

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 – 2021-12-31

Korsängen Fastighets AB

559130–4398

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

Årsredovisning för Korsängen Fastighets AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Korsängen Fastighets AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Information om verksamheten

Korsängen Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag som registrerades 2017-10-24. Sedan 2019-09-02 äger bolaget indirekt och förvaltar fastigheten Sågen 4 genom dotterbolaget Korsängen Midco AB. Fastigheten är en kontorsfastighet i Västerås och omfattar en uthyrningsbar area om ca 11 000 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd till ABB AB. Hyresavtalet löper till och med december 2033, ABB innehar dock rätten att säga upp avtalet december 2028. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 uppgår till 16 790 tkr (11 500 tkr) varav 10 873 tkr (3 865 tkr) är hänförligt till de positiva realiserade värdeförändringarna på fastigheten. Moderbolagets resultat uppgår till 5 633 tkr (2 434 tkr).

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Korsängen Midco AB. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 191 000 tkr i extern finansiering från SPP Pension & Försäkring AB och Storebrand Livsförsäkring AS. Lånet löper till och med 8 juli 2024 med en fast ränta på 2,64 %, utan amortering. Sedan upptagandet av den externa finansieringen har koncernen frivilligt valt att amortera 6 000 tkr och per 2021-12-31 är den utomstående skulden 185 000 tkr. Räntekostnader uppgår till 4 878 tkr (4 979 tkr) för perioden. Låneavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Korsängen Fastighets AB är ett onoterat fastighetsbolag. Antal utestående aktier per den 31 december 2021 uppgår till 1 230 000 stycken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden har de allmänna marknadsförhållanden ändrats till följd av oro för spridning av COVID-19. Det har inte inneburit någon negativ effekt på bolaget under perioden.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget förväntas bedriva sin verksamhet i oförändrad riktning under kommande år.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2021	2020	2019 ¹
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	18 637	18 567	6 054
Driftnetto	16 832	16 396	4 645
Förvaltningsresultat	10 280	10 279	1 087
Årets resultat	16 790	11 500	9 808
Resultat per aktie, kr	13,65	9,35	7,97
Marknadsvärde fastigheten	322 000	311 000	307 000
Antal utestående aktier, st	1 230 000	1 230 000	1 230 000
Avkastning på eget kapital, %	12,32	8,86	23,50
Belåningsgrad, %	57,45	59,49	62,21
Räntetäckningsgrad, ggr	3,14	3,10	1,70
Soliditet, %	41,00	41,03	38,73
Överskottsgrad, %	90,31	93,22	81,81
NRV per aktie, kr	119,81	109,88	103,40
Fastighetens direktavkastning, %	5,23	5,27	4,60
Föreslagen utdelning, kr/aktie	7,5	7,5	5,0

¹Bolaget var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 2 september 2019.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19. För Korsängen Fastighets AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheten samt att koncernens enda hyresgäst, ABB, kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran.

Fastigheten för närvarande fullt uthyrd till en hyresgäst, ABB AB. Hyresavtalet sträcker sig till 2033-12-06, där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet 2028-12-06. Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheten till följd av hyresgästens uppsägning av befintligt hyresavtal.

Koncernen löper en risk förknippad med drift- och underhållskostnader. Risken bedöms avseende dessa kostnader som låg de kommande åren, då fastigheten huvudsakligen är ombyggd till nyproduktionsstandard 2017–2018.

Fastigheten

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	116 063 640
Balanserade vinstmedel	-13 381 717
Årets resultat	5 633 041
	<hr/>
	108 314 965

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	9 225 000
i ny räkning balanseras	99 089 965
	<hr/>
	108 314 965

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 26.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	5	17 637	17 590
Serviceintäkter	5	1 000	977
Drift- och underhållskostnader	6	-856	-1 221
Fastighetsskatt		-950	-950
Driftnetto		16 832	16 396
Administrationskostnader	7, 8	-1 533	-979
Finansiella kostnader	9	-5 045	-5 147
Finansiella intäkter		27	8
Förvaltningsresultat		10 280	10 279
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	10 873	3 865
Resultat före skatt		21 153	14 144
Aktuell skatt	10	294	-31
Uppskjuten skatt	10	-4 657	-2 612
Årets resultat¹		16 790	11 500
Resultat per aktie före utspädning, kr	15	13,65	9,35
Resultat per aktie efter utspädning, kr	15	13,65	9,35

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2021	2020
Årets resultat	16 790	11 500
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat²	16 790	11 500

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	11	322 000	311 000
Summa anläggningstillgångar		322 000	311 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		13	7
Övriga kortfristiga fordringar	12	438	841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	517	533
Likvida medel	14	18 510	10 439
Summa omsättningstillgångar		19 478	11 820
SUMMA TILLGÅNGAR		341 478	322 820
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		1 230	1 230
Övrigt tillskjutet kapital		116 064	116 064
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		22 723	15 159
Summa eget kapital		140 017	132 452
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	184 618	184 465
Uppskjuten skatteskuld	10,17	7 354	2 696
Summa långfristiga skulder		191 972	187 161
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	167	192
Aktuella skatteskulder	10	448	1 343
Övriga kortfristiga skulder	18	2 300	1 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 575	635
Summa kortfristiga skulder		9 490	3 206
Summa skulder		201 461	190 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		341 478	322 820

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 230	116 064	9 808	127 102
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	11 500	11 500
Summa totalresultat 2020-12-31	-	-	11 500	11 500
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-6 150	-6 150
Summa transaktioner med aktieägare			-6 150	-6 150
Utgående eget kapital 2020-12-31¹	1 230	116 064	15 158	132 452
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 230	116 064	15 158	132 452
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	16 790	16 790
Summa totalresultat 2021-12-31	-	-	16 790	16 790
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	- 9 225	-9 225
Summa transaktioner med aktieägare			-9 225	-9 225
Utgående eget kapital 2021-12-31¹	1 230	116 064	22 724	140 017

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

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23	10 280	10 279
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		153	153
Betald skatt		-601	307
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		9 832	10 739
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		413	4 791
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-26	-9 294
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		4 904	1 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 123	7 686
Investeringsverksamheten			
Investeringar i projekt		-127	-135
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-127	-135
Finansieringsverksamheten			
	4		
Amortering		-	-6 000
Utdelning		-6 925	-6 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 925	-12 150
Årets kassaflöde		8 071	-4 599
Likvida medel vid räkenskapsårets början		10 439	15 038
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	18 510	10 439

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	22	402	245
Administrationskostnader	7, 8	-976	-918
Rörelseresultat		-574	-673
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella kostnader		1 920	-7
Resultat efter finansiella poster		1 346	-680
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	22	5 250	3 745
Resultat före skatt		6 596	3 065
Uppskjuten skatt	10	-963	-631
Aktuell skatt	10	-	-
Årets resultat		5 633	2 434

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2021	2020
Årets resultat	5 633	2 434
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	5 633	2 434

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	10 050	10 050
Uppskjuten skattefordran	17	-	963
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 050	11 013
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar koncern	22	96 422	100 772
Övriga kortfristiga fordringar	12	215	197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 235	331
Summa kortfristiga fordringar		98 872	101 300
Kassa och bank	14	3 153	1 042
Summa omsättningstillgångar		102 025	102 342
SUMMA TILLGÅNGAR		112 075	113 355
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 230	1 230
Summa bundet eget kapital		1 230	1 230
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		116 064	116 064
Balanserad vinst eller förlust		-13 382	-6 591
Årets resultat		5 633	2 434
Summa fritt eget kapital		108 315	111 907
Summa eget kapital		109 545	113 137
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	7	7
Övriga kortfristiga skulder	18	2 300	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	223	211
Summa kortfristiga skulder		2 530	218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 075	113 355

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020-12-31	1 230	116 064	-441	116 853
Årets resultat ¹	-	-	2 434	2 434
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-6 150	-6 150
Eget kapital 2020-12-31	1 230	116 064	-4 157	113 137
Årets resultat ¹	-	-	5 633	5 633
Transaktioner med aktieägare				
Utdelningar	-	-	-9 225	-9 225
Eget kapital 2020-12-31	1 230	116 064	-7 749	109 545

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	1 346	-680
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		1 346	1 992
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		2 428	-5 622
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-	-77
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		12	-96
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 786	-6 475
Finansieringsverksamheten	4		
Koncernbidrag		5 250	3 745
Utdelning		-6 925	-6 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 675	-2 405
Årets kassaflöde		2 111	-8 880
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		1 042	9 922
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	3 153	1 042

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Korsängen Fastighets AB med organisationsnummer 559130-4398 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta en fastighet i Västerås.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 21 mars 2022 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 25 april 2022.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Korsängen Fastighets AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2021 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Korsängen Fastighets AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2021

Det bedöms inte finnas några ändringar som kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Korsängen Fastighets AB och det bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta en fastighet. Fastigheten följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Korsängen agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänförs.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 8.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När det fastighetsägande bolaget inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten

skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdet förändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsbokslut.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheten värderas enligt nivå 3

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

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

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens kassaflöden och de avtalade villkoren för den

finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Korsängen Fastighets AB redovisas övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran

när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Korsängens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

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

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen

särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

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

Finansiella instrument

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

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

Värdering fastigheten

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

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheten är fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av

ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2020-12-31 externa lån om totalt 185 000 tkr hos SPP Pension & Försäkring AB och Storebrand Livsförsäkring AS. Lånet löper med en fast ränta om 2,64 % och förfaller 2024-07-08. Långivaren har rätt att en gång per år höja räntan till följd av förändrade omvärldsfaktorer eller om låntagarens kreditvärdighet försämras, underrättelse om detta måste ges senast tre månader innan räntehöjningen. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen i allt väsentligt har bunden ränta under lånens löptid är räntexponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten före 2024-07-08 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr (0 tkr).

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 75 % under år 1 - 4 och högre än 70 % år 5. Bolaget uppfyller lånevillkoren per 2021-12-31. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2022-04-30. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna till höger.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna till höger efter de lånevillkor som fanns vid årsredovisningens påskrivande.

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	185 000	-
Räntor	1 221	3 663	12 332	-
Lev skulder	167	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2300	-	-	-
Summa	3 688	3 663	197 332	-

Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	185 000	-
Räntor	1 221	3 663	17 908	-
Lev skulder	192	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	635	-	-	-
Summa	2 048	3 663	202 908	-

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	7	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2 300	-	-	-
Summa	2 307	-	-	-

Moderbolaget 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	7	-	-	-
Summa	7	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2021-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes - påverkande poster	UB 2021-12- 31
Upplåning	184 465	-	153	184 618
Summa	184 465	-	153	184 618

Balanspost	IB 2020-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2020-12- 31
Upplåning	190 312	-6 000	153	184 465
Summa	190 312	-6 000	153	184 465

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Övriga fordringar	438	438
Likvida medel	18 510	18 510
Maximal exponering för kreditrisk	18 948	18 948

	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Övriga fordringar	841	197
Likvida medel	10 439	1 042
Maximal exponering för kreditrisk	11 280	1 239

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

Kategorisering av finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	438	438
Likvida medel	18 510	18 510
Summa	18 948	18 948

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	184 618	184 618
Leverantörsskulder	167	167
Övriga kortfr. skulder	2 300	2 300
Summa	184 785	184 785

Finansiella tillgångar 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	841	841
Likvida medel	10 439	10 439
Summa	11 280	11 280

Finansiella skulder 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	184 465	184 465
Leverantörsskulder	192	192
Övriga kortfr. skulder	2 380	2 380
Summa	187 037	187 037

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets finansiella instrument bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 24.

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	15 298	15 426
Räntekostnader	4 878	4 979
Räntetäckningsgrad, ggr	3,14	3,10

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	185 000	185 000
Fastighetens marknadsvärde	322 000	311 000
Belåningsgrad, %	57,45	59,49

Soliditet

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	140 017	132 453
Balansomslutning	341 478	322 820
Soliditet, %	41,00	41,03

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2021	2020
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	17 637	17 590
Summa hyresintäkter	17 637	17 590

Serviceintäkter

Fastighetsskatt	950	950
Övriga serviceintäkter	50	27
Summa serviceintäkter	1 000	977

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2021	2020
Inom 1 år	18 637	17 638
Senare än 1 men inom 2 år	18 637	17 638
Senare än 2 men inom 3 år	18 637	17 638
Senare än 3 men inom 4 år	18 637	17 638
Senare än 4 men inom 5 år	18 637	17 638
Senare än 5 år	130 459	139 896
Summa	223 644	228 086

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid före eventuella indexjusteringar. Fastigheten hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2021	2020
Teknisk förvaltning	-	561
Fastighetsskötsel	343	227
Löpande underhåll	408	347
Försäkringspremier	52	58
Övrigt	53	28
Summa	856	1 221

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	357	350	357	350
Teknisk förvaltning	561	-	153	150
Konsultarvoden	99	110	-	-
Övrig administration	517	518	467	568
Summa	1 533	979	976	918

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
BDO AB				
Revisionsuppdrag	65	80	65	80
Summa	65	80	65	80

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter. Beloppen är reserverade och utbetalas i sin helhet efter årsstämman.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ulf J Johansson	60	60	60	60
Jens Mattsson	40	40	40	40
Jan Thörnell	40	40	40	40
Summa	140	140	140	140

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	4 878	4 979	-	-
Övriga finansiella kostnader	167	168	-	-
Summa	5 045	5 147	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 76 tkr (76 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	294	-31	-	-
Summa	294	-31	-	-
Uppskjuten skatt				
Utnyttjat underskottsavdrag	-963	-2 405	-963	-631
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-107	-	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-3 587	-208	-	-
Summa	-4 657	-2 612	-963	-631
Total redovisad skattekostnad	-4 364	-2 643	-963	-631

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % (21,4) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för innevarande och kommande år, 20,6 %.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	21 153	14 144	6 596	3 065
Årets skattekostnad	-4 364	-2 644	-963	-631
Skatt enligt svensk skattesats	-4 358	-3 027	-1 359	-656
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-	-31	-	-
Skatteeffekt av temporära skillnader fastigheter	-	-216	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6	-	-	-
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	-	-	396	-
Skatteeffekt av skillnad skatte- och bokföringsmässiga avskrivningar	-	-188	-	-
Justerad skattesats på temp. skillnader	-	18	-	25
Utnyttjade underskottsavdrag	-	827	-	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	-	-28	-	-
Summa	-4 364	-2 644	-963	-631

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Sågen 4	Västerås

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2021 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	311 000	307 000	-	-
Fastighetsförvärv	-	-	-	-
Investeringar	127	135	-	-
Orealiserade värdeförändringar	10 873	3 865	-	-
Utgående verkligt värde	322 000	311 000	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 14 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör.

För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2%
Genomsnittlig kalkylränta, %	4,5%
Direktavkastningskrav, %	5,2%
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	7%

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10,00%	34 882 / -34 882
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-13 120 / 14 363
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-3 513 / 3 513

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	249	785	165	140
Övrigt	189	56	50	57
Summa	438	841	215	197

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda ränta	-	68	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	517	465	2 235	331
Summa	517	533	2 235	331

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	18 510	10 439	3 153	1 042
Summa	18 510	10 439	3 153	1 042

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 230 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	1 230 000	1 230 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 230 000	1 230 000

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2021-12-31	2020-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	16 789 806	11 500 027
Genomsnittligt antal aktier, st	1 230 000	1 230 000
Resultat per aktie, kr	13,65	9,35

Fritt eget kapital

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

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	185 000	185 000	-	-
Uppläggningsavgift	-382	-535	-	-
Summa	184 618	184 465	-	-

Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	1	964	-	963
Summa	1	964	-	963
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-107	-	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheten	-7 248	-3 660	-	-
Summa	-7 355	-3 660	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	-7 354	-2 696	-	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Koncernens innehar inga skattemässiga underskott som inte redovisas som uppskjuten skattefordran. Underskotten i koncernen uppgår till 6 tkr (4 682 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2021. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 kr (4 675 tkr). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skuld till aktieägare	2 300	-	2 300	-
Övriga skulder	-	1 036	-	-
Summa	2 300	1 036	2 300	-

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbeladda hyror	5 958	14	-	-
Upplupen ränta	393	400	-	-
Övrigt	223	221	223	211
Summa	6 575	635	223	211

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 050	10 050
Utgående anskaffningsvärde	10 050	10 050

Dotterbolag	Kapitalandel, %	Rösträtsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Korsängen				
Midco AB	100	100	10 050	382
Summa	100	100	10 050	382

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Korsängen Midco AB	559208-5269	Stockholm

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i dotterbolag	-	-	-	-
Kontopant för likvida medel	-	-	-	-
Fastighetsinteckningar	191 000	191 000	-	-
Summa	191 000	191 000	-	-
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 402 tkr (245 tkr). Per 2021-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 96 422 tkr (100 772 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Erlagd ränta	-4 878	-4 979	-	-
Erhållen ränta	27	8	-	-
Summa	-5 019	4 971	-	-

Not 24 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

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

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

Not 25 Händelser efter balansdagen

Ingen händelse av väsentlig karaktär finns att rapportera.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	116 063 640
Balanserade vinstmedel	-13 381 717
Årets resultat	5 633 041
	108 314 965

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	9 225 000
i ny räkning balanseras	99 089 965
	108 314 965

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 7,5 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 9 225 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid det första och tredje utbetalningstillfället utbetalas 1,88 kronor per aktie, eller totalt 2 312 400 kronor och vid det andra och fjärde utbetalningstillfället utbetalas 1,87 kronor per aktie, eller totalt 2 300 100 kronor. Avstämningsdagar för betalning av utdelning föreslås bli den 20 april 2022, 30 juni 2022, 30 september och 30 december 2022.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 21 mars 2022.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 21 mars 2022

Ulf J Johansson
Styrelseordförande

Jens Mattsson
Styrelseledamot

Jan Thörnell
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2022

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Korsängen Fastighets AB
Org.nr. 559130-4398

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Korsängen Fastighets AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på

grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Korsängen Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka

tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 23 mars 2022

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor