

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

**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 2023-01-01--2023-12-31.

### 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 2023-01-01 – 2023-12-31 uppgår till 1 404 tkr (1 941) varav -11 393 tkr (-7 000) är hänförligt till de negativa orealiserade värdeförändringarna på fastigheten. Moderbolagets resultat uppgår till 1 779 tkr (1 873).

### Moderbolaget

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

### Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 191 000 tkr i extern finansiering från SPP Pension & Försäkring AB och Storebrand Livsförsäkring AS. Lånet löper till och med 8 juli 2024 med en fast ränta

på 2,64 %, utan amortering. Sedan upptagandet av den externa finansieringen har koncernen frivilligt valt att amortera 9 000 tkr och per 2023-12-31 är den utomstående skulden 182 000 tkr (182 000). Räntekostnader uppgår till 4 799 tkr (4 872) 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 2023 uppgår till 1 230 000 stycken.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastighetsmarknaden präglats av ett turbulent omvärldsläge med hög inflation. Detta har satt press på fastighetssektorns värderingar och för bolaget återspeglar sig detta i en redovisad värdenedgång om 14 000 TSEK, vilken grundar sig i ökat direktavkastningskrav, vilket stigit med 70 punkter under året till 6,6 % (5,9).

### Förväntad framtida utveckling

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

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

	2023	2022	2021	2020	2019 <sup>1</sup>
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	21 369	19 196	18 637	18 567	6 054
Driftnetto	19 111	16 142	16 832	16 396	4 645
Förvaltningsresultat	13 234	9 597	10 280	10 279	1 087
Årets resultat	1 404	1 941	16 790	11 500	9 808
Resultat per aktie, kr	1,14	1,58	13,65	9,35	7,97
Marknadsvärde fastigheten	301 000	315 000	322 000	311 000	307 000
Antal utestående aktier, st	1 230 000	1 230 000	1 230 000	1 230 000	1 230 000
Avkastning på eget kapital, %	1,05	1,42	12,32	8,86	23,50
Belåningsgrad, %	60,47	57,78	57,45	59,49	62,21
Räntetäckningsgrad, ggr	3,79	3,00	3,14	3,10	1,70
Soliditet, %	40,33	39,74	41,00	41,03	38,73
Överskottsgrad, %	89,43	86,98	90,31	93,22	81,81
NRV per aktie, kr	114,14	113,94	119,81	109,88	103,40
Fastighetens direktavkastning, %	6,35	5,12	5,23	5,27	4,60
Föreslagen utdelning, kr/aktie	-	-	7,5	7,5	5,0

<sup>1</sup>Bolaget var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 2 september 2019.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

##### Hyresgäster

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

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

##### Fastigheten

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	116 063 640
Balanserade vinstmedel	-15 100 306
Årets resultat	1 778 600
	<hr/>
	<b>102 741 934</b>

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

	-
i ny räkning balanseras	102 741 934
	<hr/>
	<b>102 741 934</b>

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	2023	2022
Hysesintäkter	5	21 363	19 197
Serviceintäkter	5	5	-
Drift- och underhållskostnader	6	-1 178	-1 975
Fastighetsskatt		-1 080	-1 080
<b>Driftnetto</b>		<b>19 111</b>	<b>16 142</b>
Administrationskostnader	7, 8	-1 416	-1 581
Finansiella kostnader	9	-4 952	-5 040
Finansiella intäkter		491	76
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>13 234</b>	<b>9 597</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-11 393	-7 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 841</b>	<b>2 597</b>
Aktuell skatt	10	-1 586	-600
Uppskjuten skatt	10	1 149	-56
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>		<b>1 404</b>	<b>1 941</b>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b>	15	<b>1,14</b>	<b>1,58</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat	1 404	1 941
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat<sup>2</sup></b>	<b>1 404</b>	<b>1 941</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	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	11	301 000	315 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>301 000</b>	<b>315 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		7	-
Övriga kortfristiga fordringar	12	396	391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	799	586
Likvida medel	14	30 418	18 018
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>31 620</b>	<b>18 994</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>332 620</b>	<b>333 994</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		1 230	1 230
Övrigt tillskjutet kapital		116 064	116 064
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		16 844	15 439
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 138</b>	<b>132 733</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	16	-	181 771
Uppskjuten skatteskuld	10,17	6 261	7 410
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 261</b>	<b>189 180</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplåning	16	181 924	-
Leverantörsskulder	4	363	1 134
Aktuella skatteskulder	10	2 343	722
Övriga kortfristiga skulder	18	-	3 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 591	7 197
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>192 221</b>	<b>12 081</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>198 482</b>	<b>201 261</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>332 620</b>	<b>333 994</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 2022-01-01</b>	<b>1 230</b>	<b>116 064</b>	<b>22 724</b>	<b>140 017</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	1 941	1 941
<b>Summa totalresultat 2022-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 941</b>	<b>1 941</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning			- 9 225	- 9 225
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>- 9 225</b>	<b>- 9 225</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31<sup>1</sup></b>	<b>1 230</b>	<b>116 064</b>	<b>15 440</b>	<b>132 734</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>1 230</b>	<b>116 064</b>	<b>15 440</b>	<b>132 734</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	1 404	1 404
<b>Summa totalresultat 2023-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 404</b>	<b>1 404</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31<sup>1</sup></b>	<b>1 230</b>	<b>116 064</b>	<b>16 844</b>	<b>134 138</b>

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

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	23	13 234	9 597
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		153	153
Betald skatt		35	-326
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>13 422</b>	<b>9 424</b>
<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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 093</b>	<b>11 733</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i projekt		-	-
Återbetald stämpelskatt		2 607	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>2 607</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Amortering		-	-3 000
Utdelning		-2 300	-9 225
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 300</b>	<b>-12 225</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>12 400</b>	<b>-492</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>18 018</b>	<b>18 510</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>30 418</b>	<b>18 018</b>



## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	22	459	414
Administrationskostnader	7, 8	-1 019	-923
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-560</b>	<b>-509</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		1 780	1 872
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 220</b>	<b>1 363</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	22	559	511
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 779</b>	<b>1 873</b>
Uppskjuten skatt	10	-	-
Aktuell skatt	10	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>1 779</b>	<b>1 873</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat	1 779	1 873
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>1 779</b>	<b>1 873</b>

## Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	20	11 050	11 050
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 050</b>	<b>11 050</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar koncern	22	90 591	88 032
Övriga kortfristiga fordringar	12	286	362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 126	2 204
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>93 003</b>	<b>90 599</b>
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>152</b>	<b>3 419</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>93 155</b>	<b>94 018</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>104 205</b>	<b>105 068</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 230	1 230
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 230</b>	<b>1 230</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		116 064	116 064
Balanserad vinst eller förlust		-15 100	-16 974
Årets resultat		1 779	1 873
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>102 743</b>	<b>100 963</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>103 973</b>	<b>102 193</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	-	365
Övriga kortfristiga skulder	18	-	2 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	232	210
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>232</b>	<b>2 875</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>104 205</b>	<b>105 068</b>

### Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>1 230</b>	<b>116 064</b>	<b>-7 749</b>	<b>109 545</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	1 873	1 873
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-9 225	-9 225
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 230</b>	<b>116 064</b>	<b>-15 101</b>	<b>102 193</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	1 779	1 779
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelningar	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>1 230</b>	<b>116 064</b>	<b>-13 322</b>	<b>103 972</b>

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

### Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	23	1 220	1 363
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>1 220</b>	<b>1 363</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-2 405	7 327
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-365	358
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-2 277	-67
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 827</b>	<b>8 980</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Koncernbidrag		559	511
Utdelning		-	-9 225
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>559</b>	<b>-8 714</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 268</b>	<b>266</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>3 419</b>	<b>3 153</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>152</b>	<b>3 419</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 21 mars 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 25 april 2024.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för 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 2023

Under räkenskapsår 2023 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### 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. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. 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 förväret direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinst 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 observerbar 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 förvärsavtal.

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 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. Förvärvsrelaterade 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 uthyrd och därmed är bolaget beroende av

hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2023-12-31 externa lån om totalt 182 000 tkr hos SPP Pension & Försäkring AB och Storebrand Livsförsäkring AS. Lånet löper med en fast ränta om 2,64 % och förfaller 2024-07-08. Långgivaren har rätt att en gång per år höja räntan till följd av förändrade omvärldsfaktorer eller om låntagarens kreditvärdighet försämras, underrättelse om detta måste ges senast tre månader innan räntehöjningen. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen i allt väsentligt har bunden ränta under lånens löptid är räntexponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten före 2024-09-02 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr (0).

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 75 % under år 1 - 4 och högre än 70 % år 5. Bolaget uppfyller lånevillkoren per 2023-12-31. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2024-04-30. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna till höger.

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

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	182 000	-	-
Räntor	1 201	1 201	-	-
Lev skulder	363	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 564</b>	<b>183 201</b>	-	-

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	182 000	-
Räntor	1 221	3 663	2 529	-
Lev skulder	1 134	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 028	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 383</b>	<b>3 663</b>	<b>184 529</b>	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
<b>Summa</b>	-	-	-	-

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	365	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2 246	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 611</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 2023-01-01</b>	<b>181 771</b>	<b>181 771</b>
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
<b>Kassaflödespåverkande poster</b>	-	-
Periodiserad uppläggningsavgift	153	153
<b>Ej Kassaflödespåverkande poster</b>	<b>153</b>	<b>153</b>
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>181 924</b>	<b>181 924</b>

	Upplåning	Totalt
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>184 618</b>	<b>185 618</b>
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-3 000	-3 000
<b>Kassaflödespåverkande poster</b>	<b>-3 000</b>	<b>-3 000</b>
Periodiserad uppläggningsavgift	153	153
<b>Ej Kassaflödespåverkande poster</b>	<b>153</b>	<b>153</b>
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>181 771</b>	<b>181 771</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 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Övriga fordringar	396	286
Hyresfordringar	7	-
Likvida medel	30 418	152
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>30 821</b>	<b>438</b>
	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Övriga fordringar	391	362
Likvida medel	18 018	3 419
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>18 408</b>	<b>3 781</b>

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 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	396	396
Hysesfordringar	7	7
Likvida medel	30 418	30 418
<b>Summa</b>	<b>30 821</b>	<b>30 821</b>

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	181 924	181 924
Leverantörsskulder	363	363
Övriga kortfr. skulder	-	-
<b>Summa</b>	<b>182 287</b>	<b>182 287</b>

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	391	391
Likvida medel	18 018	18 018
<b>Summa</b>	<b>18 408</b>	<b>18 408</b>

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	181 771	181 771
Leverantörsskulder	1 134	1 134
Övriga kortfr. skulder	3 028	3 028
<b>Summa</b>	<b>185 933</b>	<b>185 933</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	
	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	18 186	14 637
Räntekostnader	4 799	4 872
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,79</b>	<b>3,00</b>

### Belåningsgrad

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	182 000	182 000
Fastighetens marknadsvärde	301 000	315 000
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>60,47</b>	<b>57,78</b>

### Soliditet

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	134 138	132 733
Balansomslutning	332 620	333 994
<b>Soliditet, %</b>	<b>40,33</b>	<b>39,74</b>

### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2023	2022
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyresintäkter exkl. tillägg	20 283	18 117
Fastighetsskatt	1 080	1 080
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>21 363</b>	<b>19 197</b>

### Serviceintäkter

Övriga serviceintäkter	5	-
<b>Summa serviceintäkter</b>	<b>5</b>	<b>-</b>

### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2023	2022
Inom 1 år	21 330	20 061
Senare än 1 men inom 2 år	21 330	20 061
Senare än 2 men inom 3 år	21 330	20 061
Senare än 3 men inom 4 år	21 330	20 007
Senare än 4 men inom 5 år	21 330	20 007
Senare än 5 år	104 845	120 002
<b>Summa</b>	<b>211 495</b>	<b>220 200</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	
	2023	2022
Fastighetsskötsel	364	323
Löpande underhåll	330	98
Planerat underhåll	408	1 493
Försäkringspremier	70	56
Övrigt	6	5
<b>Summa</b>	<b>1 178</b>	<b>1 975</b>



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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	580	367	406	367
Teknisk förvaltning	226	560	174	157
Konsultarvoden	-	212	-	-
Övrig administration	610	442	439	399
<b>Summa</b>	<b>1 416</b>	<b>1 581</b>	<b>1 019</b>	<b>923</b>

#### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
BDO AB				
Revisionsuppdrag	106	65	106	75
<b>Summa</b>	<b>106</b>	<b>65</b>	<b>106</b>	<b>75</b>

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

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ulf J Johansson	60	60	60	60
Jens Mattsson	40	40	40	40
Jan Thörnell	40	40	40	40
<b>Summa</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>140</b>

#### Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	4 799	4 872	-	-
Övriga finansiella kostnader	153	168	-	2
<b>Summa</b>	<b>4 952</b>	<b>5 040</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 153 tkr (153) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

#### Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 586	-600	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 586</b>	<b>-600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Utnyttjat	-	-	-	-
underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	180	-151	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	969	95	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 149</b>	<b>-56</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-437</b>	<b>656</b>	<b>-</b>	<b>-</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	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	1 842	2 597	1 779	1 873
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-437</b>	<b>-656</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Skatt enligt svensk skattesats	-379	-535	-366	-386
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-1	-	-
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	-	-	366	386
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-59	-	-	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	-	-120	-	-
<b>Summa</b>	<b>-437</b>	<b>-656</b>	<b>-</b>	<b>-</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 2023 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	315 000	322 000	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-11 393	-7 000	-	-
Förändring anskaffningsvärdet p g a återbetalning av stämpelskatt:	-2 607	-	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>301 000</b>	<b>315 000</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.

	2023	2022
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,4	7,7
Direktavkastningskrav, %	6,6	5,9
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	6,0	6,0

## Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande		Snitt (tkr)	
	2023		2022	
Hysesintäkter	+/- 10,00 %	17 059 / -17 058	18 255 / -18 255	
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-10 892 / 11 801	-12 849 / 14 062	
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-3 484 / 3 485	-3 709 / 3 710	

## Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	232	388	231	179
Övrigt	164	3	55	183
<b>Summa</b>	<b>396</b>	<b>391</b>	<b>286</b>	<b>362</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	575	586	350	330
Upplupna räntor externa	224	-	-	-
Upplupna koncern-interna ränteintäkter	-	-	1 776	1 874
<b>Summa</b>	<b>799</b>	<b>586</b>	<b>2 126</b>	<b>2 204</b>

## Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	30 418	18 018	152	3 419
<b>Summa</b>	<b>30 418</b>	<b>18 018</b>	<b>152</b>	<b>3 419</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 1 230 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	1 230 000	1 230 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 230 000	1 230 000

### Resultat per aktie

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

	2023-12-31	2022-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	1 404 451	1 941 115
Genomsnittligt antal aktier, st	1 230 000	1 230 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>1,14</b>	<b>1,58</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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	-	182 000	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	182 000	-	-	-
Uppläggningsavgift	-76	-229	-	-
<b>Summa</b>	<b>181 924</b>	<b>181 771</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 17 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	-7 410	-7 354	-	-
Redovisat över resultat-räkningen	1 149	-56	-	-
Redovisat direkt i Eget Kapital	-	-	-	-
<b>Redovisad skuld vid årets utgång</b>	<b>-6 261</b>	<b>-7 410</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	1	1	-	-
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-78	-258	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheten	-6 184	-7 153	-	-
<b>Summa</b>	<b>-6 262</b>	<b>-7 411</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-6 261</b>	<b>-7 410</b>	<b>-</b>	<b>-</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 7 tkr (7) med hänsyn taget till resultatet för år 2023. 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till aktieägare	-	2 300	-	2 300
Övriga kortfristiga skulder	-	728	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>3 028</b>	<b>-</b>	<b>2 300</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förskotts-betalda hyror	6 971	6 594	-	-
Upplupen ränta	387	393	-	-
Övrigt	233	210	233	210
<b>Summa</b>	<b>7 591</b>	<b>7 197</b>	<b>233</b>	<b>210</b>

## Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 050	10 050
Aktieägartillskott	-	1 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 050</b>	<b>11 050</b>

Dotterbolag	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Korsängen				
Midco AB	100	100	11 050	3 797
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>11 050</b>	<b>3 797</b>

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

## Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighets- inteckningar	191 000	191 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>191 000</b>	<b>191 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Eventual- förpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</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 459 tkr (414). Per 2023-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 90 591 tkr (88 032). 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 581 tkr (524). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört tjänster åt Korsängen Fastighets AB uppgående till 116 tkr (105).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

## Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Erlagd ränta	-4 799	-4 872	-	-
Erhållen ränta	487	76	-	-
<b>Summa</b>	<b>-4 312</b>	<b>-4 796</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

### Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

### NRV per aktie

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

### Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

## Not 25 Händelser efter balansdagen

Ingen händelse av väsentlig karaktär finns att rapportera.

## Not 26 Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	116 063 640
Balanserade vinstmedel	-15 100 306
Årets resultat	1 778 600
	<b>102 741 934</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	102 741 934
	<b>102 741 934</b>

Till följd av den stundande refinansieringen föreslår styrelsen inför årsstämman 25 april 2024 att årsstämman beslutar om att ingen vinstutdelning ska lämnas till aktieägarna. Förslaget grundar sig i en bedömning om att det över tid är av större värde för bolaget att stärka balansräkningen inför den refinansiering som äger rum i september 2024.

### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 21 mars 2024.

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

Stockholm den 21 mars 2024

Ulf J Johansson  
Styrelseordförande

Jens Mattsson  
Styrelseledamot

Jan Thörnell  
Styrelseledamot

Johan Åskogh  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2024

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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Korsängen Fastighets AB för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 fortlöpa 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor