

KRONA

Public Real Estate AB

Halvårsrapport
1 januari – 30 juni

2025



ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2025

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 19 623 (17 750) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 18 201 (16 920) tkr
- Periodens resultat uppgick till 9 409 (8 131) tkr

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2025

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 39 368 (35 474) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 36 140 (33 255) tkr
- Periodens resultat uppgick till 19 876 (17 609) tkr

STYRELSEORDFÖRANDENS KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolaget har under årets första sex månader utvecklats enligt plan och förvaltningsresultatet har stärkts jämfört med samma period föregående år, vilket huvudsakligen är ett resultat av förvärvet av fastigheterna, Lastarna, i Södertälje och av indexerade hyresavtal där hyresnivåerna justeras i enlighet med förändringar i konsumentprisindex (KPI). Därtill har bolaget fortsatt att upprätthålla en stabil finansiell position genom en hög andel lån med fast ränta.

Bolaget har under perioden arbetat intensivt för att stärka bolagets balansräkning för att skapa bästa möjliga förutsättningar inför den stundande refinansieringen av bolagets obligationslån hos KLP. Som ett led av detta genomför bolaget en företrädesemission. Kapitaltillskottet från emissionen kommer att användas till att förbättra likviditeten i bolaget samt till att genomföra fastighetsförvärv i Östersund och Luleå.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

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

aktier i Företrädesemissionen, utan företrädesrätt, intill ett sammanlagt belopp motsvarande köpeskillingen i Fastighetsförvärvet. Såväl Företrädesemissionen som Fastighetsförvärvet är villkorade av godkännande från Kronas bolagsstämma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 5 augusti 2025 beslutade den extra bolagsstämman i enlighet med styrelsens förslag att godkänna fastighetstransaktionerna samt bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med företrädesrätt för aktieägarna, fatta beslut om nyemission av högst 5 656 840 aktier. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras enligt bemyndigandet ska rymmas inom bolagsordningens gränser. Mer information i länken nedan.

<https://www.kronapublic.se/investor-relations/pressmeddelanden/?slug=krona-public-real-estate-ab-publ-foreslar-sakerstalld-fore-51873>

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 och tre fastigheter i Södertälje. 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 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024
Hysesintäkter inklusive serviceintäkter ¹	19 623	17 750	39 368	35 474
Driftnetto	18 201	16 920	36 140	33 255
Förvaltningsresultat	11 407	8 655	22 642	17 772
Periodens resultat	9 409	8 131	19 876	17 609
Marknadsvärde fastigheterna	1 228 490	1 186 731	1 228 490	1 186 731
Antal utestående aktier, st	5 656 840	4 484 100	5 656 840	4 484 100
Antal genomsnittligt antal aktier, st	5 594 402	4 484 100	5 592 974	4 484 100
Resultat per aktie, kr	1,66 ²	1,81	3,51 ³	3,93
Avkastning på eget kapital, %	8,62 ²	9,10	9,13 ³	9,97
Belåningsgrad, %	70,82	74,25	70,82	74,25
Räntetäckningsgrad, ggr	2,95	2,49	2,90	2,54
Soliditet, %	33,42	28,71	33,42	28,71
Överskottsgrad, %	92,75	95,32	91,80	93,74
NRV per aktie, kr	78,05	78,85	78,05	78,85
Fastigheternas direktavkastning, %	5,93	5,70	5,88	5,60

¹ Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,951 (0,991)

² Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 2,04 (1,93) kr och avkastning på eget kapital till 10,60 (9,68) %.

³ Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 4,05 (3,96) kr och avkastning på eget kapital till 10,56 (10,07) %.

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 30 juni 2025 till 1 121 190 (1 186 731) tkr. Värdet på fastigheterna i Södertälje uppgick per 30 juni 2025 till 107 300 tkr.

Fastigheterna värderas i regel två gånger per år av en extern värderare, vid andra kvartalets respektive fjärde kvartalets slut. Nya fastighetsvärderingar kommer att ske den 31 december 2025.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastigheterna i Kongsberg tog koncernen upp ett obligationslån. Det sammanlagda

lånebeloppet uppgick per 30 juni 2025 till 832,6 (881,1) mkr med en fast ränta på ca 2,75 % utan amortering. Lånet är upptaget i norska kronor och skillnaden mot jämförelseperioden är hänförlig till valutakursdifferenser. Lånet förfaller 15 mars 2026.

I samband med förvärvet av fastigheterna i Södertälje togs de befintliga banklånen i Swedbank över, detta lån har refinansierats per 30 juni 2025. Det sammanlagda beloppet uppgick per 30 juni 2025 till 37,4 mkr med en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M utan amortering. Lånen löper till och med 30 juni 2026.

AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Krona Public Real Estate AB hade vid periodens utgång 238 (260) registrerade aktieägare.

Utdelning

På årsstämman 1 april 2025 beslutades det om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag. Förslaget grundar sig i en bedömning om att det är av större värde för bolaget att stärka balansräkningen inför refinansieringen av 884 000 tnoK i mars 2026.

ÖVRIG INFORMATION.

Anställda

Koncernen hade inga anställda per 30 juni 2025. 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.

I villkoren för bolagets externa finansiering av fastigheterna i Kongsberg, Norge, 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 %. Utbetalning i form av utdelning förutsätter en belåningsgrad på lägre än 70 %. Bolagets belåningsgrad överstiger 70 % och får därmed inte betala någon utdelning.

Fastigheterna i Södertälje är belånande hos Swedbank med en belåningsgrad om 34,9 %.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024
Hysesintäkter ¹	19 623	17 750	39 368	35 474
Drift- och underhållskostnader	-1 085	-524	-2 547	-1 609
Fastighetsskatt	-337	-306	-681	-610
Driftnetto	18 201	16 920	36 140	33 255
Administrationskostnader	-1 115	-2 090	-2 177	-3 162
Finansiella intäkter	767	241	1 833	477
Finansiella kostnader	-6 446	-6 416	-13 154	-12 798
Förvaltningsresultat	11 407	8 655	22 642	17 772
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	3 589	-601	3 584	-288
Resultat före skatt	14 996	8 054	26 226	17 484
Uppskjuten skatt ²	-5 588	77	-6 349	125
Periodens resultat	9 409	8 131	19 876	17 609
Resultat per aktie, kr	1,66	1,81	3,51	3,93
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 594,4	4 484,1	5 593,0	4 484,1

Rapport över totalresultat

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024
Årets resultat	9 409	8 131	19 876	17 609
Omräkningsdifferens ²	-3 256	2 708	-10 548	3 412
Summa totalresultat	6 153	10 839	9 328	21 021

¹Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,951 (0,991)

²Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,942 (0,997).

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 228 490	1 254 419
Uppskjuten skattefordran	-	6 369
Summa anläggningstillgångar	1 228 490	1 260 788
Hysesfordringar	538	368
Övriga kortfristiga fordringar	1 034	1 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 566	1 579
Likvida medel	87 340	93 935
Summa omsättningstillgångar	92 478	97 200
SUMMA TILLGÅNGAR	1 320 968	1 357 987
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	5 657	5 592
Fritt eget kapital ¹	435 795	423 439
Totalt eget kapital	441 452	429 031
Uppskjuten skatteskuld	90	-
Upplåning	-	855 549
Summa långfristiga skulder	90	855 549
Leverantörsskulder	864	4 840
Aktuell skatteskuld	301	233
Kortfristig del av långfristig skuld	869 091	37 620
Övriga kortfristiga skulder	38	3 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 133	27 649
Summa kortfristiga skulder	879 427	73 408
Summa skulder	892 643	928 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 320 968	1 357 987

¹ -10 548 (3 412) tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,942 (0,997).

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 2024-01-01	4 484	410 660	4 760	-77 299	342 605
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	33 523	33 523
Omräkningsdifferens	-	-	-6 400	-	-6 400
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-	-6 400	33 523	27 123
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	1 108	58 694	-	-	59 801
Kostnad emission	-	-627	-	-	-627
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	128	-	-	128
Summa transaktioner med aktieägare	1 108	58 195	-	-	59 303
Utgående eget kapital 2024-12-31¹	5 592	468 855	-1 640	-43 776	429 031
Ingående eget kapital 2025-01-01	5 592	468 855	-1 640	-43 776	429 031
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	19 876	19 876
Omräkningsdifferens	-	-	-10 548	-	-10 548
Summa totalresultat 2025-06-30	-	-	-10 548	19 876	9 328
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	65	3 027	-	-	3 092
Summa transaktioner med aktieägare	65	3 027	-	-	3 092
Utgående eget kapital 2025-06-30	5 657	471 882	-12 188	-23 900	441 451

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024
Förvaltningsresultat	11 407	8 654	22 642	17 772
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	332	352	673	701
Betald skatt	-30	-	67	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11 709	9 006	23 382	18 473
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	72	-4 044	-182	-4 287
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 881	-4 321	-1 734	-4 345
Ökning/minskning av leverantörsskulder	495	5 654	-3 969	5 206
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-6 598	13 471	-20 951	-2 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 797	19 766	-3 454	12 466
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-3 551	-7	-3 556	307
Förvärv av andra långfristiga fordringar	22	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 529	-7	-3 556	307
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	3 092	-	3 092	-
Amortering av lån	-	-	-190	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 092	-	2 902	-
Periodens kassaflöde	3 360	19 759	-4 108	12 773
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	-867	547	-2 487	491
Likvida medel vid periodens början	84 847	36 483	93 935	43 525
Likvida medel vid periodens slut	87 340	56 789	87 340	56 789

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024
Nettoomsättning	214	47	430	93
Administrationskostnader	-638	-1 278	-1 206	-1 876
Rörelseresultat	-424	-1 231	-776	-1 783
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	2 877	2 962
Finansiella intäkter	255	15	515	13
Finansiella kostnader	-30	-	-111	-
Resultat efter finansiella poster	-199	-1 216	2 505	1 192
Resultat före skatt	-199	-1 216	2 505	1 192
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-199	-1 216	2 505	1 192

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 juni 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	376 631	376 631
Långfristiga fordringar koncernföretag	33 397	33 397
Uppskjuten skattefordran	1 643	1 643
Summa finansiella anläggningstillgångar	411 671	411 671
Övriga kortfristiga fordringar	1 200	351
Kortfristiga fordringar koncernföretag	4 715	4 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 751	1 406
Kassa och bank	2 971	1 185
Summa omsättningstillgångar	10 637	7 192
SUMMA TILLGÅNGAR	422 308	418 863
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 657	5 592
Fritt eget kapital	414 389	408 858
Eget kapital	420 046	414 450
Leverantörsskulder	817	780
Övriga kortfristiga skulder	-	3 000
Kortfristiga skulder koncernföretag	100	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 345	533
Summa kortfristiga skulder	2 262	4 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	422 308	418 863

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 2024-12-31, sidorna 12–21.

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 19 augusti 2025.

Stockholm den 19 augusti 2025
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

Leonard Qvarsebo
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 19 augusti 2025.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-11-18 Delårsrapport Q3
2026-02-17 Bokslutskommuniké 2025

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