

Krona BidCo AB

**Erbjudande till aktieägarna i Krona
Public Real Estate AB**

VIKTIG INFORMATION

Allmänt

Krona BidCo AB, organisationsnummer 559565-8450 ("Budgivaren"), har lämnat ett offentligt kontant budpliktsbud avseende förvärv av samtliga aktier i Krona Public Real Estate AB, organisationsnummer 559298-1707 ("Krona" eller "Bolaget"), som inte redan innehas av Budgivaren och/eller bolag som är närstående till Budgivaren i enlighet med avsnitt I.3 i Takeover-regler för vissa handelsplattformar utgivna av Aktiemarknadens självregleringskommitté den 1 juli 2025 ("Takeover-reglerna") på de villkor som anges i denna erbjudandehandling ("Erbjudandet" och "Erbjudandehandlingen"). Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor. Med "T" avses tusen och med "M" avses miljoner.

Informationen i Erbjudandehandlingen avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för offentliggörande av Erbjudandehandlingen. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, friskriver sig Budgivaren från all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende Erbjudandehandlingen. Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om Krona på sidorna 14 – 30 i Erbjudandehandlingen är baserad på information som offentliggjorts av Krona. Budgivaren garanterar därför inte att informationen här avseende Krona är korrekt eller fullständig och tar inget ansvar för att informationen är korrekt eller fullständig. Med undantag för där det uttryckligen anges att så har skett har ingen information i Erbjudandehandlingen granskats eller reviderats av revisorer.

De siffror som presenteras i Erbjudandehandlingen har i vissa fall avrundats. Detta innebär att summeringen i enstaka tabeller kan avvika från de angivna totalsummorna. Om ej annat anges är all information i Erbjudandehandlingen avseende aktieinnehav i Krona baserad på att det finns 11 176 711 utestående aktier i Krona, vilket är det totala antalet utestående aktier per dagen för offentliggörande av Erbjudandehandlingen.

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Framåtriktade uttalanden

Uttalanden i Erbjudandehandlingen som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt andra effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller ord som "förutses", "tros", "förväntas", "avses", "planeras", "ämnas", "eftersträvas", "kommer" eller "kan" eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är till sin natur förknippad med risker och osäkerhetsmoment eftersom den avser framtida förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Till följd av ett flertal faktorer, varav flera ligger utanför Budgivarens kontroll, kan framtida förhållanden komma att avsevärt avvika från vad som har uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen. All sådan framtidsinriktad information gäller endast per dagen då informationen lämnades och Budgivaren har ingen skyldighet (och åtar sig ingen skyldighet) att uppdatera eller ändra någon sådan information till följd av ny information, framtida händelser eller andra förhållanden utöver vad som krävs enligt tillämpliga lagar och regler.

Erbjudanderestriktioner

Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet kräver att ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svenska lagar och regler.

Denna Erbjudandehandling och övrig dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer inte att distribueras och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas inom eller in i något land där distribution eller Erbjudandet skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där det skulle strida mot lagar eller regler i det landet – Budgivaren kommer inte att tillåta eller godkänna någon sådan åtgärd. Varje försök till accept av Erbjudandet som är ett resultat av att dessa restriktioner direkt eller indirekt har överträtts kan komma att lämnas utan avseende.

Erbjudandet lämnas inte och kommer inte att lämnas, varken direkt eller indirekt, inom eller in i, genom post eller något annat kommunikationsmedel eller hjälpmedel, vare sig av mellanstatlig karaktär eller för utländsk handel eller genom nationella börsers hjälpmedel, Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA. Detta inbegriper men är inte begränsat till telefax, e-post, telex, telefon och internet eller andra former av elektronisk överföring. Erbjudandet kan inte accepteras och aktier kan inte överlåtas i Erbjudandet på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel eller hjälpmedel inom eller från Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA eller av personer som befinner sig i eller är bosatta i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA. Följaktligen kommer inte och ska inte denna Erbjudandehandling eller annan dokumentation avseende Erbjudandet postas, på annat sätt överföras, distribueras, vidarebefordras eller sändas in i eller inom Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA eller till en person som är från, befinner sig i eller är bosatt i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA.

Varje försök till överlåtelse av aktier i Erbjudandet som direkt eller indirekt är ett resultat av en överträdelse av dessa restriktioner är ogiltigt och varje försök att överlåta aktier av en person som befinner sig i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA eller av ombud, förvaltare eller annan mellanhand som agerar på icke-diskretionär basis för en huvudman som lämnar instruktioner inom eller från Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA är ogiltigt och kommer inte att accepteras. Varje person som innehar aktier och som deltar i Erbjudandet kommer att intyga att de inte är från, befinner sig i eller deltar i Erbjudandet från Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA, samt att de inte på icke-diskretionär basis agerar på uppdrag för en huvudman som är från, befinner sig i eller ger en order om att delta i Erbjudandet från Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA. Budgivaren kommer inte att tillhandahålla något vederlag enligt Erbjudandet till Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA. Denna Erbjudandehandling skickas inte, och får inte skickas, till aktieägare med registrerade adresser i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA. Banker, fondkommissionärer, mäklare och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA, får inte vidarebefordra denna Erbjudandehandling, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till sådana personer. Med "USA" avses i detta avsnitt Amerikas förenta stater (dess territorier och besittningar, alla stater i USA och Columbiadistriktet).

Erbjudandet, den information samt den dokumentation som tillgängliggörs genom denna Erbjudandehandling har inte upprättats av, och inte godkänts av, en "authorised person" som avses i bestämmelse 21 i UK Financial Services and Market Act 2000 ("FSMA"). Den information och de dokument som tillgängliggörs genom denna Erbjudandehandling får följaktligen inte distribueras i, eller vidarebefordras till, allmänheten i Storbritannien, förutom om något undantag är tillämpligt. Spridning av information och dokument som tillgängliggörs genom denna Erbjudandehandling är undantagna från restriktionerna för finansiell marknadsföring i bestämmelse 21 i FSMA på grundval av att det är ett meddelande från eller på uppdrag

av en juridisk person som hänför sig till en transaktion om förvärv av daglig kontroll av en juridisk persons verksamhet, eller för att förvärva 50 procent eller mer av aktier med rösträtt i en juridisk person, i enlighet med artikel 62 i UK Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005.

Oaktat vad som sagts i det föregående så förbehåller sig Budgivaren rätten att tillåta att Erbjudandet accepteras av personer som inte befinner sig i eller är bosatta i Sverige om Budgivaren efter eget gottfinnande finner att en sådan transaktion kan genomföras i enlighet med tillämpliga lagar och regler. Budgivaren eller dess mäklare kan komma att förvärva eller sluta avtal om att förvärva aktier i Krona, direkt eller indirekt, vid sidan av Erbjudandet, före, under eller efter acceptfristen i den utsträckning det är tillåtet enligt tillämpliga lagar och regler. Det gäller även andra värdepapper som direkt kan konverteras till, är utbytbara mot eller inlösensbara mot aktier i Budgivaren, såsom teckningsoptioner. Sådana köp kan komma att genomföras över en marknadsplats till marknadspris eller utanför en marknadsplats till förhandlat pris. Information om sådana köp kommer offentliggöras i enlighet med tillämpliga lagar och regler i Sverige.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I KRONA	5
BAKGRUND OCH MOTIV TILL ERBJUDANDET	8
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	10
INFORMATION OM BUDGIVAREN M.M.	13
BESKRIVNING AV KRONA.....	14
FINANSIELL INFORMATION OM KRONA I SAMMANDRAG.....	16
KRONAS AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	21
KRONAS BOLAGSORDNING.....	24
KRONAS STYRELSE, LEDNING OCH REVISOR	26
KRONAS BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2025	31
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE.....	43
KONTAKTUPPGIFTER	45

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Vederlag:	För varje utestående aktie i Krona erbjuds 35,75 kronor kontant
Acceptfrist:	20 februari – 20 mars 2026
Beräknad likviddag:	Omkring den 26 mars 2026

VISSA DEFINITIONER

I denna erbjudandehandling används följande definitioner:

”**Krona**” eller ”**Bolaget**” avser Krona Public Real Estate AB eller den koncern inom vilken Krona Public Real Estate AB är moderbolag (organisationsnummer 559298-1707).

”**Swedbank**” avser Swedbank AB (publ) som är emissionsinstitut inom ramen för Erbjudandet (organisationsnummer 502017-7753), på uppdrag av SB1 Markets, filial i Sverige.

”**Erbjudandehandlingen**” avser denna erbjudandehandling.

”**Erbjudandet**” avser Budgivarens offentliga erbjudande avseende samtliga utestående aktier i Krona som inte Budgivaren redan innehar, i enlighet med de villkor som anges i Erbjudandehandlingen.

”**Spotlight**” avser handelsplattformen Spotlight Stock Market – en tillväxtmarknad för små och medelstora företag för notering och handel i aktier och aktierelaterade värdepapper som drivs av Spotlight Group AB (organisationsnummer 556797-0750).

”**Budgivaren**” avser Krona BidCo AB (organisationsnummer 559565-8450).

ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I KRONA

Erbjudandet

Budgivaren offentliggjorde den 19 februari 2026 ett offentligt kontanterbudande till aktieägarna i Krona att överlåta samtliga utestående aktier i Krona som inte redan innehas av Budgivaren till Budgivaren. Aktierna i Krona är noterade på Spotlight under kortnamnet KRONA.

Budgivaren erbjuder aktieägarna i Krona 35,75 kronor kontant per aktie i Bolaget.

Det totala antalet aktier i Krona uppgår till 11 176 711, av vilka 11 176 711 är utestående. Erbjudandet omfattar samtliga utestående aktier i Krona som inte Budgivaren redan innehar, det vill säga 3 364 592 aktier. Erbjudandets totala värde beräknat på samtliga utestående aktier i Krona som inte innehas av Budgivaren, uppgår till cirka 120,3 miljoner kronor.

Något courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet. Om Krona, före Budgivarens utbetalning av vederlag i Erbjudandet, lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna kommer vederlaget att minskas i motsvarande mån.

Premie/Rabatt

- Erbjudandet innebär en rabatt om 0,14 procent i förhållande till stängningskursen den 18 februari 2026 om 35,80 kronor;
- Erbjudandet innebär en premie om 2,50 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen under de 30 senaste handelsdagarna fram till och med den 18 februari 2026 om 34,88 kronor.

Styrelseledamöter i Krona som lämnar eller deltar i Erbjudandet

Eftersom Erik Borgblad och Tomas Georgiadis är styrelseledamöter i Krona och även styrelseledamöter i Budgivaren, har Erik Borgblad och Tomas Georgiadis en intressekonflikt enligt II.18 i Takeover-reglerna. Följaktligen har Erik Borgblad och Tomas Georgiadis inte deltagit, och kommer inte att delta, i Kronas handläggning av Erbjudandet.

Detta innebär även att Erik Borgblad och Tomas Georgiadis kan anses ha sådana positioner i relation till Budgivaren att de kan påverka villkoren i Erbjudandet, vilket innebär att avsnitt IV i Takeover-reglerna är tillämpligt på Erbjudandet. Följaktligen ska acceptfristen för Erbjudandet vara minst fyra veckor och Krona ska inhämta, och senast två veckor före utgången av acceptfristen, offentliggöra ett värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion) avseende Erbjudandet från oberoende expertis.

Budplikt

Erbjudandet lämnas med anledning av den budplikt som har uppstått den 11 februari 2026 i samband med att villkoren uppfylldes för det aktieavtal som ingåtts mellan Budgivarens aktieägare Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) org.nr 559269-9507 ("Stenhus Fastigheter"), och Sterner Stenhus Holding AB, org.nr 556771-9033 ("Sterner"), innebärandes att ett närståendeförhållande uppstod mellan Stenhus Fastigheter, Sterner och Budgivaren.

Budgivarens aktieinnehav, avtal med målbolaget m.m.

Per dagen för offentliggörandet av Erbjudandet och Erbjudandehandlingen innehar Budgivaren 7 812 119 aktier och röster i Krona, vilket motsvarar cirka 69,90 procent av antalet utestående aktier i Bolaget.

Budgivaren äger eller kontrollerar inte några ytterligare finansiella instrument i Krona som medför en finansiell exponering motsvarande aktieinnehav i Krona vid tidpunkten för Erbjudandehandlingens offentliggörande.

Budgivaren har under en sexmånadersperiod närmast före Erbjudandets offentliggörande till och med dagen för Erbjudandehandlingens upprättande förvärvat sammanlagt 7 812 119 aktier. Det högsta pris som har erlagts per förvärvad aktie inom denna period uppgår till 35,75 kronor.

Budgivaren kan under Erbjudandet komma att förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva, aktier i Krona. Alla sådana förvärv eller överenskommelser kommer att ske i överensstämmelse med Takeover-reglerna och offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

Uttalanden från Aktiemarknadsnämnden

Aktiemarknadsnämnden har den 20 januari 2026 gjort ett uttalande avseende Erbjudandet i AMN 2026:01. Aktiemarknadsnämnden har uttalat att (a) att det aktieägaravtal som beskrivs i framställningen inte medför annat än att Konsortiemedlemmarna ska betraktas som de facto-budgivare, (b) att Erbjudandet därmed är förenligt med likabehandlingsprincipen som följer av punkten II.10 i Takeover-reglerna, (c) att det är godtagbart att budplikten fullgörs av Budgivaren och (d) att Erbjudandet i övrigt är förenligt med Takeover-reglerna och god sed på aktiemarknaden.

Erbjudandets finansiering

Vederlaget i Erbjudandet består av ett kontant vederlag. Erbjudandet finansieras i första hand genom lån från Budgivarens aktieägare, i andra hand genom externa banklån.

Due diligence

Budgivaren har inte genomfört någon due diligence-undersökning av Krona inför Erbjudandet och har inte erhållit någon annan information utöver vad som har offentliggjorts till marknaden genom pressmeddelanden och andra offentliga handlingar.

Fullföljandevillkor

Inga villkor för fullföljande av Erbjudandet uppställs.

Inlösen och avnotering

Om Budgivaren, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i Krona avser Budgivaren att inleda ett inlösenförfarande i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva resterande aktier i Krona. I sådant fall avser Budgivaren också att verka för att Kronas aktier avnoteras från Spotlight.

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag, Takeover-reglerna samt Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna är tillämpliga på Erbjudandet. Tvist rörande Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt med Stockholms tingsrätt som första instans.

Rådgivare

Budgivaren har anlitat SB1 Markets, filial i Sverige som finansiell rådgivare och Born som legal rådgivare i samband med Erbjudandet.

BAKGRUND OCH MOTIV TILL ERBJUDANDET

Budgivaren ägs gemensamt av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("**Stenhus Fastigheter**") och Sterner Stenhus Holding AB ("**Sterner**"). Stenhus Fastigheter äger cirka 57,22 procent och Sterner cirka 42,78 procent av aktierna och rösterna i Budgivaren. Stenhus Fastigheter och Sterner har överlåtit samtliga sina 7 812 119 aktier, motsvarande cirka 69,90 procent av det totala antalet aktier och röster i Krona, till Budgivaren (gemensamt "**Överlåtelse**na"). Överlåtelse

na har skett till ett pris om 35,75 kronor per överlåten aktie i Krona. Syftet med Överlåtelse

na var dels att etablera gemensam kontroll över Krona, dels att skapa en koncernstruktur där Krona ingår i samma koncern som Stenhus Fastigheter. Stenhus Fastigheter äger och förvaltar offentliga fastigheter och kommersiella fastigheter främst i storstadsområden och tillväxtorter med fokus på Stockholm och Mälardalen samt arbetar aktivt med befintliga och potentiella byggrätter inom det nuvarande beståndet. Totalt äger Stenhus Fastigheter 138 fastigheter med ett sammanlagt värde om ca 13,7 miljarder kronor per den 31 december 2025.

Sterner är ett investmentbolag med verksamhet i både Sverige och Grekland. Bolagets värdeskapande sker genom investeringar i fastigheter, direkt eller indirekt genom ägande i noterade fastighetsbolag, samt ägande i onoterade och noterade rörelsebolag. Bolaget har diversifierat sina investeringar i olika branscher. Bolagets affärsmodell bygger på långsiktigt ägande och ett aktivt engagemang i de verksamheter bolaget investerar i. Detta sker genom att vara en aktiv del i ledningen av bolagen eller genom styrelsrepresentation. Sterners största innehav är Stenhus Fastigheter där Sterner äger cirka 24,40 procent av aktierna och rösterna.

Krona är 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 sina hyresgäster. Krona äger idag sex fastigheter i Kongsberg, Norge, tre fastigheter i Södertälje, samt tre fastigheter i Luleå och en fastighet i Östersund.

Budgivaren bedömer att den koncentrerade ägarbilden i Krona innebär att likviditeten i aktien är låg vilket medför begränsade möjligheter för aktieägare att förvärva och avyttra aktier i Krona. Budgivaren anser att det mot bakgrund av detta och de kostnader och administrativa arbete som det innebär att vara noterade, att Krona därför bedöms ha bättre förutsättningar att långsiktigt utvecklas som en del av Budgivaren.

Krona genomförde en företrädesemission i syfte att refinansiera det obligationslån som upptagits i Kronas helägda dotterbolag Krona Eiendom AS och som förfaller till betalning i mars 2026 ("**Obligationslånet**"). Stenhus Fastigheters bedömning är att förutsättningarna för en framgångsrik refinansiering av Obligationslånet, i ett fortsatt utmanande finansieringsklimat, förbättras väsentligt genom att Krona får en stark och långsiktig huvudägare. För Stenhus Fastigheter möjliggör Överlåtelse

na en omedelbar konsolidering av Krona som dotterbolag i Stenhus Fastigheters koncern, vilket bedöms få positiva effekter på Stenhus Fastigheters finansiella nyckeltal. Budgivaren planerar inte att efter Erbjudandet verka för några väsentliga förändringar av Kronas verksamhet. Inte heller planeras några förändringar med avseende på Kronas ledning. Förvärvet av Krona förväntas inte få några väsentliga finansiella effekter för Budgivaren eller Krona.

Budgivaren har inte genomfört någon due diligence-undersökning av Krona inför Erbjudandet och har inte erhållit någon annan information utöver vad som har offentliggjorts till marknaden genom pressmeddelanden och andra offentliga handlingar.

För ytterligare information hänvisas till informationen i denna Erbjudandehandling, som har upprättats av styrelsen för Budgivaren i samband med Erbjudandet. Beskrivningen av Krona på sidorna 14 – 30 i Erbjudandehandlingen är baserad på offentliggjord information om Krona. Styrelsen för Budgivaren försäkrar att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i Erbjudandehandlingen beträffande Budgivaren överensstämmer med de faktiska förhållandena.

19 februari 2026
Krona BidCo AB
Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Budgivaren erbjuder aktieägarna i Krona att överlåta aktier i Bolaget till Budgivaren. Såsom vederlag erbjuder Budgivaren 35,75 kronor för varje aktie i Krona. Det sammanlagda Erbjudandeverderlaget uppgår till cirka 120,3 miljoner kronor.

Om Krona skulle lämna utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan vederlag i Erbjudandet har utbetalats kommer vederlaget i Erbjudandet reduceras i motsvarande mån.

Courtage kommer inte att debiteras i samband med Erbjudandet.

Fullföljandevillkor

Inga villkor för fullföljande av Erbjudandet uppställs.

Acceptfrist

Acceptfristen löper från och med den 20 februari 2026 till och med den 20 mars 2026, klockan 15.00.

Direktregistrerade aktieägare i Krona

Aktieägare i Krona vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 20 februari 2026 till och med den 20 mars 2026, klockan 15.00, kontrollera att de förtryckta uppgifterna på acceptsedeln är korrekta, komplettera acceptsedeln med telefonnummer dagtid och e-postadress, underteckna acceptsedeln och sända in den till Swedbank som agerar emissionsinstitut:

Swedbank AB (publ)
Emissioner C66
SE-105 34 Stockholm
Sverige

Acceptsedeln måste sändas med post, helst i bifogat förfrankerat svarskuvert, i god tid före sista dag i acceptfristen för att kunna vara Swedbank tillhanda senast klockan 15.00 den 20 mars 2026. För att kunna acceptera Erbjudandet måste aktierna i Krona vara bokförda på aktieägarers värdepapperskonto ("VP-konto") senast den 20 mars 2026.

Förtryckt acceptsedel och förfrankerat svarskuvert skickas till direktregistrerade aktieägare vars innehav i Krona fanns registrerade hos Euroclear Sweden den 19 februari 2026. VP-kontot och uppgifter om aktieinnehav återfinns på den förtryckta acceptsedeln. Aktieägare som är upptagna i den förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte acceptsedel utan meddelas separat.

Observera att en acceptsedel där obligatoriska uppgifter saknas eller är felaktigt ifyllda kan komma att lämnas utan avseende.

Förvaltarregistrerade aktieägare i Krona

Aktieägare i Krona vars aktier är förvaltarregistrerade erhåller varken förtryckt acceptsedel eller förfrankerat svarskuvert. Sådana aktieägare ska, för att acceptera Erbjudandet, istället följa instruktioner från sin förvaltare.

Pantsatta innehav

Är aktier i Krona pantsatta i Euroclears system måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna acceptsedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclears system när dessa ska levereras till Budgivaren.

Erbjudandehandling och acceptsedel

Erbjudandehandlingen och acceptsedel finns tillgängliga på Budgivarens webbplats www.stenhusfastigheter.se/kronabidco, SB1 Markets webbplats (www.sb1markets.com/transactions) och Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt).

Offentliggörande av utfall

Offentliggörande av utfall kommer ske genom pressmeddelande snarast möjligt efter acceptfristens slut och beräknas ske omkring den 20 mars 2026.

Rätt till förlängning av Erbjudandet

Budgivaren förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag. En förlängning av acceptfristen kommer inte fördröja utbetalningen av vederlag till dem som redan har accepterat Erbjudandet. Meddelande om sådan förlängning eller senareläggning kommer att offentliggöras av Budgivaren genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

Bekräftelse och överföring av aktier till spärrade VP-konton

Efter det att korrekt ifylld och undertecknad acceptsedel har mottagits och registrerats kommer aktierna att överföras till ett nyöppnat, spärrat VP-konto (apportkonto) i ägarens namn. I samband med detta skickar Euroclear en avi ("VP-avi") som utvisar det antal aktier som debiterats från det ursprungliga VP-kontot samt en VP-avi som utvisar antalet aktier som krediteras på det nyöppnade spärrade kontot.

Utbetalning av vederlag

Utbetalning av likvid beräknas kunna påbörjas omkring den 26 mars 2026 för de som har accepterat Erbjudandet. I samband med utbetalning av likvid bokas aktierna i Krona ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med utbokningen.

Redovisning av vederlag sker genom att de som accepterat Erbjudandet tillsänds en avräkningsnota. Likvidbeloppet utbetalas till det avkastningskonto som är anslutet till innehavarens VP-konto där aktierna i Krona fanns registrerade. Innehavare som inte har något avkastningskonto knutet till sitt VP-konto, eller vars avkastningskonto är ett bankgiro eller plusgiro, sker utbetalning genom utbetalningsavi. Observera att även om aktierna i Krona är pantsatta sker utbetalning till avkastningskontot eller enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare.

Tvångsinlösen och avnotering

Om Budgivaren, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i Krona avser Budgivaren att inleda ett inlösenförfarande i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) i syfte att förvärva resterande aktier i Krona. I sådant fall avser Budgivaren också att verka för att Krona aktier avnoteras från Spotlight.

Information om behandling av personuppgifter

Den som accepterar Erbjudandet kan komma att lämna personuppgifter till Swedbank och SB1 Markets. För information om Swedbanks respektive SB1 Markets behandling av personuppgifter samt adresser och kontaktuppgifter till dataskyddsombud, se Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/bedrageri-och-sakerhet/banksekretess-och-integritet/behandling-av-personuppgifter.html) respektive SB1 Markets webbplats (www.sb1markets.com).

Frågor om Accept

Vid frågor från direktregistrerade aktieägare rörande accept, vänligen kontakta Swedbank på telefonnummer +46 8 5859 2477. Information finns också tillgänglig på Budgivarens webbplats www.stenhusfastigheter.se/kronabidco och Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt).

Övrig information

Swedbank agerar emissionsinstitut i Erbjudandet på uppdrag av SB1 Markets, vilket innebär att Swedbank endast utför vissa administrativa uppgifter avseende Erbjudandet. Den som accepterar Erbjudandet ("**Deltagaren**") genom acceptsedeln betraktas inte som kund hos Swedbank därav. Därmed är inte reglerna om skydd för investerare i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept i Erbjudandet i förhållande till Swedbank. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske av Swedbank beträffande Erbjudandet. I förhållande till Swedbank, ansvarar Deltagaren därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet. Swedbank har inte varit involverad i framtagandet av Erbjudandet och ansvarar inte för innehållet i Erbjudandet eller för riktigheten eller fullständigheten av uppgifter i erbjudandehandlingen eller andra dokument som är framtagna i samband med Erbjudandet.

INFORMATION OM BUDGIVAREN M.M.

Budgivaren är ett nybildat svenskt privat aktiebolag med säte i Stockholm och adress på c/o Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) Årstaängsvägen 17C, 1 vån 117 43 Stockholm. Per dagen för Erbjudandehandlingen äger Stenhus Fastigheter 57 217 aktier i Budgivaren, motsvarande cirka 57,22 procent av det totala antalet aktier och röster i Budgivaren och Sterner äger 42 783 aktier i Budgivaren, motsvarande cirka 42,78 procent av det totala antalet aktier och röster i Budgivaren. Budgivaren bildades den 2 januari 2026 och registrerades hos Bolagsverket den 2 januari 2026. Budgivaren har aldrig bedrivit och bedriver för närvarande ingen verksamhet och dess enda affärsmässiga syfte är att lämna Erbjudandet.

Budgivaren förvärvade sitt innehav av aktier i Krona från Sterner och Stenhus Fastigheter till en värdering om 35,75 kronor per aktie.

Sterner är ett investmentbolag som ägs av Elias Georgiadis och Tomas Georgiadis. Sterners största investering är i det noterade bolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ). Sterner-koncernen hade 2024 en nettoomsättning om 525,746 miljoner kronor och en balansomslutning om cirka 4 262,3 miljoner kronor.

Sterner ägde cirka 29,90 procent av de utestående aktierna och rösterna i Krona, innan överlåtelsen till Budgivaren.

Stenhus Fastigheter är ett publikt aktiebolag noterat på Nasdaq Stockholm. Stenhus Fastigheter äger och förvaltar offentliga fastigheter och kommersiella fastigheter främst i storstadsområden och tillväxtorter med fokus på Stockholm och Mälardalen. Stenhus Fastigheter hade under 2025 hyresintäkter om cirka 1 036 miljoner kronor och en balansomslutning om cirka 14 928,9 miljoner kronor.

Stenhus Fastigheter ägde cirka 39,99 procent av de utestående aktierna och rösterna i Krona, innan överlåtelsen till Budgivaren.

För ytterligare information om Sterner och Stenhus Fastigheter, hänvisas till bolagens webbplatser, <https://www.sternerstenhus.se/> och www.stenhusfastigheter.se.

BESKRIVNING AV KRONA

Följande är en sammanfattande beskrivning av Krona. Informationen i denna beskrivning är, om inte annat anges, baserad på offentligt tillgänglig information huvudsakligen hämtad från Kronas webbplats, www.kronapublic.se, och årsredovisning avseende räkenskapsåret 2024 och bokslutskommuniké avseende perioden 1 januari–31 december 2025.

Allmänt

Krona är ett publikt aktiebolag som bildades 2021 och vars verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter av hög kvalitet. Målsättningen är att generera stabila kassaflöden och vara en långsiktig partner till sina hyresgäster. Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholm. Samtliga aktier i Krona är av samma aktieslag och aktien är sedan den 31 mars 2021 upptagen till handel på Spotlight. Aktien handlas under kortnamnet KRONA med ISIN-kod SE0015657895.

Verksamhetsöversikt

Krona äger idag sex fastigheter i Kongsberg, Norge, tre fastigheter i Södertälje, samt tre fastigheter i Luleå och en fastighet i Östersund. Portföljen i Kongsberg kommun i Norge består av sex fastigheter som Krona äger genom dotterbolag. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 39 000 m², varav fastigheten Krona, som utgör kommunens akademiska och kulturella centrum, svarar för ca 63 % av den totala ytan. Fastigheterna i Kongsberg har för närvarande tre huvudsakliga hyresgäster: Norges Sydöstra Universitet, Vikens län och Kongsberg kommun. Fastigheterna är strategiskt belägna i Kongsberg.

Portföljen i Södertälje består av fastigheterna Södertälje Lastaren 2, 6 och 7, som Krona äger genom dotterbolag, med en total uthyrningsbar area om ca 5 000 m². Fastigheterna är moderna lättindustrifastigheter och de största hyresgästerna är Ramudden AB, Cramo AB och Södertälje Bil och Verkstad AB.

Krona äger även Luleå Gumsen 26, 28 och 31, samt Östersund Tanken 1, vilka utgör flerbostadshus som förvärvades under hösten 2025.

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

Organisationen utgörs främst av funktionerna ekonomisk och teknisk förvaltning samt affärsutveckling. VD har det huvudsakliga ansvaret för affärsutveckling, ekonomistyrning, resultatuppföljning och informationsfrågor.

Affärsidé

Krona ska äga och förvalta fastigheter av hög kvalitet. Målsättningen är att generera stabila kassaflöden och vara en långsiktig partner till sina hyresgäster.

Koncernens resultat för perioden januari – december 2025 uppgick till 42 497 tkr. Periodens resultat för fjärde kvartalet 2025 uppgick till 16 998 tkr.

I samband med förvärvet av fastigheterna i Kongsberg tog koncernen upp ett obligationslån. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per den 31 december 2025 till 808,4 mkr med en fast ränta på ca 2,75 % utan amortering. Lånet är upptaget i norska kronor och förfaller den 15 mars 2026. I samband med förvärvet av fastigheterna i Södertälje övertogs befintliga banklån i Swedbank. Dessa lån har refinansierats per den 30 juni 2025. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per den 31 december 2025 till 37,4 mkr med en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M utan amortering. Banklånen har en löptid till och med den 30 juni 2026.

Kronas belåningsgrad var 69,30 procent under perioden 1 januari – 31 december 2025.

För ytterligare information om Kronas verksamhet hänvisas till Bolagets webbplats, www.kronapublic.se.

FINANSIELL INFORMATION OM KRONA I SAMMANDRAG

Den finansiella informationen avseende Krona som presenteras nedan avseende räkenskapsåren 2025, 2024, 2023 och 2022 har hämtats från Kronas årsredovisningar för 2024, 2023 respektive 2022, och Kronas bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2025, vilka har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och International Financial Reporting Standards (IFRS). Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av Kronas revisor. Årsredovisningarna för 2024, 2023 och 2022 har reviderats av Kronas revisor.

För fullständiga uppgifter om Kronas resultatutveckling och dess finansiella ställning hänvisas till årsredovisningarna för 2024, 2023 och 2022, samt bokslutskommunikén för perioden 1 januari – 31 december 2025. De finansiella rapporterna finns tillgängliga på Kronas webbplats www.kronapublic.se.

Siffrorna angivna i detta avsnitt ”Finansiell information om Krona i sammandrag” redovisas avrundade till tusentals kronor. Procentsatser redovisas med en decimal och har också avrundats. Avrundning kan medföra att vissa sammanställningar inte summerar korrekt.

Koncernens resultaträkning

TSEK	2025 (bokslutskommuniké)	2024	2023	2022
Hyesintäkter	80 744	72 667	68 788	66 147
Serviceintäkter	295	262	-	-
Drift- och underhållskostnader	-10 363	- 3 727	- 4 903	- 3 879
Fastighetsskatt	-1 379	- 1 267	- 1 231	- 1 295
Driftnetto	69 297	67 935	62 654	60 973
Administrationskostnader	-4 956	- 6 584	- 3 356	- 3 271
Finansiella intäkter	3 923	2 756	938	1 283
Finansiella kostnader	-27 525	- 26 177	- 26 072	- 27 222
Förvaltningsresultat	40 739	37 930	34 164	31 763
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	19 886	- 779	- 126 488	- 54 514
Resultat före skatt	60 625	37 151	- 92 324	- 22 751
Skatt	-18 128	-	-	-
Aktuell skatt	-	- 129	-	-
Uppskjuten skatt	-	- 3 500	9 465	16 235
Årets/periodens resultat	42 497	33 523	- 82 859	- 6 516

Koncernens balansräkning

TSEK	31 dec 2025 (bokslutskommuniké)	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	1 410 414	1 254 419	1 175 834	1 386 807
Uppskjuten skattefordran	-	6 369	9 855	602
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	896	100
Maskiner och inventarier	102	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	1 410 516	1 260 788	1 186 584	1 387 509
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar/Hyresfordringar	1 771	368	626	391
Övriga kortfristiga fordringar	1 303	1 318	1 483	817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 716	1 579	1 132	788
Likvida medel	264 482	93 935	43 525	38 256
Summa omsättningstillgångar	269 272	97 200	46 766	40 252
SUMMA TILLGÅNGAR	1 679 788	1 357 987	1 233 350	1 427 761

TSEK	31 dec 2025 (bokslutskommuniké)	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Aktiekapital	11 177	5 592	4 484	4 484
Fritt eget kapital	634 124 ¹	-	-	-
Övrigt tillskjutet kapital	-	468 855	410 660	410 660
Andra reserver	-	- 1 640	4 760	33 842
Kapitalfonder	-	-	-	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-	- 43 776	- 77 299	20 133
Omräkningsdifferenser	-	-	-	-
Summa eget kapital	645 301	429 031	342 605	469 119

¹ -21 471 (-6 400) tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,915 (0,970).

Långfristiga skulder				
Upplåning	-	855 549	869 513	929 749
Uppskjuten skatteskuld	8 941	-	-	-
Summa långfristiga skulder	8 941	855 549	869 513	929 749
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	2 064	4 840	1 710	599
Aktuella skatteskulder	857	233	-	-
Kortfristig del av långfristig skuld	977 081	37 620	-	-
Övriga kortfristiga skulder	3 255	3 066	68	7 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 289	27 649	19 454	20 957
Summa kortfristiga skulder	1 025 546	73 408	21 232	28 893
Summa skulder	1 034 487	928 956	890 745	958 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 679 788	1 357 987	1 233 350	1 427 761

Koncernens kassaflödesanalys

TSEK	2025	2024	2023	2022
(bokslutskommuniké)				
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Förvaltningsresultat	40 739	37 930	34 164	31 763
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Valutakursdifferens avseende koncernutlåning	4 160	-	-	-
Finansiella poster	1 336	1 391	1 422	1 486
Betald skatt	32	34	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	42 267	39 355	35 586	33 249
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Förändring av kundfordringar	-1 294	485	- 266	- 389
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	66	2 275	- 995	1 379
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-3 122	3 136	1 153	317
Förändring av övriga kortfristiga skulder	14 259	5 911	- 93	- 3 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 176	51 162	35 385	31 286
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-54 412	- 53 706	185	412
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-13 087	- 4 436	- 6 292	- 735
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-105	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 604	- 58 142	- 6 107	- 323
Finansieringsverksamheten				
Bildande av bolag	-	-	-	-
Nedsättning aktiekapital	-	-	-	-
Nyemission	203 690	59 801	-	-
Emissionskostnader	-10 637	- 627	-	-
Upptagande av lån	-	-	-	-
Amortering av lån	-927	- 380	-	-
Utbetald utdelning	-	-	- 21 838	- 29 147
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	196 126	58 794	- 21 838	- 29 147
Årets/periodens kassaflöde	180 698	51 814	7 440	1 816

Likvida medel vid räkenskapsårets/periodens början	93 935	43 525	38 256	35 603
Kursdifferens i likvida medel	-10 151	- 1 404	- 2 171	837
Likvida medel vid räkenskapsårets/periodens utgång	264 482	93 935	43 525	38 256

Finansiella nyckeltal (TSEK om inget annat anges)

TSEK	2025 (bokslutskommuniké)	2024	2023	2022
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	81 039	72 929	68 788	66 147
Driftnetto	69 297	67 935	62 654	60 973
Förvaltningsresultat	40 739	37 930	34 164	31 763
Årets/periodens resultat	42 497	33 523	- 82 859	- 6 516
Resultat per aktie, SEK	6,93	6,92	- 18,48	- 1,45
Marknadsvärde fastigheterna	1 410 414	1 254 419	1 175 834	1 386 807
Antal utestående aktier, st	11 176 711	5 591 531	4 484 100	4 484 100
Genomsnittligt antal aktier	6 132 531	4 842 119	4 484 100	4 484 100
Avkastning på eget kapital, %	7,91	8,69	- 20,4	- 1,3
Fastigheternas direktavkastning, %	5,38	5,42	5,3	4,4
Belåningsgrad, %	69,30	71,33	74,2	67,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,64	2,60	2,5	2,3
Soliditet, %	38,42	31,59	27,8	32,9
NRV per aktie, SEK	58,53	75,58	74,2	104,6
Överskottsgrad, %	85,51	93,15	91,1	92,2
Utdelning, SEK/aktie	-	-	-	3,25

KRONAS AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Allmänt

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 4 000 000 kronor och högst 16 000 000 kronor fördelat på lägst 4 000 000 och högst 16 000 000 aktier. Aktierna i Bolaget är av samma aktieslag, stamaktie, och är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i kronor. Kronas aktier är noterade på Spotlight under kortnamn "KRONA", med ISIN-kod SE0015657895.

Antal aktier och aktiekapital

Kronas aktiekapital var per dagen för offentliggörandet av Erbjudandehandlingen 11 176 711 kronor fördelat på 11 176 711 aktier med ett kvotvärde om en (1) krona per aktie. Varje aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma, och samtliga innehavare kan rösta för det fulla antalet aktier som de äger eller företräder utan någon begränsning i rösträtten.

Aktiebaserade incitamentsprogram, teckningsoptioner, konvertibler m.m.

Per dagen för Erbjudandehandlingen har Bolaget inte utgivit några incitamentsprogram, teckningsoptioner eller konvertibler.

Innehav av egna aktier

Per dagen för denna Erbjudandehandling innehar Krona inga egna aktier.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Rösträtt

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har de som äger aktier i Bolaget företrädesrätt till teckning av sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier i Bolaget som de äger sedan tidigare. Bolagsordningen begränsar inte Bolagets möjligheter att, i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget medför lika rätt till andel i Bolagets vinst eller till eventuellt överskott vid likvidation. Beslut om utdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den aktieägare som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag för utdelning är registrerad som innehavare av aktier i Bolaget i den av Euroclear förda aktieboken. Kan aktieägare inte nå genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en preskriptionstid om tio år. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Med förbehåll för de begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner sker utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige. Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är dock normalt föremål för svensk kupongskatt.

Restriktioner avseende avyttring av aktier i Bolaget

Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar i Sverige.

Utdelningspolicy

Årsstämman har i enlighet med styrelsens förslag beslutat att ingen utdelning ska ske till aktieägarna för räkenskapsåren 2023 respektive 2024.

Aktieägaravtal m.m.

Såvitt Kronas styrelse känner till finns inga befintliga avtal mellan större aktieägare i Krona eller mellan aktieägare i Krona.

Ägarförhållanden

Av nedanstående tabell framgår Bolagets största aktieägare enligt Holdings och kända ägarförändringar fram till dagen för Erbjudandehandlingen.

Aktierna i Bolaget är av samma aktieslag och berättigar till en (1) röst på Bolagets bolagsstämma. Såvitt Bolaget känner till finns inget direkt eller indirekt ägande som kan leda till förändrad kontroll av Bolaget. Antal aktieägare i Bolaget uppgår per den 3 februari 2025 till 232 stycken.

Tio största ägarna i Krona	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Krona BidCo AB	7 812 119	69,90
Johan Thorell	462 000	4,13
PriorNilsson Fonder	271 710	2,43
Svea Bank AB	250 000	2,24
Anders Carlsson	171 567	1,54
Handelsbanken Liv Försäkring AB	155 555	1,39
K Öhlin Holding AB	130 000	1,16
Nordnet Pensionsförsäkring	119 354	1,07
VOB & T Trading AB	108 885	0,97
DM Invest AB	106 160	0,95
Tio största ägarna	9 587 350	85,78
Övriga	1 589 361	14,22
Summa	11 176 711	100%

Väsentliga avtal

Kronas årsredovisning för räkenskapsåret 2024 nämner inga väsentliga avtal som Krona är part i och som skulle kunna påverkas, ändras eller sägas upp om kontrollen över Krona förändras till följd av ett offentligt uppköpserbjudande.

Emissionsbemyndigande

Kronas årsstämma 2025 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor.

Extra bolagsstämma i Krona den 5 augusti 2025 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av högst 5 656 840 aktier. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras enligt

bemyndigandet ska rymmas inom bolagsordningens gränser.

KRONAS BOLAGSORDNING

Bolagsordning

§1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Krona Public Real Estate AB. Bolaget är publikt (publ).

§2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§3 Verksamhet

Bolaget ska förvalta fast och lös egendom eller förvalta bolag som direkt eller indirekt äger fast eller lös egendom och upphämta finansiering för sin verksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

§4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör lägst 4 000 000 kronor och högst 16 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 4 000 000 stycken och högst 16 000 000 stycken.

§5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter utan suppleanter.

§6 Revisorer

Bolaget ska ha 1 revisor utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex och senast två veckor före stämman.

§8 Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Aktieägare får ha med sig ett eller två biträden vid bolagsstämma om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget på det sätt som anges i första meningen i denna paragraf.

§9 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. I förekommande fall, val av en eller två justeringspersoner,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse,
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör,
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden,
9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer,
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden den 1 januari - den 31 december.

§12 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

KRONAS STYRELSE, LEDNING OCH REVISOR

Styrelse

Enligt Kronas bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter utan suppleanter. Bolagets styrelse består för närvarande av sex styrelseledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna är valda för tiden intill nästa årsstämma.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende	Aktier
Christer Sundin	Styrelseordförande	2022	Ja	0
Tomas Georgiadis	Styrelseledamot	2022	Nej*	4 665 aktier privat och 7 812 119 aktier indirekt genom Budgivaren
Nils Nilsson	Styrelseledamot	2022	Ja	0
Erik Borgblad	Styrelseledamot	2023	Nej*	0
Jan-Erik Eriksson	Styrelseledamot	2024	Ja	0
Leonard Qvarsebo	Styrelseledamot	2024	Ja	0

* Ej oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Christer Sundin

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1949

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i Lignus Housing AB, Colabit GDG-macken AB och Seniorstaden AB.

Styrelseledamot i Statens Bostadsomvandling AB, Vasallen AB, Colabit Sweden AB, Björnrike Syd Utvecklings AB, Björnrike Syd Holding AB, Björnrike Syd Hotellfastighets AB, Björnrike Syd Lift AB, C L S Invest AB, Colabit Fuel Production AB, Colabit Tankanläggningar AB, C Forward Group AB, Norrsundets Hamn AB, Colabit Produktion AB, Colabit Försäljning AB, Norrsundet Lotten B AB, Norrsundet Lotten A AB, Norrsundet P AB.

Styrelsesuppleant i Strömfjälldalens Bostadsrättsförening.

Innehav: 0 aktier.

Tomas Georgiadis

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1976

Utbildning: Civilingenjör Teknisk Fysik & elektroteknik LiTH

Övriga nuvarande befattningar:

Verkställande direktör i Sygma Group AB.

Styrelseordförande i Randviken Fastigheter AB (publ), ISOLVE AB, MaxFastigheter i Sverige AB, Stenhus Hedemora Norsen 1 AB, Stenhus Uppsala Librobäck 15:1 Holding AB, Backaheden Drönaren 1 Fastighets AB, Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB, Backaheden Getinge Brogård 2:16 Fastighets AB, Backaheden Hagalund 1:27 Fastighets AB, Backaheden Fastighets AB, Backaheden Midco 1 AB,

Backaheden Sparrhornet 3 Fastighets AB, Backaheden Skövde Fastighets AB och Stenhus Svenljunga 1:133 Holding AB.

Styrelseledamot i Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB, Stenhus Karlstad Släggan 1-4 AB, Stenhus Huddinge Rektangeln 2 AB, Stenhus Täby Husmodern 6 AB, Stenhus Stockholm Köksgården 4 AB, Stenhus Svarven 4 AB, Stenhus Eskilstuna Navaren 7 AB, Alugo Aktiebolag, Stenhus Västerås Magnetfältet 1 AB, Stenhus Göteborg Biskopsgården 44:4 AB, Stenhus Västerås Köpmannen 7&15 AB, Hyrex AB, Stenhus Katrinedal 11 AB, Stenhus Sala Nybo 1 AB, Stenhus Maskrosen AB, Stenhus K7 AB, Stenhus Västerås Köpmannen 12 AB, Stenhus Borås Landala 2 AB, Stenhus Malmö Stålet 2 AB, Stenhus Finnslätten 6 AB, Stenhus Bilanläggningar 1 AB, Stenhus Lidköpingsstället 12 AB, Stenhus PH Fastigheter AB, Stenhus Fyrislund 12:2 AB, Stenhus Tyresö Forellen AB, Stenhus Librobäck AB, Stenhus Grums Karlberg 2:281 AB, Stenhus Borås Källbäckstryd 1:158 AB, Stenhus Uddevalla Bastionen 28 AB, Stenhus Miljöhuset AB, Stenhus Nyköping Minuthandlaren 17 AB, Stenhus Nyköping Guldsmeden 10 AB, Stenhus Laxå Laxåskogen 2:56 AB, Stenhus Karlstad Fanfaren 4 AB, Stenhus Karlstad Fanfaren 6 AB, Stenhus Karlstad Fanfaren 5 AB, Stenhus Katrineholm Barken 25 AB, Stenhus Uppsala Danmark-Säby 11:3 AB, Stenhus Fagersta Tele 1 AB, Stenhus Karlstad Gräsvallen 4 AB, Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB, Stenhus Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12 AB, Stenhus Trollhättan Ratten 4 AB, Tyresö F. 4 AB, Stenhus Torshälla 5:44 AB, Stenhus Norrköping Blyet 6 AB, Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB, Stenhus Borlänge Märkan 2 AB, Stenhus Malmö Gånggriften 5 AB, Stenhus Finspång Hårstorp 1:100 AB, Stenhus Nykvarn Mörby 5:41 AB, Stenhus Hallsberg Vissberga 11:5 AB, Stenhus Fagersta Dagny 4 AB, Stenhus Sandåker AB, Stenhus Fagersta Läkaren 9 AB, Stenhus Hallsberg Vissberga 11:7 AB, Stenhus Arvika Blästern 2-Sargen 3-Silon 3 AB, Stenhus Järfälla Jakobsberg 2406 AB, Stenhus Alingsås Fastighets AB, Stenhus Örebro Exeditören 13&17 AB, Stenhus Tumba Samariten 1 AB, Stenhus Södertälje Fjärilen 22 AB, Stenhus Helsingborg Grustakten 6 AB, Stenhus Ivalo 1 AB, Stenhus Södertälje Sextanten 5 AB, Stenhus Uppsala Librobäck 15:1 AB, Stenhus Köping Spinnaren 4 och 6 AB, Stenhus Köping Reparitören 4 AB, Stenhus Muttern AB, Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB, Stenhus Köping Montören 1 AB, Stenhus Svanholmen 1 AB, Stenhus Borås Kilsund 9 AB, Stenhus Eskilstuna Skiftinge 1:5 AB, Stenhus Borås Källbäckstryd 1:159 AB, Stenhus Malung Mobyarna 5:9 AB, Stenhus Kumla Radion 1 & 3 AB, Stenhus Torsby Vasserud 3:10 AB, Stenhus Sunne Brårud 1:120 & Skäggeberg 15:72 AB, Stenhus Karlstad Lerum 1:20 AB, Stenhus Filipstad Västerängen 23 AB, Stenhus Hagfors Grinnemo 1:180 & Neken 7 AB, Stenhus Borlänge Cisternen 3 AB, Stenhus Skövde Traktorn 1:1 AB, Raybased Proptech AB, Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB, Stenhus Eskilstuna Navaren 10 AB, Uppsala F. 14:2 AB, Stenhus Karlstad Vänersnipan 1 AB, Stenhus Karlstad Fanfaren 7 AB, Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB, Stenhus Sigtuna Steninge 1:217 AB, Stenhus Sala Kräftan 4 AB, Stenhus Sigtuna Steninge 1:66 AB, Stenhus Traktorn 5 i Södertälje AB, Stenhus Projekt i Norden AB, Stenhus Skövde Personbilen 1 AB, Stenhus Fastigheter 3 TopCo 1 AB, Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB, Stenhus Fastigheter 1 AB, Stenhus Köping Våghagen 1 AB, Stenhus Fastigheter 3 AB, Quantum Invest AB, Stenhus Fastigheter 4 AB, Stenhus TEOP AB, Stenhus Vimmerby 3:314 AB, Stenhus Karlstad Blandaren 1 AB, Hyrex Holding AB, Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB, Stenhus Fastigheter 2 AB, Stenhus Visby Kolgården 14 AB, Stenhus Nybro Prometheus 16 AB, Stenhus Tranan Holdco AB, Stenhus Tyresö Kumla 3:175 AB, Stenhus Förvärv AB, Stenhus Reverse Holdco 7 AB, Stenhus Fastigheter 1 TopCo 4 AB, Stenhus Reverse Holdco 2 AB, Stenhus Reverse Holdco 3 AB, Stenhus Reverse Holdco 4 AB, Stenhus Fastigheter 1 TopCo 5 AB, Stenhus Reverse Buyco 19 AB, Stenhus Fastigheter 10 AB, Stenhus JV-Holding AB, J.S. Logistikfastigheter AB, Stenhus Norrköping Orrekulla 1:56 AB, Stenhus Uttern AB, Stenhus Fastigheter 5 AB, Stenhus Fastigheter 6 AB, Sterner Stenhus Bostad AB, Stenhus Vaggeryd Fastighets AB, Stenhus Dikesrenen 12 AB, Stenhus Fastigheter 2 TopCo 1 AB, Stenhus Norr Holdco AB, Verfast AB, Stenhus SV Holdco AB, Stenhus Holding Librobäck AB, Stenhus Vallentuna Stångberga 4:4 AB, Stenhus Buyco 22009 AB, Stenhus Buyco 22010 AB, Stenhus Fastigheter 1 TopCo 3 AB, Stenhus DB HoldCo 2 AB, Stenhus Fastigheter 7 AB, Ersmark Holding 1 AB, Stenhus Fastigheter 8 AB, Stenhus Fastigheter 9 AB, Stenhus Fastigheter 2 TopCo 4 AB, Stenhus Fastigheter 2 TopCo 2 AB, Stenhus Fastigheter 2 TopCo 3 AB, Stenhus Fastigheter 1 TopCo 1 AB, Stenhus Fastigheter 1 TopCo 2 AB, Stenhus Fastigheter 8 TopCo 1 AB, Stenhus Södertälje Oxen 4 AB, Sygma Group AB, Ersmark Holding 2 AB, Stenhus Svenljunga Moga 1:133 AB och Krona BidCo AB.

Styrelsesuppleant i Sterner Projekt AB, Sterner Global Invest AB, Sterner Stenhus Holding AB, Sterner Stenhus Fastigheter AB, Sterner Stenhus Förvaltning AB, Botkyrka Kornet 6 och 15 AB, Stenhus Förvaltning Stockholm AB, Sterner Stenhus Greece AB, Via Futura AB, Sterner Stenhus Services AB, Via Futura Holding AB, HSTR Hus av Trä AB, Sterner Projekt 101 AB, Fastighetsbolaget Sittesta AB, IADR Stockholm Bygeln 1 AB, Sterner Projekt 102 AB, Sterner Projekt 103 AB, Fastighetsbolaget Sittesta 102 AB, Fastighetsbolaget Sittesta 103 AB, IADIS Västerhaninge Nödesta 13:3 AB, IADIS Förvaltning 1 AB, Xrosspoint Invest AB, Nischer Hudiksvall 1 AB, Sing Invest AB, Sygma Live AB, IADIS JV Förvaltning AB, Via Futura 1 AB och Tailor BidCo AB.

Innehav: 4 665 aktier privat 7 812 119 aktier indirekt genom Budgivaren.

Nils Nilsson

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1948

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i ForshagaAkademin AB, Klarafors Fastighetsbolag i Forshaga AB, H-Day AB, SpoFack Förvaltning AB, MSX Sales AB, Carl Ward AB, Tingsvalvet M14 AB, Carl Ward Holding AB, Tingsvalvet Holding AB, Klarafors Event AB och HD Ventures AB.

Styrelseledamot i Zä尔特ek Musikproduktion och Värdepappers- förvaltning AB, Zä尔特ek Värdepapper AB, Zä尔特ek AB, OneForOne AB, ERKO Invest AB, Bergsgården Konsult & Förvaltning AB, Bergsgården BRF Projekt AB, Tingsvalvet M16 AB, Prodanex AB, Xoel Örebro AB, Xoel AB, Xoel Släggan AB, Tingsvalvet Fastighets AB (publ) och Xoel Karlstad Logistikcenter AB.

Styrelsesuppleant i Mohlinbolagen AB, P.E. Invest Aktiebolag, Pålsjö slott AB, Mat et Nöje i Karlstad AB, Slottsherren AB, Erko Förvaltning AB, Erko Partners AB, Europeiska Skatt AB, Erko Management AB, COT Holding AB, Drax Holding AB, MGH Holding AB, Amberley Holding AB, Le Holm i Karlstad AB, Hans Risberg Förvaltning AB, by C Fastigheter AB, by C Holding AB, Svenska Finanshuset MGH AB, Xoel Åre AB, Erko Holding AB, FM Consult AB, Nordic Chemical Group AB, Xoel Blandaren AB, Xoel Sundsvall AB och MJ & TÅ Fastigheter AB.

Innehav: 0 aktier.

Erik Borgblad

Styrelseledamot sedan 2023

Född: 1981

Utbildning: Jur. kand. från Uppsala universitet

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i The Active Brands Group Scandinavia AB, Nosli AB (publ) och Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ).

Styrelseledamot i DALBGROB AB, Erik Borgblad Invest AB, Otingo Invest AB, Varakani Invest AB, Varakani AB, EBANO Holding AB och Krona BidCo AB.

Styrelsesuppleant i Born Law AB, Trylon AB, SF Well Co AB, ALT 945 Invest AB, AB TASICO, JLEB Invest AB, SoBo Consulting AB, Alt 946 Invest AB, Alt 947 Invest AB, Fastighets AB Göteborg Gunnesby 2:21, Fastighets Projekt Luleå Vindskyddet AB, Born Kommanditdelägare AB och REX Holding AB.

Innehav: 0 aktier.

Jan-Erik Eriksson

Styrelseledamot sedan 2024

Född: 1969

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i N-BY GÅRD AB, Vårfru Management AB, Vårfru Fast AB, Krafthus AB, Torngrund Group AB, Torngrund Holding AB, Flottstan Invest AB och Construction Logistics Sweden AB.

Styrelseledamot i Branta AB, Ås Härads Holding AB (publ), HLL Hyreslandslaget AB, HLL Hyreslandslaget Sverige AB, Turebergs Invest AB, Wulten Holding AB, Kvistviken AB, HLL BondCo AB (publ), HLL TopCo AB och JTFE Invest AB.

Styrelsesuppleant i Norrböna AB, Henkan Holding AB, Barkarby Fastighets Investering AB, Loq Communications AB, IWA Garments AB och Sjöns Holding AB.

Innehav: 0 aktier.

Leonard Qvarsebo

Styrelseledamot sedan 2024

Född: 1979

Utbildning: Masterexamen i Arkitektur, KTH Stockholm. Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris La Villette. Fria Byggakademin.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot i Leonard Qvarsebo AB, Stäket Industri 3 AB, Stäket Industri 4 AB, JSR Projektutveckling AB, LQAB Aktiebolag, LQ Invest 1 AB och Bostadsrättsföreningen Vattuormen 15.

Styrelsesuppleant i MÄB 107 AB.

Innehav: 0 aktier.

Revisor

Vid Kronas årsstämma den 1 april 2025 utsågs Allians Revision & Redovisning AB till revisor för Bolaget för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Ulf Strauss, auktoriserad revisor, är huvudansvarig revisor.

Ledande befattningshavare

Nedanstående tabell listar namn, befattning och aktieinnehav för Kronas ledande befattningshavare.

Namn	Befattning	Aktier
Johan Åskogh*	Verkställande direktör	-
Ingeborg Magnusson*	Investerarrelationer	-
Marius Håbu Kristoffersen*	Teknisk förvaltare	-
Malin Nordby Kristoffersen*	Finansiell förvaltning, Norge	-

* Anställd på Pareto Business Management AS / Pareto Business Management AB / Pareto Securities AB

Johan Åskogh

Verkställande direktör

Född: 1980

Utbildning: Ekonomi, Stockholms Internationella Handelsskola.

Övriga nuvarande befattningar:

Extern verkställande direktör i Korsängen Fastighets AB, Korsängen Midco AB och Borglanda Fastighets AB.

Styrelseordförande i Origa Care Holding AB.

Styrelseledamot i Lastaren 7 AB, Krona Luleå AB, Krona Östersund AB, Preservium Vinkelslipen AB, Preservium Snickarlyan AB, Preservium Midco AB, Backaheden Midco 3 AB, Krona Midco 2 AB, Krona Midco 3 AB, Lastaren K1 AB och Lastaren K2 AB.

Ingeborg Magnusson

Investerarrelationer

Född: 1982

Utbildning: Ekonom med magisterexamen samt fil.kand. i rättsvetenskap, Stockholms universitet

Övriga nuvarande befattningar: IR-kontakt på Bonäsudden Holding AB (publ), Logistri Fastighets AB (publ), Fleming Properties AB, Backaheden Fastighets AB och Preservium Property AB.

Marius Håbu Kristoffersen

Teknisk förvaltare

Utbildning: Inom el-och fastighetsförvaltning

Malin Nordby Kristoffersen

Finansiell förvaltning, Norge

Utbildning: Ekonomiprogrammet från Oslo Metropolitan University

KRONA

Public Real Estate AB

Bokslutskommuniké

2025



KRONA

Public Real Estate AB

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2025

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 81 039 (72 929) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 69 297 (67 935) tkr
- Periodens resultat uppgick till 42 497 (33 523) tkr

FJÄRDE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2025

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 22 374 (19 517) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 18 562 (17 808) tkr
- Periodens resultat uppgick till 16 998 (5 875) tkr

STYRELSEORDFÖRANDENS KOMMENTAR TILL PERIODEN

Under det gångna året har vi arbetat målmedvetet för att stärka Bolagets balansräkning och lägga grunden för en trygg och hållbar finansiell framtid. Genom företrädesemissionen och balanserade vinstmedel har vi inte bara förbättrat soliditeten utan också skapat den flexibilitet som krävs för att framgångsrikt genomföra den stundande refinansieringen av vårt obligationslån. Dessa åtgärder är en del av vår långsiktiga strategi att bygga ett robust och motståndskraftigt Bolag, där finansiell stabilitet kombineras med tillväxt och värdeskapande. Tack vare dessa insatser är vi väl rustade att fortsätta utveckla vår verksamhet, ta tillvara möjligheter på marknaden och stärka förtroendet hos våra aktieägare och hyresgäster.

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 var villkorade av godkännande från Kronas bolagsstämma.

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.

Den 10 oktober tillträdde fastigheterna Luleå Gumsen 26, 28 och 31 samt Östersund Tanken 1. Krona har också med stöd av bemyndigande från årsstämman 2025, beslutat om en riktad nyemission av 1 528 191 aktier för att erlagga köpeskillingen för förvärvet från Nischer Properties AB. Teckningskursen uppgick till 36,35 kronor per aktie.

Den 6 november beslutade Styrelsen har beslutat om en företrädesemission om cirka 145,1 Mkr med teckningskurs 36,35 SEK per aktie. Emissionen, som är fullt garanterad av befintliga aktieägare, genomförs för att refinansiera Krona Eiendom AS obligationslån och stärka Bolagets finansiella ställning.

Under perioden har en vattenskada uppstått i fastigheten Krona i Kongsberg, vilket belastat periodens resultat med cirka 10 000 tkr. Den fortsatta utredningen har visat att omfattningen av skadan inte överstiger det arbete som utförts under året, vilket ger klarhet kring konsekvenserna för Bolaget.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 15 januari pressmeddelade aktieägaren Stenhus Fastigheter I Norden AB att de och Sterner Stenhus Holding AB har ingått avtal om att överlåta sammanlagt cirka 69,9 % av aktierna i Krona Public Real Estate AB till ett gemensamt ägt holdingbolag (Krona Bidco AB).

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 avser att lämna ett offentligt uppköpserbjudande på resterande aktier inom föreskriven tid enligt takeover-reglerna.

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.

KRONA

Public Real Estate AB

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>				
Hysesintäkter inklusive serviceintäkter ¹	22 374	19 517	81 039	72 929
Driftnetto	18 562	17 808	69 297	67 935
Förvaltningsresultat	10 225	11 488	40 739	37 930
Periodens resultat	16 998	5 875	42 497	33 523
Marknadsvärde fastigheterna	1 410 414	1 254 419	1 410 414	1 254 419
Antal utestående aktier, st	11 176 711	5 591 531	11 176 711	5 591 531
Antal genomsnittligt antal aktier, st	9 560 708	5 591 531	6 132 531	4 842 119
Resultat per aktie, kr ²	1,78	1,05	6,93	6,92
Avkastning på eget kapital, % ²	12,44	5,54	7,91	8,69
Belåningsgrad, %	69,30	71,33	69,30	71,33
Räntetäckningsgrad, ggr	2,45	2,68	2,64	2,60
Soliditet, %	38,42	31,59	38,42	31,59
Överskottsgrad, %	82,96	91,24	85,51	93,15
NRV per aktie, kr	58,53	75,58	58,53	75,58
Fastigheternas direktavkastning, %	5,26	5,68	5,38	5,42

¹ Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,937 (0,983)

² Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 0,56 (2,05) kr och avkastning på eget kapital till 3,93 (10,83) %.

³ Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 5,93 (8,16) kr och avkastning på eget kapital till 6,77 (9,84) %.

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 december 2025 till 1 100 914 (1 151 119) 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 december 2025.

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

I samband med förvärvet av fastigheterna i Kongsberg tog koncernen upp ett obligationslån. Det sammanlagda lånebeloppet uppgick per 31 december 2025 till 808,4 (857,2) 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.

Den 30 juni 2025 refinansierades banklånen avseende fastigheterna i Södertälje. Det sammanlagda beloppet uppgick per 31 december 2025 till 37,4 (37,6) mkr med en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M utan amortering. Lånen löper till och med 30 juni 2026.

I samband med förvärvet av fastigheterna i Luleå och Östersund togs de befintliga banklånen i Swedbank över. Det sammanlagda beloppet uppgick per 31 december 2025 till 131,3 mkr med en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M med en amortering om ca 3% årligen. Lånen löper till och med 30 juni 2026.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Krona Public Real Estate AB hade vid periodens utgång 237 (246) registrerade aktieägare.

Utdelning

Inför årsstämman 31 mars 2026 föreslås att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning. Förslaget grundar sig i de rådande marknadsförhållandena och skiftat fokus mot att stärka bolagets balansräkning.

KRONA

Public Real Estate AB

ÖVRIG INFORMATION.

Anställda

Koncernen hade inga anställda per 31 december 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. Krons 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.

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 belånade hos Swedbank med en belåningsgrad om 36,4 %. Fastigheterna i Östersund och Luleå belånade hos Swedbank med en belåningsgrad om 67,2% respektive 65,0%.

KRONA

Public Real Estate AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Hysesintäkter ¹	22 258	19 285	80 744	72 667
Service intäkter	116	232	295	262
Drift- och underhållskostnader	-3 451	-1 370	-10 363	-3 727
Fastighetsskatt	-361	-339	-1 379	-1 267
Driftnetto	18 562	17 808	69 297	67 935
Administrationskostnader	-1 596	-1 584	-4 956	-6 584
Finansiella intäkter	1 106	2 094	3 923	2 756
Finansiella kostnader	-7 847	-6 830	-27 525	-26 177
Förvaltningsresultat	10 225	11 488	40 739	37 930
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	18 046	-1 057	19 886	-779
Resultat före skatt	28 271	10 431	60 625	37 151
Skatt	-11 273	-4 556	-18 128	-3 629
Periodens resultat	16 998	5 875	42 497	33 523
Resultat per aktie, kr	1,78	1,05	6,93	6,92
Genomsnittligt antal aktier, tusental	9 561	5 592	6 133	4 842

Rapport över totalresultat

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Årets resultat	16 998	5 582	42 497	33 523
Omräkningsdifferens ²	-11 335	3 409	-21 471	-6 400
Summa totalresultat	5 663	8 991	21 026	27 123

¹Hysesintäkterna redovisas i SEK men omräknas från NOK. Genomsnittskursen i NOK/SEK för perioden uppgår till ca 0,937 (0,983)

²Omräkningsdifferensen är hänförlig till valutakursförändringar på balansposter. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,915 (0,970).

KRONA

Public Real Estate AB

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 410 414	1 254 419
Uppskjuten skattefordran	-	6 369
Maskiner och inventarier	102	-
Summa anläggningstillgångar	1 410 516	1 260 788
Hysesfordringar	1 771	368
Övriga kortfristiga fordringar	1 303	1 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 716	1 579
Likvida medel	264 482	93 935
Summa omsättningstillgångar	269 272	97 200
SUMMA TILLGÅNGAR	1 679 788	1 357 987
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	11 177	5 592
Fritt eget kapital ¹	634 124	423 439
Totalt eget kapital	645 301	429 031
Uppskjuten skatteskuld	8 941	-
Upplåning	-	855 549
Summa långfristiga skulder	8 941	855 549
Leverantörsskulder	2 064	4 839
Aktuell skatteskuld	857	233
Kortfristig del av långfristig skuld	977 081	37 620
Övriga kortfristiga skulder	3 255	3 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 289	27 649
Summa kortfristiga skulder	1 025 546	73 408
Summa skulder	1 034 487	928 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 679 788	1 357 987

¹ -21 471 (-6 400) tkr utgörs av omräkningsdifferens som är hänförlig till valutakursförändringar. Balansdagskursen för NOK/SEK uppgick till ca 0,915 (0,970).

KRONA

Public Real Estate AB

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 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 2024-12-31	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	-	-	-	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

KRONA

Public Real Estate AB

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Förvaltningsresultat	10 226	11 488	40 739	37 930
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Valutakursdifferens avseende koncernutlåning	4 160	-	4 160	-
Finansiella poster	330	346	1 336	1 391
Betald skatt	-4	27	32	34
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	14 712	11 861	42 267	39 355
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-1 478	168	-1 294	485
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	2 702	3 149	66	2 275
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-2 137	-1 535	-3 122	3 136
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	19 891	3 378	14 259	5 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 690	17 021	56 176	51 162
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-54 412	3 541	-54 412	-53 706
Investeringar i befintliga fastigheter	-7 797	-4 741	-13 087	-4 436
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-105	-	-105	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-62 314	-1 200	-67 604	-58 142
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	200 597	-	203 690	59 801
Emissionskostnader	-10 637	-	-10 637	-627
Amortering av lån	-737	-190	-927	-380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	193 223	-190	196 126	58 794
Periodens kassaflöde	160 599	15 631	180 698	51 814
<i>Kursdifferens i likvida medel</i>	-7 598	544	-10 151	-1 404
Likvida medel vid periodens början	111 481	77 760	93 935	43 525
Likvida medel vid periodens slut	264 482	93 935	264 482	93 935

KRONA

Public Real Estate AB

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

I tusentals kronor, tkr

	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Nettoomsättning	214	291	860	431
Administrationskostnader	-838	-1 218	-2 776	-4 123
Rörelseresultat	-624	-927	-1 916	-3 692
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	2 877	2 962
Upp-/ Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	60 000	-	60 000
Finansiella intäkter	516	367	1 281	385
Finansiella kostnader	-102	-39	-209	-60
Resultat efter finansiella poster	-210	59 401	2 033	59 595
Resultat före skatt	-210	59 401	2 033	59 595
Uppskjuten skatt	-1 216	1 514	-1 216	1 514
Periodens resultat	-1 426	60 915	817	61 109

KRONA

Public Real Estate AB

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	431 983	376 631
Långfristiga fordringar koncernföretag	161 464	33 397
Uppskjuten skattefordran	2 619	1 643
Summa finansiella anläggningstillgångar	596 066	411 671
Övriga kortfristiga fordringar	1 128	351
Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag	4 276	4 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	907	750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter koncernföretag	1 233	656
Kassa och bank	16 833	1 185
Summa omsättningstillgångar	24 377	7 192
SUMMA TILLGÅNGAR	620 443	418 863
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	11 177	5 592
Fritt eget kapital	599 333	408 858
Eget kapital	610 510	414 450
Leverantörsskulder	183	780
Övriga kortfristiga skulder	-	3 000
Kortfristiga skulder koncernföretag	-	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 750	533
Summa kortfristiga skulder	9 933	4 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	620 443	418 863

KRONA

Public Real Estate AB

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.

Årsredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande samt fullmaktsformulär kommer senast den 10 mars 2026 finns tillgängliga hos bolaget, Krona Public Real Estate AB adress c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Stockholm, på bolagets webbplats www.kronapublic.se samt sändas till aktieägare som så begär och som uppger sin postadress.

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

KRONA

Public Real Estate AB

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.

Bokslutskommuniké för Krona Public Real Estate AB godkändes av styrelsen den 17 februari 2026.

Stockholm den 17 februari 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

Leonard Qvarsebo
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna bokslutskommuniké 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 17 februari 2026.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2026-03-31 Årsstämma
2026-04-28 Delårsrapport Q1

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

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan följer en sammanfattning av vissa skattefrågor relaterade till Erbjudandet, som rör fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige (om inte annat anges). Sammanfattningen är baserad på gällande svensk lagstiftning och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor och skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av Erbjudandet. Exempelvis tas inte följande upp: (i) de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag eller på aktier som förvärvas med stöd av s.k. kvalificerade andelar i fåmansföretag; (ii) de särskilda reglerna för skattefri utdelning och kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade; (iii) aktier som innehas av kommandit- eller handelsbolag; (iv) aktier som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet; och (v) aktier som innehas via ett s.k. investeringssparkonto eller kapitalförsäkringar och som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning. Sammanfattningen behandlar inte heller utländska företag som bedriver verksamhet från ett fast driftställe i Sverige. Vidare tillämpas särskilda skatteregler som gäller för vissa typer av investerare, till exempel investmentföretag och försäkringsföretag, vilka inte behandlas här. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes specifika situation. Varje aktieägare bör rådfråga en oberoende skatterådgivare om de specifika skattemässiga konsekvenserna som kan uppkomma ur Erbjudandet, inklusive tillämpligheten och påverkan av utländska regler och bestämmelser i dubbelbeskattningsavtal som kan vara tillämpliga. Nedan sammanfattning är baserad på antagandet att aktierna relaterade till Erbjudandet anses vara marknadsnoterade för svenska skatteändamål. Någon garanti för att aktierna anses vara marknadsnoterade lämnas dock inte.

Allmän information

När marknadsnoterade aktier, såsom aktierna i Krona, säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas vanligtvis som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier kan omkostnadsbeloppet alternativt fastställas enligt schablonmetoden enligt vilken omkostnadsbeloppet beräknas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalvinster i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier och andra noterade värdepapper som beskattas som aktier (med undantag för andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Kapitalförluster som inte kan kvittas på nämnda sätt är avdragsgilla till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt statlig fastighetsskatt och kommunal

fastighetsavgift. Sådan skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas (rullas framåt) till senare beskattningsår.

Aktiebolag

För aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar på noterade aktier, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent.

Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier eller andra värdepapper som beskattas som aktier. En sådan kapitalförlust kan dock även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och båda bolagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av bolagens bokföringsskyldighet upphör).

En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst beskattningsår får sparas (rullas framåt) av det bolag som realiserat kapitalförlusten och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan någon begränsning i tiden.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är normalt inte föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan dock vara föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild skatteregel kan emellertid fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid försäljning av aktier i ett svenskt aktiebolag om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel begränsas dock i flera fall genom dubbelbeskattningsavtal mellan Sverige och andra länder.

KONTAKTUPPGIFTER

BUDGIVARE

Krona BidCo AB
c/o Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)
Årstaängsvägen 17C, 1 vån
117 43 Stockholm
Webbplats: www.stenhusfastigheter.se/kronabidco/

MÅLBOLAG

Krona Public Real Estate AB
Berzelii Park 9, c/o Pareto Business
Management AB
Box 7415, 103 91 Stockholm
Webbplats: www.kronapublic.se

LEGAL RÅDGIVARE TILL BUDGIVAREN

Born Law KB
Strandvägen 7A
102 45 Stockholm
Telefon: 08-566 119 00
Webbplats: www.born.se

FINANSIELL RÅDGIVARE TILL BUDGIVAREN

SB1 Markets, filial i Sverige
Besöksadress: Regeringsgatan 38
111 56 Stockholm
Telefon: 08-52 70 66 00
Webbplats: www.sblmarkets.com

KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
111 64 Stockholm
Telefon: 08-402 90 00
Webbplats: www.euroclear.com