

KRONA

Public Real Estate AB

Delårsrapport
1 januari – 31 mars

2026



FÖRSTA KVARTALET JANUARI – MARS 2026

- Koncernens hyresintäkter, inkl. serviceintäkter, under perioden uppgick till 22 913 (19 746) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 19 275 (17 939) tkr
- Periodens resultat uppgick till 20 132¹ (10 467) tkr

¹ Perioden resultat påverkas av valutakursvinst om 10 810 tkr

STYRELSEORDFÖRANDENS KOMMENTAR TILL PERIODEN

Under årets första kvartal har vi arbetat fokuserat med refinansieringen av bolagets lån kopplade till beståndet i Norge. Refinansieringen är nu genomförd och vi är mycket nöjda med utfallet.

Den nya finansieringsstrukturen stärker vår finansiella ställning, minskar risknivån och ger oss bättre förutsättningar att fortsätta utveckla verksamheten. Sammantaget innebär detta att bolaget står väl rustat att ta tillvara framtida möjligheter och fortsätta skapa värde för både aktieägare och hyresgäster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Den 11 februari pressmeddelade aktieägaren Stenhus Fastigheter I Norden AB att Krona BidCo AB tillträtt 7 812 119 aktier i Krona, motsvarande cirka 69,9 % av kapital och röster, efter det att samtliga villkor och myndighetsgodkännanden uppfyllts. Förvärvet utlöser budplikt och bolaget lämnade ett offentligt uppköpserbjudande på resterande aktier inom föreskriven tid enligt takeover-reglerna.

Den 6 mars lämnade den oberoende budkommittén för bolaget sitt uttalande med anledning av det offentliga uppköpserbjudandet från Krona BidCo AB den 19 februari. Budkommittén ansåg att erbjudandet inte var skäligen ur ett finansiellt perspektiv.

Den 9 mars höjde Krona BidCo AB vederlaget, detta föranledde inte en ändring av den rekommendation till aktieägarna, om att inte

acceptera Erbjudandet, som Kronas styrelse offentliggjorde den 6 mars 2026

På årsstämman den 31 mars 2026 beslutades det om omval av Christer Sundin till styrelseordförande, Nils Magnus Nilsson, Tomas Georgiadis, Jan Erik Eriksson och Erik Borgblad till styrelseledamöter. Årsstämman beslutade om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag.

Årsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

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>	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Hysesintäkter inklusive serviceintäkter ¹	22 913	19 746
Driftnetto	19 275	17 939
Förvaltningsresultat ²	21 480	11 233
Periodens resultat	20 132	10 467
Marknadsvärde fastigheterna	1 484 068	1 231 734
Antal utestående aktier, st	11 176 711	5 591 531
Resultat per aktie, kr ²	1,80	1,87
Avkastning på eget kapital, % ³	11,98	9,72
Belåningsgrad, %	59,83	72,26
Räntetäckningsgrad, ggr	3,81	2,84
Soliditet, %	43,42	32,61
Överskottsgrad, %	84,12	90,85
NRV per aktie, kr	63,55	76,31
Fastigheternas direktavkastning, %	5,19	5,83

¹ Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,940 (0,964)

² Förvaltningsresultatet exklusive valutakursdifferenser uppgår till 10 810 tkr

³ Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,92 (2,01) kr och avkastning på eget kapital till 12,28 (10,43) %

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS.

Fastigheterna i Norge värderas till verkligt värde i norska kronor som i rapporteringen omvandlas till svenska kronor. Värdet uppgick per 31 mars 2026 till 1 174 568 (1 128 434) tkr. Värdet på de svenska fastigheterna i Södertälje värderas till 108 600 (103 300) tkr, fastigheterna i Luleå till 31 900 tkr och fastigheten i Östersund 169 000 tkr per 31 mars 2026.

Fastigheterna värderas i regel två gånger per år av tre externa värderare, vid andra kvartalets respektive fjärde kvartalets slut. Nya fastighetsvärderingar kommer att ske den 30 juni 2026.

FINANSIERING

Den 16 mars 2026 refinansierades banklånet avseende fastigheterna i Kongsberg, koncernen har nu all extern finansiering hos Swedbank. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 31 mars 2026 till 887,9 (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 149 (239) 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 31 mars 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 sin utestående skuld. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna 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 sin skuldförpliktelse 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>	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Hysesintäkter ¹	22 738	19 746
Service intäkter	175	-
Drift- och underhållskostnader	-3 265	-1 463
Fastighetsskatt	-373	-344
Driftnetto	19 275	17 939
Administrationskostnader	-2 357	-1 062
Finansiella intäkter	1 758	1 065
Finansiella kostnader	-8 007	-6 709
Valutakursdifferens ²	10 810	-
Förvaltningsresultat	21 480	11 233
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	-48	-5
Resultat före skatt	21 432	11 228
Skatt	-1 300	-761
Periodens resultat	20 132	10 467
Resultat per aktie, kr	1,80	1,87
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 177	5 592

Rapport över totalresultat

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Årets resultat	20 132	10 467
Omräkningsdifferens ³	34 107	-7 292
Summa totalresultat	54 239	3 175

¹Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,940 (0,964)

²Perioden påverkas av valutakursvinst om 10 810 tkr

³Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter. Balansdagkursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,976 (0,951).

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mars 2026	31 dec 2025
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 484 068	1 410 414
Maskiner och inventarier	97	102
Summa anläggningstillgångar	1 484 165	1 410 516
Hysesfordringar	553	1 771
Övriga kortfristiga fordringar	1 382	1 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 246	1 716
Likvida medel	121 797	264 482
Summa omsättningstillgångar	126 978	269 272
SUMMA TILLGÅNGAR	1 611 143	1 679 788
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	11 177	11 177
Fritt eget kapital ¹	688 363	634 124
Totalt eget kapital	699 540	645 301
Uppskjuten skatteskuld	10 763	8 941
Upplåning	718 543	-
Summa långfristiga skulder	729 306	8 941
Leverantörsskulder	1 669	2 064
Aktuell skatteskuld	806	857
Kortfristig del av långfristig skuld	167 966	977 081
Övriga kortfristiga skulder	6 464	3 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 392	42 289
Summa kortfristiga skulder	182 297	1 025 546
Summa skulder	911 603	1 034 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 611 143	1 679 788

¹ 34 107 (-8 932) tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,976 (0,951).

Rapport över förändring av eget kapital

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
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	-	-	-	20 132	20 132
Omräkningsdifferens	-	-	34 107	-	34 107
Summa totalresultat 2026-03-31	-	-	34 107	20 132	54 239
Utgående eget kapital 2026-03-31	11 177	658 514	10 996	18 853	699 540

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025
Förvaltningsresultat	21 480	11 233
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Valutakursdifferens avseende koncernutlåning	-11 991	-
Finansiella poster	307	341
Betald skatt	-51	98
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 745	11 672
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar	1 266	-255
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 507	148
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-427	-4 464
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-34 682	-14 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25 605	-7 251
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-5
Investeringar i befintliga fastigheter	-48	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48	-27
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagande av lån	704 315	-
Amortering av lån	-832 033	-190
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-127 718	-190
Periodens kassaflöde	-153 371	-7 468
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	10 686	-1 620
Likvida medel vid periodens början	264 482	93 935
Likvida medel vid periodens slut	121 797	84 847

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Nettoomsättning	154	216
Administrationskostnader	-1 859	-568
Rörelseresultat	-1 705	-352
Resultat från andelar i koncernföretag	-	2 877
Finansiella intäkter	1 203	260
Finansiella kostnader	-	-82
Valutakursdifferens	8 855	-
Resultat efter finansiella poster	8 353	2 703
Resultat före skatt	8 353	2 703
Uppskjuten skatt	-	-
Periodens resultat	8 353	2 703

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mars 2026	31 dec 2025
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	431 983	431 983
Långfristiga fordringar koncernföretag	170 032	161 464
Uppskjuten skattefordran	2 619	2 619
Summa finansiella anläggningstillgångar	604 634	596 066
Övriga kortfristiga fordringar	1 128	1 128
Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag	4 209	4 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	461	907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernföretag	2 385	1 233
Kassa och bank	7 458	16 833
Summa omsättningstillgångar	15 722	24 377
SUMMA TILLGÅNGAR	620 356	620 443
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	11 177	11 177
Fritt eget kapital	607 688	599 333
Eget kapital	618 865	610 510
Leverantörsskulder	956	183
Övriga kortfristiga skulder	123	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	412	9 750
Summa kortfristiga skulder	1 491	9 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	620 356	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 dotterbolagets ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta samhällsfastigheter.

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.

Delårsrapport för Krona Public Real Estate AB godkändes av styrelsen den 29 april 2026.

Stockholm den 29 april 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 delårsrapport 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 29 april 2026.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2026-08-25 Halvårsrapport
2026-11-17 Delårsrapport Q3

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