

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

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 2023-01-01--2023-12-31.

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 m² där fastigheten Krona, kommunens akademiska och kulturella centrum, utgör ca 63 % av ytan och ca 89 % av koncernens hyresintäkter. Fastighetsportföljens viktade genomsnittliga hyrestid uppgår per 31 december 2023 till ca 11 år och ca 95 % 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
- KKE Eiendom AS, som ägs till 100 % av Kongsberg kommun
- Vikens län

Fastighetsportföljens övriga fastigheter utgörs av parkeringshuset Skauløkka som omfattar ca 12 800 kvm och ca 7 % av portföljens totala hyresintäkter. De sista fyra fastigheterna utgör endast ca 1 700 kvm och 4 % av hyresintäkterna.

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

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2023 uppgår till -82 859 tkr (-6 516). Moderbolagets resultat uppgår till -127 678 tkr (-12 785).

Moderbolaget

Moderbolaget äger 100 % av aktierna i dotterbolaget Krona 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 24 441 tkr (25 609) för perioden. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Aktierna i Krona Public Real Estate AB är noterade på Spotlight Stock Market. Bolaget hade 265 (257) registrerade aktieägare per den 31 december 2023. Antal utestående aktier per den 31 december 2023 uppgår till 4 484 100 (4 484 100) stycken.

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2023 var:

Namn	Andel, %	Antal aktier
1 Stenhus Fastigheter i Norden AB	29,88	1 339 803
2 Svea Bank AB	5,58	250 000
3 Johan Thorell	4,95	222 000
4 Familjen Kamprads stiftelse	4,46	200 000
5 Avanza Pension	4,05	181 822
6 Nordnet Pensionsförsäkring	3,56	159 826
7 Futur Pension	3,46	155 000
8 Anders Carlsson	2,71	121 440
9 Gunvald Berger	2,23	100 000
10 Handelsbanken Liv Försäkring	2,23	100 000
Summa tio största aktieägarna	63,11	2 829 891
Övriga	36,89	1 654 209
Totalt	100,00	4 484 100

Per den 31 december 2023 fanns det ytterligare en aktieägare registrerad hos Euroclear som ägde 100 000 aktier.

Väsentliga händelser under perioden

Årsstämman den 4 april beslutade att välja Erik Borgblad som ny styrelseledamot för tiden intill nästa årsstämma. Olof Pergament avböjde omval.

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)

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31 ²	2021-06-30 ¹
Hysesintäkter	68 788	66 147	30 913	17 152
Driftnetto	62 654	60 973	29 103	16 381
Förvaltningsresultat	34 164	31 763	14 502	6 379
Årets resultat	-82 859	-6 516	21 860	48 509
Resultat per aktie, kr	-18,48	-1,45	4,9	10,8
Marknadsvärde fastigheterna	1 175 834	1 386 807	1 398 041	1 349 727
Antal utestående aktier, st	4 484 100	4 484 100	4 484 100	4 484 100
Avkastning på eget kapital, %	-20,4	-1,3	9,1	35,6
Överskottsgrad, %	91,1	92,2	94,1	95,5
Belåningsgrad, %	74,2	67,4	64,8	64,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,3	1,8
Soliditet, %	27,8	32,9	34,2	33,9
Fastigheternas direktavkastning, %	5,3	4,4	4,2	4,2
NRV per aktie, kr	74,2	104,6	112,8	107,9
Utdelning, kr/aktie	-	3,25	6,5	3,25

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

²Gäller för perioden 1 juli 2021 till 31 december 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 11 år och omfattar 95 % av hyresintäkterna. Norges Sydöstra Universitet har möjlighet att säga upp avtalet 3 år innan avtalets utgång. 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	-26 694 475
Årets resultat	-127 678 001
	<hr/>
	289 553 424

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	289 553 424
	<hr/>
	289 553 424

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Till följd av det förändrade marknadsläget föreslår styrelsen inför årsstämman 2 april 2024 att årsstämman beslutar att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna. Förslaget grundar sig i en bedömning om att det över tid är av större värde för bolaget att stärka balansräkningen.

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	2023	2022
Hysesintäkter	5	68 788	66 147
Drift- och underhållskostnader	6	-4 903	-3 879
Fastighetsskatt		-1 231	-1 295
Driftnetto		62 654	60 973
Administrationskostnader	7, 8	-3 356	-3 271
Finansiella intäkter		938	1 283
Finansiella kostnader	9	-26 072	-27 222
Förvaltningsresultat		34 164	31 763
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-126 488	-54 514
Resultat före skatt		-92 324	-22 751
Aktuell skatt	10	-	-
Uppskjuten skatt	10	9 465	16 235
Årets resultat¹		-82 859	-6 516
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	15	-18,48	-1,45

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat	-82 859	-6 516
Omräkningsdifferens	-29 082	14 148
Summa totalresultat¹	-111 941	7 632

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 175 834	1 386 807
Uppskjuten skattefordran	10, 17	9 855	602
Finansiella anläggningstillgångar		896	100
Summa anläggningstillgångar		1 186 584	1 387 509
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		626	391
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 483	817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 132	788
Likvida medel	14	43 525	38 256
Summa omsättningstillgångar		46 766	40 252
SUMMA TILLGÅNGAR		1 233 350	1 427 761
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	15	4 484	4 484
Övrigt tillskjutet kapital		410 660	410 660
Andra reserver		4 760	33 842
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-77 299	20 133
Summa eget kapital		342 605	469 119
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	869 513	929 749
Summa långfristiga skulder		869 513	929 749
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	1 710	599
Övriga kortfristiga skulder	18	68	7 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	19 454	20 957
Summa kortfristiga skulder		21 232	28 893
Summa skulder		890 745	958 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 233 350	1 427 761

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	4 484	410 660	19 694	55 796	490 634
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	-6 516	-6 516
Omräkningsdifferens	-	-	14 148	-	14 148
Summa totalresultat 2022-12-31	-	-	14 148	-6 516	7 632
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-29 147	-29 147
Summa transaktioner med aktieägare	4 484	410 149	-	-29 147	-29 147
Utgående eget kapital 2022-12-31¹	4 484	410 660	33 842	20 133	469 119
Ingående eget kapital 2023-01-01	4 484	410 660	33 842	20 133	469 119
Totalresultat					
Årets resultat	-	-	-	-82 859	-82 859
Omräkningsdifferens	-	-	-29 082	-	-29 082
Summa totalresultat 2023-12-31	-	-	-29 082	-82 859	-111 941
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning	-	-	-	-14 573	-14 573
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-14 573	-14 573
Utgående eget kapital 2023-12-31¹	4 484	410 660	4 760	-77 299	342 605

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	24	34 164	31 763
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	9	1 422	1 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		35 586	33 249
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Förändring av kundfordringar		-266	-389
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-995	1 379
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 153	317
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-93	-3 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten		35 385	31 286
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		185	412 ¹
Investering i befintlig förvaltningsfastighet		-6 292	-735
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 107	-323
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-21 838	-29 147
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 838	-29 147
Årets kassaflöde		7 440	1 816
Likvida medel vid räkenskapsårets början			
		38 256	35 603
Kursdifferens i likvida medel			
		-2 171	837
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	43 525	38 256

¹Hänförligt till slutlikvidavräkning från transaktionen.

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning		178	170
Administrationskostnader	7, 8	-1 590	-1 575
Rörelseresultat		-1 412	-1 405
Resultat från andelar i koncernföretag	21	14 622	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-140 662	-12 644
Finansiella intäkter		15	1 266
Finansiella kostnader	9	-241	-2
Resultat efter finansiella poster		-127 678	-12 785
Resultat före skatt		-127 678	-12 785
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		-127 678	-12 785

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat	-127 678	-12 785
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-127 678	-12 785

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	292 188	432 850
Summa finansiella anläggningstillgångar		292 188	432 850
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 091	833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		424	423
Summa kortfristiga fordringar		1 515	1 256
Kassa och bank	14	617	10 142
Summa omsättningstillgångar		2 132	11 398
SUMMA TILLGÅNGAR		294 320	444 248
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	4 484	4 484
Summa bundet eget kapital		4 484	4 484
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		443 926	443 926
Balanserat resultat		-26 694	664
Årets resultat		-127 678	-12 785
Summa fritt eget kapital		289 553	431 805
Summa eget kapital		294 038	436 289
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	-	388
Övriga kortfristiga skulder	18	-	7 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	282	307
Summa kortfristiga skulder		282	7 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		294 320	444 248

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	4 484	443 926	29 811	478 221
Årets resultat ¹			-12 785	-12 785
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-29 147	-29 147
Eget kapital 2022-12-31	4 484	443 926	-12 121	436 289
Ingående balans 2023-01-01	4 484	443 926	-12 121	436 289
Årets resultat ¹	-	-	-127 678	-127 678
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-14 573	-14 573
Eget kapital 2023-12-31	4 484	443 926	-154 372	294 038

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	-127 678	-12 785
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Nedskrivning av andelar i koncernföretag</i>	20	140 662	12 645
		12 984	-140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-382	30 560
Förändring leverantörsskulder		-388	381
Förändring övriga kortfristiga skulder		99	-165
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 313	30 636
Finansieringsverksamheten	4		
Utbetald utdelning		-21 838	-29 147
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 838	-29 147
Årets kassaflöde		-9 525	1 489
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		10 142	8 653
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	617	10 142

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 dotterbolagets ("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 2 april 2024.

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 International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Krona Public Real Estate AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2023

Under räkenskapsår 2023 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv som inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta en fastighetsportfölj om 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 är svenska kronor. Resultatposter i annan valuta räknas om till genomsnittskurserna för året. Balansposter i annan valuta räknas om till balansdagskurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyrorna enligt kontrakten betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

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.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. 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. 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, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller

en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förväret direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år, till halv- och helårsbokslut.

Tilläggsköpeskillingar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskillning baseras på parametrar i respektive förvärsavtal.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

För Krona Public Real Estate AB redovisas hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel till upplupet anskaffningsvärde enligt kategorin "Hold to collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för

framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Kronas kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Fastighetsskatt

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

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

Finansiella instrument

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

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

Värdering fastigheterna

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

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är nästintill fullt 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. 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 2023-12-31 ett externt säkerställt obligationslån om totalt 872 596 tkr (934 546). 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 förfalldagen, 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 ränteeponeringen 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 dotterbolagets soliditet skall överskrida 20 % och att nettobelåningsgraden inte får överskrida 75 %. Vid det fall belåningsgraden överstiger 70 % får inte bolaget utbetala någon utdelning. Nettobelåningsgraden uppgick per 2023-12-31 till 70,6%, i övrigt uppfyller bolaget uppfyller samtliga krav per 2023-12-31. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. 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 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	872 596	-
Räntor	23 996	-	28 861	-
Lev skulder	1 710	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	69	-	-	-
Summa	25 775	-	901 458	-

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	934 546	-
Räntor	25 700	-	56 610	-
Lev skulder	599	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	7 337	-	-	-
Summa	33 635	-	991 157	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	388	-	-	-
Summa	388	-	-	-

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

	Upplåning	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	929 749	929 749
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Kassaflödespåverkande poster	-	-
Periodiserad uppläggningsavgift	1 374	1 374
Valutakurseffekt	-61 610	-61 610
Ej Kassaflödespåverkande poster	-60 236	-60 236
Utgående balans 2023-12-31	869 513	869 513

	Upplåning	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	900 357	900 357
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-

Kassaflödespåverkande poster		
Periodiserad uppläggningsavgift	1 486	1 486
Valutakurseffekt	27 906	27 906
Ej Kassaflödespåverkande poster	29 392	29 392
Utgående balans 2022-12-31	929 749	929 749

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 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Övriga fordringar	1 483	1 091
Likvida medel	43 525	617
Kundfordringar	626	-
Maximal exponering för kreditrisk	45 634	1 708

	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Övriga fordringar	817	834
Likvida medel	38 256	10 142
Kundfordringar	391	-
Maximal exponering för kreditrisk	39 465	10 975

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

Valutarisk

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

på koncernens verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat i svenska kronor.

Kategorisering av finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 483	1 483
Likvida medel	43 525	43 525
Kundfordringar	626	626
Summa	45 634	45 634

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	817	817
Likvida medel	38 256	38 256
Kundfordringar	391	391
Summa	39 465	39 465

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	869 513	869 513
Leverantörsskulder	1 710	1 710
Övriga kortfr. skulder	68	68
Summa	871 291	871 291

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	929 749	929 749
Leverantörsskulder	599	599
Övriga kortfr. skulder	7 337	7 337
Summa	937 684	937 684

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.

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	
	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	60 236	58 861
Fin. kostnader	24 441	25 609
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	872 596	934 546
Fastigheternas marknadsvärde	1 175 834	1 386 807
Belåningsgrad, %	74,2	67,4

Soliditet

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	342 605	469 119
Balansomslutning	1 233 351	1 427 161
Soliditet, %	27,8	32,9

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2023	2022
Hyresintäkter	68 788	66 147
Summa hyresintäkter	68 788	66 147

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2023	2022
Inom 1 år	71 090	67 475
Senare än 1 men inom 2 år	68 810	67 131
Senare än 2 men inom 3 år	66 637	65 062
Senare än 3 men inom 4 år	66 637	63 179
Senare än 4 men inom 5 år	64 933	62 565
Senare än 5 år	431 360	471 366
Summa	769 468	796 778

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	
	2023	2022
Löpande underhåll	1 043	180
Drift	3 196	2 879
El	357	554
Försäkringspremier	307	267
Summa	4 903	3 879

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	1 250	1 091	615	554
Börskostnader	353	366	353	366
Konsultkostnader	-	34	-	-
Övrig administration	1 753	1 780	607	655
Summa	3 356	3 271	1 590	1 575

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag Rådgivning	473	457	138	141
Summa	473	457	138	141

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	
	2023	2022	2023	2022
Erik Borgblad	40	-	40	-
Tomas Georgiadis	60	60	60	60
Nils Magnus Nilsson	40	40	40	40
Olof Pergament	-	40	-	40
Christer Sundin	40	40	40	40
Summa	180	180	180	180

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	24 441	25 609	-	-
Valutakurs-differenser	208	-	208	-
Övriga finansiella kostnader	1 422	1 613	33	2
Summa	26 072	27 222	241	2

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 1 374 tkr (1 486) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna	12 955	4 884	-	-
Temporär skillnad hänförlig uppläggningskostnader	313	327	-	-
Uppskjuten skatt på aktiverade underskott	-3 802	11 025	-	-
Summa	9 465	16 235	-	-
Total redovisad skattekostnad	9 465	16 235	-	-

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % på årets skattemässiga resultat för det svenska moderbolaget och 22% för det norska dotterbolaget. 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	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-92 324	-22 751	-127 678	-12 785
Årets skattekostnad	9 465	16 235	-	-
Skatt enligt svensk skattesats 20,6%	19 019	4 687	26 302	2 634
Skatteeffekt ej aktiverat underskott	-340	11 113	-340	29
Skatteeffekt av nyttjat underskott	3 802	-	-	-
Skatteeffekt av skillnad i skattesats mellan Norge och Sverige	-1 716	1 213	-	-
Skatteeffekt av skillnad skatte-/bokföringsmässiga avskrivningar	-	-1 507	-	-
Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader understiger temporära skillnader vid förvärv	-10 615	-	-	-
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	-1	-1	-28 976	-2 662
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-699	731	-	-
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	15	-	3 015	-
Summa	9 465	16 235	-	-

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 2023 är en extern marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Cushman & Wakefield.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 386 807	1 398 041	-	-
Fastighetsförvärv	-	-	-	-
Investering	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-126 488	-54 514	-	-
Valutakursförändring	-84 485	43 281	-	-
Utgående verkligt värde	1 175 834	1 386 807	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 16 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.

	2023	2022
Årlig inflation, %	4,05	7,51
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,02	6,51
Direktavkastningskrav, %	5,80	5,09
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,44	2,69

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande		Snitt (tkr)	
	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	55 376 / -55 376	69 245 / -69 246	
Kalkylränta	+/- 0,25 %	-28 725 / 23 296	-39 962 / 25 795	
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-5 725 / 7 206	-6 449 / 7 717	

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	971	710	971	710
Momsfordran	512	108	120	123
Summa	1 483	817	1 091	833

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	625	561	424	423
Upplupna intäkter	506	227	-	-
Summa	1 132	788	424	423

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	43 525	38 256	617	10 142
Summa	43 525	38 256	617	10 142

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.

	2023-12-31	2022-12-31
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.

	2023-12-31	2022-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-82 859	-6 516
Genomsnittligt antal aktier, st	4 484 100	4 484 100
Resultat per aktie, kr	-18,5	-1,5

Fritt eget kapital

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

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	872 596	934 546	-	-
Uppläggningsavgift	-3 083	-4 797	-	-
Summa	869 513	929 749	-	-

För mer information om upplåningens villkor, se not 4.

Not 17 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-
Underskottsavdrag	10 533	15 280	-	-
Summa	10 533	15 280	-	-

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt hänförlig till uppläggningskostnader	-678	-1 055	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheterna	-	-13 622	-	-
Summa	9 854	602	-	-

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 -51 851tkr (-71 770) med hänsyn taget till resultatet per 2023-12-31. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till -3 974 tkr (-2 319).

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till aktieägare	-	7 264	-	7 264
Övrigt	69	72	-	-
Summa	69	7 337	-	7 264

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta	18 997	20 346	-	-
Övrigt	457	611	282	307
Summa	19 454	20 957	282	307

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	432 850	445 495
Nedskrivning av andelar	-140 662	-12 645
Utgående anskaffningsvärde	292 188	432 850

Dotterbolag	Kapitalandel,%	Rösträttsandel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Krona Eiendom AS	100	100	292 188	292 188
Summa	100	100	292 188	292 188

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

Not 21 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen utdelning	14 622	-
Summa	14 622	-

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i dotterbolag	278 955	432 850	292 188	432 850
Fastighetsinteckningar	900 000	900 000	-	-
Summa	1 178 955	1 332 850	292 188	432 850
Eventualförpliktelser	-	-	-	-

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

Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget har skett om 178 tkr (170) avseende en intern förvaltningsavgift till moderbolaget respektive utdelning, se not 21 avseende Resultat från andelar i koncernbolag. Per 2023-12-31 uppgår moderbolagets fordringar respektive skulder på koncernbolag till 0 tkr (0). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Pareto Business Management AB och dess moderbolag Pareto Business Management AS utgör närstående part till Krona Real Estate AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 1 464 tkr (1 294). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört företagsrådgivningstjänster åt Krona Real Estate AB uppgående till 113 tkr (106).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

Not 24 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Nettobelåningsgrad

Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

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

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 25 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	24 441	25 609	-	-
Summa	24 441	25 609	-	-

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	-26 694 475
Årets resultat	-127 678 001
	289 553 424

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	289 553 424
	289 553 424

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

Tomas Georgiadis
Styrelseordförande

Nils Magnus Nilsson
Styrelseledamot

Christer Sundin
Styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Sven I Hegstad
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 år 2023.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), 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 år 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor