

KORSÄNGEN

FASTIGHETS AB

Investerarpresentation

Strikt konfidentiell information

3 Maj 2024

ABB

Disclaimer och viktig information

Vänligen notera att detta inte är en erbjudandehandling. Denna presentation ("Presentation") har tagits fram av Korsängen Fastighets AB, org.nr 556742-5581 ("Bolaget" eller "Korsängen") med hjälp av Pareto Securities AB ("Manager" eller "Pareto") för att tillhandahålla information till investerare som hålls i samband med den planerade företrädesemissionen av aktier ("Aktierna") i Bolaget enligt vad som beskrivs häri ("Nyemissionen"). Presentationen, och all annan information som erhållits av Manager eller Bolaget i samband därmed, är strikt konfidentiell och får inte, helt eller delvis, lämnas ut, reproduceras eller distribueras vidare till någon annan person och får endast användas av investerare för att fatta ett investeringsbeslut med avseende på Nyemissionen. Genom att ta emot denna Presentation eller ta emot en granskning av denna Presentation, samtycker du till att vara bunden av denna sekretessförpliktelse och att inte förlita dig på Presentationen eller informationen i den i något annat syfte än att utvärdera Nyemissionen.

Observera att inget investeringsbeslut ska fattas enbart baserat på denna Presentation.

Du är inte behörig att ta emot eller granska denna Presentation om du inte är (1) en "Qualified Institutional Buyer", enligt definitionen i Rule 144 A i U.S. Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("U.S. Securities Act"), eller (2) inte befinner dig i "USA" eller inte är en "U.S. Person" (enligt definitionen i Rule 902 i föreskrifterna till U.S. Securities Act).

Paretos målmarknadsbedömning avseende Aktierna innebär att (i) målmarknaden för Aktierna är kvalificerade motparter, professionella kunder och privatkunder som redan är aktieägare i Bolaget, var och en enligt definitionen i direktiv 2014/65/EU (med ändringar, "MiFID II") och; (ii) alla kanaler för distribution av Aktierna till nämnda investerare är lämpliga. Negativ målmarknad: En investering i Bolagets aktier är inte förenlig med investerare som söker fullt kapitalskydd eller full betalning av det investerade beloppet eller som inte har någon risktolerans, eller investerare som kräver en helt garanterad inkomst eller en helt förutsägbar avkastningsprofil. Varje person som därefter erbjuder, säljer eller rekommenderar aktierna (en "Distributör") bör ta hänsyn till denna målmarknadsbedömning, men en Distributör som omfattas av MiFID II är ansvarig för att genomföra sin egen målmarknadsbedömning avseende Aktierna (genom att antingen anta eller förädla denna målmarknadsbedömning) och fastställa lämpliga distributionskanaler. Målmarknadsbedömningen utgör, för undvikande av missförstånd, inte (a) en bedömning av lämplighet eller ändamålsenlighet enligt MiFID II eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende Bolagets Aktier.

Denna Presentation är inte i sig ett erbjudande att sälja eller en uppmaning till ett erbjudande att köpa några värdepapper. Presentationen ger endast grundläggande information om Nyemissionen och Bolaget och gör inte anspråk på att vara fullständig. Vidare bör inget beslut om att investera fattas utan att vederbörligen beakta den information som lämnas i denna Presentation, inklusive riskfaktorerna. Tveka inte att ställa frågor till oss som kan vara relevanta för ditt övervägande och som inte framgår av Presentationen. Såvitt Bolaget och dess styrelse känner till är informationen i denna Presentation i allt väsentligt i överensstämmelse med de faktiska förhållandena per dagen för denna Presentation, och innehåller inga väsentliga utelämnanden som skulle kunna påverka dess innebörd. Denna presentation innehåller information som erhållits från tredje part. Informationen har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan uträna av den information som offentliggjorts av den tredje parten, har inga fakta utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Denna presentation innehåller vissa framåtriktade uttalanden om Bolagets verksamhet, finansiella utveckling och resultat och/eller den bransch där företaget är verksam. Framåtriktade uttalanden gäller framtida omständigheter och resultat och andra uttalanden som inte avser historiska fakta, ibland identifierade med orden "tror", "förväntar", "förutspår", "avser", "beräknar", "planerar", "uppskattar", "siktar", "förutser", "förutsätter" och liknande uttryck. De framåtriktade uttalandena i denna Presentation, inklusive antaganden, åsikter och synpunkter från Bolaget eller från tredje part, är enbart åsikter och prognoser som är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att faktiska händelser skiljer sig väsentligt från den förväntade utvecklingen. Varken Bolaget eller Pareto eller något av deras moder- eller dotterbolag eller något sådant bolags befattningshavare eller anställda lämnar någon försäkran om att de antaganden som ligger till grund för sådana framåtriktade uttalanden är fria från fel och ingen av dem accepterar något ansvar för den framtida riktigheten av de åsikter som uttrycks i denna Presentation eller det faktiska inträffandet av den prognostiserade utvecklingen. Varken Bolaget eller Pareto åtar sig någon skyldighet, förutom vad som krävs enligt lag, att uppdatera några framåtriktade uttalanden eller att anpassa dessa framåtriktade uttalanden till faktiska resultat. Mottagare bör inte lägga otillbörlig vikt vid framåtriktade information, som beror på många faktorer, och varje mottagare måste göra en oberoende bedömning av sådana prognoser.

Pareto, dess anställda, partners, styrelseledamöter, aktieägare och/eller närstående personer eller bolag i vilka en sådan person har en kontrollerande position kan teckna Aktierna, förutsatt att detta inte leder till överteckning som leder till en minskad tilldelning till andra investerare. Pareto tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Nyemissionen, för vilka de kommer att erhålla en sedvanlig ersättning i förhållande till utfallet i Nyemissionen. Vidare tillhandahåller Pareto Business Management AB (ett bolag inom samma koncern som Pareto) företagsledningstjänster till Bolaget. Pareto och närstående bolag till Pareto har inom den löpande verksamheten, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster till Bolaget.

Genom att närvara vid eller ta emot denna Presentation och/eller investera i Aktierna, bekräftar och accepterar du de risker som är förknippade med Aktierna, och att du kommer att vara ensamt ansvarig för din egen bedömning av marknaden och Bolagets marknadsposition och att du kommer att genomföra din egen analys och vara ensamt ansvarig för att bilda dig en egen uppfattning om den potentiella framtida utvecklingen av Bolagets verksamhet.

En investering i Bolaget innebär en hög risknivå. Flera faktorer kan leda till att Bolagets faktiska resultat, utveckling eller prestationer skiljer sig väsentligt från framtida resultat, utveckling eller prestationer som uttrycks eller antyds genom uttalanden och information i denna Presentation, inklusive bland annat risker eller osäkerheter i samband med Bolagets verksamhet, bransch, utveckling, tillväxt, finansiering och marknadsacceptans och, mer allmänt, allmänna ekonomiska och affärsmässiga förhållanden, förändringar i inhemska och utländska lagar och bestämmelser, skatter, förändringar i konkurrens och prissättning, fluktuationer i valutakurser och räntor samt andra faktorer. Bolaget har inte för avsikt, och åtar sig inte någon skyldighet, att uppdatera eller korrigera informationen i denna Presentation. Aktierna är inte noterade och andrahandsmarknaden för Aktierna är därmed mycket begränsad , vilket innebär en betydande likviditetsrisk. Under perioder kan det inte finnas möjlighet att omsätta Aktier alls. Om en eller flera av dessa risker eller osäkerheter förverkligas, eller om underliggande antaganden visar sig vara felaktiga, kan de faktiska resultaten skilja sig väsentligt från de som beskrivs i denna Presentation.

Disclaimer och viktig information

Vi betonar att investeringar i fastighetsprojekt kan innebära stora risker. Alla investerare måste vara beredda på att en sådan investering kan leda till en partiell eller total förlust av investeringen. Investerare som varken kan eller vill ådra sig en sådan risk bör inte göra denna typ av investeringar. Aktier är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje potentiell investerare måste avgöra om investeringen är lämplig mot bakgrund av sina egna omständigheter. I synnerhet bör varje potentiell investerare:

- ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att göra en meningsfull utvärdering av Aktierna, fördelarna och riskerna med att investera i Aktierna och den information som ingår eller införlivas genom hänvisning i denna Presentation
- ha tillgång till och kunskap om lämpliga analysverktyg för att, mot bakgrund av sin specifika finansiella situation, utvärdera en investering i Aktierna och den inverkan som Aktierna kommer att ha på dess övergripande investeringsportfölj
- ha tillräckliga finansiella resurser och likviditet för att bära alla risker en investering i Aktierna innebär och
- kunna utvärdera (antingen själv eller med hjälp av en finansiell rådgivare) möjliga scenarier för ekonomiska, räntemässiga och andra faktorer som kan påverka investeringen och förmågan att bära de tillämpliga riskerna.

Ingen garanti (uttryckt eller underförstådd) lämnas för, och ingen förlitan bör göras på, någon information, inklusive prognoser, uppskattningar, mål och åsikter, som finns i denna Presentation, och inget ansvar accepteras för eventuella fel, utelämnanden eller felaktigheter i denna Presentation, och följaktligen fransäger sig Bolaget och Pareto och deras moder- eller dotterbolag samt befattningshavare eller anställda i dessa bolag, i förekommande fall, allt ansvar som direkt eller indirekt kan uppstå vid användning av denna handling.

Innehållet i Presentationen skall inte tolkas som finansiell, juridisk, affärsmässig, investeringsmässig, skattemässig eller annan professionell rådgivning. Varje mottagare bör rådgöra med sina egna professionella rådgivare för alla sådana frågor och råd. Genom att närvara vid eller ta emot denna Presentation bekräftar du att du kommer att vara ensamt ansvarig för din egen bedömning av marknaden och Bolagets marknadsposition och att du kommer att genomföra din egen analys och vara ensamt ansvarig för att bilda din egen uppfattning om den potentiella framtida utvecklingen av Bolagets verksamhet.

Denna presentation gäller från och med datumet på framsidan. Varken överlämnandet av denna Presentation eller några ytterligare diskussioner om Bolaget med någon av mottagarna skall under några omständigheter innebära att det inte har skett någon förändring i Bolagets angelägenheter sedan detta datum.

Värdepapperen har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt Securities Act, eller enligt någon av de relevanta värdepapperslagarna i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA. Ett erbjudande att teckna värdepapper kommer i USA endast att lämnas av Bolaget i enstaka undantagsfall och då i enlighet med tillämpliga undantag från Securities Act och relevanta värdepapperslagar i den delstat eller jurisdiktion i USA som investeraren befinner sig. Varken denna Presentation eller någon kopia av den eller informationen häri tillhandahålls, och inte heller får denna Presentation eller någon kopia av den eller informationen häri distribueras direkt eller indirekt till eller i USA (om inte ett undantag finns tillgängligt) eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution skulle vara olaglig. Inga åtgärder har vidtagits eller kommer att vidtas för att tillåta distribution av denna Presentation i någon jurisdiktion där åtgärder skulle krävas för sådana ändamål.

- Denna Presentation är underkastad svensk lag, om inte annat uttryckligen anges. Tvist med anledning av Presentation ska exklusivt avgöras av svensk domstol.

Innehåll

1. **Introduktion till Korsängen**
2. Nyemissionen
3. Fastighetsinformation
4. Hyresgästen
5. Finansiell information

Bilagor

- a) Styrelse
- b) Ledning och organisationsstruktur
- c) Största aktieägare
- d) Sammanfattning av aktieägaravtalet
- e) Riskfaktorer



Korsängen Fastighets AB

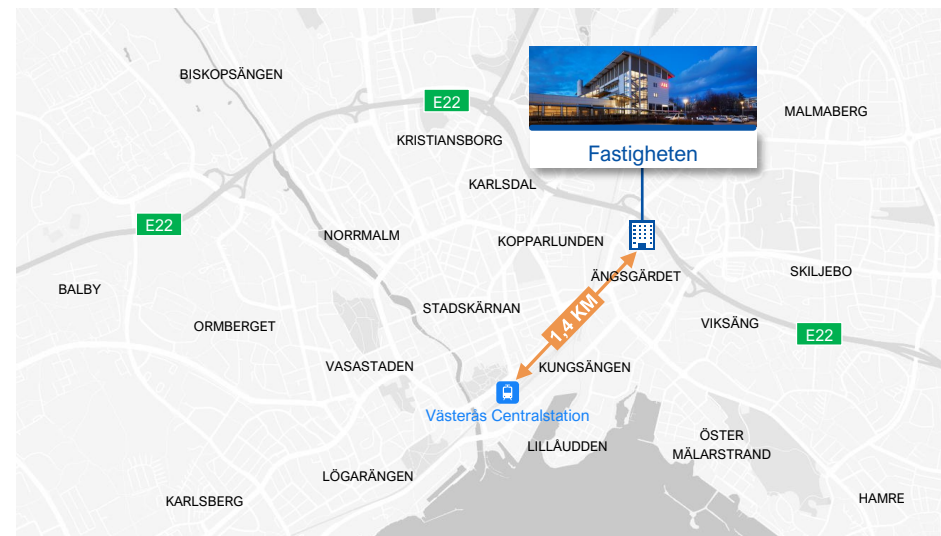
Korsängen äger och förvaltar en fullt uthyrd kontorsfastighet med ABB AB som hyresgäst

Om Bolaget

Korsängen Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag som äger och förvaltar en modern kontorsfastighet i Västerås med fastighetsbeteckning Sågen 4 ("Fastigheten")

- Fastigheten är fullt uthyrd till ABB AB sedan december 2018 då den stod klar efter en totalrenovering anpassad efter ABB:s behov
- ABB AB hade cirka 3 700 anställda under 2022 och omsättningen uppgick till mer än 13,4 miljarder kronor
- Hyresavtalet med ABB AB löper till 6 december 2033 med en uppsägningstid om 12 månader. ABB AB innehar dock rätten att säga upp avtalet till 6 december 2028 med uppsägningstid om 18 månader
- Fastigheten är belägen i Ängsgärdet som är ett område under utveckling med närhet till Västerås centralstation och motorvägsnätet
- Flertalet bostadsutvecklingsprojekt pågår i närheten av Fastigheten

Korsängen etablerades i september 2019 och förvaltas av Pareto Business Management AB



Noter: (1) Per den 31 december 2023.

Källor: Bolaget, Google Maps

Innehåll

1. Introduktion till Korsängen
- 2. Nyemissionen**
3. Fastighetsinformation
4. Hyresgästen
5. Finansiell information

Bilagor

- a) Styrelse
- b) Ledning och organisationsstruktur
- c) Största aktieägare
- d) Sammanfattning av aktieägaravtalet
- e) Riskfaktorer



Nyemission om cirka 26,4 miljoner kronor

Bakgrund och beskrivning av Nyemissionen

Bakgrund och motiv

Korsängen äger sedan september 2019 kontorsfastigheten Sågen 4 i Västerås. Hyresavtalet löper till och med december 2033, ABB innehar dock rätten att säga upp avtalet december 2028. Per den 31 december 2023 uppgick fastighetsvärdet till 301 miljoner kronor och bolagets externa finansiering om 182 miljoner kronor löper med fast ränta om 2,64% till 2 september 2024.

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

Nyemissionen kommer att tillföra Korsängen cirka 26,4 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 1,3 miljoner kronor.

Användning av emissionslikvid

Nyemissionen tillför Bolaget cirka 26,4 miljoner kronor före avdrag före emissionskostnader. Nettoemissionslikviden avses att användas för att minska skulden efter refinansiering har genomförts.

Nyemissionen

Den som på avstämningsdagen den 30 april 2024 är införd i aktieboken som aktieägare i Korsängen erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i Bolaget. Sju (7) teckningsrätter berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna tre (3) nyemitterade aktier. Teckningskursen är 50 kronor per aktie vilket innebär att Korsängen kommer att tillföras en bruttolikvid om cirka 26,4 miljoner kronor före avdrag för emissionskostnader. Härutöver erbjuds möjlighet för investerare att anmäla sig för teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter.

Antalet aktier i Korsängen kommer att öka med 527 142, från 1 230 000 till 1 757 142 och aktiekapitalet kommer att öka med högst 527 142 kronor, från 1 230 000 kronor till 1 757 142 kronor.

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

Teckningsförbindelser

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

Indikativ tidsplan

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

Innehåll

1. Introduktion till Korsängen
2. Nyemissionen
- 3. Fastighetsinformation**
4. Hyresgästen
5. Finansiell information

Bilagor

- a) Styrelse
- b) Ledning och organisationsstruktur
- c) Största aktieägare
- d) Sammanfattning av aktieägaravtalet
- e) Riskfaktorer



Fastigheten är belägen i ett område under betydande utveckling

I direkt anslutning till Fastigheten utvecklas nya bostäder, skolor, verksamhetslokaler, kontor och parker

KOPPARLUNDEN
Stadsutvecklingsprojekt som innefattar ~2 100 nya bostäder, flertalet förskolor, högskola/universitet, parker, kontor. Första byggstarterna var under 2023.

STADSKÄRNAN
Västerås stadskärna erbjuder ett brett utbud av gallerier, butiker, restauranger, kontor, parker, underhållning, kultur och bostäder.

KUNGSÅNGEN OCH RESECENTRUM
Nytt resecentrum som knyter ihop city med omgivande stadsdelar. Planer för ~7 000 bostäder och många arbetsplatser i samband med Projekt Mälarporten.

FASTIGHETEN
Fastigheten är en del av området Ängsgården där flertalet bostadsprojekt och kommersiella projekt pågår.

ÄNGSGÅRDET
Industriområde som blir blandstad med planer för 600 nya bostäder och en ny förskola. Fler (~2 000) bostäder tillkommer som del av Projekt Mälarporten.

ÖSTER MÄLARSTRAND
Tidigare förorenat industriområde där utveckling till blandstad påbörjades under 2010. Av de planerade ca. 3 500 bostäder är ca. 2 800 redan färdigställda.

Sågen 4

Fastigheten är certifierad enligt BREEAM In-Use med betyg Very Good

Fastighetsgräns



Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Västerås Sågen 4
Adress	Ängsgårdsgatan 6
Byggnadsår	1992
Renoveringsår	2018
Total uthyrningsbar area (exkl. garage), m²	10 974
Total uthyrningsbar area (inkl. garage), m²	13 802
Återstående kontraktslängd, år⁽¹⁾	9,9
Återstående kontraktslängd till avstegsklausul, år⁽²⁾	5,9
Tomtarea, m²	16 555
Parkeringsplatser i garage, st	102
Parkeringsplatser utomhus, st	150
Uthyrningsgrad, %	100,0
Miljöcertifiering	BREEAM In-Use Very Good



Noter: (1) Räknat från den 31 december 2023 till och med den 6 december 2033. (2) Räknat från den 31 december 2023 till och med den 6 december 2028.

Källa: Bolaget, Datscha

Moderna kontorsytor anpassade för ABB:s behov

Omfattande in- och utvändiga arbeten samt en tillbyggnad om 800 kvadratmeter färdigställdes under 2018

Fastighetsinformation

Fastigheten erbjuder moderna, flexibla och öppna kontorslokaler

- Byggnaden uppfördes ursprungligen 1992 men har under 2018 har genomgått omfattande ombyggnation och renovering

Tillbyggnad om 800 m² laboratorieutrymmen samt större in- och utvändiga arbeten

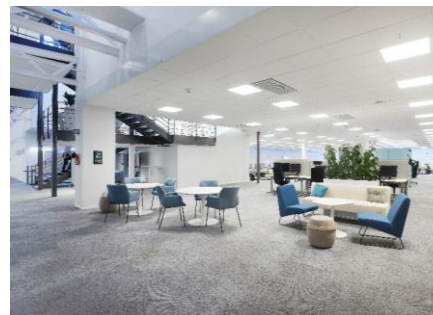
- De invändiga arbetena har bland annat innefattat byte av sprinklersystem, kyla och en omfattande renovering av ytskikt
- Utvändiga ytor och fasaden har förbättrats för att möta ABB:s kravspecifikation

Tekniska specifikationer

Grund	Betongplatta
Stomme	Stålstomme
Tak	Takpapp på lågdelen, plåttak på högdelen
Fasad	Plåtfasad med glaspartier
Fönster	Treglasfönster
Golv	Huvudsakligen heltäckningsmattor
Innertak	Undertaksplattor
Innerväggar	Huvudsakligen målade gipsväggar

Installationer

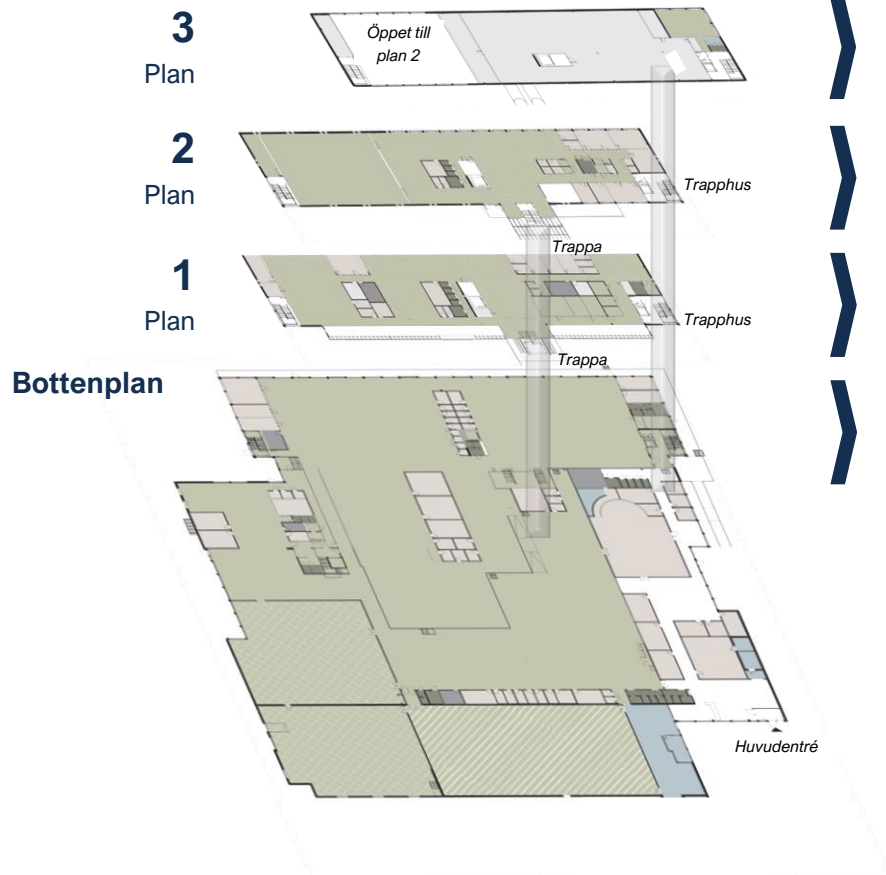
Värme	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Kyla	Komfortkylning
Hissar	Tre stycken personhissar
Sprinklers	Sprinklers installerade i alla ytor
Vatten- och avloppssystem	Kommunalt vatten och avlopp



Flexibel planlösning

Bottenvåningen och dess öppna kontorsytor utgör huvuddelen av den uthyrningsbara ytan

Våningsplan



Beskrivning våningsplan

Uthyrningsbar area

Huvudsakligen teknikutrymmen

128 m²

Öppen planlösning med kontor, personalytor och mötesrum

1 095 m²

Öppen planlösning med kontor och mötesytor









1 130 m²

Huvudsakligen öppen planlösning med kontor, mötesrum, reception och laboratorieutrymmen

7 719 m²

Garaget är beläget under markplan och innehåller även förråd och omklädningsrum

3 730 m²

 Kontor	 Förstärkta kontorsytor	 Laboratorium
 Mötesrum	 WC, omklädningsrum	 Förråd/annat
 Teknikutrymme	 Kommunikations- och receptionsytor	

Innehåll

1. Introduktion till Korsängen
2. Nyemissionen
3. Fastighetsinformation
- 4. Hyresgästen**
5. Finansiell information

Bilagor

- a) Styrelse
- b) Ledning och organisationsstruktur
- c) Största aktieägare
- d) Sammanfattning av aktieägaravtalet
- e) Riskfaktorer



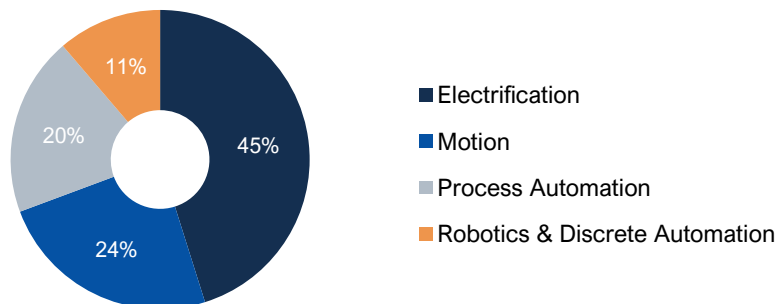
Global marknadsledare inom elektrifiering och automation

ABB Group är ett Fortune 500-företag med global närvaro och verksamhet i över 100 länder

Nyckeltal ABB Group

350 mdkr <hr/> INTÄKTER 2023 ⁽¹⁾	A / A2 <hr/> KREDITRATING ⁽²⁾
987 mdkr <hr/> BÖRSVÄRDE ⁽³⁾	~108 000 <hr/> ANSTÄLLDA ⁽⁴⁾

ABB Groups omsättning fördelad per affärsdivision⁽⁴⁾



Noter: (1) Per den 31 december 2023 och baserat på en växelkurs USD/SEK om 10,85 per den 24 april 2024. (2) S&P / Moody's per den 24 april 2024. (3) Per den 24 april 2024. (4) Per den 31 december 2023.

Källor: ABB

Affärsdivisioner



Process Automation

Process Automation tillhandahåller produkter och lösningar för instrumentering, automation och optimering av industriella processer. I affärsområdet ingår affärsenheter såsom Energy Industries, Marine and Ports/Systems och Process Industries.



Robotics & Discrete Automation

Robotics & Discrete Automation är en av världens ledande leverantörer av robotik och maskinautomation – det enda företag med en integrerad portfölj omfattande robotar, AMR och maskinautomationslösningar.



Electrification

ABB:s affärsområde Electrification erbjuder ett fullständigt sortiment genom hela elvärdeskedjan, vilket möjliggör ett säkrare och mer tillförlitligt strömflöde. I affärsområdet ingår affärsenheter såsom Smart Buildings, Smart Power och Distributions Solutions.



Motion

Affärsområdet Motion tillhandahåller ett brett utbud av elmotorer, generatorer, drivsystem och tjänster samt integrerade digitala lösningar för drivlinor. Motion är ledande på den globala marknaden.



ABB AB har över 2 600 anställda i Västerås

ABB har bedrivit verksamhet i Västerås i över 130 år och ABB AB:s huvudkontor finns i staden



Om ABB AB⁽¹⁾

ABB AB:s historia sträcker sig ända tillbaka till 1883 genom Elektriska Aktiebolag i Stockholm som 1890 blev Allmänna Svenska Elektriska Aktiebolaget (ASEA) och 1988 blev ABB Ltd genom fusion med schweiziska bolaget Brown Boveri & Cie

ABB AB består av de tre affärsområdena (inklusive serviceverksamhet, dotterbolag och centrala funktioner):

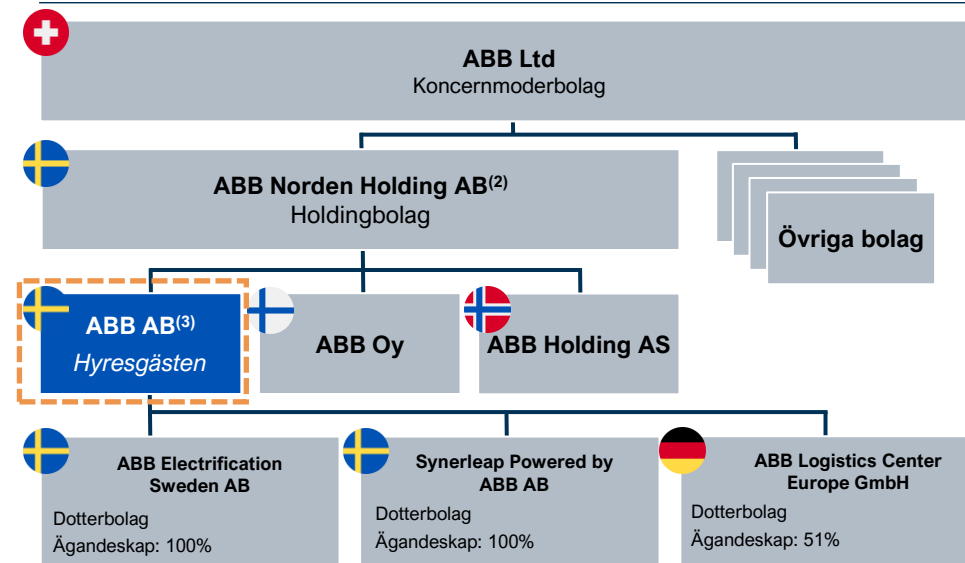
- Process Automation
- Motion
- Robotics & Discrete Automation

Affärsområdet Electrification bedrivs sedan 2020 i ett eget bolag, ABB Electrification Sweden AB, som är helägt av ABB AB

ABB AB hade vid utgången av 2022 cirka 3 700 medarbetare fördelat på ett 30-tal orter, med störst verksamhet i Västerås där cirka 2 600 arbetar



ABB organisationsstruktur⁽¹⁾



Nyckeltal ABB AB

	2022	2021	2020	2019 ⁽⁴⁾
Nettoomsättning, mkr	13 448	11 857	14 080	2 688
Rörelseresultat, mkr	1 589	954	-2 855	189
Årets resultat, mkr	1 579	913	-2 541	95
Soliditet, %	40,4	30,5	20,1	23,0

Noter: (1) Baserat på ABB AB:s årsredovisning för räkenskapsåret 2022. (2) Under 2022 gjordes en sakutdelning av aktieinnehaven i ABB A/S och ABB AS. (3) ABB AB har, utöver dotterbolag, en filial i Sydkorea samt en i Israel. (4) Utgör ett brutet räkenskapsår.

Källor: ABB, UC, Proff

Innehåll

1. Introduktion till Korsängen
2. Nyemissionen
3. Fastighetsinformation
4. Hyresgästen
5. **Finansiell information**

Bilagor

- a) Styrelse
- b) Ledning och organisationsstruktur
- c) Största aktieägare
- d) Sammanfattning av aktieägaravtalet
- e) Riskfaktorer



Finansiell ställning för Korsängen Fastighets AB

Resultat- och balansräkning

Resultaträkning

Belopp i tkr	2023	2022
Hysesintäkter	21 363	19 197
Serviceintäkter	5	-
Drift- och underhållskostnader	-1 178	-1 975
Fastighetsskatt	-1 080	-1 080
Driftnetto	19 111	16 142
Administrationskostnader	-1 416	-1 581
Finansiella kostnader	-4 952	-5 040
Finansiella intäkter	491	76
Förvaltningsresultat	13 234	9 597
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-11 393	-7 000
Resultat före skatt	1 841	2 597
Aktuell skatt	-1 586	-600
Uppskjuten skatt	1 149	-56
Årets resultat⁽¹⁾	1 404	1 941

Balansräkning

Belopp i tkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastighet	301 000	315 000
Summa anläggningstillgångar	301 000	315 000
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	7	-
Övriga kortfristiga fordringar	396	391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	799	586
Likvida medel	30 418	18 018
Summa omsättningstillgångar	31 620	18 994
SUMMA TILLGÅNGAR	332 620	333 994
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	16 844	15 439
Summa eget kapital	134 138	132 733
Långfristiga skulder		
Upplåning	-	181 771
Uppskjuten skatteskuld	6 261	7 410
Summa långfristiga skulder	6 261	189 180
Kortfristiga skulder		
Upplåning	181 924	-
Leverantörsskulder	363	1 134
Aktuella skatteskulder	2 343	722
Övriga kortfristiga skulder	-	3 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 591	7 197
Summa kortfristiga skulder	192 221	12 081
Summa skulder	198 482	201 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	332 620	333 994

Noter: (1) Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

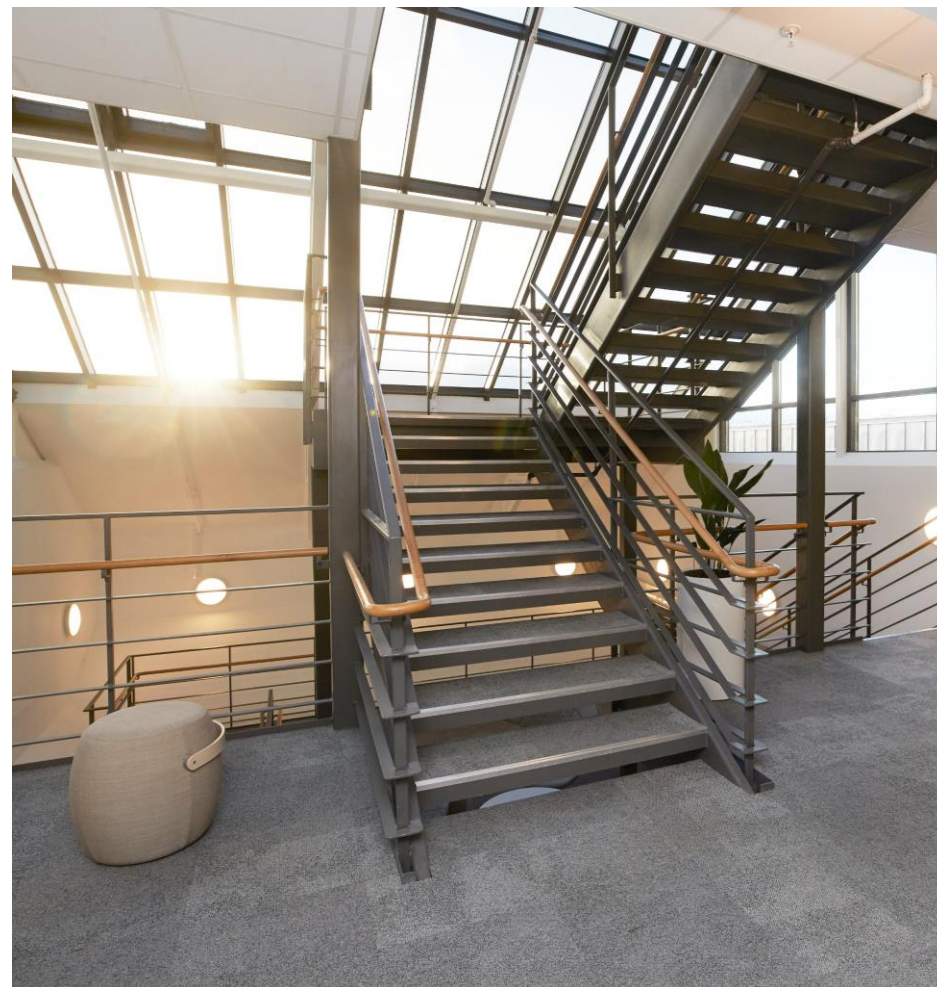
Källa: Bolaget

Finansiell ställning för Korsängen Fastighets AB

Kassaflödesrapport

Kassaflödesrapport

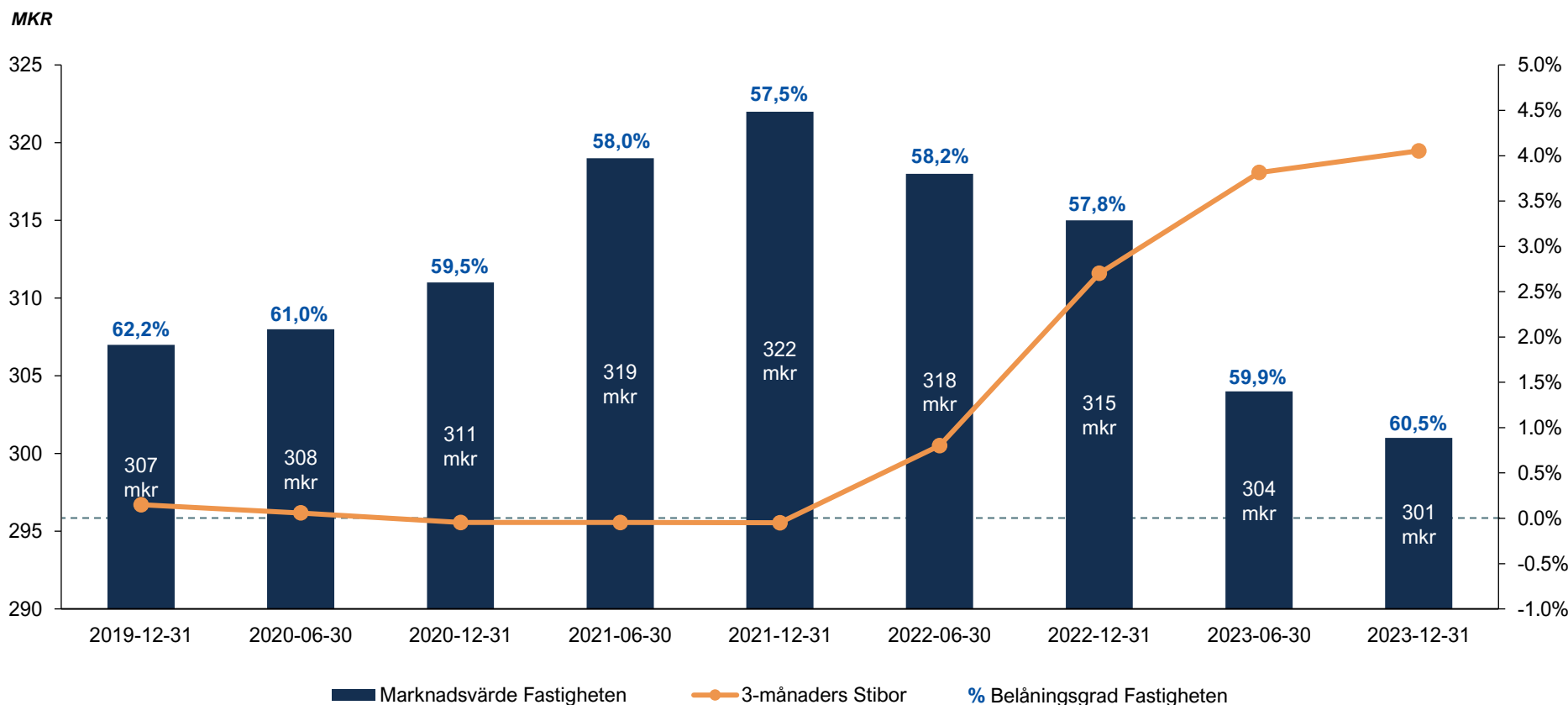
Belopp i tkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	13 234	9 597
Ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Finansiella poster</i>	153	153
Betald skatt	35	-326
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	13 422	9 424
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-224	-8
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-771	967
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-334	1 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 093	11 733
Investeringsverksamheten		
Investeringar i projekt	-	-
Återbetald stämpelskatt	2 607	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 607	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-	-3 000
Utdelning	-2 300	-9 225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 300	-12 225
Årets kassaflöde	12 400	-492
Likvida medel vid räkenskapsårets början	18 018	18 510
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	30 418	18 018



Fastighetens marknadsvärde sedan Bolagets etablering

Fastighetens marknadsvärde har sjunkit med cirka 20 mkr sedan räntorna började stiga

Fastighetens marknadsvärde och belåningsgrad i relation till 3-månaders Stibor

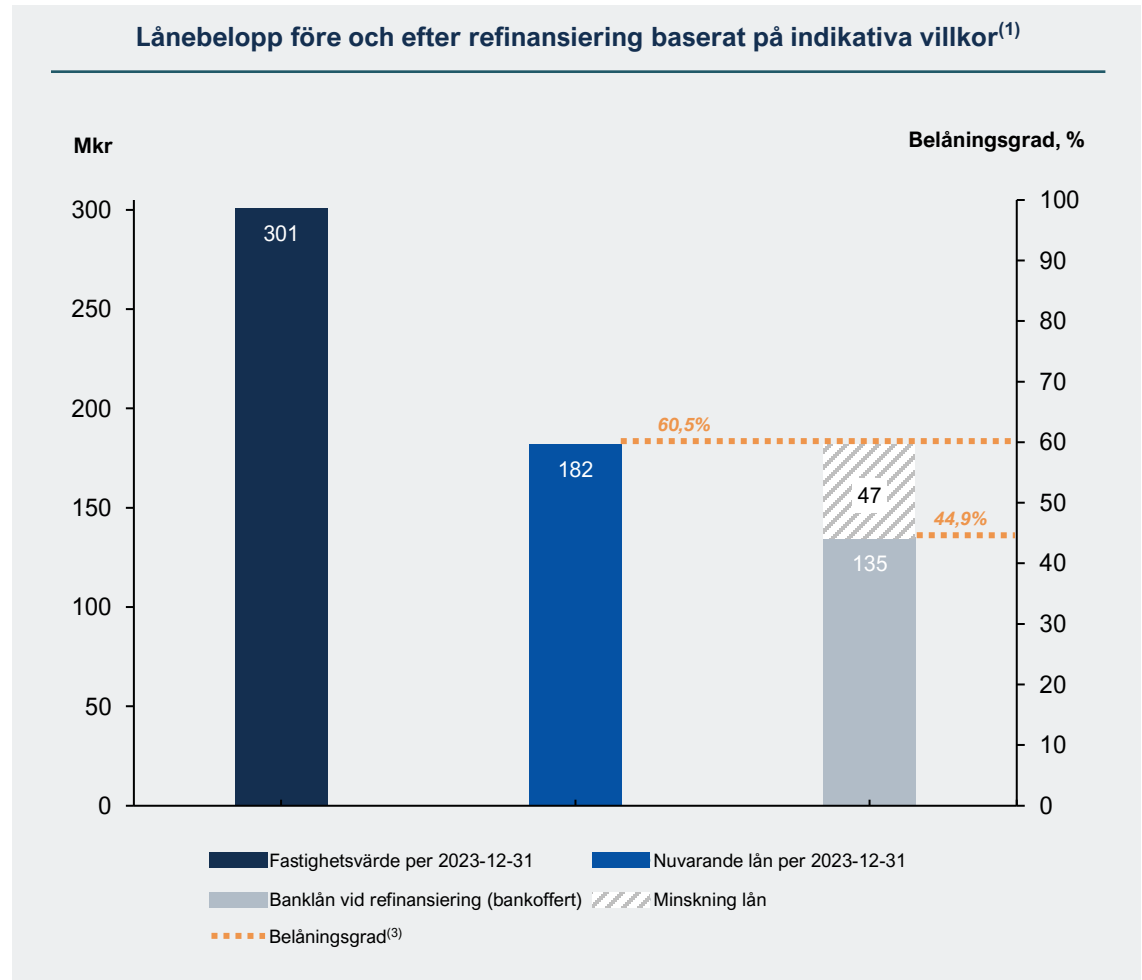


Indikativa bankvillkor

Emissionslikviden om cirka 26 mkr och ytterligare 21 mkr från Bolagets kassa avses att användas för att minska Bolagets skuldsättning

Skuldfinansiering	Nuvarande ⁽¹⁾	Indikativa villkor ⁽⁴⁾
Lånebelopp, mkr	181,9 ⁽¹⁾	135,0
Belåningsgrad	60,5% ⁽¹⁾	44,9% ⁽³⁾
Löptid	>0,4 år ^(1,2)	4,0 år
Bunden total ränta (per 2024-04-22)	2,6%	4,9% ⁽⁴⁾
Rörlig (3m) total ränta (per 2024-04-22)	-	5,8% ⁽⁴⁾
Amortering	Ingen	0,0% till 2025-12-31, därefter 2,0%
Säkerhet	Aktiepanter, pantbrev	Moderbolagsborgen, pantbrev

- Notera att de indikativa villkoren är preliminära och icke bindande och de slutliga bankvillkoren kan komma att förändras eller helt utgå
- De slutliga ränte- och lånevillkoren fastställs i anslutning till utbetalningstillfället och den slutliga räntesatsen påverkas av bl.a. rörelser i marknadsräntor
- Styrelsen kommer att besluta om räntebindningsstrategi i samband med att Bolaget ingår låneavtal med långivaren



Noter: (1) Lånebelopp, belåningsgrad, fastighetsvärde och återstående löptid baseras på information från Bolagets årsredovisning för 2023. (2) Bolagets lån förfaller den 2 September 2024. (3) Baseras på rapporterat fastighetsvärde per den 31 december 2023. (4) Indikativa ränte- och lånevillkor som kommunicerats av en potentiell långivare/bank den 22 april 2024. Den 4-åriga swap räntan uppgick per den 22 april 2024 till 3,08% och 3-månaders Stibor till 3,92%.

Källa: Bolaget

Fullt uthyrd till ABB AB under ett hyresavtal

100% inflationsjusterad hyresintäkt

Hyresavtalet

Hyresavtalet har en standardiserad gränsdragningslista som reglerar kostnadsfördelningen mellan hyresgäst och hyresvärd

- Hyresgästen har egna avtal för vatten, avlopp, värme, kyla, el, och sophämtning
- Fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästen till 100%
- Kostnader relaterade till fastighetsskötsel, reparationer samt löpande och planerat underhåll är uppdelade mellan hyresgästen och fastighetsägaren enligt gränsdragningslistan
- Kostnad för fastighetsförsäkring belastar fastighetsägaren men hyresgästen skall ha egen verksamhetsförsäkring

Vid begäran av hyresgästen, har fastighetsägaren åtagit sig att genomföra lokalanpassningar upp till ett värde om 50 miljoner kronor, under förutsättning att dessa anpassningar även anses tillföra värde för framtida hyresgäster

- Dessa lokalanpassningar delfinansieras av hyresgästen genom ett årligt indexjusterat tillägg som motsvarar 7% av den totala projektkostnaden
- I samband med sådana lokalanpassningar förlängs hyresperioden till 15 år med en avstegsklausul efter 10 år

Därutöver har fastighetsägaren åtagit sig, att vid begäran av hyresgästen, genomföra projektinvesteringar i Fastigheten upp till ett värde om 50 miljoner kronor

- Projektinvesteringar avser verksamhetsspecifika investeringar som inte måste anses tillföra värde till eventuell efterkommande hyresgäst
- Projektinvesteringar återbetalas av hyresgästen genom ett hyrestillägg i form av en fast annuitet med 7% kalkylränta baserad på återstående hyrestid
- Om hyresgästen utnyttjar sin möjlighet att säga upp hyresavtalet i förtid eller hyresavtalet av annan anledning upphör innan betalningsperiodens slut, förfaller återstående belopp till betalning vid hyresavtalets upphörande

Om inte fastighetsägaren kan finansiera ovan nämnda lokalanpassningar eller projektinvesteringar, kan hyresgästen under vissa omständigheter säga upp hyresavtalet och vara berättigad till skadestånd

Villkor

Hyresgästen (org. nr)	ABB AB (556029-7029)
Ursprunglig hyresperiod, år	15
Återstående kontraktslängd, år ⁽¹⁾	9,9
WAULT till avstegsklausul, år ⁽¹⁾	4,9
Uppsägningstid hyreskontrakt, månader	12
Uppsägningstid avstegsklausul, månader	18
Avstegsklausul	6 december 2028
Förlängningsperiod, månader	36
KPI-justering	100%
Total area exkl. parkeringsgarage ⁽²⁾	10 974

Förenklad gränsdragningslista

Part	Fastighetsskatt	Media	Reparationer och skötsel	Försäkring
Hyresgästen	✓	✓	✓	
Fastighetsägaren			✓	✓

Noter: (1) Per den 31 december 2023. (2) Total area inkl. parkeringsgarage är 13 802 m².

Källor: Bolaget

Innehåll

1. Introduktion till Korsängen
2. Nyemissionen
3. Fastighetsinformation
4. Hyresgästen
5. Finansiell information

Bilagor

- a) Styrelse
- b) Ledning och organisationsstruktur
- c) Största aktieägare
- d) Sammanfattning av aktieägaravtalet
- e) Riskfaktorer



Styrelse med mångårig erfarenhet inom olika sektorer

Styrelsens medlemmar äger eller representerar cirka 35,4% av aktierna i Korsängen

Styrelse Korsängen



Ulf Johansson
Styrelseordförande

Födelseår: 1945
Ägarskap: 14,6% via Bjursund Invest AB

Ulf har mångårig erfarenhet från kommunikationsteknikbranschen med flertalet nuvarande och tidigare styrelseuppdrag, inklusive Ericsson, Trimble, Novo Nordisk med flera. Tidigare chefsbefattningar innefattar VD för Spectra-Physics AB och vice VD för Ericsson Radio Systems AB.

Nuvarande sysselsättning: Styrelseordförande och styrelsemedlem i flertalet privata bolag

Tidigare erfarenhet: Styrelsemedlem i Ericsson, styrelseposition för European Institute of Innovation and Technology, styrelseordförande i Europolitan Vodafone AB samt styrelseledamot i flera enheter inom Novo Nordisk

Utbildning: Civilingenjör i elektroteknik samt doktor i teknik från Kungliga Tekniska Högskolan



Robin Paterson
Styrelsesuppleant

Födelseår: 1988
Ägarskap: 11,4% via Romarriken Holding AB

Robin Paterson arbetar idag inom Familjebolaget Romarriken Holding AB som äger och förvaltar fastigheter i Västsverige samt investerar i värdepapper. Tidigare erfarenhet från projektledning och försäljning av event i tidigare familjeägda bolaget Mediatec Solutions vilket när det såldes var ett av Europas största Teknikbolag för TV och event.

Tidigare erfarenhet: Projektledare Creative Technology Northern Europe AB, Mediatec Solutions

Utbildning: Ekonomi vid Göteborgs universitet



Jens Mattsson
Styrelseledamot

Födelseår: 1972
Ägarskap: Representerar Optiga AB och Gyrab AB som tillsammans äger 2,6%

Jens har lång erfarenhet från finanssektorn, främst inom kapitalförvaltning. Sedan 2009 är Jens verksam som förmögenhetsförvaltare för två family offices med innehav i aktiva och passiva bolag såväl som alternativa investeringar. Tidigare styrelseuppdrag innefattar GBG Office 1 AB.

Nuvarande sysselsättning: Kapitalförvaltning

Tidigare erfarenhet: Kapitalförvaltning på Skandinaviska Enskilda Banken



Jan Thörnell
Styrelseledamot

Födelseår: 1948
Ägarskap: 4,1% via Fänsboda AB

Jan har mångårig erfarenhet från finanssektorn med befattningar på Uppsala Sparbank, Stadshypotek Västmanland samt vice VD på Tryggfinans. Jan investerar genom Fänsboda AB.

Nuvarande sysselsättning: Pensionerad

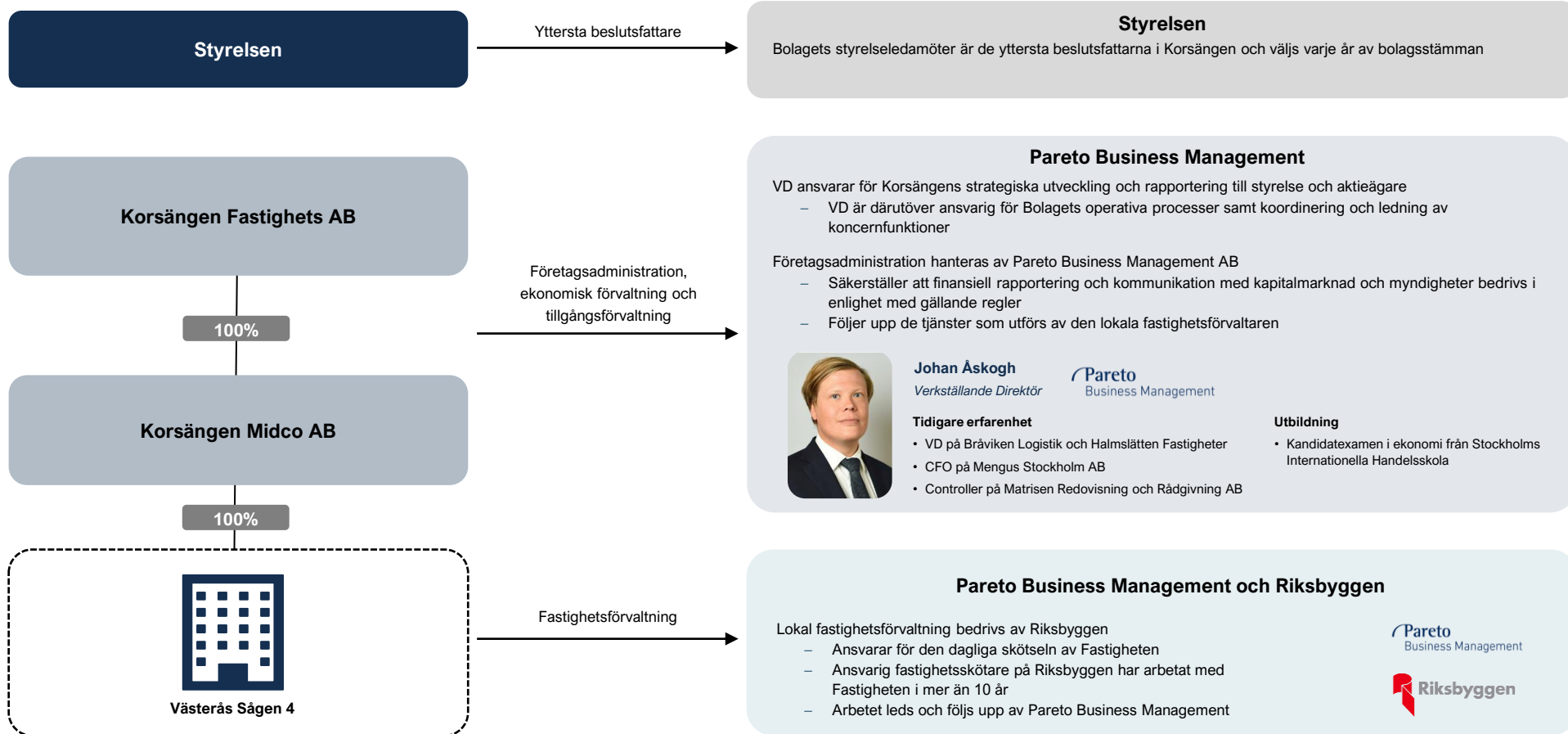
Tidigare erfarenhet: Uppsala Sparbank, Stadshypotek Västmanland och vice VD på Tryggfinans.

Utbildning: Juristexamen och MBA från Uppsala Universitet, AMP från Harvard

Ledning och organisationsstruktur

Korsängen förvaltas av Pareto Business Management under ledning av Johan Åskogh

Organisationsstruktur



Största aktieägare

Styrelsen representerar 50,7% av aktierna

10 största aktieägare per den 31 december 2023

#	Aktieägare	Kapital	Röstandel	Land
1	Svedulf Fastighets Aktiebolag	18,0%	18,0%	Sverige
2	Bjursund Invest AB	14,6%	14,6%	Sverige
3	Romarriken Holding AB	11,4%	11,4%	Sverige
4	Finanshuset Cretona AB	6,1%	6,1%	Sverige
5	Waterlemon Sweden AB	4,7%	4,7%	Sverige
6	Invima AB	4,3%	4,3%	Sverige
7	Fänsboda AB	4,1%	4,1%	Sverige
8	Six Sis Ag, W8lmy	4,1%	4,1%	Schweiz
9	Farsviken AB	3,3%	3,3%	Sverige
10	Tekonom Konsult AB	2,7%	2,7%	Sverige
TOTAL		73,2%	73,2%	
Övriga aktieägare		26,8%	26,8%	

Företräds av styrelseordförande Ulf Johansson

Företräds av styrelsesuppleant Robin Paterson

Företräds av styrelseledamot Jan Thörnell

Aktieägaravtalet

Sammanfattning av Korsängens aktieägaravtal

Korsängens aktieägare är bundna till ett aktieägaravtal vars villkor sammanfattas nedan. För fullständiga villkor och ytterligare information, vänligen se det fullständiga aktieägaravtalet, som kan erhållas av Bolaget på begäran. Notera att avtalet är på engelska och sammanfattningen nedan avser en svensk översättning.

Allmänna kommentarer om Bolagets aktier

Som huvudregel är aktierna fritt överlåtningbara. Förvärv av aktier är inte villkorat av Bolagets samtycke och befintliga aktieägarna har ingen förköpsrätt. Aktieägarna har dock, enligt ett aktieägaravtal, en "Drag-Along-Right" och en "Tag-Along-Right" som beskrivs närmare i avsnitten nedan.

Drag-Along-Right

Enligt aktieägaravtalet har aktieägare som separat eller gemensamt innehar minst 25 % av aktierna i Bolaget (en "Kvalificerad Grupp") rätt att, under vissa förutsättningar, kräva försäljning av alla aktier i Bolaget eller Bolagets tillgångar. En Kvalificerad Grupp kan på bolagsstämman acceptera ett erbjudande med bindande verkan för alla aktieägare eller Bolaget under förutsättning att: a) försäljningsobjektet, före bolagsstämman, har marknadsförts till utvalda relevanta investerare och b) ingen av dessa har indikerat att de är villiga att erbjuda ett pris för försäljningsobjektet som är högre än det erbjudna priset.

Om styrelsen anser att villkoren enligt a) och b) ovan inte är uppfyllda, kan bolagsstämman endast acceptera sådan försäljning om mer än 50 % av Bolagets totala aktiekapital röstar för detta. Vänligen se det fullständiga aktieägaravtalet för ytterligare beskrivning av Drag-Along-Right och företrädesrätten.

Tag-Along-Right

Om en aktieägare, antingen ensam eller tillsammans med närstående enligt definitionen i avsnitt I.3 i de Svenska Takeover-reglerna (daterad 1 februari 2015), blir ägare till mer än 75 % av aktierna i Bolaget, ska var och en av de övriga aktieägarna ha rätt att kräva att majoritetsägaren inom en tidsfrist av 14 dagar lämnar ett erbjudande om köp av återstående aktier i Bolaget. Erbjudandepriiset ska inte vara lägre än det högsta vederlag som överenskommits eller betalats av majoritetsägaren i den senaste transaktionen med en oberoende person varigenom eller innan Tag-Along-Right trädde i kraft. För ytterligare beskrivning av Tag-Along-Right hänvisas till aktieägaravtalet.

Utköp av minoritetsaktieägare

En aktieägare som ensam eller via dotterbolag innehar mer än 90 % av aktierna i Bolaget har, enligt kapitel 22 i Aktiebolagslagen, rätt att köpa ut resterande aktierna i Bolaget från de övriga aktieägarna. Inlösenbetalningen för de inlösta aktierna ska motsvara det högsta av följande: a) det vederlag som överenskommits eller betalats av majoritetsaktieägaren per aktie i den senaste transaktionen med en oberoende person varvid eller innan tröskeln på 90 % överskreds, och b) nettovärdet per aktie som aktieägarna skulle ha erhållit för sina aktier om dessa hade sålts i enlighet med Drag-Along-Right som föreskrivs i aktieägaravtalet. För ytterligare beskrivning av utköp av minoritetsaktieägare hänvisas till aktieägaravtalet.

Risikfaktorer

Risikfaktorer

Potentiella investerare bör vara medvetna om att investeringar i aktier alltid är förknippade med risker. Koncernens finansiella resultat och de risker som är förknippade med koncernens verksamhet är viktiga när man fattar ett beslut om att investera i aktierna. Det finns inga garantier eller försäkringar om att Bolagets mål uppfylls och att en investering i sin tur kommer att generera en positiv avkastning för investeraren. Ett antal faktorer påverkar och skulle kunna påverka koncernens verksamhet och finansiella resultat och i slutändan Bolagets förmåga att betala utdelning. I detta avsnitt illustreras och diskuteras ett antal riskfaktorer, både generella risker hänförliga till Bolagets verksamhet och väsentliga risker hänförliga till aktierna som finansiella instrument. De risker som beskrivs nedan är inte uttömmande.

Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget, eller som Bolaget för närvarande anser vara oväsentliga, kan ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet. Den ordning i vilken riskerna presenteras är inte avsedd att ge en indikation på sannolikheten för att de inträffar eller på deras relativa betydelse.

Marknadsrisk

Fastighetsinvesteringsrisken är kopplad till fastighetens värde. Denna risk kan således definieras som de faktorer som påverkar fastighetsvärderingar. De viktigaste faktorerna är utbud och efterfrågan på kommersiella fastigheter samt den avkastning som investerare är villiga att acceptera vid köp av fastigheter. Fastighetsmarknaden påverkas av vakansgraden på marknaden. Vakansgraden påverkas av flera faktorer på både mikro- och makronivå. Negativa förändringar i den allmänna ekonomiska situationen, såsom inflation, konjunktur, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, förändringar i infrastruktur, inklusive företags och privatpersoners utgifter, kan påverka efterfrågan på kommersiella lokaler negativt. Vakansgraden påverkas också av bygg- och renoveringsaktiviteten. Yttre faktorer såsom högre elpriset, politiska förslag och reformer samt omvärldsläget kan ha en inverkan på ekonomin. Vidare påverkas fastighetsmarknaden av efterfrågan på den typ av fastigheter som koncernen äger. Under vissa perioder kan det råda hård konkurrens om ett fåtal fastighetsobjekt och det kan vara svårt att köpa önskade objekt till önskat pris. Under andra perioder kan det vara svårt att sälja fastigheter till önskat pris. Under 2022 och 2023 har värdet på Bolagets fastighet påverkats negativt av bland annat ränteläget och inflationen, som har lett till ett ökat avkastningskrav på fastigheter generellt och därmed lägre fastighetsvärderingar. Ytterligare minskningar av värdet på fastigheten skulle ha en negativ inverkan på koncernens finansiella ställning.

Operativ risk

Hyresgästens finansiella ställning och styrka, och därmed dess förmåga att betala hyra etc., kommer alltid att vara en avgörande faktor vid riskbedömningen av fastighetsbolag. De operativa riskerna inkluderar även risker relaterade till restriktioner i hyresavtal, risker relaterade till rättsliga krav från hyresgäster och/eller myndigheter, inklusive skattemyndigheter och andra tredje parter, risk för ökade underhållskostnader, risk för försämrade tekniska förhållanden samt risk för dolda defekter och utsläpp.

Hyresavtalet avseende fastigheten har ingåtts med hyresgästen, vilket gör koncernen beroende av hyresgästens förmåga att fullgöra sina skyldigheter enligt hyresavtalet (t.ex. betala hyra).

Det finns vissa risker förknippade med att få nya hyresgäster. Nya potentiella hyresgäster kan innebära högre motpartsrisiker, och koncernens förmåga att framgångsrikt förhandla fram nya hyresavtal på gynnsamma villkor är beroende av det allmänna tillståndet på fastighetsmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Vidare kan lokalerna behöva renoveras och anpassas för att betjäna en ny hyresgäst, eller flera hyresgäster i stället för en enda hyresgäst. Sådana investeringar kan påverka koncernens finansiella ställning negativt.

Motpartsrisk

Koncernen är beroende av ett betydande hyresavtal med hyresgästen, vilket innebär att hyresgästens finansiella styrka är kritisk och koncernens exponering för ekonomiska risker ökar. Om hyresgästen inte kan betala hyran eller på annat sätt fullgöra sina ekonomiska skyldigheter enligt hyresavtalet, skulle detta påverka koncernens verksamhet, finansiella ställning och avkastning negativt.

Det finns en risk att hyresgästen saknar tillgångar för att fullgöra sina betalningsförpliktelser. Avsaknad av tillgångar under en verkställighet av en sådan förpliktelse kan påverka koncernens verksamhet, finansiella förhållanden och avkastning negativt.

Kontraktslängden med hyresgästen är ursprungligen 15 år med en avstegsklausul efter 10 år. Om hyresgästen säger upp hyresavtalet efter 10 år och hyresvärden inte kan hitta en ny hyresgäst på acceptabla villkor, kan detta påverka koncernens verksamhet, finansiella ställning och avkastning negativt.

Risikfaktorer

Risikfaktorer

Risik relaterad till lokalanpassningar och projektinvesteringar

Vid begäran av hyresgästen, har hyresvärden åtagit sig att förse hyresgästen med lokalanpassningar och projektinvesteringar avseende verksamhetsspecifika investeringar upp till ett värde om totalt 100 miljoner kronor. Även om hyresvärden har rätt till ersättning enligt hyresavtalet finns det en risk att hyresvärden inte kan finansiera investeringarna vid hyresgästens begäran, eller erhåller finansiering endast på oförmånliga villkor. Om hyresvärden inte erhåller finansiering, och anpassningarna och investeringarna är av väsentlig betydelse för hyresgästen, får hyresgästen under vissa förutsättningar säga upp hyresavtalet. Hyresgästen kan vidare ha rätt till ersättning för skada på grund av hyresvärdens försummelse. Vidare har hyresgästen rätt att kräva fullgörelse i enlighet med allmän avtalsrätt. Om hyresgästen säger upp hyresavtalet, eller om hyresvärden inte kan hitta finansiering på gynnsamma villkor, kan det ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och avkastning.

Risik relaterad till tidigare arbeten kopplade till ombyggnation och renovering

Byggnaden uppfördes ursprungligen 1992 och har genomgått en omfattande ombyggnation och renovering under 2017 och 2018. Det finns en risk för brister i arbetena eller att andra kostnader kommer att uppstå på grund av de slutförda arbetena och att koncernen inte har tillräckligt skydd enligt de relevanta entreprenadavtalen. Det finns därför en risk att det finns utestående kostnader för att åtgärda sådana anmärkningar och att Bolaget kommer att ådra sig framtida oförutsedda kostnader.

Risik avseende oförutsedda kostnader avseende Fastigheten

Det finns en risk att Bolaget, i egenskap av fastighetsägare, kommer att bli ansvarigt för framtida kostnader avseende fastigheten. Ansvaret för att bära kostnader för underhåll samt investeringar och reparationer av Fastigheten kan medföra betydande kostnader, vilket kan påverka Koncernens finansiella ställning och avkastningen på eget kapital negativt.

När det gäller oförutsedda kostnader innehåller fastighetsinvesteringar och fastighetsförvaltning alltid en teknisk risk relaterad till driften av fastigheten, inklusive, men inte begränsat till, byggtekniska problem, dolda fel och skador (inklusive genom brand eller andra naturkatastrofer). Dessa typer av tekniska problem kan resultera i betydande oförutsedda kostnader relaterade till Fastigheten. Om fastigheten i framtiden drabbas av sådana oförutsedda kostnader kan detta avsevärt öka kostnaderna för fastigheten, vilket kan påverka koncernens verksamhet, finansiella ställning och avkastning negativt.

Finansieringsrisk & refinansieringsrisk

Finansiella risker inkluderar, men är inte begränsade till, risken att inte uppnå önskad skuldsättningsgrad, att inte fullgöra låneåtaganden, räntefluktuationer, risk relaterad till effekter av justeringar av verkligt värde samt förändringar i lagar och regler avseende skatter och avgifter.

Vid förfall av koncernens skulder kommer koncernen att behöva refinansiera sådana skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sådana skulder är beroende av förhållandena på finansmarknaderna i allmänhet vid den aktuella tidpunkten. Det finns därför en risk att koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte är tillgänglig på gynnsamma villkor, eller tillgänglig överhuvudtaget.

Bolagets styrelse bedömer att Bolagets belåningsgrad behöver minskas för att Bolaget ska kunna refinansieras på acceptabla villkor och har därför beslutat om Företrädesemissionen. Bolaget bedöms vara tillräckligt finansierat efter genomförandet av den planerade Företrädesemissionen. Ytterligare kapitalbehov, till exempel på grund av oförutsedda kostnader och/eller större kapitalutgifter än förväntat, kan dock inte uteslutas. Det finns en risk att koncernen inte kan tillgodose sådana ytterligare kapitalbehov på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och avkastning på eget kapital.

Koncernen kommer också, i samband med en refinansiering av sina skulder, att utsättas för ränterisker på räntebärande skulder. Förändringar i räntesatserna på koncernens skulder kommer att påverka koncernens kassaflöde och likviditet, och kan därmed ha en negativ inverkan på koncernens finansiella villkor och avkastningen på eget kapital. Koncernens oförmåga att refinansiera sina skulder på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, kan få en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risikfaktorer

Risikfaktorer

Risk avseende finansieringsavtal

De låneavtal som koncernen förväntar sig att ingå kommer att göra koncernen föremål för ett antal kovenanter som dikterar vilka åtgärder koncernen får och inte får vidta. Om koncernen bryter mot dessa åtaganden kan det utlösa ytterligare amorteringar och begränsningar i koncernens möjligheter att strömma kapital mellan koncernbolagen. Vidare kan finansieringsavtalen innehålla särskilda villkor som vid överträdelser innebär att ytterligare finansieringskostnader uppstår och lånen kan sägas upp, vilket kan leda till konkurs och likvidation av koncernen. Sådana händelser skulle negativt påverka koncernens finansiella ställning och avkastning på eget kapital.

Det finns en risk att låneavtal kan komma att innehålla en ägarklausul (dvs. en klausul om förändring av väsentliga aktieägare). En sådan ägarklausul kan begränsa en juridisk persons rätt att förvärva eller kontrollera mer än en viss avtalad procentandel av kapitalet och/eller röststrätterna i Bolaget. Om ett låneavtal innehåller en sådan ägarklausul och en person eller part förvärvar eller erhåller ägande eller kontroll som överstiger den avtalade procentsatsen, kan hela det utestående beloppet förklaras förfallet och betalas med kort varsel. Det finns en risk att en refinansiering i samband med en sådan händelse skulle leda till ökade kostnader och därmed påverka koncernens finansiella förhållanden och avkastningen negativt.

Geografisk risk

Information om Bolaget baseras på viss marknadsinformation avseende fastighetsmarknaden i Sverige i allmänhet och Västerås i synnerhet. Marknadsvärdena på fastigheter i området kan komma att sjunka i framtiden och negativt påverka Bolagets avkastning på eget kapital.

Risk relaterad till ledningen

Koncernen är per datum för Presentationen beroende av en business manager och technical follow-up manager och en fastighetsförvaltare för genomförandet av sin strategi och driften av sin verksamhet. Bolaget är även beroende av att kunna rekrytera, behålla och dra nytta av personer i Bolagets ledning och styrelse. Även om business management-avtalet med Pareto Business Management AB inte kan sägas upp under de första fem åren från undertecknandet (med vissa undantag) och därefter förlängs med en period på tre år tills det sägs upp med en uppsägningstid på 12 månader, finns det en osäkerhet när det gäller ledningen av koncernen i händelse av att business management-avtalet sägs upp, vilket också skulle leda till en uppsägning av technical follow-up-avtalet. Dessutom kommer koncernen att vara beroende av tjänster och produkter från vissa andra konsulter, entreprenörer och andra tjänsteleverantörer för att framgångsrikt kunna fullfölja koncernens affärsplan. Det finns en risk att koncernen inte kan köpa nya ledningstjänster eller andra nödvändiga tjänster eller produkter på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och avkastning på eget kapital.

Fastighetsrisk

Avkastningen från Fastigheten kommer till stor del att bero på storleken på de hyresintäkter som genereras från Fastigheten, de kostnader och utgifter som uppstår vid underhåll och förvaltning av Fastigheten, nödvändiga investeringar i Fastigheten och på förändringar i dess marknadsvärde. Hyresintäkter och marknadsvärdet för fastigheter påverkas i allmänhet av allmänna förhållanden i ekonomin, såsom tillväxt i bruttonationalprodukten, sysselsättningstrender, inflation och förändringar i räntesatser. Både fastighetsvärden och hyresintäkter kan också påverkas av konkurrens från andra fastighetsägare, uppfattningen hos presumtiva köpare och/eller fastighetens attraktivitet för hyresgäster, bekvämlighet och säkerhet. Om hyresintäkterna eller värdet på fastigheten skulle minska kan det ha en negativ inverkan på koncernens finansiella ställning, verksamhet och resultat.

Miljömässiga och tekniska risker

Enligt den svenska miljölagstiftningens "förearen betalar-princip" skall den verksamhetsutövare som har bidragit till föreningen ansvara för efterbehandling. Skulle det däremot inte vara möjligt att lokalisera förearen är fastighetsägaren subsidiärt ansvarig för efterbehandling och därmed sammanhängande kostnader. Det finns därför en risk att Bolaget i egenskap av fastighetsägare kan komma att hållas ansvarigt för kostsamma saneringsarbeten.

Det kan också finnas tekniska risker i samband med fastighetsskötsel, reparationer, strukturell underhåll och eventuella ytterligare renoveringar. Detta inkluderar risken för byggfel och andra skador. Om sådana tekniska problem uppstår kan de orsaka förseningar och ökade kostnader, vilket kan ha en negativ inverkan på koncernens finansiella ställning, verksamhet och resultat.

Risikfaktorer

Risikfaktorer

Försäkringsrisk

Bolagets försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för skador relaterade till exempelvis Fastigheten. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden) kan vara, eller i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för Bolaget att försäkra sig mot. Om en oförsäkrad, eller otillräckligt försäkrad, skada uppkommer kan Bolaget bli ansvarigt att åtgärda skador orsakade av oförsäkrade eller otillräckligt försäkrade risker. Dessa kostnader kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risk för framtida värde

Fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av varje fastighets individuella karaktär och på grund av det faktum att det inte nödvändigtvis finns en likvid marknad eller en tydlig prismetanisk. Som ett resultat av detta kan värderingar vara föremål för betydande osäkerheter. Det finns en risk att uppskattningarna från en värderingsprocess inte återspeglar det faktiska försäljningspriset. En framtida recession på fastighetsmarknaden kan ha en väsentligt negativ inverkan på värdet av Fastigheten och därmed på Bolagets aktier.

Risk relaterad till framtida aktieemissioner

Om Bolaget skulle behöva ytterligare kapital i framtiden kan bristen på deltagande från investerare utgöra en risk för Bolagets finansiella ställning (tills en sådan ytterligare emission har slutförts). Om Bolaget i framtiden skulle välja att öka sitt aktiekapital genom en nyemission, skulle dessutom befintliga aktieägare under de flesta omständigheter ha en företrädesrätt att teckna aktier om inte Bolagets aktieägare beslutar att godkänna en avvikelse från sådana rättigheter vid en bolagsstämma. Befintliga aktieägare i jurisdiktioner där deltagande i sådan nyemission skulle kräva ytterligare prospekt, registrering och/eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt kan komma att uteslutas från sin rätt att teckna nya aktier om sådana aktier eller aktieägarätter inte registreras enligt exempelvis U.S. Securities Act eller motsvarande regler i andra berörda jurisdiktioner och om inga undantag från registreringskraven är tillämpliga.

Per denna dag är det osannolikt att Bolaget kommer att ansöka om sådan registrering och det kan inte garanteras att något undantag från registreringskraven kommer att vara tillämpligt, vilket kan få till följd att ägandet för aktieägare som är baserade utomlands späds ut. Vidare kommer investerare som inte deltar, eller som inte ges möjlighet att delta, i framtida emissioner att riskera att deras ägande späds ut.

Risk relaterad till emissionsgarantier och teckningsförbindelser

Bolaget har erhållit teckningsförbindelser och garantiåtaganden för 100 procent av Företrädesemissionen. Garantiåtaganden och teckningsförbindelser utgör juridiskt bindande förpliktelser gentemot Bolaget. Bolaget har dock inte begärt eller mottagit säkerhet från de parter som ingått teckningsförbindelser eller garantiåtaganden, vilket innebär att åtagandena inte är säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns därför en risk att parter som ingått avtalen inte kommer att uppfylla sina förpliktelser gentemot Bolaget. Om denna risk förverkligas skulle det kunna innebära att Företrädesemissionen inte blir fulltecknad och det skulle ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

Rättsliga och regulatoriska risker

Investeringar i aktierna medför vissa risker, inklusive risken att en part framgångsrikt kan driva en rättsvist mot koncernen, vilket kan leda till en minskning av koncernens tillgångar. Förändringar i lagar som rör ägande av mark kan ha en negativ inverkan på värdet av aktierna. Nya lagar kan komma att införas, vilka kan vara retroaktiva och påverka miljöplanering, markanvändning och/eller utvecklingsbestämmelser.

Myndigheter på alla nivåer är aktivt involverade i utfärdandet och tillämpningen av bestämmelser som rör beskattning, markanvändning, zonindelning och planeringsrestriktioner, miljöskydd och säkerhet samt andra frågor. Införandet och tillämpningen av sådana bestämmelser kan leda till ökade kostnader och minskade intäkter eller lägre avkastning för Bolaget, samt ha en negativ inverkan på fastighetens värde. Myndigheter kan använda rätten till expropriation av Fastigheten om kraven för expropriation är uppfyllda. Eventuell expropriation kommer att ge koncernen rätt till ersättning men koncernens finansiella ställning kan, oavsett sådan ersättning, påverkas negativt.

Risikfaktorer

Risikfaktorer

Risk vid behandling av personuppgifter

2018 trädde den allmänna dataskyddsförordningen ("GDPR"), utfärdad av Europeiska unionen i kraft. Det finns en risk att det finns brister i personuppgiftshanteringen eller att det uppstår personuppgiftsincidenter vilket kan medföra höga böter baserat på Bolagets omsättning Om koncernen misslyckas med att följa GDPR kan detta ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och avkastning.

Risker i samband med ändrad eller ny lagstiftning

Detta dokument är baserat på svensk lag som gäller vid tidpunkten för denna presentation. Ingen försäkrans kan lämnas om effekten av eventuella framtida lagstiftningsåtgärder, regleringar, förändringar eller modifieringar av administrativ praxis eller rättspraxis.

Likviditetsrisk - handel på sekundärmarknaden

Pareto arbetar för att möjliggöra för en fungerande andrahandsmarknad för Bolagets aktier. Investerare måste vara beredda på begränsad likviditet i aktierna och osäkerhet avseende hur aktierna prissätts på andrahandsmarknaden. Otillräcklig likviditet kan leda till att aktierna handlas till en betydande rabatt på andrahandsmarknaden. Det kan också i praktiken vara omöjligt att handla med dessa under kortare eller längre tidsperioder.

Exit för investerare är beroende av antingen försäljning av aktierna på andrahandsmarknaden eller att Fastigheten, Bolaget eller dess dotterbolag säljs i sin helhet. Fastigheter är av sin natur ett tillgångsslag med låg likviditet. Det tar normalt flera månader både att investera och att realisera fastigheter på direktmarknaden. Eventuell försäljning av Fastigheten, Bolaget eller dess dotterbolag kommer att behöva beslutas av Bolagets styrelse. Aktieägare som var för sig eller tillsammans innehar minst 25 procent av aktierna i Bolaget har enligt Aktieägaravtalet rätt att kräva en försäljningsprocess av Fastigheten eller samtliga aktier i Bolaget eller dess dotterbolag (drag-along-rätt, se mer information på sida 26). Detta kan leda till att investerare tvingas sälja vid en annan tidpunkt än önskat.

Utspädning vid nyemission eller aktiesplit

Om Bolaget behöver ytterligare kapital i framtiden kan ett otillräckligt deltagande från investerarnas sida i en framtida aktieemission utgöra en risk för Bolagets solvens fram till dess att aktieemissionen har genomförts. Investerare som inte deltar i framtida aktieemissioner riskerar utspädning av sina ägarintressen. Ett kapitalbehov kan till exempel uppstå vid en framtida renovering av Fastigheten, eller andra nödvändiga investeringar i Fastigheten, om kostnaderna inte finansieras av en bank eller annan långgivare.

Risker relaterade till Bolagets förmåga att betala utdelning

Bolagets förmåga att betala utdelning är beroende av flera faktorer, såsom koncernens utdelningsbara medel och likviditetssituation, samt eventuella begränsningar som följer av tillämpliga lagar och förordningar. Vidare kan varje utbetalning av utdelning vara föremål för godkännande av långgivare och/eller obligationsinnehavare och vissa villkor i finansieringsdokumentationen. Varje utbetalning av utdelning från koncernen är beroende av ett förslag från Bolagets styrelse och i slutändan ett beslut av en bolagsstämma. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att kunna betala utdelning.

Skatterisk

Koncernens huvudsakliga skatterisker är relaterade till förändringar i eller eventuella felaktiga tolkningar av skattelagstiftningen. Sådana förändringar eller felaktiga tolkningar kan leda till skattehöjningar eller andra ekonomiska förluster. Om sådana risker realiserar kan det få en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och avkastning på eget kapital.

Det är möjligt att koncernen har gjort eller kommer att göra tolkningar av skattereglerna som skiljer sig från Skatteverkets, och att Skatteverket därför kommer att påföra skatter, skattesatsökningar, administrativa sanktioner eller andra konsekvenser för något av koncernbolagen. Detta skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning eller resultat och påverka koncernens verksamhet, finansiella ställning och avkastning negativt.

Risikfaktorer

Risikfaktorer

Risk relaterad till räntebegränsningsregler

Reglerna för avdragsrätt för räntekostnader har varit tillämpliga sedan den 1 januari 2019.

Enligt reglerna begränsas ett bolags avdrag för räntenettet till 30 procent av skattemässigt justerad EBITDA. Enligt förenklingsregeln är ett negativt räntenetto som understiger fem miljoner kronor avdragsgillt utan att behöva uppfylla den generella ränteaavdragsbegränsningsregeln. Om Bolaget ingår i en koncern får det sammanlagda avdragsgilla negativa räntenettet i koncernen inte överstiga 5 miljoner kronor enligt förenklingsregeln.

Det är möjligt att spara räntekostnader som inte får dras av i upp till sex år.

AIFM-risk

Bolaget har bedömt sig falla utanför AIFM-direktivets tillämpningsområde på grund av sitt industriella syfte, eftersom Bolaget indirekt ska generera avkastning genom fastighetsverksamheten på marknaden och inte nödvändigtvis genom att avyttra Fastigheten. Det finns dock en risk att Bolaget kan komma att betraktas som en AIF-förvaltare, vilket bland annat skulle medföra ytterligare kostnader för ett förvaringsinstitut och en förvaltare.

Risk avseende aktieägares inflytande

När Företrädesemissionen slutförs kommer Bolagets största och näst största aktieägare, Svedulf Fastighets Aktiebolag respektive Bjursund Invest AB, fortsatt vara de största aktieägarna i Bolaget. Vidare har Bjursund Invest AB ingått ett garantiåtagande om 100 procent av Företrädesemissionen, vilket medför att Bjursund Invest AB:s innehav av aktier och röster kan öka om inte övriga aktieägare utnyttjar sina teckningsrätter. Följaktligen kommer Svedulf Fastighets Aktiebolag och Bjursund Invest AB ha kvar ett starkt inflytande i Bolaget och kunna påverka resultatet i ärenden som bereds på bolagsstämma. Dessa aktieägares intressen kan skilja sig mot, eller konkurrera med, Bolagets och övriga aktieägares intressen och det är möjligt att dessa aktieägarna medverkar till beslut som inte är i samtliga aktieägares bästa intresse. Sådana intressekonflikter kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Kontaktuppgifter

Oslo (Norway)

Pareto Securities AS
Dronning Mauds gate 3
PO Box 1411 Vika
N-0115 Oslo
Norway

+47 22 87 87 00

Stavanger (Norway)

Pareto Securities AS
Haakon VII's gate 8
PO Box 163
N-4001 Stavanger
Norway

+47 51 83 63 00

Stockholm (Sweden)

Pareto Securities AB
Berzelii Park 9
PO Box 7415
S-103 91 Stockholm
Sweden

+46 8 402 50 00

Malmö (Sweden)

Pareto Securities AB
Stortorget 13
S-211 22 Malmö
Sweden

+46 40 750 20

Copenhagen (Denmark)

Pareto Securities AS
Copenhagen Branch
Sankt Annæ Plads 13
DK-1250 Copenhagen
Denmark

+45 78 73 48 00

Helsinki (Finland)

Pareto Securities Oy
Aleksanterinkatu 44,
3rd floor
FI-00100 Helsinki
Finland

+358 9 8866 6000

London (UK)

Pareto Securities Ltd
11 Berkeley Street
London W1J 8DS
United Kingdom

+44 (0) 20 7786 4370

Zürich (Switzerland)

Pareto Securities AG
Rennweg 57
8001 Zürich
Switzerland

+41 44 551 38 00

Frankfurt (Germany)

Pareto Securities AS
Graefstrasse 97
60487 Frankfurt am Main
Germany

+49 (69) 589 97 0

Singapore

Pareto Securities Pte Ltd
16 Collyer Quay #27-02
Income at Raffles
Singapore

+65 6408 9800

New York (US)

Pareto Securities Inc
150 East 52nd Street,
29th floor
New York, NY 10022
USA

+1 212 829 4298

Houston (US)

Pareto Securities Inc
8 Greenway Plaza,
Suite 818
Houston, TX 77046
USA

+1 832 831 1895

Perth (Australia)

Pareto Securities Pty Ltd
Level 11
216 St Georges Tce
Perth, Western Australia 6000
Australia

+61 8 6277 0102

