

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2025-01-01 – 2025-12-31

**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 2025-01-01--2025-12-31.

### 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, tre fastigheter i Södertälje, en fastighet i Östersund och tre fastigheter i Luleå.

Portföljen i Kongsberg har en total uthyrningsbar area om ca 39 000 m<sup>2</sup> där fastigheten Krona, kommunens akademiska och kulturella centrum, utgör ca 75 % av ytan och ca 77 % av koncernens hyresintäkter.

Fastighetsportföljens viktade genomsnittliga hyrestid uppgår per 31 december 2025 till ca 9,3 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 m<sup>2</sup>. Fastigheterna är moderna lättindustrifastigheter och är i dag fullt uthyrda. Största hyresgäster är Ramudden AB, Cramo AB och Södertälje Bil och Verkstad AB. Lastarnas hyresintäkter står för ca 9 % av bolagets intäkter.

Fastigheten i Östersund, Tanken 1, har en sammanlagd uthyrbar area om ca 5 700 m<sup>2</sup> varav ca 5 300 m<sup>2</sup> avser bostäder och 400 m<sup>2</sup> lokaler. Tankens hyresintäkter står för ca 12 % av bolagets intäkter.

Fastigheterna i Luleå, Gumsen 26,28 och 31, har en sammanlagd uthyrbar area om ca 2 100 m<sup>2</sup> varav ca 800 m<sup>2</sup> avser bostäder och 1 300 m<sup>2</sup> lokaler. Gumsens hyresintäkter står för ca 3 % av bolagets intäkter.

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 2025 uppgår till 42 497 (33 523) tkr. Moderbolagets resultat uppgår till 817 (61 109) 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 2025 till 808,6 (857,2) 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.

Den 30 juni 2025 refinansierades banklånen avseende fastigheterna i Södertälje. Det sammanlagda beloppet uppgick per 31 december 2025 till 37,4 (37,6) mkr med en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M utan amortering. Lånen löper till och med 30 juni 2026.

I samband med förvärvet av fastigheterna i Luleå och Östersund togs de befintliga banklånen i Swedbank över. Det sammanlagda beloppet uppgick per 31 december 2025 till 131,3 mkr med en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M med en amortering om ca 3% årligen. Lånen löper till och med 30 juni 2026.

### Ägarförhållanden

Aktierna i Krona Public Real Estate AB är noterade på Spotlight Stock Market. Bolaget hade 237 (246) registrerade aktieägare per den 31 december 2025. Antal utestående aktier per den 31 december 2025 uppgår till 11 176 711 (5 591 531) stycken.

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2025 var:

| Namn                                 | Andel, %       | Antal aktier      |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|
| 1. Stenhus Fastigheter i Norden AB   | 39,99%         | 4 469 878         |
| 2. Tailor Bidco AB                   | 12,78%         | 1 428 191         |
| 3. Sterner Stenhus Holding AB        | 11,68%         | 1 305 847         |
| 4. JSR Utveckling 1 AB               | 5,44%          | 608 203           |
| 5. Gryningskust Holding AB           | 4,13%          | 462 000           |
| 6. Ålandsbanken ABP                  | 2,24%          | 250 006           |
| 7. Anders Carlsson                   | 1,54%          | 171 567           |
| 8. Handelsbanken Liv                 | 1,39%          | 155 555           |
| 9. K Öhlin Holding AB                | 1,16%          | 130 000           |
| 10. Nordnet Pensionsförsäkring       | 1,07%          | 119 354           |
| <b>Summa tio största aktieägarna</b> | <b>81,42%</b>  | <b>9 100 601</b>  |
| Övriga                               | 18,58%         | 2 076 110         |
| <b>Totalt</b>                        | <b>100,00%</b> | <b>11 176 711</b> |

### Väsentliga händelser under perioden

Den 23 juni 2025 meddelade bolaget att man avser att besluta om en företrädesemission om totalt högst ca 200 Mkr, i syfte att refinansiera det obligationslån som upptagits i Kronas helägda dotterbolag, Krona Eiendom AS, och som förfaller till betalning i mars 2026. Samma dag ingick bolaget avtal om förvärv av fyra fastigheter från Nischer Properties AB. Säljaren hade, som en del i affären, förbundit sig att garantera teckning av aktier i Företrädesemissionen, utan företrädesrätt, intill ett

sammanlagt belopp motsvarande köpeskillingen i Fastighetsförvärvet. Såväl Företrädesemissionen som Fastighetsförvärvet var villkorade av godkännande från Kronas bolagsstämma.

Den 5 augusti 2025 beslutade den extra bolagsstämman i enlighet med styrelsens förslag att godkänna fastighetstransaktionerna samt bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med företrädesrätt för aktieägarna, fatta beslut om nyemission av högst 5 656 840 aktier.

Den 10 oktober tillträdde fastigheterna Luleå Gumsen 26, 28 och 31 samt Östersund Tanken 1. Krona beslutade också, med stöd av bemyndigande från årsstämman 2025, om en riktad nyemission av 1 528 191 aktier för att erlagga köpeskillingen för förvärvet av Nischer Properties AB. Teckningskursen uppgick till 36,35 kronor per aktie.

Den 6 november beslutade Styrelsen om en företrädesemission om cirka 145,1 Mkr med

teckningskurs 36,35 SEK per aktie. Emissionen, som var fullt garanterad av befintliga aktieägare, genomfördes för att refinansiera Krona Eiendom AS obligationslån och stärka Bolagets finansiella ställning.

Under perioden har en vattenskada uppstått i fastigheten Krona i Kongsberg, vilket belastat periodens resultat med cirka 10 000 tkr. Den fortsatta utredningen har visat att omfattningen av skadan inte överstiger det arbete som utförts under året, vilket ger klarhet kring konsekvenserna för Bolaget.

#### 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)

|                                     | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 <sup>1</sup> |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------------------|
| Hysesintäkter inkl. serviceintäkter | 81 039     | 72 929     | 68 788     | 66 147     | 30 913                  |
| Driftnetto                          | 69 297     | 67 935     | 62 654     | 60 973     | 29 103                  |
| Förvaltningsresultat                | 40 739     | 37 930     | 34 164     | 31 763     | 14 502                  |
| Årets resultat                      | 42 497     | 33 523     | -82 859    | -6 516     | 21 860                  |
| Resultat per aktie, kr              | 6,93       | 6,92       | -18,48     | -1,50      | 4,88                    |
| Marknadsvärde fastigheterna         | 1 410 414  | 1 254 419  | 1 175 834  | 1 386 807  | 1 398 041               |
| Antal utestående aktier, st         | 11 176 711 | 5 591 531  | 4 484 100  | 4 484 100  | 4 484 100               |
| Genomsnittligt antal aktier         | 6 132 531  | 4 842 119  | 4 484 100  | 4 484 100  | 4 484 100               |
| Avkastning på eget kapital, %       | 7,91       | 8,69       | -20,42     | -1,36      | 9,10                    |
| Överskottsgrad, %                   | 85,51      | 93,15      | 91,08      | 92,18      | 94,14                   |
| Belåningsgrad, %                    | 69,30      | 71,33      | 74,21      | 67,39      | 64,84                   |
| Räntetäckningsgrad, ggr             | 2,64       | 2,60       | 2,46       | 2,30       | 2,25                    |
| Soliditet, %                        | 38,42      | 31,59      | 27,78      | 32,86      | 34,15                   |
| Fastigheternas direktavkastning, %  | 5,38       | 5,42       | 5,33       | 4,40       | 4,20                    |
| NRV per aktie, kr                   | 58,53      | 75,58      | 74,21      | 104,62     | 112,80                  |
| Utdelning, kr/aktie                 | -          | -          | -          | 3,25       | 6,50                    |

<sup>1</sup>Gäller 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 9,5 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 3,5 år och fastigheterna är fullt uthyrda.

Fastigheten i Östersund består till 92% av bostäder och 8% lokaler, den kvarvarande genomsnittliga löptiden för lokalerna är ca 8,0 år. Fastigheterna i Luleå består till 39% av bostäder och 61% lokaler, den kvarvarande genomsnittliga löptiden för lokalerna är ca 2,8 år.

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 i de kommersiella fastigheterna, 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 | 691 780 825  |
| Balanserat resultat        | - 93 263 851 |
| Årets resultat             | 816 240      |
|                            | <hr/>        |
|                            | 599 333 214  |

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| till aktieägarna utdelas | -           |
| i ny räkning balanseras  | 599 333 214 |
|                          | <hr/>       |
|                          | 599 333 214 |

### 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  | 2025          | 2024          |
|---------------------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Hysesintäkter                                           | 5    | 80 744        | 72 667        |
| Serviceintäkter                                         | 5    | 295           | 262           |
| Drift- och underhållskostnader                          | 6    | -10 363       | -3 727        |
| Fastighetsskatt                                         |      | -1 379        | -1 267        |
| <b>Driftnetto</b>                                       |      | <b>69 297</b> | <b>67 935</b> |
| Administrationskostnader                                | 7, 8 | -4 956        | -6 584        |
| Finansiella intäkter                                    |      | 3 923         | 2 756         |
| Finansiella kostnader                                   | 9    | -27 525       | -26 177       |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                             |      | <b>40 739</b> | <b>37 930</b> |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade   | 11   | 19 886        | -779          |
| <b>Resultat före skatt</b>                              |      | <b>60 625</b> | <b>37 151</b> |
| Aktuell skatt                                           | 10   | -535          | -129          |
| Uppskjuten skatt                                        | 10   | -17 593       | -3 500        |
| <b>Årets resultat<sup>1</sup></b>                       |      | <b>42 497</b> | <b>33 523</b> |
| <b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b> | 15   | <b>6,93</b>   | <b>6,92</b>   |

## Rapport över totalresultat, koncernen

| Belopp i tkr                           | 2025          | 2024          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Årets resultat                         | 42 497        | 33 523        |
| Omräkningsdifferens                    | -21 471       | -6 400        |
| <b>Summa totalresultat<sup>1</sup></b> | <b>21 026</b> | <b>27 123</b> |

<sup>1</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

| Belopp i tkr                                                 | Not    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                            |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                 |        |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                                      | 11     | 1 410 414        | 1 254 419        |
| Uppskjuten skattefordran                                     | 10, 17 | -                | 6 369            |
| Maskiner och inventarier                                     |        | 102              | -                |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                           |        | <b>1 410 516</b> | <b>1 260 788</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                 |        |                  |                  |
| Kundfordringar                                               |        | 1 771            | 368              |
| Övriga kortfristiga fordringar                               | 12     | 1 303            | 1 318            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                 | 13     | 1 716            | 1 579            |
| Likvida medel                                                | 14     | 264 482          | 93 935           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                           |        | <b>269 272</b>   | <b>97 200</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                      |        | <b>1 679 788</b> | <b>1 357 987</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |        |                  |                  |
| Aktiekapital                                                 | 15     | 11 177           | 5 592            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   |        | 658 514          | 468 855          |
| Andra reserver                                               |        | -23 111          | -1 640           |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat              |        | -1 279           | -43 776          |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    |        | <b>645 301</b>   | <b>429 031</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |        |                  |                  |
| Uppskjuten skatt                                             | 17     | 8 941            | -                |
| Upplåning                                                    | 16     | -                | 855 549          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            |        | <b>8 941</b>     | <b>855 549</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |        |                  |                  |
| Leverantörsskulder                                           | 4      | 2 064            | 4 840            |
| Aktuella skatteskulder                                       | 10     | 857              | 233              |
| Kortfristig del av långfristig skuld                         | 16     | 977 081          | 37 620           |
| Övriga kortfristiga skulder                                  | 18     | 3 255            | 3 066            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 19     | 42 289           | 27 649           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            |        | <b>1 025 546</b> | <b>73 408</b>    |
| <b>Summa skulder</b>                                         |        | <b>1 034 487</b> | <b>928 956</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |        | <b>1 679 788</b> | <b>1 357 987</b> |

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

| Belopp i tkr                                        | Aktiekapital  | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Andra<br>reserver | Balanserade<br>vinstmedel<br>ink. årets<br>resultat | Totalt<br>eget<br>kapital |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>             | <b>4 484</b>  | <b>410 660</b>                   | <b>4 760</b>      | <b>-77 299</b>                                      | <b>342 605</b>            |
| <b>Totalresultat</b>                                |               |                                  |                   |                                                     |                           |
| Årets resultat                                      | -             | -                                | -                 | 33 523                                              | <b>33 523</b>             |
| Omräkningsdifferens                                 | -             | -                                | -6 400            | -                                                   | <b>-6 400</b>             |
| <b>Summa totalresultat 2024-12-31</b>               | <b>-</b>      | <b>-</b>                         | <b>-6 400</b>     | <b>33 523</b>                                       | <b>27 123</b>             |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>                 |               |                                  |                   |                                                     |                           |
| Nyemission                                          | 1 108         | 58 694                           | -                 | -                                                   | <b>59 801</b>             |
| Kostnad emission                                    | -             | -627                             | -                 | -                                                   | <b>-627</b>               |
| Skatteeffekt på emissionskostnader                  | -             | 128                              | -                 | -                                                   | <b>128</b>                |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>           | <b>1 108</b>  | <b>58 195</b>                    | <b>-</b>          | <b>-</b>                                            | <b>59 303</b>             |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31<sup>1</sup></b> | <b>5 592</b>  | <b>468 855</b>                   | <b>-1 640</b>     | <b>-43 776</b>                                      | <b>429 031</b>            |
| <b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>             | <b>5 592</b>  | <b>468 855</b>                   | <b>-1 640</b>     | <b>-43 776</b>                                      | <b>429 031</b>            |
| <b>Totalresultat</b>                                |               |                                  |                   |                                                     |                           |
| Årets resultat                                      | -             | -                                | -                 | 42 497                                              | <b>42 497</b>             |
| Omräkningsdifferens                                 | -             | -                                | -21 471           | -                                                   | <b>-21 471</b>            |
| <b>Summa totalresultat 2025-12-31</b>               | <b>-</b>      | <b>-</b>                         | <b>-21 471</b>    | <b>42 497</b>                                       | <b>21 026</b>             |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>                 |               |                                  |                   |                                                     |                           |
| Nyemission                                          | 5 585         | 198 105                          | -                 | -                                                   | <b>203 690</b>            |
| Kostnad emission                                    | -             | -10 637                          | -                 | -                                                   | <b>-10 637</b>            |
| Skatteeffekt på emissionskostnader                  | -             | 2 191                            | -                 | -                                                   | <b>2 191</b>              |
| <b>Summa transaktioner med aktieägare</b>           | <b>5 585</b>  | <b>189 659</b>                   | <b>-</b>          | <b>-</b>                                            | <b>195 244</b>            |
| <b>Utgående eget kapital 2025-12-31<sup>1</sup></b> | <b>11 177</b> | <b>658 514</b>                   | <b>-23 111</b>    | <b>-1 279</b>                                       | <b>645 301</b>            |

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

## Rapport över kassaflöden, koncernen

| Belopp i tkr                                                                        | Not | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                |                |
| Förvaltningsresultat                                                                | 24  | 40 739         | 37 930         |
| Ej kassaflödespåverkande poster                                                     |     |                |                |
| <i>Valutakursdifferens avseende koncernutlåning</i>                                 |     | 4 160          | -              |
| <i>Finansiella poster</i>                                                           | 9   | 1 336          | 1 391          |
| Betald skatt                                                                        |     | 32             | 34             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b> |     | <b>46 267</b>  | <b>39 355</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>                              |     |                |                |
| Förändring av kundfordringar                                                        |     | -1 294         | 485            |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar                                  |     | 66             | 2 275          |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder                                              |     | -3 122         | 3 136          |
| Förändring av övriga kortfristiga skulder                                           |     | 14 259         | 5 911          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>56 176</b>  | <b>51 162</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                |                |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  |     | -54 412        | -53 706        |
| Investering i befintliga förvaltningsfastigheter                                    |     | -13 087        | -4 436         |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |     | -105           | -              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-67 604</b> | <b>-58 142</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                |                |
| Nyemission                                                                          |     | 203 690        | 59 801         |
| Emissionskostnader                                                                  |     | -10 637        | -627           |
| Amortering av lån                                                                   |     | -927           | -380           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>192 126</b> | <b>-58 794</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>180 698</b> | <b>51 814</b>  |
| <b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>                                     |     | <b>93 935</b>  | <b>43 525</b>  |
| <b>Kursdifferens i likvida medel</b>                                                |     | <b>-10 151</b> | <b>-1 404</b>  |
| <b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>                                     | 14  | <b>264 482</b> | <b>93 935</b>  |

## Resultaträkning, moderbolaget

| Belopp i tkr                                   | Not  | 2025          | 2024          |
|------------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning                                |      | 860           | 431           |
| Administrationskostnader                       | 7, 8 | -2 776        | -4 123        |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |      | <b>-1 916</b> | <b>-3 692</b> |
| Resultat från andelar i koncernföretag         | 21   | 2 877         | 2 962         |
| Upp-/ nedskrivning av andelar i koncernföretag |      | -             | 60 000        |
| Finansiella intäkter                           |      | 1 281         | 385           |
| Finansiella kostnader                          | 9    | -209          | -60           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       |      | <b>2 033</b>  | <b>59 595</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                     |      | <b>2 033</b>  | <b>59 595</b> |
| Uppskjuten skatt                               |      | -1 216        | 1 514         |
| Skatt på årets resultat                        | 10   | -             | -             |
| <b>Årets resultat</b>                          |      | <b>817</b>    | <b>61 109</b> |

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

| Belopp i tkr               | 2025       | 2024          |
|----------------------------|------------|---------------|
| Årets resultat             | 817        | 61 109        |
| Övrigt totalresultat       | -          | -             |
| <b>Summa totalresultat</b> | <b>817</b> | <b>61 109</b> |

Balansräkning, moderbolaget

| Belopp i tkr                                   | Not | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                |                |
| Andelar i dotterbolag                          | 20  | 431 983        | 376 631        |
| Långfristiga fordringar koncernföretag         |     | 161 464        | 33 397         |
| Uppskjuten skattefordran                       | 17  | 2 619          | 1 643          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>596 066</b> | <b>411 671</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                |                |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | 12  | 1 128          | 351            |
| Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag  |     | 5 510          | 4 906          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 13  | 907            | 750            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>7 544</b>   | <b>6 007</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          | 14  | <b>16 833</b>  | <b>1 185</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>24 377</b>  | <b>7 192</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>620 443</b> | <b>418 863</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |     |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                            | 15  |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                     |     |                |                |
| Aktiekapital                                   |     | 11 177         | 5 592          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |     | <b>11 177</b>  | <b>5 592</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                      |     |                |                |
| Överkursfond                                   |     | 691 781        | 502 122        |
| Balanserat resultat                            |     | -93 264        | -154 372       |
| Årets resultat                                 |     | 817            | 61 109         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |     | <b>599 334</b> | <b>408 858</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                      |     | <b>610 511</b> | <b>414 450</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |     |                |                |
| Leverantörsskulder                             | 4   | 183            | 780            |
| Övriga kortfristiga skulder                    | 18  | -              | 3 000          |
| Kortfristiga skulder koncernföretag            |     | -              | 100            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 19  | 9 749          | 533            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |     | <b>9 932</b>   | <b>4 413</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |     | <b>620 443</b> | <b>418 863</b> |

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

| Belopp i tkr                        | Aktiekapital  | Överkursfond   | Balanserade<br>vinstmedel ink.<br>årets resultat | Totalt eget<br>kapital |
|-------------------------------------|---------------|----------------|--------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Ingående balans 2024-01-01</b>   | <b>4 484</b>  | <b>443 926</b> | <b>-154 372</b>                                  | <b>294 038</b>         |
| Årets resultat <sup>1</sup>         | -             | -              | 61 109                                           | 61 109                 |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b> |               |                |                                                  |                        |
| Nyemission                          | 1 108         | 58 694         | -                                                | 59 801                 |
| Kostnad emission                    | -             | -627           | -                                                | -627                   |
| Skatteeffekt på emissionskostnader  | -             | 129            | -                                                | 129                    |
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b>      | <b>5 592</b>  | <b>502 122</b> | <b>-93 264</b>                                   | <b>414 450</b>         |
| <b>Ingående balans 2025-01-01</b>   | <b>5 592</b>  | <b>502 122</b> | <b>-93 264</b>                                   | <b>414 450</b>         |
| Årets resultat <sup>1</sup>         | -             | -              | 817                                              | 817                    |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b> |               |                |                                                  |                        |
| Nyemission                          | 5 585         | 198 105        | -                                                | 203 690                |
| Kostnad emission                    | -             | -10 637        | -                                                | -10 637                |
| Skatteeffekt på emissionskostnader  | -             | 2 191          | -                                                | 2 191                  |
| <b>Eget kapital 2025-12-31</b>      | <b>11 177</b> | <b>691 781</b> | <b>-92 447</b>                                   | <b>610 511</b>         |

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

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

| Belopp i tkr                                           | Not | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                        |     |                |                |
| Resultat efter finansiella poster                      | 24  | 2 033          | 59 594         |
| Ej kassaflödespåverkande poster                        |     |                |                |
| Uppskrivning av andelar i koncernföretag               | 20  | -              | -60 000        |
|                                                        |     | <b>2 033</b>   | <b>-405</b>    |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b> |     |                |                |
| Förändring övriga kortfristiga fordringar              |     | -1 537         | -4 492         |
| Förändring leverantörsskulder                          |     | -598           | 780            |
| Förändring övriga kortfristiga skulder                 |     | 6 116          | 3 251          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>        |     | <b>6 014</b>   | <b>-866</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                        |     |                |                |
| Förvärv av dotterbolag                                 |     | -55 353        | -24 343        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>        |     | <b>-55 353</b> | <b>-24 343</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                       | 4   |                |                |
| Nyemission                                             |     | 203 690        | 59 801         |
| Emissionskostnader                                     |     | -10 637        | -627           |
| Utlåning till koncernföretag                           |     | -128 066       | -33 397        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>       |     | <b>64 987</b>  | <b>25 777</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                |     | <b>15 648</b>  | <b>568</b>     |
| <b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>       |     | <b>1 185</b>   | <b>617</b>     |
| <b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>       | 14  | <b>16 833</b>  | <b>1 185</b>   |

## 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, tre fastigheter i Södertälje, en fastighet i Östersund och tre i Luleå.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska signaturen och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 31 mars 2026.

### 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 2025

Det bedöms inte finnas några 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 13 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. Uppskjuten 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 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. 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 avtalslängd. 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 2025-12-31 ett externt säkerställt obligationslån om totalt 808 648 tkr (857 206). 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 hade per 2025-12-31 extern finansiering från Swedbank avseende fastigheterna i Södertälje om totalt 37 430 tkr (37 620). Lånen löper till och med 30 juni 2026 till en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M utan amortering.

Koncernen hade per 2025-12-31 extern finansiering från Swedbank avseende fastigheterna i Luleå och Östersund. Det sammanlagda beloppet uppgick per 31 december 2025 till 131 273 tkr med en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M med en amortering om ca 3% årligen. Lånen löper till och med 30 juni 2026.

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 till största del har bunden ränta under lånens löptid är räntexponeringen begränsad. Om

marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens räntekostnader uppgå till 1 692 tkr (374).

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 2025-12-31 till 73,5%, i övrigt uppfyller bolaget samtliga krav per 2025-12-31. 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 2026-12-31.

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

| Koncernen<br>2025-12-31 | Inom<br>3 mån  | Inom<br>3–12 mån | Inom<br>1–5 år | Över<br>5 år |
|-------------------------|----------------|------------------|----------------|--------------|
| Upplåning               | 808 648        | 207 797          | -              | -            |
| Räntor                  | 30 243         | 5811             | -              | -            |
| Lev skulder             | 2 064          | -                | -              | -            |
| Övr. kortfr.<br>Skulder | 3 255          | -                | -              | -            |
| <b>Summa</b>            | <b>844 210</b> | <b>213 608</b>   | -              | -            |

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

| Moderbolaget<br>2025-12-31 | Inom<br>3 mån | Inom<br>3–12 mån | Inom<br>1–5 år | Över<br>5 år |
|----------------------------|---------------|------------------|----------------|--------------|
| Lev skulder                | 183           | -                | -              | -            |
| Övr. kortfr.<br>Skulder    | -             | -                | -              | -            |
| <b>Summa</b>               | <b>183</b>    | -                | -              | -            |

| Moderbolaget<br>2024-12-31 | Inom<br>3 mån | Inom<br>3–12 mån | Inom<br>1–5 år | Över<br>5 år |
|----------------------------|---------------|------------------|----------------|--------------|
| Lev skulder                | 780           | -                | -              | -            |
| Övr. kortfr.<br>Skulder    | 3 000         | -                | -              | -            |
| <b>Summa</b>               | <b>3 780</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 finansierings- verksamheten

|                                            | Upplåning        | Totalt           |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingående balans<br/>2025-01-01</b>      | <b>893 169</b>   | <b>893 169</b>   |
| Upptagna lån                               | 132 010          | 132 010          |
| Amortering av skuld                        | -927             | -927             |
| <b>Kassaflödespåverkande<br/>poster</b>    | <b>1 024 252</b> | <b>1 024 252</b> |
| Periodiserad<br>uppläggningsavgift         | 1 336            | 1 336            |
| Valutakurseffekt                           | -48 506          | -48 506          |
| <b>Ej Kassaflödespåverkande<br/>poster</b> | <b>-47 170</b>   | <b>-47 170</b>   |
| <b>Utgående balans<br/>2025-12-31</b>      | <b>977 082</b>   | <b>977 082</b>   |

|                                            | Upplåning      | Totalt         |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ingående balans<br/>2024-01-01</b>      | <b>869 513</b> | <b>869 513</b> |
| Upptagna lån                               | 38 000         | 38 000         |
| Amortering av skuld                        | -380           | -380           |
| <b>Kassaflödespåverkande<br/>poster</b>    | <b>907 133</b> | <b>907 133</b> |
| Periodiserad<br>uppläggningsavgift         | 1 426          | 1 426          |
| Valutakurseffekt                           | -15 390        | -15 390        |
| <b>Ej Kassaflödespåverkande<br/>poster</b> | <b>-13 964</b> | <b>-13 964</b> |
| <b>Utgående balans<br/>2024-12-31</b>      | <b>893 169</b> | <b>893 169</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 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<br>2025-12-31 | Moderbolaget<br>2025-12-31 |
|------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Övriga fordringar                        | 1 303                   | 1 128                      |
| Likvida medel                            | 264 482                 | 16 833                     |
| Kundfordringar                           | 1 771                   | -                          |
| <b>Maximal exponering för kreditrisk</b> | <b>267 556</b>          | <b>17 961</b>              |

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

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 6 300 tkr, jämfört med föregående år när det skulle ha minskat koncernens finansiella skulder med 20 000 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<br>2025-12-31 | Värdering till upplupet anskaffningsvärde<br>(Hold to collect) | Redovisat värde |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Övriga fordringar                    | 1 303                                                          | 1 303           |
| Likvida medel                        | 264 482                                                        | 264 482         |
| Kundfordringar                       | 1 771                                                          | 1 771           |
| <b>Summa</b>                         | <b>267 556</b>                                                 | <b>267 556</b>  |

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

| Finansiella skulder<br>2025-12-31        | Värdering till upplupet anskaffningsvärde | Redovisat värde |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | -                                         | -               |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 977 081                                   | 977 081         |
| Leverantörsskulder                       | 2 064                                     | 2 064           |
| Övriga kortfr. skulder                   | 3 255                                     | 3 255           |
| <b>Summa</b>                             | <b>982 400</b>                            | <b>982 400</b>  |

| Finansiella skulder<br>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           |
| <b>Summa</b>                             | <b>902 731</b>                            | <b>902 731</b>  |

#### 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<br>2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------------------|------------|
| Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter | 68 264                  | 64 107     |
| Räntekostnader                                | 25 899                  | 24 441     |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                | <b>2,6</b>              | <b>2,6</b> |

#### Belåningsgrad

|                              | Koncernen<br>2025-12-31 | 2024-12-31  |
|------------------------------|-------------------------|-------------|
| Skulder till kreditinstitut  | 977 081                 | 894 826     |
| Fastigheternas marknadsvärde | 1 410 414               | 1 254 419   |
| <b>Belåningsgrad, %</b>      | <b>69,3</b>             | <b>71,3</b> |

## Soliditet

|                     | Koncernen   |             |
|---------------------|-------------|-------------|
|                     | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
| Eget kapital        | 645 301     | 429 031     |
| Balansomslutning    | 1 679 788   | 1 357 987   |
| <b>Soliditet, %</b> | <b>38,4</b> | <b>31,6</b> |

## Not 5 Hyresintäkter

|                            | Koncernen     |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
|                            | 2025          | 2024          |
| <b>Hyresintäkter</b>       |               |               |
| Hyresintäkter              | 80 628        | 72 659        |
| Fastighetsskatt            | 115           | 8             |
| <b>Summa hyresintäkter</b> | <b>80 744</b> | <b>72 667</b> |

|                            | Koncernen  |            |
|----------------------------|------------|------------|
|                            | 2025       | 2024       |
| <b>Serviceintäkter</b>     |            |            |
| Media                      | 100        | 262        |
| Övrigt                     | 196        | -          |
| <b>Summa hyresintäkter</b> | <b>295</b> | <b>262</b> |

## Förfallostruktur, hyresvärde Lokaler och blockuthyrda bostäder

|                           | Koncernen      |                |
|---------------------------|----------------|----------------|
|                           | 2025           | 2024           |
| Inom 1 år                 | 76 371         | 73 525         |
| Senare än 1 men inom 2 år | 72 113         | 70 954         |
| Senare än 2 men inom 3 år | 71 302         | 70 289         |
| Senare än 3 men inom 4 år | 68 088         | 69 560         |
| Senare än 4 men inom 5 år | 66 823         | 68 919         |
| Senare än 5 år            | 301 812        | 380 416        |
| <b>Summa</b>              | <b>656 509</b> | <b>733 663</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.

## Avtalade framtida hyresintäkter avseende bostäder

|                            | Koncernen    |          |
|----------------------------|--------------|----------|
|                            | 2025         | 2024     |
| Bostäder                   | 2 408        | -        |
| <b>Summa hyresintäkter</b> | <b>2 408</b> | <b>-</b> |

Beloppen i tabellen ovan avser 3 månaders avtalad hyra, då kontrakt avseende bostäder normalt har 3 månaders uppsägning.

## Not 6 Driftkostnader

|                    | Koncernen     |              |
|--------------------|---------------|--------------|
|                    | 2025          | 2024         |
| Löpande underhåll  | 271           | 605          |
| Planerat underhåll | 6 091         | -            |
| Drift              | 2 022         | 2 001        |
| El                 | 494           | 396          |
| Övrig media        | 1 044         | 279          |
| Försäkringspremier | 441           | 446          |
| <b>Summa</b>       | <b>10 363</b> | <b>3 727</b> |

## Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

|                       | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                       | 2025         | 2024         | 2025         | 2024         |
| Ekonomisk förvaltning | 2 112        | 1 502        | 1 559        | 941          |
| Teknisk förvaltning   | 819          | 962          | -            | -            |
| Börskostnader         | 241          | 229          | 241          | 229          |
| Konsultkostnader      | 107          | 1 977        | 57           | 1 895        |
| Övrig administration  | 1 677        | 1 914        | 907          | 1 058        |
| <b>Summa</b>          | <b>4 956</b> | <b>6 584</b> | <b>2 764</b> | <b>4 123</b> |

## Upplysning om revisorns arvode

|                                | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|--------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                | 2025       | 2024       | 2025         | 2024       |
| Ernst & Young AS               | -          | 233        | -            | -          |
| Berge & Lundal                 |            |            |              |            |
| Revisjonsselskap AS            | 130        | 43         | -            | -          |
| Allians Redovisning & Revision | 301        | 189        | 100          | 189        |
| Finnhammars                    |            |            |              |            |
| Revisionsbyrå                  | -          | 27         | -            | -          |
| Rådgivning                     | -          | 375        | -            | 375        |
| <b>Summa</b>                   | <b>431</b> | <b>867</b> | <b>100</b>   | <b>564</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 |            |
|---------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                     | 2025       | 2024       | 2025         | 2024       |
| Erik Borgblad       | 40         | 40         | 40           | 40         |
| Jan Erik Eriksson   | 40         | 40         | 40           | 40         |
| Tomas Georgiadis    | 40         | 50         | 40           | 50         |
| Nils Magnus Nilsson | 40         | 40         | 40           | 40         |
| Leonard Qvarsebo    | 40         | 21         | 40           | 21         |
| Christer Sundin     | 60         | 50         | 60           | 50         |
| <b>Summa</b>        | <b>260</b> | <b>241</b> | <b>260</b>   | <b>241</b> |

## Not 9 Finansiella kostnader

|                              | Koncernen     |               | Moderbolaget |           |
|------------------------------|---------------|---------------|--------------|-----------|
|                              | 2025          | 2024          | 2025         | 2024      |
| Räntekostnader               | 25 899        | 24 656        | 49           | 44        |
| Valutakurs-differenser       | 18            | 21            | 17           | 16        |
| Övriga finansiella kostnader | 1 608         | 1 499         | 143          | -         |
| <b>Summa</b>                 | <b>27 525</b> | <b>26 177</b> | <b>209</b>   | <b>60</b> |

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 1 336 tkr (1 391) periodiserade upplägningskostnader hänförliga till banklånen.

#### Not 10 Inkomstskatt

|                                                  | Koncernen      |               | Moderbolaget  |              |
|--------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|
|                                                  | 2025           | 2024          | 2025          | 2024         |
| <b>Aktuell skatt</b>                             |                |               |               |              |
| Aktuell skatt på årets resultat                  | -535           | -129          | -             | -            |
| <b>Summa</b>                                     | <b>-535</b>    | <b>-129</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b>     |
| <b>Uppskjuten skatt</b>                          |                |               |               |              |
| Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna   | -13 776        | -745          | -             | -            |
| Temporär skillnad hänförlig upplägningskostnader | 294            | 306           | -             | -            |
| Uppskjuten skatt på aktiverade underskott        | -4 111         | -3 061        | -1 216        | 1 514        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>-17 593</b> | <b>-3 500</b> | <b>-1 216</b> | <b>1 514</b> |
| <b>Total redovisad skattekostnad</b>             | <b>-18 128</b> | <b>-3 629</b> | <b>-1 216</b> | <b>1 514</b> |

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  |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|
|                                                                                                | 2025           | 2024          | 2025          | 2024         |
| Resultat före skatt                                                                            | 60 625         | 37 151        | 2 032         | 59 594       |
| <b>Årets skattekostnad</b>                                                                     | <b>-18 128</b> | <b>-3 629</b> | <b>-1 216</b> | <b>1 514</b> |
| Skatt enligt svensk skattesats 20,6%                                                           | -12 489        | -7 653        | -419          | -12 276      |
| Skatt på ej avdragsgilla kostnader                                                             | -89            | -1            | -1            | -            |
| Skatt på ej skattepliktiga intäkter                                                            | -              | 18            | 593           | 12 972       |
| Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader                                             | 2 191          | 129           | 2 191         | 129          |
| (emissionskostnader)                                                                           |                |               |               |              |
| Effekt av skillnad i skattesats mellan Norge och Sverige                                       | 200            | 103           | -             | -            |
| Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader understiger temporära skillnader vid förvärv | -10 548        | 3 086         | -             | -            |
| Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning                                                        | -              | -             | 254           | -            |
| Skatteeffekt av underskott                                                                     | 4 508          | 818           | -1 644        | 818          |
| Nyttjat underskott                                                                             | 290            | -             | -             | -            |
| Skatteeffekt bokad mot eget kapital                                                            | -2 191         | -129          | -2 191        | -129         |
| <b>Summa</b>                                                                                   | <b>-18 128</b> | <b>-3 629</b> | <b>-1 216</b> | <b>1 514</b> |
| <b>Effektiv skattesats, %</b>                                                                  | <b>29,9</b>    | <b>9,8</b>    | <b>59,8</b>   | <b>-</b>     |

#### Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

| Fastighet                                | Kommun              |
|------------------------------------------|---------------------|
| Gumsen 26                                | Luleå, Sverige      |
| Gumsen 28                                | Luleå, Sverige      |
| Gumsen 31                                | Luleå, Sverige      |
| 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 |
| Tanken 1                                 | Östersund, Sverige  |

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2025 utgör externa marknadsvärderingar utförd av oberoende värderingsinstitut, Colliers har värderat de fastigheter som är belägna i Norge, Properate de i Södertälje och Croisette fastigheterna i Luleå och Östersund.

|                                | Koncernen        |                  | Moderbolaget |            |
|--------------------------------|------------------|------------------|--------------|------------|
|                                | 2025-12-31       | 2024-12-31       | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
| Ingående verkligt värde        | 1 254 419        | 1 175 834        | -            | -          |
| Fastighetsförvärv              | 188 735          | 99 404           | -            | -          |
| Investering                    | 3 104            | -663             | -            | -          |
| Orealiserade värdeförändringar | 29 850           | -779             | -            | -          |
| Valutakursförändring           | -65 694          | -20 702          | -            | -          |
| <b>Utgående verkligt värde</b> | <b>1 410 414</b> | <b>1 254 419</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

#### 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, 5 år i värderingen av fastigheterna i Södertälje, 14 år i värderingen av fastigheten i Östersund samt 10 år i värderingen av fastigheterna i Luleå. 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.

|                                    | 2025      | 2024      |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Årlig inflation, %                 | 2,00      | 2,00      |
| Genomsnittlig kalkylränta, %       | 6,84-7,26 | 6,83-9,05 |
| Direktavkastningskrav, %           | 5,84-6,84 | 5,57-6,93 |
| Genomsnittlig långsiktig vakans, % | 1,69-4,00 | 3,20-4,00 |

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

| Värderingsparametrar  | Antagande   | Snitt (tkr)      |                  |
|-----------------------|-------------|------------------|------------------|
|                       |             | 2025             | 2024             |
| Hysesintäkter         | +/- 10,00 % | 86 662 / -86 662 | 80 332 / -80 332 |
| Kalkylränta           | +/- 0,25 %  | -51 786 / 56 268 | -50 916 / 55 399 |
| Långsiktig vakansgrad | +/- 2,00 %  | -3 760 / 3 760   | -3 707 / 3 707   |

#### Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

|              | Koncernen    |              | Moderbolaget |            |
|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
|              | 2025-12-31   | 2024-12-31   | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
| Skattekonto  | 176          | 9            | 1            | 1          |
| Momsfordran  | 445          | 1 096        | 445          | 137        |
| Övrigt       | 683          | 213          | 683          | 213        |
| <b>Summa</b> | <b>1 303</b> | <b>1 318</b> | <b>1 128</b> | <b>351</b> |

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | Koncernen    |              | Moderbolaget |            |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
|                        | 2025-12-31   | 2024-12-31   | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
| Förutbetalda kostnader | 1 346        | 1017         | 907          | 750        |
| Upplupna intäkter      | 370          | 562          | -            | -          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 716</b> | <b>1 579</b> | <b>907</b>   | <b>750</b> |

#### Not 14 Likvida medel

|                | Koncernen      |               | Moderbolaget  |              |
|----------------|----------------|---------------|---------------|--------------|
|                | 2025-12-31     | 2024-12-31    | 2025-12-31    | 2024-12-31   |
| Kassa och bank | 264 482        | 93 935        | 16 833        | 1 185        |
| <b>Summa</b>   | <b>264 482</b> | <b>93 935</b> | <b>16 833</b> | <b>1 185</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 11 176 711 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

|                                              | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Antal utestående aktier före utspädning, st  | 11 176 711 | 5 591 531  |
| Antal utestående aktier efter utspädning, st | 11 176 711 | 5 591 531  |

##### 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.

|                                                       | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr | 42 496 306  | 33 522 589  |
| Genomsnittligt antal aktier, st                       | 6 132 531   | 4 842 119   |
| <b>Resultat per aktie, kr</b>                         | <b>6,93</b> | <b>6,92</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 fastigheterna.

## Not 16 Upplåning

|                                       | Koncernen      |                | Moderbolaget |            |
|---------------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------|
|                                       | 2025-12-31     | 2024-12-31     | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
| Långfristig skuld till kreditinstitut | -              | 857 206        | -            | -          |
| Kortfristig skuld till kreditinstitut | 977 377        | 37 620         | -            | -          |
| Uppläggningsavgift                    | -295           | -1 657         | -            | -          |
| Upplåning                             | -              | -              | -            | -          |
| <b>Summa</b>                          | <b>977 082</b> | <b>893 169</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

För mer information om upplåningens villkor, se not 4.

## Not 17 Uppskjuten skatt

|                                                       | Koncernen      |               | Moderbolaget |              |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|
|                                                       | 2025-12-31     | 2024-12-31    | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
| <b>Uppskjuten skattefordran</b>                       |                |               |              |              |
| Underskottsavdrag                                     | 5 323          | 7 479         | 2 619        | 1 644        |
| <b>Summa</b>                                          | <b>5 323</b>   | <b>7 479</b>  | <b>2 619</b> | <b>1 644</b> |
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>                         |                |               |              |              |
| Uppskjuten skatt hänförlig till uppläggningskostnader | -59            | -365          | -            | -            |
| Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna        | -14 204        | -745          | -            | -            |
| <b>Summa</b>                                          | <b>-14 264</b> | <b>-1 110</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>     |
| <b>Uppskjuten skattefordran, netto</b>                | <b>-8 941</b>  | <b>6 369</b>  | <b>2 619</b> | <b>1 644</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 -25 029 tkr (-34 509) med hänsyn taget till resultatet per 2025-12-31. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till -12 713 tkr (-7 978).

## Not 18 Övriga kortfristiga skulder

|                            | Koncernen    |              | Moderbolaget |              |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                            | 2025-12-31   | 2024-12-31   | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
| Sterner Stenhus Holding AB | -            | 3 000        | -            | 3 000        |
| Övrigt                     | 3 255        | 66           | -            | -            |
| <b>Summa</b>               | <b>3 255</b> | <b>3 066</b> | <b>-</b>     | <b>3 000</b> |

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                       | Koncernen     |               | Moderbolaget |            |
|-----------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
|                       | 2025-12-31    | 2024-12-31    | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
| Upplupen ränta        | 18 016        | 18 706        | -            | 44         |
| Förutbetalda intäkter | 13 799        | 8 270         | -            | -          |
| Övrigt                | 10 474        | 674           | 9 749        | 489        |
| <b>Summa</b>          | <b>42 289</b> | <b>27 649</b> | <b>9 749</b> | <b>533</b> |

## Not 20 Andelar i dotterbolag

|                                       | Moderbolag     |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
|                                       | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
| Ingående anskaffningsvärde            | 376 631        | 292 188        |
| Förvärv av dotterbolag                | 54 867         | 22 863         |
| Aktiverade förvärvskostnader          | 135            | 1 480          |
| Nedskrivning av andelar               | -              | -              |
| Återföring av nedskrivning av andelar | -              | 60 000         |
| Aktieägartillskott                    | 350            | 100            |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>431 983</b> | <b>376 631</b> |

| Direktägda dotterbolag | Kapitalandel,% | Rösträttsandel,% | Bokfört värde  | Eget kapital   |
|------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| Krona Eiendom AS       | 100            | 100              | 352 158        | 370 720        |
| Krona Midco 2 AB       | 100            | 100              | 24 693         | 289            |
| Krona Östersund AB     | 100            | 100              | 46 510         | 28 347         |
| Krona Luleå AB         | 100            | 100              | 8 622          | 101            |
| <b>Summa</b>           | <b>100</b>     | <b>100</b>       | <b>431 983</b> | <b>399 457</b> |

| Direktägda dotterbolag | Org.nr.     | Säte      |
|------------------------|-------------|-----------|
| Krona Eiendom AS       | 918 047 255 | Oslo      |
| Krona Midco 2 AB       | 559424-2264 | Stockholm |
| Krona Östersund AB     | 559220-0975 | Stockholm |
| Krona Luleå AB         | 559116-1079 | 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   |              |
|--------------------|--------------|--------------|
|                    | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
| Erhållen utdelning | 2 877        | 2 962        |
| <b>Summa</b>       | <b>2 877</b> | <b>2 962</b> |

## Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                               | Koncernen        |                  | Moderbolaget   |                |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
|                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
| Aktier i dotterbolag          | 370 720          | 363 596          | 370 720        | 363 596        |
| Fastighets-inteckningar       | 1 076 250        | 938 500          | -              | -              |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 446 970</b> | <b>1 302 096</b> | <b>370 720</b> | <b>352 188</b> |
| <b>Eventual-förpliktelser</b> | <b>7 000</b>     | <b>-</b>         | <b>7 000</b>   | <b>-</b>       |

Om aktierna i Östersundsbolaget eller Östersundsfastigheten vidareförsäljs till extern part under garantiperioden utgår en tilläggsköpeskilling till säljaren. Tilläggsköpeskillingen uppgår till det lägre av 171,5 Mkr och det värde som fastigheten åsätts vid vidareförsäljningen, med avdrag för det överenskomna fastighetsvärdet om 162,0 Mkr. Om ingen vidareförsäljning sker under garantiperioden ska en extern värdering genomföras, varvid tilläggsköpeskillingen beräknas enligt samma princip baserat på värdet i den externa värderingen.

Bolagets bedömning är att hyresfastighetsmarknaden i Norrland för närvarande präglas av ökad volatilitet och osäkerhet.

Förändrade räntenivåer, avkastningskrav och finansieringsförutsättningar har lett till låg transaktionsaktivitet, vilket begränsar tillgången till jämförbara marknadsdata. Detta medför en ökad osäkerhet i bedömningen av marknadsvärden i långsiktiga prognoser.

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 816 tkr (316) avseende en intern förvaltningsavgift till moderbolaget. Per 2025-12-31 uppgår moderbolagets fordringar till koncernbolag till 166 973 tkr (38 204). 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 2 112 tkr (1 928). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört företagsrådgivningstjänster åt Krona Real Estate AB uppgående till 2 242 tkr (245).

Ersättning till bolag som styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 1 142 (205) 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

### 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 25 Kassaflödesanalys

|              | Koncernen     |               | Moderbolaget |            |
|--------------|---------------|---------------|--------------|------------|
|              | 2025-12-31    | 2024-12-31    | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
| Erlagd ränta | 25 202        | 26 656        | 49           | -          |
| <b>Summa</b> | <b>25 202</b> | <b>26 656</b> | <b>49</b>    | <b>-</b>   |

## 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 | 691 780 825        |
| Balanserat resultat        | - 93 263 851       |
| Årets resultat             | 816 240            |
|                            | <b>599 333 214</b> |

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| till aktieägarna utdelas | -                  |
| i ny räkning balanseras  | 599 333 214        |
|                          | <b>599 333 214</b> |

### 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

## 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 2025.

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 2025 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 2025 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 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 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.

#### *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. 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 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.

## 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 2025 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Allians Revision & Redovisning AB  
Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor