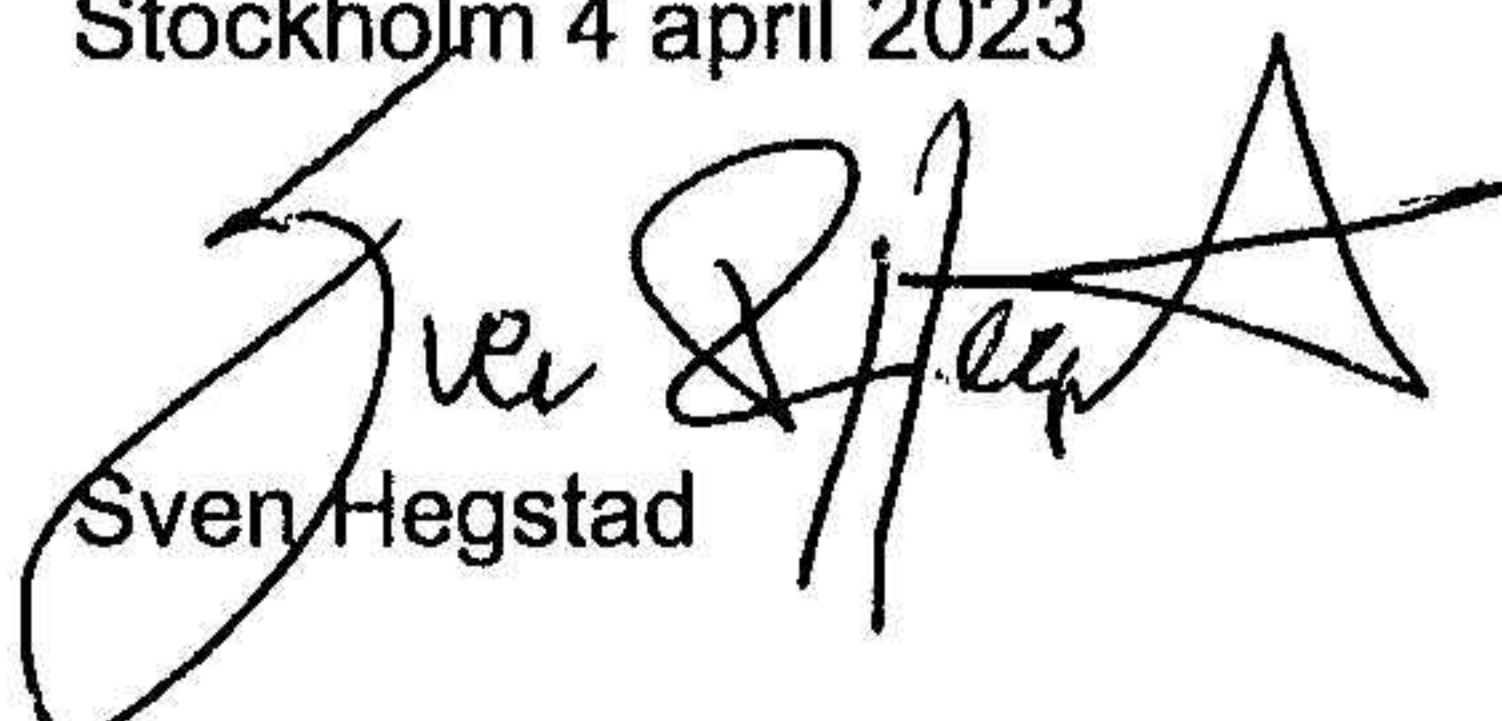
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets 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 4 april 2023. 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 4 april 2023

  
Sven Hegstad

# ÅRSREDOVISNING

och

## KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

**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 2022-01-01--2022-12-31.

### Information om verksamheten

Krona Public Real Estate AB äger och förvaltar, indirekt via dotterbolag, sedan 16 mars 2021 en samhällsfastighetsportfölj i Kongsberg kommun i Norge. Portföljen utgörs av sex fastigheter med en total uthyrningsbar area om ca 39 000 m<sup>2</sup> där fastigheten Krona, kommunens akademiska och kulturella centrum, utgör ca 63 % av ytan och ca 92 % av koncernens hyresintäkter. Fastighetsportföljens viktade genomsnittliga hyrestid uppgår per 31 december 2022 till ca 12 år och 97 % av hyresintäkterna är hänförliga till statliga, regionala och kommunala motparter.

Krona-fastigheten är ett toppmodernt utbildnings- och kulturcentrum beläget i centrala Kongsberg som stod färdig 2015. Fastigheten är fullt uthyrd och har tre hyresgäster:

- Norges Sydöstra Universitet, som ägs till 100 % av norska staten, är största hyresgäst med hänsyn till förhyrd yta (11 668 kvm) och näst störst sett till andel av hyresintäkter (42 %).
- KKE Eiendom AS, som ägs till 100 % av Kongsberg kommun, är näst största hyresgäst med hänsyn till förhyrd yta (9 489 kvm) och störst sett till andel av hyresintäkter (43 %).
- Vikens län är tredje största hyresgäst med hänsyn till förhyrd yta (3 081 kvm) och störst sett till andel av hyresintäkter (11 %).

Fastighetsportföljens övriga fastigheter utgörs av parkeringshuset Skauløkka som omfattar ca 12 800 kvm och 4,9 % av portföljens totala hyresintäkter. De sista fyra fastigheterna utgör endast ca 1 700 kvm och 3 % av hyresintäkterna.

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

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2022 uppgår till -6 516 tkr (21 860). Moderbolagets resultat uppgår till -12 785 tkr (45 937).

### Moderbolaget

Moderbolaget äger 100 % av aktierna i dotterbolaget Krona Eiendom AS. Moderbolaget har inga anställda.

### Finansiering

I samband med förvärvet av fastigheterna upptog koncernen 867 382 tkr (lånet upptogs i norska kronor, om 884 mNOK) i extern lånefinansiering genom ett säkerställt obligationslån. Obligationen löper t.o.m. 15 mars 2026 med en fast ränta om 2,75 % utan amortering. Räntekostnader uppgår till 25 609 tkr (12 231) för perioden. För ytterligare information se not 4.

### Ägarförhållanden

Aktierna i Krona Public Real Estate AB är noterade på Spotlight Stock Market. Bolaget hade 257 (277) registrerade aktieägare per den 31 december 2022. Antal utestående aktier per den 31 december 2022 uppgår till 4 484 100 (4 484 100) stycken.

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2022 var:

Namn	Andel, %	Antal aktier
1 Stenhus Fastigheter i Norden AB	29,88	1 339 803
2 Svea Bank AB	5,58	250 000
3 Familjen Kamprads stiftelse	4,46	200 000
4 Avanza Pension	3,74	167 660
5 Nordnet Pensionsförsäkring AB	3,54	158 538
6 Futur Pension	3,46	155 000
7 Lodet AB	3,40	152 304
8 Anders Carlsson	2,65	118 800
9 Gunvald Berger	2,23	100 000
10 Handelsbanken Liv Försäkring	2,23	100 000
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>61,15</b>	<b>2 742 105</b>
Övriga	38,85	1 741 995
<b>Totalt</b>	<b>100,00</b>	<b>4 484 100</b>

Per den 31 december 2022 fanns det ytterligare en aktieägare registrerade hos Euroclear som ägde 100 000 aktier.

### Väsentliga händelser under perioden

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2022-12-31	2021-12-31 <sup>2</sup>	2021-06-30 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	66 147	30 913	17 152
Driftnetto	60 973	29 103	16 381
Förvaltningsresultat	31 763	14 502	6 379
Årets resultat	-6 516	21 860	48 509
Resultat per aktie, kr	neg.	4,9	10,8
Marknadsvärde fastigheterna	1 386 807	1 398 041	1 349 727
Antal utestående aktier, st	4 484 100	4 484 100	4 484 100
Avkastning på eget kapital, %	neg.	9,1	35,6
Överskottsgrad, %	92,2	94,1	95,5
Belåningsgrad, %	67,4	64,8	64,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3	1,8
Soliditet, %	32,9	34,2	33,9
Fastigheternas direktavkastning, %	4,4	4,2	4,2
NRV per aktie, kr	104,6	112,8	107,9
Utdelning, kr/aktie	3,25	6,5	3,25

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

<sup>2</sup>Gäller för perioden 25 januari 2021 till 31 december 2021. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 16 mars 2021.

2023040602420

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

##### Hyresgäster

Fastigheterna har för närvarande tre huvudsakliga hyresgäster, Norges Sydöstra Universitet, Vikens län och Kongsberg kommun. Den viktade genomsnittliga hyrestiden är för dessa hyresgäster är ca 12 år och omfattar 97 % av hyresintäkterna. Norges Sydöstra Universitet har möjlighet att säga upp avtalet 3 år innan avtalets utgång. 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 (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	443 925 900
Balanserade vinstmedel	663 928
Årets resultat	-12 785 079
	<hr/>
	<b>431 804 749</b>

#### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	14 573 325
i ny räkning balanseras	417 231 424
	<hr/>
	<b>431 804 749</b>

Utbetalning av utdelningen föreslås ska ske vid två olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 27.

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

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	2022	2021 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	5	66 147	30 913
Drift- och underhållskostnader	6	-3 879	-1 185
Fastighetsskatt		-1 295	-625
<b>Driftnetto</b>		<b>60 973</b>	<b>29 103</b>
Administrationskostnader	7, 8	-3 271	-1 782
Finansiella intäkter		1 283	248
Finansiella kostnader	9	-27 222	-13 067
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>31 763</b>	<b>14 502</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-54 514	7 391
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-22 751</b>	<b>21 893</b>
Aktuell skatt	10	-	-
Uppskjuten skatt	10	16 235	-33
<b>Årets resultat<sup>2</sup></b>		<b>-6 516</b>	<b>21 860</b>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b>	15	<b>neg.</b>	<b>4,9</b>

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2022	2021 <sup>1</sup>
Årets resultat	-6 516	21 860
Omräkningsdifferens	14 148	14 375
<b>Summa totalresultat<sup>2</sup></b>	<b>7 632</b>	<b>36 235</b>

<sup>1</sup>Gäller för perioden 1 juli 2021 till 30 december 2021.

<sup>2</sup>Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 386 807	1 398 041
Uppskjuten skattefordran		602	-
Finansiella anläggningstillgångar		100	149
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 387 509</b>	<b>1 398 190</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		391	-
Övriga kortfristiga fordringar	12	817	2 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	788	798
Likvida medel	14	38 256	35 603
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>40 252</b>	<b>38 432</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 427 761</b>	<b>1 436 622</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	15	4 484	4 484
Övrigt tillskjutet kapital		410 660	410 660
Andra reserver		33 842	19 694
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		20 133	55 796
<b>Summa eget kapital</b>		<b>469 119</b>	<b>490 634</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	16	929 749	900 357
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	-	15 264
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>929 749</b>	<b>915 621</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	599	274
Övriga kortfristiga skulder	18	7 337	7 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	20 957	22 829
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 893</b>	<b>30 366</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>958 642</b>	<b>945 987</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 427 761</b>	<b>1 436 622</b>

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-07-01</b>	<b>4 484</b>	<b>410 660</b>	<b>5 319</b>	<b>48 509</b>	<b>468 972</b>
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat	-	-	-	21 860	21 860
Omräkningsdifferens	-	-	14 375	-	14 375
<b>Summa totalresultat 2021-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 375</b>	<b>21 860</b>	<b>36 235</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning	-	-	-	-14 573	-14 573
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>4 484</b>	<b>410 149</b>	<b>-</b>	<b>-14 573</b>	<b>-14 573</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31<sup>1</sup></b>	<b>4 484</b>	<b>410 660</b>	<b>19 694</b>	<b>55 796</b>	<b>490 634</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>4 484</b>	<b>410 660</b>	<b>19 694</b>	<b>55 796</b>	<b>490 634</b>
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat	-	-	-	-6 516	-6 516
Omräkningsdifferens	-	-	14 148	-	14 148
<b>Summa totalresultat 2022-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 148</b>	<b>-6 516</b>	<b>7 632</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning	-	-	-	-29 147	-29 147
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-29 147</b>	<b>-29 147</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31<sup>1</sup></b>	<b>4 484</b>	<b>410 660</b>	<b>33 842</b>	<b>20 133</b>	<b>469 119</b>

<sup>1</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021 <sup>1</sup>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	24	31 763	14 502
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	9	1 486	716
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>33 249</b>	<b>15 218</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Förändring av kundfordringar		-389	271
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		1 379	-747
Ökning/minskning av leverantörsskulder		317	-995
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-3 270	-3 251
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>31 286</b>	<b>10 496</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		412 <sup>2</sup>	1 522 <sup>2</sup>
Investering i befintlig förvaltningsfastighet		-735	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-323</b>	<b>1 522</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-29 147	-7 309
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-29 147</b>	<b>-7 309</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
		<b>1 816</b>	<b>4 709</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>			
		<b>35 603</b>	<b>30 018</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>			
		<b>837</b>	<b>876</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>			
	14	<b>38 256</b>	<b>35 603</b>

<sup>1</sup>Gäller för perioden 1 juli 2021 till 31 december 2021.

<sup>2</sup>Hänförligt till slutlikvidavräkning från transaktionen.

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021 <sup>1</sup>
Nettoomsättning		170	82
Administrationskostnader	7, 8	-1 575	-885
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 405</b>	<b>-803</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	21	-	46 565
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-12 644	-
Finansiella intäkter		1 266	240
Finansiella kostnader	9	-2	-65
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 785</b>	<b>45 937</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-12 785</b>	<b>45 937</b>
Skatt på årets resultat	10	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 785</b>	<b>45 937</b>
Rapport över totalresultat, moderbolaget			
Belopp i tkr		2022	2021 <sup>1</sup>
Årets resultat		-12 785	45 937
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-12 785</b>	<b>45 937</b>

<sup>1</sup>Gäller för perioden 1 juli 2021 till 31 december 2021.

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	20	432 850	445 495
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>432 850</b>	<b>445 495</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	23	-	30 762
Övriga kortfristiga fordringar	12	833	545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		423	386
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 256</b>	<b>31 693</b>
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>10 142</b>	<b>8 653</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 398</b>	<b>40 346</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>444 248</b>	<b>485 841</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 484	4 484
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 484</b>	<b>4 484</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		443 926	443 926
Balanserat resultat		664	-16 126
Årets resultat		-12 785	45 937
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>431 805</b>	<b>473 737</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>436 289</b>	<b>478 221</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	388	8
Övriga kortfristiga skulder	18	7 264	7 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	307	348
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 959</b>	<b>7 620</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>444 248</b>	<b>485 841</b>

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2021-07-01</b>	<b>4 484</b>	<b>443 926</b>	<b>-1 553</b>	<b>446 857</b>
Årets resultat <sup>1</sup>			45 937	45 937
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-14 573	-14 573
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>4 484</b>	<b>443 926</b>	<b>29 811</b>	<b>478 221</b>
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>4 484</b>	<b>443 926</b>	<b>29 811</b>	<b>478 221</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	-12 785	-12 785
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-29 147	-29 147
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>4 484</b>	<b>443 926</b>	<b>-12 121</b>	<b>436 289</b>

<sup>1</sup> Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021 <sup>1</sup>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	24	-12 785	45 937
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Nedskrivning av andelar i koncernföretag</i>	20	12 645	-
		<b>-140</b>	<b>45 937</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring kundfordringar		-	48
Förändring övriga kortfristiga fordringar		30 560	-31 031
Förändring leverantörsskulder		381	-22
Förändring övriga kortfristiga skulder		-165	227
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>30 636</b>	<b>15 159</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Utbetald utdelning		-29 147	-7 309
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-29 147</b>	<b>-7 309</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 489</b>	<b>7 850</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>8 653</b>	<b>803</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>10 142</b>	<b>8 653</b>

<sup>1</sup>Gäller för perioden 1 juli 2021 till 31 december 2021.

## 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 dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta sex fastigheter i Kongsberg kommun i Norge.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska signaturen och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 4 april 2023.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Krona Public Real Estate AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2022 eller senare.

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. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Krona Public Real Estate AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2022

Under räkenskapsår 2023 träder ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Koncernen har valt att tillämpa dessa ändringar redan för räkenskapsår 2022. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Krona Public Real Estate och det bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett

dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

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, varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

### Segmentrapportering

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

### Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta 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. 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. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

### Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. 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. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. 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 det fastighetsägande bolaget inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

## Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas 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. Vinst 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 väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

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

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera

kontraktensliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Krona Public Real Estate AB redovisas hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. För Krona Public Real Estate AB redovisas leverantörsskulder, banklån och övriga skulder till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

### Kvittnings av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### 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 visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. 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 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.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

### **Klassificering och uppställningsformer**

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### **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**

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag 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 uthyrd 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 2022-12-31 ett externt säkerställt obligationslån om totalt 934 546 tkr (906 461). 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. På förfalldagen, 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 ränteeponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten t.o.m 2026-03-15 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överskrida 150 %, att soliditeten skall överskrida 20 % och att nettobelåningsgraden inte får överskrida 75 %. Vid det fall belåningsgraden överstiger 70 % får inte bolaget utbetala någon utdelning. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2022-12-31. 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 2023-03-31. 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 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	934 546	-
Räntor	25 700	-	56 610	-
Lev skulder	599	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	7 337	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>33 635</b>	-	<b>991 157</b>	-

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	906 461	-
Räntor	24 928	-	99 711	-
Lev skulder	274	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	7 264	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>32 466</b>	-	<b>1 006 172</b>	-

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	388	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>388</b>	-	-	-

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	8	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8</b>	-	-	-

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

Balanspost	IB 2022-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2022-12-31
Upplåning	900 357	-	29 392	<b>929 749</b>
<b>Summa</b>	<b>900 357</b>	-	<b>29 392</b>	<b>929 749</b>

Balanspost	IB 2021-07-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2021-12-31
Upplåning	872 253	-	28 104	<b>900 357</b>
<b>Summa</b>	<b>872 253</b>	-	<b>28 104</b>	<b>900 357</b>

#### 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 uthyrd 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 avtalstider. 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 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Övriga fordringar	817	834
Likvida medel	38 256	10 142
Kundfordringar	391	-
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>39 465</b>	<b>10 975</b>

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Övriga fordringar	2 031	545
Likvida medel	35 603	8 653
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>37 634</b>	<b>9 198</b>

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. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

#### 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 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	817	817
Likvida medel	38 256	38 256
Kundfordringar	391	391
<b>Summa</b>	<b>39 465</b>	<b>39 465</b>

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	2 031	2 031
Likvida medel	35 603	35 603
<b>Summa</b>	<b>37 634</b>	<b>37 634</b>

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	929 749	929 749
Leverantörsskulder	599	599
Övriga kortfr. skulder	7 337	7 337
<b>Summa</b>	<b>937 684</b>	<b>937 684</b>

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	900 357	900 357
Leverantörsskulder	274	274
Övriga kortfr. skulder	7 264	7 264
<b>Summa</b>	<b>907 895</b>	<b>907 895</b>

#### Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets finansiella instrument bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång.

#### 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 25.

#### Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	58 861	27 569
Fin. kostnader	25 609	12 231
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>

#### Belåningsgrad

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	934 546	906 460
Fastigheternas marknadsvärde	1 386 807	1 398 041
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>67,4</b>	<b>64,8</b>

#### Soliditet

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	469 119	490 634
Balansomslutning	1 427 161	1 436 622
<b>Soliditet, %</b>	<b>32,9</b>	<b>34,2</b>

#### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2022	2021
Hyresintäkter	66 147	30 913
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>66 147</b>	<b>30 913</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2022	2021
Inom 1 år	67 475	62 071
Senare än 1 men inom 2 år	67 131	61 723
Senare än 2 men inom 3 år	65 062	61 446
Senare än 3 men inom 4 år	63 179	60 216
Senare än 4 men inom 5 år	62 565	59 089
Senare än 5 år	471 366	500 168
<b>Summa</b>	<b>796 778</b>	<b>804 712</b>

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, 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	
	2022	2021
Löpande underhåll	180	90
Drift	2 879	968
El	554	113
Försäkringspremier	267	14
<b>Summa</b>	<b>3 879</b>	<b>1 185</b>

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	1 091	614	554	276
Börskostnader	366	184	366	194
Konsultkostnader	34	356	-	2
Övrig administration	1 780	628	655	413
<b>Summa</b>	<b>3 271</b>	<b>1 782</b>	<b>1 575</b>	<b>885</b>

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	457	303	141	125
Rådgivning	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>457</b>	<b>303</b>	<b>141</b>	<b>125</b>

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	
	2022	2021	2022	2021
Tomas Georgiadis	60	-	60	-
Nils Magnus Nilsson	40	-	40	-
Olof Pergament	40	20	40	20
Christer Sundin	40	-	40	-
Gunnar Isaksson	-	30	-	30
Bernt Johansson	-	20	-	20
Börje Hed	-	20	-	20
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>90</b>	<b>180</b>	<b>90</b>

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	25 609	12 231	-	-
Valutakurs-differenser	-	65	-	65
Övriga finansiella kostnader	1 613	771	2	-
<b>Summa</b>	<b>27 222</b>	<b>13 067</b>	<b>2</b>	<b>65</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 1 486 tkr (716) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna	4 884	-2 832	-	-
Temporär skillnad hänförlig uppläggningskostnader	327	156	-	-
Uppskjuten skatt på aktiverade underskott	11 025	2 643	-	-
<b>Summa</b>	<b>16 235</b>	<b>-33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>16 235</b>	<b>-33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat för det svenska moderbolaget och 22% för de norska dotterbolaget. Uppskjuten skatt beräknas med skattesats i Norge, 22 %.

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	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	-22 751	21 893	-12 785	45 937
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>16 235</b>	<b>-33</b>	-	-
Skatt enligt svensk skattesats 20,6%	4 687	-4 510	2 634	-9 463
Skatteeffekt ej aktiverat underskott	11 113	-129	29	-129
Skatteeffekt av skillnad i skattesats mellan Norge och Sverige	1 213	-2	-	-
Skatteeffekt av skillnad skatte-/bokföringsmässiga avskrivningar	-1 507	4 449	-	-
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	1	-	-2 662	
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	731	-	-	-
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	-	159	-	9 592
<b>Summa</b>	<b>16 235</b>	<b>-33</b>	-	-

### Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter i Norge, vilken innehas med äganderätt.

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

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2022 är en extern marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Cushman & Wakefield.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	1 398 041	1 349 727	-	-
Fastighetsförvärv	-	-	-	-
Investering	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-54 514	7 391	-	-
Valutakursförändring	43 281	40 923	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 386 807</b>	<b>1 398 041</b>	-	-

### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 16 år och 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.

Årlig inflation, %	7,51
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,51
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,09
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,69

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (kr)
Marknadshyra	+/- 10,00 %	69 245 / -69 246
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-39 962 / 25 795
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-6 449 / 7 717

### Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	710	407	710	407
Momsfordran	108	86	123	138
Övrigt	-	1 538	-	-
<b>Summa</b>	<b>817</b>	<b>2 031</b>	<b>833</b>	<b>545</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	561	514	423	386
Upplupna intäkter	227	284	-	-
<b>Summa</b>	<b>788</b>	<b>798</b>	<b>423</b>	<b>386</b>

### Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	38 256	35 603	10 142	8 653
<b>Summa</b>	<b>38 256</b>	<b>35 603</b>	<b>10 142</b>	<b>8 653</b>

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 4 484 100 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	4 484 100	4 484 100
Antal utestående aktier efter utspädning, st	4 484 100	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.

	2022-12-31	2021-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-6 516	21 860
Genomsnittligt antal aktier, st	4 484 100	4 484 100
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-1,5</b>	<b>4,9</b>

**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 fastigheternas.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	934 546	906 461	-	-
Uppläggningsavgift	-4 797	-6 104	-	-
<b>Summa</b>	<b>929 749</b>	<b>900 357</b>	-	-

För mer information om upplåningens villkor, se not 4.

Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	-	-	-	-
Underskottsavdrag	15 280	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>15 280</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till uppläggningskostnader	-1 055	160	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna	-13 622	15 104	-	-
<b>Summa</b>	<b>602</b>	<b>15 264</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 -71 770 tkr (-46 576) med hänsyn taget till resultatet per 2022-12-31. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till -2 319 tkr (-628).

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till aktieägare	7 264	7 264	7 264	7 264
Övrigt	72	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 337</b>	<b>7 264</b>	<b>7 264</b>	<b>7 264</b>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbet. Hyresintäkter	-	24	-	-
Upplupen ränta	20 346	19 665	-	-
Övrigt	611	3 140	307	348
<b>Summa</b>	<b>20 957</b>	<b>22 829</b>	<b>307</b>	<b>348</b>

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	445 495	445 495
Nedskrivning av andelar	-12 645	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>432 850</b>	<b>445 495</b>

Dotterbolag	Kapitalandel,%	Rösträttsandel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Krona Eiendom AS	100	100	445 495	326 012
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>445 495</b>	<b>326 012</b>

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Krona Eiendom AS	918 047 255	Oslo

Not 21 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen utdelning	-	46 565
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>46 565</b>

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	432 850	1 089 580	432 850	445 495
Fastighets-inteckningar	900 000	900 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 332 850</b>	<b>1 989 580</b>	<b>432 850</b>	<b>445 495</b>
<b>Eventual-förpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget har skett om 170 tkr (46 565) och avser utdelning och en intern förvaltningsavgift till moderbolaget. Se not 21 avseende Resultat från andelar i koncernbolag. Per 2022-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 0 tkr (30 762). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd ränta	25 609	12 231	-	-
<b>Summa</b>	<b>25 609</b>	<b>12 231</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Not 25 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

**Räntetäckningsgrad**

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

**Soliditet**

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

**Överskottsgrad**

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 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 27 Förslag till vinstdisposition

**Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)**

Övrigt tillskjutet kapital	443 925 900
Balanserade vinstmedel	-663 928
Årets resultat	-12 785 079
	<b>431 804 749</b>

**Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att**

till aktieägarna utdelas	14 573 325
i ny räkning balanseras	417 231 424
	<b>431 804 749</b>

Till årsstämman den 4 april 2023 föreslår styrelsen om en utdelning om 3,25 kr per aktie, innebärande totalt 14 573 325 kr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid två tidpunkter under året. Det innebär att vid det första utbetalningstillfället utbetalas 1,63 kr per aktie, eller totalt 7 309 083 kr och vid det andra utbetalningstillfället utbetalas 1,62 kr per aktie eller totalt 7 264 242 kr. Avstämningsdagar föreslås vara den 6 april 2023 och 30 juni 2023.

### 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

Tomas Georgiadis  
Styrelseordförande

Nils Magnus Nilsson  
Styrelseledamot

Christer Sundin  
Styrelseledamot

Olof Pergament  
Styrelseledamot

Sven I Hegstad  
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
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."

## OLOF JONSSON PERGAMENT

Styrelseledamot

Serienummer: 19810322xxxx

IP: 90.233.xxx.xxx

2023-02-28 12:29:00 UTC



## Sven Iver Hegstad

VD

Serienummer: 9578-5998-4-844763

IP: 194.248.xxx.xxx

2023-02-28 13:17:56 UTC



## Bengt Christer Sundin

Styrelseledamot

Serienummer: 19490430xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-02-28 13:32:48 UTC



## Nils Magnus Nilsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19480505xxxx

IP: 194.248.xxx.xxx

2023-02-28 14:11:20 UTC



## TOMAS GEORGIADIS

Styrelseledamot

Serienummer: 19760707xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-02-28 16:39:28 UTC



## Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2023-02-28 17:45:31 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>



Building a better  
working world

2023040602430

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Krona Public Real Estate AB, 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 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions 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 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 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisions sed 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. Risken 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 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 ansvariga 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.

### 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 av Krona Public Real Estate AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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

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.

#### **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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
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."

**Fredric Hävrén**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2023-02-28 17:46:11 UTC



2023040602431

Penneo dokumentnyckel: 21U8A-G7BDB-Z22C5-010EE-T6DH2-EVXZA

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>