



Korsängen Fastighets AB

Korsängen Fastighets AB äger sedan september 2019 kontorsfastigheten Sågen 4 i Västerås, strategiskt belägen nära Västerås Centralstation. Fastigheten är fullt uthyrd till ABB AB sedan december 2018 då den stod klar efter en totalrenovering anpassad efter ABB:s behov. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden per dagens datum är 9,9 år¹.

Korsängen Fastighets AB förvaltas av Pareto Business Management AB. För mer information, vänligen besök www.paretosec.com/PBM/korsangenfastighets



Information till Korsängen Fastighets AB:s aktieägare avseende räkenskapsåret 2023

Kommentar från vd

Koncernens resultat och kassaflöde har utvecklats enligt plan. I en marknad med högre ränteläge och stigande inflation har bolaget levererat ett starkt år till följd av inflationssäkrade hyresintäkter och lånefinansiering till fast ränta till och med september 2024. Under året har en ny miljöcertifiering utförts och miljöcertifikatet Breeam In Use Very Good har erhållits.

Bolaget har under året arbetat med stort fokus på den stundande refinansieringen i september 2024 och rustar sig för att möta det förändrade ränteläget på marknaden genom att fortsätta arbetet med att optimera balansräkningen. Till följd av detta har styrelsen beslutat att lämna ett förslag till årsstämman om en företrädesemission om 26,4 mkr. Mer information i bifogat informationsblad, bilaga 1.

Finansiella nyckeltal 1 januari – 31 december 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 21 369 (19 196) tkr
- Driftnettot uppgick till 19 111 (16 142) tkr
- Förvaltningsresultatet uppgick till 13 234 (9 597) tkr
- Marknadsvärdet på fastigheten uppgick till 301 000 (315 000) tkr
- Räntetäckningsgraden uppgick till 3,79 (3,00) ggr
- Belåningsgraden uppgick till 60,47 (57,78) %

¹ ABB AB har en break option i hyresavtalet vilket ger dem rätt att säga upp avtalet 2028-12-06.

För ytterligare information, vänligen kontakta undertecknad

Johan Åskogh

Verkställande direktör
Telefon: +46 (0) 8 402 53 81
E-post: johan.askogh@paretosec.com

Information från Korsängen Fastighets AB

Stockholm, 21 mars 2024

Styrelsen i Korsängen Fastighets AB har beslutat om en företrädesemission om cirka 26,4 MSEK, villkorat av årsstämman efterföljande godkännande

Styrelsen i Korsängen Fastighets AB ("Korsängen" eller "Bolaget") har idag, villkorat av ett efterföljande godkännande från årsstämman, beslutat om en företrädesemission av aktier, om cirka 26,4 MSEK ("Företrädesemissionen").

Sammanfattning

- Styrelsen i Korsängen har idag, villkorat av årsstämman efterföljande godkännande, beslutat om Företrädesemissionen.
- Nettolikviden från Företrädesemissionen avses användas till att stärka Korsängens finansieringssituation.
- Vid full teckning i Företrädesemissionen tillförs Bolaget cirka 26,4 MSEK före avdrag för emissionskostnader.
- Teckningskursen är 50,00 SEK per aktie.
- Samtliga befintliga aktieägare erhåller en (1) teckningsrätt för varje aktie som ägs på avstämningsdagen den 30 april 2024. Sju (7) teckningsrätter ger rätt att teckna tre (3) nyemitterade aktier.
- Teckningsperioden i Företrädesemissionen löper från och med den 3 maj 2024 till och med den 17 maj 2024.
- Bolaget har erhållit en teckningsförbindelser från Bjursund Invest AB, Optiga AB, Gyra AB och Fänsboda Aktiebolag som åtagit sig att teckna sina respektive pro-rata andelar i Företrädesemissionen, motsvarande cirka 21,3 procent av Företrädesemissionen. Därtill har Bjursund Invest AB ingått ett vederlagsfritt garantiåtagande om resterande del av Företrädesemissionen. Därmed är Företrädesemissionen fullt säkerställd.

Bakgrund och motiv

Korsängen Fastighets AB ("**Korsängen**") äger sedan september 2019 kontorsfastigheten Sågen 4 i Västerås. Fastigheten är fullt uthyrd till ABB AB sedan december 2018 efter en totalrenovering anpassad efter ABB:s behov. Hyresavtalet löper till och med december 2033, ABB innehar dock rätten att säga upp avtalet december 2028. Per den 31 december 2023 uppgick fastighetsvärdet till 301 MSEK och bolagets externa finansiering om 182 MSEK löper med fast ränta om 2,64% till 2 september 2024.

För att säkerställa en ökad finansiell stabilitet och möjliggöra för attraktiva lånevillkor inför refinansiering av Korsängens enda externlån eftersträvar styrelsen att stärka Korsängens finansieringssituation.

Företrädesemissionen kommer att tillföra Korsängen cirka 26,4 MSEK före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 1,3 MSEK.

Användning av emissionslikvid

Vid fullteckning i Företrädesemissionen tillförs Bolaget cirka 26,4 MSEK före avdrag för emissionskostnader. Nettoemissionslikviden avses att användas för att minska skulden efter refinansiering har genomförts.

Företrädesemissionen

Den som på avstämningsdagen den 30 april 2024 är införd i aktieboken som aktieägare i Korsängen erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i Bolaget. Sju (7) teckningsrätter berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna tre (3) nyemitterade aktier. Teckningskursen är 50,00 SEK per aktie vilket innebär att Korsängen kommer att tillföras en bruttolikvid om cirka 26,4 MSEK före avdrag

för emissionskostnader, förutsatt att Företrädesemissionen fulltecknas. Härutöver erbjuds möjlighet för investerare att anmäla sig för teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter.

Under förutsättning att Företrädesemissionen fulltecknas, och årsstämman röstar för att godkänna Företrädesemissionen, kommer antalet aktier i Korsängen att öka med 527 142, från 1 230 000 till 1 757 142 och aktiekapitalet kommer att öka med högst 527 142 SEK, från 1 230 000 SEK till 1 757 142 SEK.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att genom Företrädesemissionen få sin ägarandel utspädd med upp till cirka 30,0 procent (beräknat på det totala antalet utestående aktier i Bolaget efter genomförande av Företrädesemissionen).

Teckningsförbindelser

Bolaget har erhållit en teckningsförbindelser från Bjursund Invest AB, Optiga AB, Gyra AB och Fänsboda Aktiebolag som åtagit sig att teckna sina respektive pro-rata andelar i Företrädesemissionen, motsvarande cirka 21,3 procent av Företrädesemissionen. Därtill har Bjursund Invest AB ingått ett vederlagsfritt garantiåtagande om resterande del av Företrädesemissionen. Därmed är Företrädesemissionen fullt säkerställd. Ingen ersättning utgår för teckningsförbindelsen eller garantiåtagandet.

Indikativ tidplan

Årsstämma för att besluta om Företrädesemissionen	25 april 2024
Avstämningsdag i Företrädesemissionen	30 april 2024
Teckningsperiod	3 – 17 maj 2024
Beräknad dag för offentliggörande av utfallet i Företrädesemissionen	20 maj 2024