

KRONA

Public Real Estate AB

Halvårsrapport
1 januari – 30 juni

2026



ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2026

- Koncernens hyresintäkter, inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 23 391 (19 623) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 19 873 (18 201) tkr
- Periodens resultat uppgick till 6 688 (9 409) tkr

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2026

- Koncernens hyresintäkter, inklusive serviceintäkter uppgick till 46 131 (39 368) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 39 149 (36 140) tkr
- Periodens resultat uppgick till 26 819 (19 876) tkr

STYRELSEORDFÖRANDENS KOMMENTAR TILL PERIODEN

Under årets första sex månader har verksamheten utvecklats i linje med våra förväntningar. Förvaltningsresultatet har stärkts jämfört med motsvarande period föregående år, vilket vi ser som ett kvitto på att vårt fokuserade förvaltningsarbete fortsätter att ge resultat.

Den positiva utvecklingen förklaras huvudsakligen av det kontinuerliga arbete vi bedriver med att förädla hyresavtalen i vår befintliga fastighetsportfölj. Genom aktiva omförhandlingar och en strukturerad optimering av hyresvillkoren stärker vi successivt intjäningsförmågan i beståndet. Detta arbete är en central del av vår strategi och något vi kommer att fortsätta prioritera under resten av året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under perioden har vi refinansierat de lån hos Swedbank som togs över i samband med förvärvet av fastigheterna i Södertälje, Lastarna, som en del av vårt löpande arbete med att optimera bolagets finansieringsstruktur. Per 30 juni 2026 uppgick det sammanlagda lånebeloppet till 37,4 mkr, med rörlig ränta kopplad till Stibor 3M och utan amorteringskrav, med löptid till och med 30 juni 2028.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter perioden har vi refinansierat lånen hos Swedbank för Krona Östersund AB och Krona Luleå AB. Det sammanlagda lånebeloppet uppgår till ca 129,8 mkr, med rörlig ränta kopplad till Stibor 3M, en amortering om 2% och med en löptid till och med 28 augusti 2028.

KRONA PUBLIC REAL ESTATE I KORTHET

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

Bolagets vd är Johan Åskogh och bolaget förvaltas av Pareto Business Management.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Hysesintäkter inklusive serviceintäkter ¹	23 635	19 623	46 549	39 368
Driftnetto	19 873	18 201	39 149	36 140
Förvaltningsresultat	13 785	11 407	35 265	22 642
Periodens resultat	6 688	9 409	26 819	19 876
Marknadsvärde fastigheterna	1 482 805	1 228 490	1 482 805	1 228 490
Antal utestående aktier, st	11 176 711	5 656 840	11 176 711	5 656 840
Antal genomsnittligt antal aktier, st	11 176 711	5 594 402	11 176 711	5 592 974
Resultat per aktie, kr	0,60 ²	1,66	2,40 ³	3,51
Avkastning på eget kapital, %	3,80 ²	8,62	7,92 ³	9,13
Belåningsgrad, %	59,35	70,82	59,35	70,82
Räntetäckningsgrad, ggr	2,69	2,95	3,23	2,90
Soliditet, %	44,03	33,42	44,03	33,42
Överskottsgrad, %	84,08	92,75	84,10	91,80
NRV per aktie, kr	64,18	78,05	64,18	78,05
Fastigheternas direktavkastning, %	5,36	5,93	5,28	5,88

¹ Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,967 (0,951)

² Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,23 (2,04) kr och avkastning på eget kapital till 7,83 (10,60) %.

³ Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 3,16 (4,05) kr och avkastning på eget kapital till 6,95 (10,56) %.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS.

Fastigheterna i Norge värderas till verkligt värde i norska kronor som i rapporteringen räknas om till svenska kronor. Värdet uppgick per 30 juni 2026 till 1 180 405 (1 121 190) tkr. Värdet på de svenska fastigheterna i Södertälje värderas till 113 900 (107 300) tkr, fastigheterna i Luleå till 31 500 (-) tkr och fastigheten i Östersund 157 000 (-) tkr per 30 juni 2026.

Fastigheterna värderas i regel en gång per år av en extern värderare, vid fjärde kvartalets slut. Nya fastighetsvärderingar kommer att ske den 31 december 2026.

FINANSIERING

Den 16 mars 2026 refinansierades banklånet avseende fastigheterna i Kongsberg, koncernen har nu all extern finansieringen hos Swedbank. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 30 juni 2026 till 880,1 (877,7) mkr. Lånen löper med rörlig ränta kopplad till Stibor 3M med amortering om mellan ca 0-4 % årligen.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Krona Public Real Estate AB hade vid periodens utgång 138 (238) registrerade aktieägare.

Utdelning

Vid årsstämman 31 mars 2026 beslutades det om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag.

ÖVRIG INFORMATION.

Anställda

Koncernen hade inga anställda per 30 juni 2026. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Mellan Krona Public Real Estate AB och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende koncerninterna räntor och förvaltningsavgift. Pareto Business Management AB utgör närstående part till Krona Public Real Estate AB, enligt IAS 24, och har erhållit arvode för tillhandahållna tjänster enligt Business managementavtal. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB, har erhållit arvode för utförda företagsrådgivningstjänster åt Krona Public Real Estate AB.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Förvaltningsrisker

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.

Värderingsrisker

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna 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.

Valutarisker

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

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. På förfallodagen kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera dessa skuld beror på villkoren på 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 sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Hysesintäkter ¹	23 391	19 623	46 131	39 368
Serviceintäkter	244	-	418	-
Drift- och underhållskostnader	-3 353	-1 085	-6 618	-2 547
Fastighetsskatt	-409	-337	-782	-681
Driftnetto	19 873	18 201	39 149	36 140
Administrationskostnader	-1 529	-1 115	-3 886	-2 177
Finansiella intäkter	516	767	2 274	1 833
Finansiella kostnader	-8 513	-6 386	-16 520	-13 054
Valutakursdifferens ²	3 438	-60	14 248	-100
Förvaltningsresultat	13 785	11 407	35 265	22 642
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-9 174	3 589	-9 222	3 584
Resultat före skatt	4 611	14 996	26 043	26 226
Uppskjuten skatt	2 077	-5 588	776	-6 349
Periodens resultat	6 688	9 409	26 819	19 876
Resultat per aktie, kr	0,60	1,66	2,40	3,51
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 177	5 594	11 177	5 593

Rapport över totalresultat

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Årets resultat	6 688	9 409	26 819	19 876
Omräkningsdifferens ³	2 373	-3 256	36 481	-10 548
Summa totalresultat	9 061	6 153	63 300	9 328

¹Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,967 (0,951)

²Påverkas av valutakursvinst hänförlig till externlån i Krona AS upptaget i mars 2026

³Omräkningsdifferensen är hänförlig till omräkning av Krona AS resultat- och balansposter.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2026	31 dec 2025
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 482 805	1 410 414
Uppskjuten skattefordran	91	102
Summa anläggningstillgångar	1 482 896	1 410 516
Hysesfordringar	468	1 771
Övriga kortfristiga fordringar	1 350	1 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 273	1 716
Likvida medel	120 433	264 482
Summa omsättningstillgångar	126 524	269 272
SUMMA TILLGÅNGAR	1 609 420	1 679 788
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	11 177	11 177
Fritt eget kapital ¹	697 424	634 124
Totalt eget kapital	708 601	645 301
Uppskjuten skatteskuld	8 712	8 941
Upplåning	748 997	-
Summa långfristiga skulder	757 709	8 941
Leverantörsskulder	3 335	2 064
Aktuell skatteskuld	781	857
Kortfristig del av långfristig skuld	129 799	977 081
Övriga kortfristiga skulder	5 254	3 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 941	42 289
Summa kortfristiga skulder	143 110	1 025 546
Summa skulder	900 819	1 034 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 609 420	1 679 788

¹ 36 481 (-10 548) tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,981 (0,942).

Rapport över förändring av eget kapital

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>		Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
	Aktiekapital				
Ingående eget kapital 2025-01-01	5 592	468 855	-1 640	-43 776	429 031
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	42 497	42 497
Omräkningsdifferens	-	-	-21 471	-	-21 471
Summa totalresultat 2025-12-31	-	-	-21 471	42 497	21 026
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	5 585	198 105	-	-	203 690
Kostnad emission	-	-10 637	-	-	-10 637
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	2 191	-	-	2 191
Summa transaktioner med aktieägare	5 585	189 659	-	-	195 244
Utgående eget kapital 2025-12-31	11 177	658 514	-23 111	-1 279	645 301
Ingående eget kapital 2026-01-01	11 177	658 514	-23 111	-1 279	645 301
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	26 819	26 819
Omräkningsdifferens	-	-	36 481	-	36 481
Summa totalresultat 2026-06-30	-	-	36 481	26 819	63 300
Utgående eget kapital 2026-06-30	11 177	658 514	13 370	25 540	708 601

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Förvaltningsresultat	13 785	11 407	35 265	22 642
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Valutakursdifferens avseende koncernutlåning	-7 328	-	- 19 317	-
Finansiella poster	190	332	496	673
Betald skatt	-24	-30	-76	67
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 623	11 709	16 368	23 382
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	118	72	1 383	-182
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 023	-1 881	-2 530	-1 734
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 618	495	1 191	-3 969
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-3 349	-6 598	-38 030	-20 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 987	3 797	-21 618	-3 454
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 074	-3 551	-2 122	-3 556
Förvärv av andra långfristiga fordringar	-	22	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 074	-3 529	-2 122	-3 556
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	-	3 092	-	3 092
Upptagande av lån	-	-	704 315	-
Amortering av lån	-7 832	-	-839 865	-190
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 832	3 092	-135 550	2 902
Periodens kassaflöde	-5 919	3 360	-159 290	-4 108
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	4 555	-867	15 241	-2 487
Likvida medel vid periodens början	121 797	84 847	264 482	93 935
Likvida medel vid periodens slut	120 433	87 340	120 433	87 340

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Nettoomsättning	156	214	310	430
Administrationskostnader	-982	-638	-2 841	-1 206
Rörelseresultat	-826	-424	-2 531	-776
Resultat från andelar i koncernföretag	2 928	-	2 928	2 877
Finansiella intäkter	1 455	255	2 658	515
Finansiella kostnader	-	-30	-	-111
Valutakursdifferens	764	-	9 619	-
Resultat efter finansiella poster	4 321	-199	12 674	2 505
Resultat före skatt	4321	-199	12 674	2 505
Uppskjuten skatt	1 611	-	1 611	-
Periodens resultat	5 932	-199	14 285	2 505

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 juni 2026	31 dec 2025
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	431 983	431 983
Långfristiga fordringar koncernföretag	170 711	161 464
Uppskjuten skattefordran	4 229	2 619
Summa finansiella anläggningstillgångar	606 923	596 066
Övriga kortfristiga fordringar	1 282	1 128
Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag	8 869	4 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 250	907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernföretag	3 845	1 233
Kassa och bank	4 126	16 833
Summa omsättningstillgångar	19 372	24 377
SUMMA TILLGÅNGAR	626 295	620 443
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	11 177	11 177
Fritt eget kapital	613 618	599 333
Eget kapital	624 795	610 510
Leverantörsskulder	1 097	183
Övriga kortfristiga skulder	85	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	318	9 750
Summa kortfristiga skulder	1 500	9 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	626 295	620 443

ALLMÄN INFORMATION

Krona Public Real Estate AB, med organisationsnummer 559298–1707, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta samhälls- och lättindustrifastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Krona Public Real Estate AB tillämpar IFRS Accounting Standards sådana de antagits av EU. Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2025-12-31, sidorna 12–20.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: årsredovisning, bokslutskommuniké, halvårsrapport samt två delårsrapporter.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal 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

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med utestående antal aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Halvårsrapport för Krona Public Real Estate AB godkändes av styrelsen den 25 augusti 2026.

Stockholm den 25 augusti 2026
Krona Public Real Estate AB
Org.nr: 559298-1707

Christer Sundin
Styrelseordförande

Nils Magnus Nilsson
Styrelseledamot

Tomas Georgiadis
Styrelseledamot

Jan-Erik Eriksson
Styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna halvårsrapport är sådan information som Krona Public Real Estate AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 augusti 2026.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2026-11-17 Delårsrapport Q3
2027-02-16 Bokslutskommuniké 2026

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, vd
johan.askogh@paretosec.com
+46 8 402 53 81

Krona Public Real Estate AB
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559298-1707
www.kronapublic.se