

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2021-07-01 – 2021-12-31

**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 2021-07-01--2021-12-31.

### Information om verksamheten

Krona Public Real Estate AB äger och förvaltar, indirekt via dotterbolag, sedan 16 mars 2021 en samhällsfastighetsportfölj i Kongsberg kommun i Norge. Portföljen utgörs av sex fastigheter med en total uthyrningsbar area om ca 39 000 m<sup>2</sup> där fastigheten Krona, kommunens akademiska och kulturella centrum, utgör ca 63 % av ytan och ca 92 % av koncernens hyresintäkter. Fastighetsportföljens viktade genomsnittliga hyrestid uppgår per 31 december 2021 till ca 12,8 år och 97 % av hyresintäkterna är hänförliga till statliga, regionala och kommunala motparter.

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

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

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

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

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2021-12-31 uppgår till 21 860 tkr (48 509 tkr). Moderbolagets resultat uppgår till 45 937 tkr (-1 553) tkr.

### Moderbolaget

Moderbolaget äger 100 % av aktierna i dotterbolaget Krona Eiendom AS som i sin tur äger 100 % av i det fastighetsägande dotterbolaget KKP Eiendom AS. Moderbolaget har inga anställda.

### Finansiering

I samband med förvärvet av fastigheterna upptog koncernen 867 382 tkr (lånet upptogs i norska kronor, om 884 mNOK) i extern lånefinansiering genom ett säkerställt obligationslån. Obligationen löper t.o.m. 15 mars 2026 med en fast ränta om 2,75 % utan amortering. Räntekostnader uppgår till 12 231 (7 069 tkr) för perioden. För ytterligare information se not 4.

### Ägarförhållanden

Aktierna i Krona Public Real Estate AB är noterade på Spotlight Stock Market. Bolaget hade 277 (234) registrerade aktieägare per den 31 december 2021. Antal utestående aktier per den 31 december 2021 uppgår till 4 484 100 (4 484 100) stycken.

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2021 var:

Namn	Andel, %	Antal aktier
1 Svea Ekonomi AB	5,58	250 000
2 Familjen Kamprads Stiftelse	4,46	200 000
3 Avanza Pension	4,35	195 239
4 Futur Pension	4,13	185 000
5 Nordnet Pensionsförsäkring AB	3,22	144 201
6 Jan-Erik Jonsson	2,27	101 635
7 Daniel Marceau	2,23	100 000
8 Hans Johnsen	2,23	100 000
9 Investmentaktiebolaget Cyclops	2,23	100 000
10 Bhansali Capital	2,23	100 000
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>32,92</b>	<b>1 476 075</b>
Övriga	67,08	3 008 025
<b>Totalt</b>	<b>100,00</b>	<b>4 484 100</b>

Per den 31 december 2021 fanns det ytterligare sex aktieägare registrerade hos Euroclear som ägde 100 000 aktier.

### Väsentliga händelser under perioden

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

Sedan 2020 har de allmänna marknadsförhållanden ändrats till följd av oro för spridning av COVID-19. Det har inte inneburit någon negativ effekt på bolaget under perioden.

### Förväntad framtida utveckling

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

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

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

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

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Hyresgäster

Fastigheterna har för närvarande tre huvudsakliga hyresgäster, Norges Sydöstra Universitet, Vikens län och Kongsberg kommun. Den viktade genomsnittliga hyrestiden är för dessa hyresgäster är ca 13 år och omfattar 97 % av hyresintäkterna. Norges Sydöstra Universitet har möjlighet att säga upp avtalet 3 år innan avtalets utgång. Övriga hyresgäster är OnePark och Stiftelsen Kongsberg Jazzfestival. Ca 1 % av den uthyrningsbara ytan är vakant och för denna del har säljaren av fastigheterna ställt ut en hyresgaranti som förfaller delvis 2022 och delvis 2024, givet att ytan inte hyrs ut innan dess. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheterna till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med löpande drift och underhåll då hyresgästerna, utöver hyran, till stor del betalar de löpande drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheterna. Koncernen är ansvarig för

kostnader relaterade till byggnadsstrukturellt underhåll, fastighetsskatt och försäkring.

### Fastigheterna

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

### Valutarisk

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

## Förslag till vinstdisposition

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

Övrigt tillskjutet kapital	443 925 900
Balanserade vinstmedel	-16 126 149
Årets resultat	45 936 726
	<hr/>
	<b>473 736 477</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	29 146 650
i ny räkning balanseras	444 589 827
	<hr/>
	<b>473 736 477</b>

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 26.

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

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

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

## Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2021-06-30 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	5	30 913	17 152
Drift- och underhållskostnader	6	-1 185	-463
Fastighetsskatt		-625	-308
<b>Driftnetto</b>		<b>29 103</b>	<b>16 381</b>
Administrationskostnader	7, 8	-1 782	-2 450
Finansiella intäkter		248	81
Finansiella kostnader	9	-13 067	-7 633
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>14 502</b>	<b>6 379</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	7 391	56 176
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 893</b>	<b>62 555</b>
Aktuell skatt	10	-	763
Uppskjuten skatt	10	-33	-14 809
<b>Årets resultat<sup>2</sup></b>		<b>21 860</b>	<b>48 509</b>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b>	15	<b>4,9</b>	<b>10,8</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2021-12-31	2021-06-30 <sup>1</sup>
Årets resultat	21 860	48 509
Omräkningsdifferens	14 375	5 830
<b>Summa totalresultat<sup>2</sup></b>	<b>36 235</b>	<b>54 339</b>

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

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 398 041	1 349 727
Finansiella anläggningstillgångar		149	190
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 398 190</b>	<b>1 349 917</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		-	219
Övriga kortfristiga fordringar	12	2 031	1 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	798	373
Likvida medel	14	35 603	30 018
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 432</b>	<b>32 405</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 436 622</b>	<b>1 382 322</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	15	4 484	4 484
Övrigt tillskjutet kapital		410 660	410 660
Andra reserver		19 694	5 319
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		55 796	48 509
<b>Summa eget kapital</b>		<b>490 634</b>	<b>468 972</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	16	900 357	872 253
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	15 264	14 767
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>915 621</b>	<b>887 020</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	274	1 243
Övriga kortfristiga skulder	18	7 264	4 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	22 829	20 297
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 366</b>	<b>26 330</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>945 987</b>	<b>913 350</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 436 622</b>	<b>1 382 322</b>

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-25<sup>1</sup></b>	-	-	-	-	-
<b>Totalresultat</b>	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	48 509	<b>48 509</b>
Omräkningsdifferens	-	511	5 319	-	<b>5 830</b>
<b>Summa totalresultat 2021-06-30</b>	-	<b>511</b>	<b>5 319</b>	<b>48 509</b>	<b>54 339</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Bolagsbildning	500	-	-	-	<b>500</b>
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	-	<b>-500</b>
Nyemission	4 484	443 926	-	-	<b>448 410</b>
Kostnad emission	-	-33 777	-	-	<b>-33 777</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>4 484</b>	<b>410 149</b>	-	-	<b>414 633</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-06-30<sup>2</sup></b>	<b>4 484</b>	<b>410 660</b>	<b>5 319</b>	<b>48 509</b>	<b>468 972</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-07-01</b>	<b>4 484</b>	<b>410 660</b>	<b>5 319</b>	<b>48 509</b>	<b>468 972</b>
<b>Totalresultat</b>	-	-	-	21 860	<b>21 860</b>
Årets resultat	-	-	-	21 860	<b>21 860</b>
Omräkningsdifferens	-	-	14 375	-	<b>14 375</b>
<b>Summa totalresultat 2021-12-31</b>	-	-	<b>14 375</b>	<b>21 860</b>	<b>36 235</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning	-	-	-	-14 573	<b>-14 573</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	-	<b>-14 573</b>	<b>-14 573</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31<sup>2</sup></b>	<b>4 484</b>	<b>410 660</b>	<b>19 694</b>	<b>55 796</b>	<b>490 634</b>

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

<sup>2</sup>Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2021-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	24	14 502	6 379
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	716	411
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av</b>		<b>15 218</b>	<b>6 790</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Förändring av kundfordringar		271	34 163
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-747	-1 247
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-995	-1 094
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-3 251	-8 561
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>10 496</b>	<b>30 051</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		1 522 <sup>2</sup>	-622 219
Investering i befintlig förvaltningsfastighet		-	-2 991
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1 522</b>	<b>-625 210</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Nyemission		-	455 572
Emissionskostnader		-	-33 777
Upptagande av lån		-	874 334
Amortering av lån		-	-670 952
Utbetald utdelning		-7 309	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-7 309</b>	<b>625 177</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 709</b>	<b>30 018</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>30 018</b>	<b>-</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>		<b>876</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>35 603</b>	<b>30 018</b>

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

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



## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2021-06-30 <sup>1</sup>
Nettoomsättning		82	48
Administrationskostnader	7, 8	-885	-1 670
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-803</b>	<b>-1 622</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	21	46 565	-
Finansiella intäkter		240	78
Finansiella kostnader	9	-65	-9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>45 937</b>	<b>-1 553</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>45 937</b>	<b>-1 553</b>
Skatt på årets resultat	10	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>45 937</b>	<b>-1 553</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2021-12-31	2021-06-30 <sup>1</sup>
Årets resultat	45 937	-1 553
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>45 937</b>	<b>-1 553</b>

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

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	20	445 495	445 495
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>445 495</b>	<b>445 495</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	23	30 762	48
Övriga kortfristiga fordringar	12	545	382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		386	321
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 693</b>	<b>751</b>
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>8 653</b>	<b>803</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>40 346</b>	<b>1 554</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>485 841</b>	<b>447 049</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	4 484	4 484
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 484</b>	<b>4 484</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		443 926	443 926
Balanserat resultat		-16 126	-
Årets resultat		45 937	-1 553
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>473 737</b>	<b>442 373</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>478 221</b>	<b>446 857</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	8	30
Övriga kortfristiga skulder	18	7 264	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	348	162
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 620</b>	<b>192</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>485 841</b>	<b>447 049</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2021-01-25<sup>1</sup></b>	-	-	-	-
Årets resultat <sup>2</sup>	-	-	-1 553	-1 553
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Bolagsbildning	500	-	-	-
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	-
Nyemission	4 484	443 926	-	448 410
<b>Eget kapital 2021-06-30</b>	<b>4 484</b>	<b>443 926</b>	<b>-1 553</b>	<b>446 857</b>
<b>Ingående balans 2021-07-01<sup>1</sup></b>	<b>4 484</b>	<b>443 926</b>	<b>-1 553</b>	<b>446 857</b>
Årets resultat <sup>2</sup>	-	-	45 937	45 937
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-14 573	-14 573
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>4 484</b>	<b>443 926</b>	<b>29 811</b>	<b>478 221</b>

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

<sup>2</sup>Årets resultat motsvarar årets totalresultat

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2021-06-30 <sup>1</sup>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	24	45 937	-1 553
		<b>45 937</b>	<b>-1 553</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring kundfordringar		48	-48
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-31 031	-703
Förändring leverantörsskulder		-22	30
Förändring övriga kortfristiga skulder		227	162
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>15 159</b>	<b>-2 112</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		-	-445 495
Erhållen utdelning från andelar i koncernföretag		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-445 495</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Bildande av bolag		-	500
Nedsättning aktiekapital		-	-500
Nyemission		-	448 410
Utbetald utdelning		-7 309	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-7 309</b>	<b>448 410</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7 850</b>	<b>803</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>803</b>	<b>-</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>8 653</b>	<b>803</b>

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

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska signaturen och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 31 mars 2022.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Krona Public Real Estate AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2021 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Krona Public Real Estate AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2021

Det bedöms inte finnas några ändringar som kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Krona Public Real Estate och de bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

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

När koncernen förvärvat ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv som inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten, varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

#### Segmentrapportering

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

#### Valuta

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

#### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

#### Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan

tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

#### Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänförs sig.

#### Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs sig till.

#### Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Det är endast styrelsen i moderbolaget och dotterbolagen som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 8.

#### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När det fastighetsägande bolaget inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförlig till efter förvärvet redovisas.

#### Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtats i samband med förvärvet.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

#### Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsevenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Krona Public Real Estate AB redovisas övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och

sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

#### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### *Kvittning av finansiella tillgångar och skulder*

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

#### *Nedskrivning*

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

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

#### **Kundfordringar**

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldenas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

#### **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.

#### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som sätts av utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

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

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Redovisningsprinciper för moderbolaget

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

### Finansiella instrument

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

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

### Klassificering och uppställningsformer

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

### Dotterbolag

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

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

### Värdering fastigheterna

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

### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre 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 2021-12-31 ett externt säkerställt obligationslån om totalt 906 461 tkr (lånet upptogs i norska kronor, motsvarande ett belopp 884 000 tNOK). Obligationen löper till 15 mars 2026, med en fast ränta på 2,75 % och utan amortering. På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sin utestående skuld. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sin skuldförpliktelse på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet,



finansiella ställning och resultat varpå styrelsen löpande diskuterar behov av framtida finansiering.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen har bunden ränta under lånets löptid är ränteexponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten t.o.m 2026-03-15 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överskrida 150 %, att eget kapital genom fastigheternas värde skall överskrida 20 % och att belåningsgraden inte får överskrida 75 %. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2021-12-31. 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 2022-03-31. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

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

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

Koncernen 2021-06-30	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	872 253	-
Räntor	-	23 987	95 948	-
Lev skulder	1 243	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	4 790	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 033</b>	<b>23 987</b>	<b>968 201</b>	<b>-</b>

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

Moderbolaget 2021-06-30	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	30	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera

likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

#### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

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

Balanspost	IB 2021-01-25	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster	UB 2021-06-30
Upplåning	-	878 874	-6 621	872 253
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>878 874</b>	<b>-6 621</b>	<b>872 253</b>

#### Kredit- och motpartsrisk

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

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre 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 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Övriga fordringar	2 031	545
Likvida medel	35 603	8 653
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>37 634</b>	<b>9 198</b>
	Koncernen 2021-06-30	Moderbolaget 2021-06-30
Övriga fordringar	1 795	382
Likvida medel	30 018	803
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>31 813</b>	<b>1 185</b>

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



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

#### Valutarisk

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

#### Kategorisering av finansiella instrument

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

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

Finansiella tillgångar 2021-06-30	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 795	1 795
Likvida medel	30 018	30 018
<b>Summa</b>	<b>31 813</b>	<b>31 813</b>

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

Finansiella skulder 2021-06-30	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	872 253	872 253
Leverantörsskulder	1 243	1 243
Övriga kortfr. skulder	4 790	4 790
<b>Summa</b>	<b>878 286</b>	<b>878 286</b>

#### Värdering till verkligt värde

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

#### Hantering av kapitalrisk

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

#### Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2021-12-31	2021-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	27 569	14 012
Fin. kostnader	12 231	7 633
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,3</b>	<b>1,8</b>

#### Belåningsgrad

	Koncernen	
	2021-12-31	2021-06-30
Skulder till kreditinstitut	906 460	872 253
Fastigheternas marknadsvärde	1 398 041	1 349 727
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>64,8</b>	<b>64,6</b>

#### Soliditet

	Koncernen	
	2021-12-31	2021-06-30
Eget kapital	490 634	468 972
Balansomslutning	1 436 622	1 382 322
<b>Soliditet, %</b>	<b>34,2</b>	<b>33,9</b>

#### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2021-12-31	2021-06-30
Hyresintäkter	30 913	17 152
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>30 995</b>	<b>17 152</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2021-12-31	2021-06-30
Inom 1 år	62 071	59 792
Senare än 1 men inom 2 år	61 723	59 488
Senare än 2 men inom 3 år	61 446	59 270
Senare än 3 men inom 4 år	60 216	58 480
Senare än 4 men inom 5 år	59 089	56 947
Senare än 5 år	500 168	505 025
<b>Summa</b>	<b>804 712</b>	<b>799 002</b>

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

#### Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2021-12-31	2021-06-30
Löpande underhåll	90	232
Drift	968	-
El	113	23
Värme	-	21
Försäkringspremier	14	188
<b>Summa</b>	<b>1 185</b>	<b>463</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Ekonomisk förvaltning	614	582	276	414
Börskostnader	184	217	194	217
Konsultkostnader	356	1 156	2	803
Övrig administration	628	495	413	236
<b>Summa</b>	<b>1 782</b>	<b>2 450</b>	<b>885</b>	<b>1 670</b>

**Upplysning om revisorns arvode**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag	303	125	125	125
Rådgivning	-	19	-	-
<b>Summa</b>	<b>303</b>	<b>144</b>	<b>125</b>	<b>125</b>

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

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Gunnar Isaksson	30	10	30	10
Bernt Johansson	20	7	20	7
Börje Hed	20	7	20	7
Olof Pergament	20	7	20	7
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>31</b>	<b>90</b>	<b>31</b>

**Not 9 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Räntekostnader	12 231	7 069	-	-
Övriga finansiella kostnader	836	563	65	9
<b>Summa</b>	<b>13 067</b>	<b>7 633</b>	<b>65</b>	<b>9</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 716 tkr (411) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

**Not 10 Inkomstskatt**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-	763	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>763</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna	-2 832	-13 741	-	-
Temporär skillnad hänförlig uppläggningskostnader	156	-1 461	-	-
Uppskjuten skatt justerad i koncern hänförligt till förvärv	-	393	-	-
Uppskjuten skatt på inrullade underskott	2 643	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-33</b>	<b>-14 809</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-33</b>	<b>-14 046</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % (21,4 %) på årets skattemässiga resultat för det svenska moderbolaget och 22% (22%) för de norska dotterbolagen. Uppskjuten skatt beräknas med skattesats i Norge, 22 %.

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

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

#### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Resultat före skatt	21 893	62 555	45 937	-1 556
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-33</b>	<b>-14 046</b>	-	-
Skatt enligt svensk skattesats 20,6% (21,4%)	-4 510	-12 886	-9 463	321
Skatteeffekt ej aktiverat underskott	-129	-321	-129	-321
Skatteeffekt av skillnad i skattesats mellan Norge och Sverige	-2	-839	-	-
Skatteeffekt av skillnad skatte-/bokföringsmässiga avskrivningar	4 449	-	-	-
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	159	-	9 592	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningsreglerna	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-33</b>	<b>-14 046</b>	-	-

#### Not 11 Förvaltningsfastigheter

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

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

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2021 är en extern marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Cushman & Wakefield.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Ingående verkligt värde	1 349 727	-	-	-
Fastighetsförvärv	-	1 290 728	-	-
Investering	-	2 983	-	-
Orealiserade värdeförändringar	7 391	56 016	-	-
Valutakursförändring	40 923	-	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 398 041</b>	<b>1 349 727</b>	-	-

#### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 17 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,02
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	4,61
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	1,09

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (kr)
Marknadshyra	+/- 10,00 %	73 727 / -73 727
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-36 197 / 37 530
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-7 178 / 3 589

#### Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Skattekonto	407	-	407	-
Momsfordran	86	471	138	381
Övrigt	1 538	1 324	-	1
<b>Summa</b>	<b>2 031</b>	<b>1 795</b>	<b>545</b>	<b>382</b>

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Förutbetalda kostnader	514	276	386	276
Upplupna intäkter	284	97	-	45
<b>Summa</b>	<b>798</b>	<b>373</b>	<b>386</b>	<b>321</b>

#### Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Kassa och bank	35 603	30 018	8 653	803
<b>Summa</b>	<b>35 603</b>	<b>30 018</b>	<b>8 653</b>	<b>803</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

#### Not 15 Eget kapital

##### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 4 484 100 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2021-12-31	2021-06-30
Antal utestående aktier före utspädning, st	4 484 100	4 484 100
Antal utestående aktier efter utspädning, st	4 484 100	4 484 100

##### Resultat per aktie

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

	2021-12-31	2021-06-30
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	21 860	48 509
Genomsnittligt antal aktier, st	4 484 100	4 484 100
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>4,9</b>	<b>10,8</b>

##### Fritt eget kapital

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

#### Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Långfristig skuld till kreditinstitut	906 461	878 874	-	-
Uppläggningsavgift	-6 104	-6 621	-	-
<b>Summa</b>	<b>900 357</b>	<b>872 253</b>	-	-

För mer information om upplåningens villkor, se not 4.

#### Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	-	-	-	-
Underskottsavdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	-	-	-	-
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till	160	1 457	-	-
uppläggningskostnader				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna	15 104	13 310	-	-
<b>Summa</b>	<b>15 264</b>	<b>14 767</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 -46 576 tkr (0 tkr) med hänsyn taget till resultatet per 2021-12-31. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till -628 tkr (0 tkr.) Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

#### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Deposition säljare	-	4 790	-	-
Skuld till aktieägare	7 264	-	7 264	-
<b>Summa</b>	<b>7 264</b>	<b>4 790</b>	<b>7 264</b>	-

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Förutbet. hyresintäkter	24	10 103	-	-
Upplupen ränta	19 665	7 049	-	-
Övrigt	3 140	3 144	348	162
<b>Summa</b>	<b>22 829</b>	<b>20 297</b>	<b>348</b>	<b>162</b>

#### Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2021-12-31	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärde	445 495	-
Förvärv av dotterbolag	-	30
Nyemission	-	445 465
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>445 495</b>	<b>445 495</b>

Dotterbolag	Kapital- andel,%	Rösträtts- andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Krona Eiendom AS	100	100	445 495	371 303
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>445 495</b>	<b>371 303</b>

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

#### Not 21 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen	Moderbolag
	2021-12-31	2021-06-30
Erhållen utdelning	46 565	-
<b>Summa</b>	<b>46 565</b>	<b>-</b>

#### Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Aktier i dotterbolag	1 089 580	1 049 754	445 495	445 495
Fastighets-inteckningar	900 000	900 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 989 580</b>	<b>1 949 754</b>	<b>445 495</b>	<b>445 495</b>
<b>Eventual-förpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

#### Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget har skett om 46 565 tkr (48 tkr) och avser utdelning till moderbolaget. Se not 21 avseende Resultat från andelar i koncernbolag. Per 2021-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 30 762 tkr (48 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

#### Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-06-30	2021-12-31	2021-06-30
Erlagd ränta	12 231	7 069	-	-
<b>Summa</b>	<b>12 231</b>	<b>7 069</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 25 Definitioner

##### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

##### Avkastning på eget kapital

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

##### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

##### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

##### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

##### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

##### NRV per aktie

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

##### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

#### Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

#### Not 27 Förslag till vinstdisposition

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

Övrigt tillskjutet kapital	443 925 900
Balanserade vinstmedel	-16 126 149
Årets resultat	45 936 726
	<b>473 736 477</b>

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

till aktieägarna utdelas	29 146 650
i ny räkning balanseras	444 589 827
	<b>473 736 477</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 6,50 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 29 146 650 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid det första och tredje utbetalningstillfället utbetalas 1,63 kronor per aktie, eller totalt 7 309 083 kronor och vid det andra och fjärde utbetalningstillfället utbetalas 1,62 kronor per aktie eller totalt 7 264 242 kronor.

### 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

Gunnar Isaksson  
Styrelseordförande

Bernt Johansson  
Styrelseledamot

Börje Hed  
Styrelseledamot

Olof Pergament  
Styrelseledamot

Oskar Wigsén  
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Krona Public Real Estate AB, org.nr 559298-1707

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Krona Public Real Estate AB för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 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 2021 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 förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Krona Public Real Estate AB för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor