

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2025-01-01 – 2025-12-31

**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 2025-01-01--2025-12-31.

### 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 2025 uppgår till 11 976 tkr (12 367) varav 1 000 tkr (1 000) är hänförligt till orealiserade värdeförändringarna på fastigheten. Moderbolagets resultat uppgår till 1 921 tkr (2 774).

### Moderbolaget

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

### Finansiering

Bolaget har idag totalt 135 mkr i extern finansiering hos Swedbank. Lånet löper till och med 1 september 2028 med en fast ränta om 3,93%. Lånet var amorteringsfritt

första året och amorteras från och med år 2026 2% årligen. Låneavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

Räntekostnader uppgår till 5 381 tkr (4 985) 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 2025 uppgår till 1 757 142 stycken.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

### Förväntad framtida utveckling

Bolaget förväntas bedriva sin verksamhet i oförändrad riktning och förväntas fortsatt att ha en god finansiell ställning med stabilt kassaflöde och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheten förväntas i övrigt inga väsentliga förändringar att ske.

#### Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	22 928	22 357	21 369	19 196	18 637
Driftnetto	20 390	19 665	19 111	16 142	16 832
Förvaltningsresultat	13 943	14 101	13 234	9 597	10 280
Årets resultat	11 976	12 367	1 404	1 941	16 790
Resultat per aktie, kr	6,82	8,11	1,14	1,58	13,65
Marknadsvärde fastigheten	303 000	302 000	301 000	315 000	322 000
Antal utestående aktier, st	1 757 142	1 757 142	1 230 000	1 230 000	1 230 000
Genomsnittligt antal aktier, st	1 757 142	1 525 257	1 230 000	1 230 000	1 230 000
Avkastning på eget kapital, %	7,13	8,21	1,05	1,42	12,32
Belåningsgrad, %	44,55	44,70	60,47	57,78	57,45
Räntetäckningsgrad, ggr	3,60	3,85	3,79	3,00	3,14
Soliditet, %	52,22	51,91	40,33	39,74	41,00
Överskottsgrad, %	88,93	90,58	89,43	86,98	90,31
NRV per aktie, kr	101,15	99,26	114,14	113,94	119,81
Fastighetens direktavkastning, %	6,73	6,51	6,35	5,12	5,23
Föreslagen utdelning, kr/aktie	5,60	5,60	-	-	7,5

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

##### Hyresgäster

Fastigheten är för närvarande fullt uthyrd till 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. Riskens 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	140 929 516
Balanserade vinstmedel	-25 307 672
Årets resultat	1 920 678
	<hr/>
	<b>117 542 521</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

Utdelning	9 839 995
i ny räkning balanseras	107 702 526
	<hr/>
	<b>117 542 521</b>

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	2025	2024
Hysesintäkter	5	22 281	21 711
Serviceintäkter	5	647	646
Drift- och underhållskostnader	6	-1 380	-1 612
Fastighetsskatt		-1 158	-1 080
<b>Driftnetto</b>		<b>20 390</b>	<b>19 665</b>
Administrationskostnader	7, 8	-1 251	-1 455
Finansiella intäkter		248	984
Finansiella kostnader	9	-5 444	-5 093
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>13 943</b>	<b>14 101</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	1 000	1 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>14 943</b>	<b>15 101</b>
Aktuell skatt	10	-1 784	-1 302
Uppskjuten skatt	10	-1 183	-1 432
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>		<b>11 976</b>	<b>12 367</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	15	<b>6,82</b>	<b>7,04</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2025	2024
Årets resultat	11 976	12 367
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>11 976</b>	<b>12 367</b>

<sup>1</sup>Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	11	303 000	302 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>303 000</b>	<b>302 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		10	1
Övriga kortfristiga fordringar	12	351	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	655	1 367
Likvida medel	14	19 832	17 892
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 848</b>	<b>19 682</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>323 848</b>	<b>321 682</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		1 757	1 757
Övrigt tillskjutet kapital		140 930	140 930
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		26 427	24 291
<b>Summa eget kapital</b>		<b>169 114</b>	<b>166 978</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	16	132 293	134 991
Uppskjuten skatteskuld	10,17	8 626	7 443
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>140 919</b>	<b>142 434</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplåning	16	2 700	-
Leverantörsskulder	4	130	198
Aktuella skatteskulder	10	1 136	2 310
Övriga kortfristiga skulder	18	2 460	2 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 390	7 303
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 816</b>	<b>12 270</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>154 742</b>	<b>154 704</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>323 848</b>	<b>321 682</b>

## Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>1 230</b>	<b>116 064</b>	<b>16 844</b>	<b>134 138</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	12 367	12 367
<b>Summa totalresultat 2024-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 367</b>	<b>12 367</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	527	25 830	-	26 357
Kostnad emission	-	-1 214	-	-1 214
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	250	-	250
Utdelning	-	-	-4 920	-4 920
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>527</b>	<b>24 866</b>	<b>-4 920</b>	<b>20 473</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31<sup>1</sup></b>	<b>1 757</b>	<b>140 930</b>	<b>24 291</b>	<b>166 978</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>1 757</b>	<b>140 930</b>	<b>24 291</b>	<b>166 978</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	11 976	11 976
<b>Summa totalresultat 2025-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 976</b>	<b>11 976</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-9 840	-9 840
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-9 840</b>	<b>-9 840</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31<sup>1</sup></b>	<b>1 757</b>	<b>140 930</b>	<b>26 427</b>	<b>169 114</b>

<sup>1</sup>Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	23	13 943	14 101
Ej kassaflödespåverkande poster			
Finansiella poster		2	77
Betald skatt		-2 958	-1 335
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>10 987</b>	<b>12 843</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		773	-588
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-68	-165
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		87	-288
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 780</b>	<b>11 802</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Nyemission		-	26 357
Emissionskostnader		-	-1 214
Amortering av lån		-	-182 000
Upptagna lån		-	134 990
Utdelning		-9 840	-2 460
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-9 840</b>	<b>-24 327</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 940</b>	<b>-12 525</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>17 892</b>	<b>30 418</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>19 832</b>	<b>17 892</b>

## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	22	710	604
Administrationskostnader	7, 8	-1 227	-1 180
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-518</b>	<b>-577</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		1 927	1 812
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 409</b>	<b>1 235</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	22	512	1 789
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 921</b>	<b>3 024</b>
Uppskjuten skatt	10	-	-250
<b>Årets resultat</b>		<b>1 921</b>	<b>2 774</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2025	2024
Årets resultat	1 921	2 774
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>1 921</b>	<b>2 774</b>

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	20	37 407	37 407
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 407</b>	<b>37 407</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar koncern	22	79 796	91 563
Övriga kortfristiga fordringar	12	258	278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	476	464
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>80 529</b>	<b>92 305</b>
Kassa och bank	14	4 172	312
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>84 701</b>	<b>92 617</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>122 109</b>	<b>130 024</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 757	1 757
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 757</b>	<b>1 757</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		140 929	140 929
Balanserad vinst eller förlust		-25 308	-18 242
Årets resultat		1 921	2 774
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>117 543</b>	<b>125 462</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>119 300</b>	<b>127 219</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		116	-
Övriga kortfristiga skulder	18	2 460	2 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	233	345
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 809</b>	<b>2 805</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>122 109</b>	<b>130 024</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>1 230</b>	<b>116 064</b>	<b>-13 322</b>	<b>103 972</b>
Årets resultat <sup>1</sup>			2 774	2 774
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	527	25 830	-	26 357
Emissionskostnader	-	-1 214	-	-1 214
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	250	-	250
Utdelning	-	-	-4 920	-4 920
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1 757</b>	<b>140 930</b>	<b>-15 468</b>	<b>127 219</b>
<b>Ingående balans 2025-01-01</b>	<b>1 757</b>	<b>140 930</b>	<b>-15 468</b>	<b>127 219</b>
Årets resultat <sup>1</sup>			1 921	1 921
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-9 840	-9 840
<b>Eget kapital 2025-12-31</b>	<b>1 757</b>	<b>140 930</b>	<b>-23 387</b>	<b>119 300</b>

<sup>1</sup> Årets resultat motsvarar årets totalresultat

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	23	1 409	1 235
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		-	-1 807
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>1 409</b>	<b>-572</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		11 776	4 294
Ökning/minskning av leverantörsskulder		116	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-112	112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>13 188</b>	<b>3 834</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Aktieägartillskott		-	-26 357
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-26 357</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Nyemission		-	26 357
Emissionskostnader		-	-1 214
Erhållna koncernbidrag		512	-
Utdelning		-9 840	-2 460
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-9 328</b>	<b>22 683</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 860</b>	<b>160</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>312</b>	<b>152</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>4 172</b>	<b>312</b>

## 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 19 mars 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 30 april 2025.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Korsängen Fastighets AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheten som värderas till verkligt värde. Korsängen Fastighets AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2025

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

#### Nya eller ändrade IFRS Standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder ikraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Korsängen har ännu inte kunnat förutse effekterna och bedöma konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18.

#### Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal). Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

#### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta en 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 är svenska kronor (SEK).

#### Intäkter

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

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 all annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Korsängen agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

#### 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.

#### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten 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. 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 värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbara data. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsbokslut.

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

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

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

### **Finansiella instrument**

#### *Klassificering och värdering*

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

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

#### *Nedskrivning*

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på

koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Korsängens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

### **Upplåning**

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

### **Fastighetsskatt**

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

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Redovisningsprinciper för moderbolaget**

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder 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.

### **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**

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

### **Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

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

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

### **Värdering 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 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 uttyrd 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 avtalstider. 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 hyresbetalningar.

Koncernen hade per 2025-12-31 externa lån om totalt 135 000 tkr hos Swedbank. Lånet löper med en fast ränta om 3,93 % och förfaller 2028-09-02. På förfallodagen, 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 2028-09-02 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr (0).

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 2025-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	135 000	-
Räntor	1 323	3 970	10 070	-
Lev skulder	130	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2 460	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 913</b>	<b>3 970</b>	<b>145 070</b>	-

Koncernen 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	135 000	-
Räntor	1 323	3 970	15 363	-
Lev skulder	198	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2 460	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 981</b>	<b>3 970</b>	<b>150 363</b>	-

Moderbolaget 2025-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2 460	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 460</b>	-	-	-

Moderbolaget 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2 460	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 460</b>	-	-	-

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

#### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Upplåning	Totalt
<b>Ingående balans 2025-01-01</b>	<b>134 991</b>	<b>134 991</b>
<b>Kassaflödespåverkande poster</b>	<b>134 991</b>	<b>134 991</b>
Periodiserad uppläggningsavgift	3	3
<b>Ej Kassaflödespåverkande poster</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Utgående balans 2025-12-31</b>	<b>134 993</b>	<b>134 993</b>

	Upplåning	Totalt
<b>Ingående balans 2024-01-01</b>	<b>181 924</b>	<b>181 924</b>
Upptagna lån	135 000	135 000
Uppläggningsavgift	-10	-10
Amortering av skuld	-182 000	-182 000
<b>Kassaflödespåverkande poster</b>	<b>134 914</b>	<b>134 914</b>
Periodiserad uppläggningsavgift	77	77
<b>Ej Kassaflödespåverkande poster</b>	<b>77</b>	<b>77</b>
<b>Utgående balans 2024-12-31</b>	<b>134 991</b>	<b>134 991</b>

#### 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 2025-12-31	Moderbolaget 2025-12-31
Övriga fordringar	351	51
Hyresfordringar	10	-
Likvida medel	19 832	4 171
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>20 193</b>	<b>4 222</b>
	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Övriga fordringar	422	278
Hyresfordringar	1	-
Likvida medel	17 892	312
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>18 315</b>	<b>590</b>

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket utgör det redovisade värdet i tabellen

Finansiella skulder. Om räntebärande skulder till kreditinstitut istället skulle värderas till verkligt värde skulle det öka koncernens finansiella skulder med 2 776 tkr, jämfört med föregående år när det skulle ha minskat koncernens finansiella skulder med 572 tkr.

Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden och diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2.

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.

#### 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 2025-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	351	351
Hysesfordringar	10	10
Likvida medel	19 832	19 832
<b>Summa</b>	<b>20 193</b>	<b>20 193</b>

Finansiella skulder 2025-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	134 993	134 993
Leverantörsskulder	130	130
Övriga kortfr. skulder	2 460	2 460
<b>Summa</b>	<b>137 583</b>	<b>137 583</b>

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	422	422
Hysesfordringar	1	1
Likvida medel	17 892	17 892
<b>Summa</b>	<b>18 315</b>	<b>18 315</b>

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	134 991	134 991
Leverantörsskulder	198	198
Övriga kortfr. skulder	2 460	2 460
<b>Summa</b>	<b>137 648</b>	<b>137 648</b>

#### Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11.

#### Hantering av kapitalrisk

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

#### Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	19 387	19 194
Räntekostnader	5 381	4 985
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,60</b>	<b>3,85</b>

#### Belåningsgrad

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	135 000	135 000
Fastighetens marknadsvärde	303 000	302 000
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>44,55</b>	<b>44,70</b>

#### Soliditet

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	169 114	166 978
Balansomslutning	323 849	321 682
<b>Soliditet, %</b>	<b>52,22</b>	<b>51,91</b>

#### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2025	2024
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyresintäkter exkl. tillägg	21 123	20 631
Fastighetsskatt	1 158	1 080
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>22 281</b>	<b>21 711</b>

	Koncernen	
	2025	2024
<b>Serviceintäkter</b>		
Övriga serviceintäkter	647	646
<b>Summa serviceintäkter</b>	<b>647</b>	<b>646</b>

## Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2025	2024
Inom 1 år	21 657	21 657
Senare än 1 men inom 2 år	21 657	21 657
Senare än 2 men inom 3 år	21 657	21 657
Senare än 3 men inom 4 år	21 657	21 657
Senare än 4 men inom 5 år	21 657	21 657
Senare än 5 år	41 479	63 136
<b>Summa</b>	<b>149 763</b>	<b>171 420</b>

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	
	2025	2024
Fastighetsskötsel	300	332
Löpande underhåll	470	415
Planerat underhåll	64	82
Försäkringspremier	101	329
Övrigt	445	454
<b>Summa</b>	<b>1 380</b>	<b>1 612</b>

## Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	440	433	440	433
Teknisk förvaltning	188	186	188	186
Konsultarvoden	13	157	13	8
Övrig administration	610	679	471	554
<b>Summa</b>	<b>1 251</b>	<b>1 455</b>	<b>1 112</b>	<b>1 180</b>

## Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
BDO AB				
Revisionsuppdrag	106	108	106	108
<b>Summa</b>	<b>106</b>	<b>108</b>	<b>106</b>	<b>108</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadda 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	
	2025	2024	2025	2024
Ulf J Johansson	60	60	60	60
Jens Mattsson	40	40	40	40
Jan Thörnell	-	40	-	40
Robin Paterson	40	-	40	-
<b>Summa</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>140</b>

## Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader	5 381	4 985	-	-
Övriga finansiella kostnader	64	108	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 444</b>	<b>5 093</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 3 tkr (77) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

## Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 784	-1 475	-	-
Skatt pga ändrad taxering	-	173	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 784</b>	<b>-1 302</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Utnyttjat underskottsavdrag	-1	-250	-	-250
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	5	73	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-1 187	-1 255	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 183</b>	<b>-1 432</b>	<b>-</b>	<b>-250</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-2 967</b>	<b>-2 734</b>	<b>-</b>	<b>-250</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % 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	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	14 943	15 101	1 921	3 024
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-2 967</b>	<b>-2 734</b>	-	<b>-250</b>
Skatt enligt svensk skattesats	-3 078	-3 111	-396	-623
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-	173	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-13	-7	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	1	-	1
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader (Emissionskostnader)	-	250	-	250
Skatteeffekt bokad mot Eget Kapital	-	-250	-	-250
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	124	210	396	372
<b>Summa</b>	<b>-2 967</b>	<b>-2 734</b>	-	<b>-250</b>
Effektiv skattesats, %	<b>19,9</b>	<b>18,1</b>	-	<b>8,3</b>

### 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 2025 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	302 000	301 000	-	-
Orealiserade värdeförändringar	1 000	1 000	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>303 000</b>	<b>302 000</b>	-	-

### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 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.

	2025	2024
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,1	8,1
Direktavkastningskrav, %	6,6	6,6
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	6,0	6,0

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande		Snitt (tkr)	
	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	+/- 10,00 %	19 766/ -19 766	18 446/ -18 446	
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-11 039/ 11 963	-10 934/ 11 847	
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-4 055/ 4 055	-3 763/ 3 763	

### Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	206	228	206	222
Övrigt	145	194	51	56
<b>Summa</b>	<b>351</b>	<b>422</b>	<b>258</b>	<b>278</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	644	704	476	464
Upplupna räntor externa	11	663	-	-
<b>Summa</b>	<b>655</b>	<b>1 367</b>	<b>476</b>	<b>464</b>

### Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	19 832	17 892	4 172	312
<b>Summa</b>	<b>19 832</b>	<b>17 892</b>	<b>4 172</b>	<b>312</b>

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 1 757 142 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2025-12-31	2024-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	1 757 142	1 230 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 757 142	1 757 142

### 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.

	2025-12-31	2024-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	11 975 709	12 367 441
Genomsnittligt antal aktier, st	1 757 142	1 525 257
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>6,82</b>	<b>8,11</b>

### 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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	132 300	135 000	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	2 700	-	-	-
Uppläggningsavgift	-7	-9	-	-
<b>Summa</b>	<b>134 993</b>	<b>134 991</b>	-	-

## Not 17 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets ingång	-7 443	-6 261	-	-
Redovisat över resultat-räkningen	-1 183	-1 432	-	-250
Redovisat direkt i Eget Kapital	-	250	-	250
<b>Redovisad skuld vid årets utgång</b>	<b>-8 626</b>	<b>-7 443</b>	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	-	1	-	-
<b>Summa</b>	-	<b>1</b>	-	-
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-	-5	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheten	-8 626	-7 439	-	-
<b>Summa</b>	<b>-8 626</b>	<b>-7 444</b>	-	-
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-8 626</b>	<b>-7 443</b>	-	-

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 0 tkr (7) med hänsyn taget till resultatet för år 2025. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 kr (0). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

## Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skuld till aktieägare	2 460	2 460	2 460	2 460
<b>Summa</b>	<b>2 460</b>	<b>2 460</b>	<b>2 460</b>	<b>2 460</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förskotts- betalda hyror	7 158	7 073	-	-
Övrigt	233	230	232	345
<b>Summa</b>	<b>7 390</b>	<b>7 303</b>	<b>232</b>	<b>345</b>

## Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	37 407	11 050
Aktieägartillskott	-	26 357
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 407</b>	<b>37 407</b>

Dotterbolag	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Korsängen Midco AB	100	100	37 407	38 897
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>37 407</b>	<b>38 897</b>

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

## Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighets- inteckningar	191 000	191 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>191 000</b>	<b>191 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<b>Eventual- förpliktelser</b>				
Borgensförbind else till förmån för dotterbolag	-	-	135 000	135 000
<b>Summa</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>

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

## Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av management fee om 496 tkr (489). Per 2025-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 79 796 tkr (91 563). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Korsängen Fastighets AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 628 tkr (618). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört tjänster åt Korsängen Fastighets AB uppgående till 126 tkr (124).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

## Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Erlagd ränta	-5 442	-4 985	-	-
Erhållen ränta	248	984	-	-
<b>Summa</b>	<b>-5 193</b>	<b>-4 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 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

### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

### NRV per aktie

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

### 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	140 929 516
Balanserade vinstmedel	-25 307 672
Årets resultat	1 920 678
	<b>117 542 521</b>

**Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att**

till aktieägarna utdelas	9 839 995
i ny räkning balanseras	107 702 526
	<b>117 542 521</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 5,60 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 9 839 995 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,40 kronor per aktie, eller totalt 2 459 999 kronor.

### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 19 mars 2026.

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

### Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ulf J Johansson  
Styrelseordförande

Jens Mattsson  
Styrelseledamot

Robin Paterson  
Styrelseledamot

Johan Åskogh  
Extern verkställande direktör

### Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

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 2025. 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 2025 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 2025 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens och verkställande direktörens ansvar***

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

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

## ***Revisorns ansvar***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor