

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 25 april 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 25 april 2024

Johan Åskogh, Verkställande direktör

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 realiserade 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 ¹
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

¹Bolaget 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.

Korsängen Fastighets AB
559130-4398

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
	<hr/>
	102 741 934

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

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

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

2024043001453

Penneo dokumentnyckel: 77CXP-BWZDN-F6JJE-07F7G-7ELQE-IXL3K

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
Fastighetskostnader		-1 080	-1 080
Driftnetto		19 111	16 142
Administrationskostnader	7, 8	-1 416	-1 581
Finansiella kostnader	9	-4 952	-5 040
Finansiella intäkter		491	76
Förvaltningsresultat		13 234	9 597
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-11 393	-7 000
Resultat före skatt		1 841	2 597
Aktuell skatt	10	-1 586	-600
Uppskjuten skatt	10	1 149	-56
Årets resultat¹		1 404	1 941
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	15	1,14	1,58

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat	1 404	1 941
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat²	1 404	1 941

¹Något 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
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	11	301 000	315 000
Summa anläggningstillgångar		301 000	315 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		7	-
Övriga kortfristiga fordringar	12	396	391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	799	586
Likvida medel	14	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	15	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	16	-	181 771
Uppskjuten skatteskuld	10,17	6 261	7 410
Summa långfristiga skulder		6 261	189 180
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		192 221	12 081
Summa skulder		198 482	201 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		332 620	333 994

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 230	116 064	22 724	140 017
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 941	1 941
Summa totalresultat 2022-12-31	-	-	1 941	1 941
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			- 9 225	-9 225
Summa transaktioner med aktieägare			-9 225	-9 225
Utgående eget kapital 2022-12-31¹	1 230	116 064	15 440	132 734
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 230	116 064	15 440	132 734
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 404	1 404
Summa totalresultat 2023-12-31	-	-	1 404	1 404
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare			-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31¹	1 230	116 064	16 844	134 138

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

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23	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			
	4		
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	14	30 418	18 018

2024043001457

Resultaträkning, moderbolaget

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

Balansräkning, moderbolaget

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

Förändring av eget kapital, moderbolaget

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

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	1 220	1 363
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		1 220	1 363
<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
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 827	8 980
Finansieringsverksamheten	4		
Koncernbidrag		559	511
Utdelning		-	-9 225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		559	-8 714
Årets kassaflöde		-3 268	266
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		3 419	3 153
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	152	3 419

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 förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke 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 förvärvsavtal.

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

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

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

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

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

Nedskrivning

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

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

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

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

Fastighetsskatt

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

Kassaflödesanalys

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

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS 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 ränteexponeringen 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	-	-	-	-
Summa	1 564	183 201	-	-

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	-	-	-
Summa	5 383	3 663	184 529	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

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	-	-	-
Summa	2 611	-	-	-

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
Ingående balans 2023-01-01	181 771	181 771
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-	-
Kassaflödespåverkande poster	-	-
Periodiserad uppläggningsavgift	153	153
Ej Kassaflödespåverkande poster	153	153
Utgående balans 2023-12-31	181 924	181 924

	Upplåning	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	184 618	185 618
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-3 000	-3 000
Kassaflödespåverkande poster	-3 000	-3 000
Periodiserad uppläggningsavgift	153	153
Ej Kassaflödespåverkande poster	153	153
Utgående balans 2022-12-31	181 771	181 771

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 avtalslängder. 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
Maximal exponering för kreditrisk	30 821	438
	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Övriga fordringar	391	362
Likvida medel	18 018	3 419
Maximal exponering för kreditrisk	18 408	3 781

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
Summa	30 821	30 821

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	-	-
Summa	182 287	182 287

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

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
Summa	185 933	185 933

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.

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	18 186	14 637
Räntekostnader	4 799	4 872
Räntetäckningsgrad, ggr	3,79	3,00

Belåningsgrad

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

Soliditet

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

Not 5 Hyresintäkter

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

Serviceintäkter

	2023	2022
Övriga serviceintäkter	5	-
Summa serviceintäkter	5	-

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
Summa	211 495	220 200

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
Summa	1 178	1 975

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
Summa	1 416	1 581	1 019	923

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
BDO AB				
Revisionsuppdrag	106	65	106	75
Summa	106	65	106	75

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
Summa	140	140	140	140

Not 9 Finansiella kostnader

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

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
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 586	-600	-	-
Summa	-1 586	-600	-	-
Uppskjuten skatt				
Utnyttjat underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	180	-151	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	969	95	-	-
Summa	1 149	-56	-	-
Total redovisad skattekostnad	-437	656	-	-

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
Årets skattekostnad	-437	-656	-	-
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	-	-
Summa	-437	-656	-	-

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 anskaffningsvärden p g a återbetalning av stämpelskatt:	-2 607	-	-	-
Utgående verkligt värde	301 000	315 000	-	-

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
Summa	396	391	286	362

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
Summa	799	586	2 126	2 204

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
Summa	30 418	18 018	152	3 419

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
Resultat per aktie, kr	1,14	1,58

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	-	-
Summa	181 924	181 771	-	-

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 resultaträkningen	1 149	-56	-	-
Redovisat direkt i Eget Kapital	-	-	-	-
Redovisad skuld vid årets utgång	-6 261	-7 410	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	1	1	-	-
Summa	1	1	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheten	-6 184	-7 153	-	-
Summa	-6 262	-7 411	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	-6 261	-7 410	-	-

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	-	-
Summa	-	3 028	-	2 300

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
Summa	7 591	7 197	233	210

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 050	10 050
Aktieägartillskott	-	1 000
Utgående anskaffningsvärde	11 050	11 050

Dotterbolag	Kapitalandel, %	Rösträtsandel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Korsängen				
Midco AB	100	100	11 050	3 797
Summa	100	100	11 050	3 797

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
Fastighetsinteckningar	191 000	191 000	-	-
Summa	191 000	191 000	-	-
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

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	-	-
Summa	-4 312	-4 796	-	-

Not 24 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV per aktie

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

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

Not 25 Händelser efter balansdagen

Ingen händelse av väsentlig karaktär finns att rapportera.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

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

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	102 741 934
	102 741 934

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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Pierre Edvin Åskog

VD

Serienummer: 19801109xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2024-03-21 10:43:39 UTC



JAN THÖRNELL

Styrelseledamot

Serienummer: 19480114xxxx

IP: 81.237.xxx.xxx

2024-03-21 10:50:27 UTC



JENS MATTSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19720115xxxx

IP: 213.179.xxx.xxx

2024-03-21 11:04:53 UTC



Ulf J Johansson

Styrelseledamot

Serienummer: 19450821xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2024-03-21 11:26:15 UTC



Tomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: BDO Mälardalen AB

Serienummer: 19600417xxxx

IP: 217.119.xxx.xxx

2024-03-21 12:26:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024043001471

Penneo dokumentnyckel: 77CXP-BWZDN-F6JJE-07F7G-7ELQE-IXL3K



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Korsängen Fastighets AB, org.nr 559130-4398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 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 Korsängen Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Korsängen Fastighets AB enligt god revisorsred 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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, 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. Risken 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 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 Korsängen Fastighets AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets 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 revisionsred 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

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

2024043001476

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Thomas Näsfeldt
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-21 13:25:54 GMT+01:00
Transaktions-ID: 003299184f5d410eb9672fc5acb281ff