

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

Korsängen Fastighets AB

559130-4398

Arsredovisningen 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 29 april 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 29 april 2025

Johan Åskogh, Verkställande direktör

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

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 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 uppgår till 12 367 tkr (1 404) varav 1 000 tkr (-11 393) är hänförligt till orealiserade värde-förändringarna på fastigheten. Moderbolagets resultat uppgår till 2 774 tkr (1 779).

Moderbolaget

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

Finansiering

Bolaget har under året refinansierat sin utomstående skuld. I samband med refinansieringen amorterade bolaget 47 mkr på skulden och har idag totalt 135 mkr i extern finansiering hos Swedbank. Lånet löper till och med 1 september 2028 med en fast ränta om 3,93%. Lånet är amorteringsfritt år ett och år två till fyra

amorteras 2% årligen. Låneavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

Räntekostnader uppgår till 4 985 tkr (4 799) 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 2024 uppgår till 1 757 142 stycken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 10 juni genomförde bolaget en företrädesemission om 527 142 aktier, med stöd av beslut som fattades på årsstämman den 25 april 2024.

Den 1 september refinansierade koncernen sin utomstående skuld hos SPP Pension & Försäkring AB och Storebrand Livsförsäkring AS, om 182 mkr. I samband med refinansieringen amorterades 47 mkr och ny skuld hos Swedbank togs upp om 135 mkr.

Förväntad framtida utveckling

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

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	22 357	21 369	19 196	18 637	18 567
Driftnetto	19 665	19 111	16 142	16 832	16 396
Förvaltningsresultat	14 101	13 234	9 597	10 280	10 279
Årets resultat	12 367	1 404	1 941	16 790	11 500
Resultat per aktie, kr	8,11	1,14	1,58	13,65	9,35
Marknadsvärde fastigheten	302 000	301 000	315 000	322 000	311 000
Antal utestående aktier, st	1 757 142	1 230 000	1 230 000	1 230 000	1 230 000
Genomsnittligt antal aktier, st	1 525 257	1 230 000	1 230 000	1 230 000	1 230 000
Avkastning på eget kapital, %	8,21	1,05	1,42	12,32	8,86
Belåningsgrad, %	44,70	60,47	57,78	57,45	59,49
Räntetäckningsgrad, ggr	3,85	3,79	3,00	3,14	3,10
Soliditet, %	51,91	40,33	39,74	41,00	41,03
Överskottsgrad, %	90,58	89,43	86,98	90,31	93,22
NRV per aktie, kr	99,26	114,14	113,94	119,81	109,88
Fastighetens direktavkastning, %	6,51	6,35	5,12	5,23	5,27
Föreslagen utdelning, kr/aktie	5,60	-	-	7,5	7,5

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

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

Koncernen löper en risk förknippad med drift- och underhållskostnader. 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	140 929 516
Balanserade vinstmedel	-18 241 704
Årets resultat	2 774 026
	<hr/>
	125 461 838

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

Utdelning	9 839 995
i ny räkning balanseras	115 621 843
	<hr/>
	125 461 838

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

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

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

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	5	21 711	21 363
Serviceintäkter	5	646	5
Drift- och underhållskostnader	6	-1 612	-1 178
Fastighetsskatt		-1 080	-1 080
Driftnetto		19 665	19 111
Administrationskostnader	7, 8	-1 455	-1 416
Finansiella intäkter		984	491
Finansiella kostnader	9	-5 093	-4 952
Förvaltningsresultat		14 101	13 234
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	1 000	-11 393
Resultat före skatt		15 101	1 841
Aktuell skatt	10	-1 302	-1 586
Uppskjuten skatt	10	-1 432	1 149
Årets resultat¹		12 367	1 404
Resultat per aktie, kr	15	7,04	1,14

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2024	2023
Årets resultat	12 367	1 404
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat²	12 367	1 404

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	11	302 000	301 000
Summa anläggningstillgångar		302 000	301 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1	7
Övriga kortfristiga fordringar	12	422	396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 367	799
Likvida medel	14	17 892	30 418
Summa omsättningstillgångar		19 682	31 620
SUMMA TILLGÅNGAR		321 682	332 620
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	15		
Aktiekapital		1 757	1 230
Övrigt tillskjutet kapital		140 930	116 064
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		24 291	16 844
Summa eget kapital		166 978	134 138
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	134 991	-
Uppskjuten skatteskuld	10,17	7 443	6 261
Summa långfristiga skulder		142 434	6 261
Kortfristiga skulder			
Upplåning	16	-	181 924
Leverantörsskulder	4	198	363
Aktuella skatteskulder	10	2 310	2 343
Övriga kortfristiga skulder	18	2 460	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 303	7 591
Summa kortfristiga skulder		12 270	192 221
Summa skulder		154 704	198 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 682	332 620

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 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
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 230	116 064	16 844	134 138
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	12 367	12 367
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-	12 367	12 367
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	527	25 830	-	26 357
Kostnad emission	-	-1 214	-	-1 214
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	250	-	250
Utdelning	-	-	-4 920	-4 920
Summa transaktioner med aktieägare	527	24 866	-4 920	20 473
Utgående eget kapital 2024-12-31¹	1 757	140 930	24 291	166 978

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

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23	14 101	13 234
Ej kassaflödespåverkande poster			
Finansiella poster		77	153
Betald skatt		-1 335	35
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		12 843	13 422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-588	-224
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-165	-771
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-288	-334
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 802	12 093
Investeringsverksamheten			
Investeringar i projekt		-	-
Återbetald stämpelskatt		-	2 607
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	2 607
Finansieringsverksamheten			
	4		
Nyemission		26 357	-
Emissionskostnader		-1 214	-
Amortering av lån		-182 000	-
Upptagna lån		134 990	-
Utdelning		-2 460	-2 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 327	-2 300
Årets kassaflöde		-12 525	12 400
Likvida medel vid räkenskapsårets början		30 418	18 018
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	17 892	30 418

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	22	604	459
Administrationskostnader	7, 8	-1 180	-1 019
Rörelseresultat		-577	-560
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		1 812	1 780
Resultat efter finansiella poster		1 235	1 220
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	22	1 789	559
Resultat före skatt		3 024	1 779
Uppskjuten skatt	10	-250	-
Aktuell skatt	10	-	-
Årets resultat		2 774	1 779
Rapport över totalresultat, moderbolaget			
Belopp i tkr		2024	2023
Årets resultat		2 774	1 779
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		2 774	1 779

2025050504311

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	37 407	11 050
Summa finansiella anläggningstillgångar		37 407	11 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar koncern	22	89 756	90 591
Övriga kortfristiga fordringar	12	278	286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 271	2 126
Summa kortfristiga fordringar		92 305	93 003
Kassa och bank	14	312	152
Summa omsättningstillgångar		92 617	93 155
SUMMA TILLGÅNGAR		130 024	104 205
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 757	1 230
Summa bundet eget kapital		1 757	1 230
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		140 929	116 064
Balanserad vinst eller förlust		-18 242	-15 100
Årets resultat		2 774	1 779
Summa fritt eget kapital		125 462	102 743
Summa eget kapital		127 219	103 973
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	18	2 460	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	345	232
Summa kortfristiga skulder		2 805	232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 024	104 205

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	1 230	116 064	-15 101	102 193
Årets resultat ¹	-	-	1 779	1 779
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	1 230	116 064	-13 322	103 972
Ingående balans 2024-01-01	1 230	116 064	-13 322	103 972
Årets resultat ¹			2 774	2 774
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	527	25 830	-	26 357
Emissionskostnader	-	-1 214	-	-1 214
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	250	-	250
Utdelningar	-	-	-4 920	-4 920
Eget kapital 2024-12-31	1 757	140 930	-15 468	127 219

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	1 235	1 220
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		-1 807	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-572	1 220
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		4 294	-2 405
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-	-365
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		112	-2 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 834	-3 827
Investeringsverksamheten			
Aktieägartillskott		-26 357	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 357	-
Finansieringsverksamheten			
	4		
Nyemission		26 357	-
Emissionskostnader		-1 214	-
Erhållna koncernbidrag		-	559
Utdelning		-2 460	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		22 683	559
Årets kassaflöde		160	-3 268
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		152	3 419
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	312	152

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 25 mars 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 29 april 2024.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för 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 2024

Under räkenskapsår 2024 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Ändringarna förtydligar kriterierna för att avgöra när en skuld ska klassificeras som kort- eller långfristig, reglering av en skuld samt införande av ytterligare upplysningskrav. Ändringarna bedöms inte ha någon väsentlig effekt för Korsängen.

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

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

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

Koncernredovisning

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

Segmentrapportering

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

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyror enligt kontrakt 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 observerbara data. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsbokslut.

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

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

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

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

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

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

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Korsängens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

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

Fastighetsskatt

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

Kassaflödesanalys

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

Redovisningsprinciper för moderbolaget

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

Finansiella instrument

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

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

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. 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 avtalslängd. 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 2024-12-31 externa lån om totalt 135 000 tkr hos Swedbank. Lånet löper med en fast ränta om 3,93 % och förfaller 2028-09-02. På 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 2028-09-02 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr (0).

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

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	-	-

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

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

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 2024-01-01	181 924	181 771
Upptagna lån	135 000	135 000
Uppläggningsavgift	-10	-10
Amortering av skuld	-182 000	-182 000
Kassaflödespåverkande poster	134 914	134 914
Periodiserad uppläggningsavgift	77	77
Ej Kassaflödespåverkande poster	77	77
Utgående balans 2024-12-31	134 991	134 914

	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

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 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Övriga fordringar	422	278
Hyresfordringar	1	-
Likvida medel	17 892	312
Maximal exponering för kreditrisk	18 315	590
	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

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket utgör det redovisade värdet i tabellen Finansiella skulder. Om räntebärande skulder till kreditinstitut istället skulle värderas till verkligt värde skulle det minska koncernens finansiella skulder med 573 tkr,

jämfört med föregående år när det skulle ha minskat koncernens finansiella skulder med 5 012 tkr.

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

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

Kategorisering av finansiella instrument

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

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

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

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

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	
	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	19 194	18 186
Räntekostnader	4 985	4 799
Räntetäckningsgrad, ggr	3,85	3,79

Belåningsgrad	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	135 000	182 000
Fastighetens marknadsvärde	302 000	301 000
Belåningsgrad, %	44,70	60,47

Soliditet	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	166 978	134 138
Balansomslutning	321 682	332 620
Soliditet, %	51,91	40,33

Not 5 Hyresintäkter	Koncernen	
	2024	2023
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	20 631	20 283
Fastighetsskatt	1 080	1 080
Summa hyresintäkter	21 711	21 363

Serviceintäkter	Koncernen	
	2024	2023
Övriga serviceintäkter	646	5
Summa serviceintäkter	646	5

Förfallostruktur, hyresvärde	Koncernen	
	2024	2023
Inom 1 år	21 657	21 330
Senare än 1 men inom 2 år	21 657	21 330
Senare än 2 men inom 3 år	21 657	21 330
Senare än 3 men inom 4 år	21 657	21 330
Senare än 4 men inom 5 år	21 657	21 330
Senare än 5 år	84 793	104 845
Summa	193 077	211 495

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	
	2024	2023
Fastighetsskötsel	332	364
Löpande underhåll	415	330
Planerat underhåll	82	408
Försäkringspremier	329	70
Övrigt	454	6
Summa	1 612	1 178

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	433	580	433	406
Teknisk förvaltning	186	226	186	174
Konsultarvoden	157	-	8	-
Övrig administration	679	610	554	439
Summa	1 455	1 416	1 180	1 019

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
BDO AB				
Revisionsuppdrag	108	106	108	106
Summa	108	106	108	106

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	
	2024	2023	2024	2023
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	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	4 985	4 799	-	-
Övriga finansiella kostnader	108	153	-	-
Summa	5 093	4 952	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 77 tkr (153) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 475	-1 586	-	-
Skatt pga ändrad taxering	173	-	-	-
Summa	-1 302	-1 586	-	-
Uppskjuten skatt				
Utnyttjat underskottsavdrag	-250	-	-250	-
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	73	180	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-1 255	969	-	-
Summa	-1 432	1 149	-	-
Total redovisad skattekostnad	-2 734	-437	-250	-

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	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	15 101	1 842	3 024	1 779
Årets skattekostnad	-2 734	-437	-250	-
Skatt enligt svensk skattesats	-3 111	-379	-623	-366
Skatt hänförlig till tidigare taxering	173	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-	-59	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	1	1	-
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader (Emissionskostnader)	250	-	250	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-	-	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	0	-	-	-
Skatteeffekt bokad mot Eget Kapital	-250	-	-250	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	210	-	372	366
Summa	-2 734	-437	-250	-
Effektiv skattesats, %	18,1	23,7	8,3	-

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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	301 000	315 000	-	-
Orealiserade värdeförändringar	1 000	-11 393	-	-
Förändring anskaffningsvärden p g a återbetalning av stämpelskatt:	-	-2 607	-	-
Utgående verkligt värde	302 000	301 000	-	-

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.

	2024	2023
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,1	8,4
Direktavkastningskrav, %	6,6	6,6
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	6,0	6,0

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande		Snitt (tkr)	
			2024	2023
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	18 446 / -18 446	17 059	-17 058
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-10 934 / 11 847	-10 892	11 801
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-3 763 / 3 763	-3 484	3 485

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	228	232	222	231
Övrigt	194	164	56	55
Summa	422	396	278	286

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	704	575	464	350
Upplupna räntor externa	663	224	-	-
Upplupna koncern-interna ränteintäkter	-	-	1 807	1 776
Summa	1 367	799	2 271	2 126

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	17 892	30 418	312	152
Summa	17 892	30 418	312	152

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 757 142 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	1 230 000	1 230 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 757 142	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.

	2024-12-31	2023-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	2 774 026	1 404 451
Genomsnittligt antal aktier, st	1 525 257	1 230 000
Resultat per aktie, kr	1,82	1,14

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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	135 000	-	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	-	182 000	-	-
Uppläggningsavgift	-9	-76	-	-
Summa	134 991	181 924	-	-

Not 17 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	-6 261	-7 410	-	-
Redovisat över resultat-räkningen	-1 432	1 149	-250	-
Redovisat direkt i Eget Kapital	250	-	250	-
Redovisad skuld vid årets utgång	-7 443	-6 261	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	1	1	-	-
Summa Uppskjuten skatteskuld	1	1	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskatade reserver				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheten	-5	-78	-	-
Summa Uppskjuten skatteskuld, netto	-7 444	-6 262	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	-7 443	-6 261	-	-

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 2024. 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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till aktieägare	2 460	-	2 460	-
Summa	2 460	-	2 460	-

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förskotts- betalda hyror	7 073	6 971	-	-
Upplupen ränta	-	387	-	-
Övrigt	230	233	345	233
Summa	7 303	7 591	345	233

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 050	11 050
Aktieägartillskott	26 357	-
Utgående anskaffningsvärde	37 407	11 050

Dotterbolag	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Korsängen				
Midco AB	100	100	37 407	34 294
Summa	100	100	37 407	34 294

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

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter				
Fastighets- inteckningar	191 000	191 000	-	-
Summa	191 000	191 000	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Eventual- förpliktelser				
Borgensförbind- else till förmån för dotterbolag	-	-	135 000	-
Summa	-	-	135 000	-

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 489 tkr (459). Per 2024-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 89 756 tkr (90 591). 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 618 tkr (581). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört tjänster åt Korsängen Fastighets AB uppgående till 124 tkr (116).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Erlagd ränta	-4 985	-4 799	-	-
Erhållen ränta	984	487	-	-
Summa	4 000	-4 312	-	-

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.

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

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	140 929 516
Balanserade vinstmedel	-18 241 704
Årets resultat	2 774 026
	125 461 838

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	9 839 995
i ny räkning balanseras	115 621 843
	125 461 838

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur 2025.

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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ulf J Johansson
Styrelseordförande

Jens Mattsson
Styrelseledamot

Jan Thörnell
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Extern verkställande direktör

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

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt
Auktoriserad revisor

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 ÅSKOG

VD

Serienummer: 1a89f00095ce68[...]867e4f2843cf3

IP: 194.248.xxx.xxx

2025-03-25 15:13:06 UTC



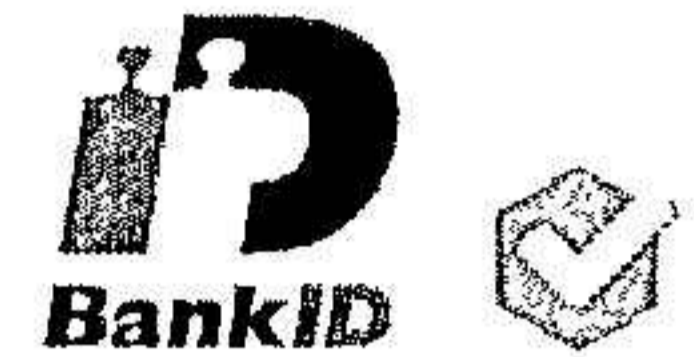
JENS MATTSSON

Styrelseledamot

Serienummer: e2fa8116095a00[...]130f1d55b2af9

IP: 213.179.xxx.xxx

2025-03-25 15:32:04 UTC



Ulf J Johansson

Styrelseledamot

Serienummer: 277cd1b34472ec[...]4789e67585784

IP: 82.209.xxx.xxx

2025-03-25 19:07:53 UTC



JAN THÖRNELL

Styrelseledamot

Serienummer: 9e30b4612fdaf5[...]f6f0d561154aa

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-03-27 14:54:28 UTC



Tomas Näsfeldt

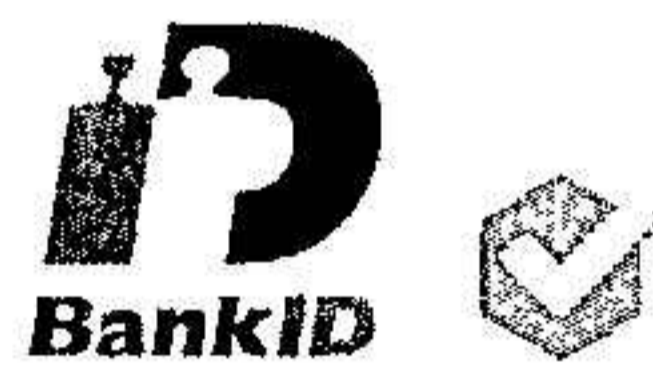
Auktoriserad revisor

På uppdrag av: BDO Mälardalen AB

Serienummer: 034553f490c064[...]9b3698016290c

IP: 92.244.xxx.xxx

2025-03-27 15:14:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



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 2024.

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 2024 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 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Thomas Näsfeldt

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

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: 2025-03-27 16:13:32 GMT+01:00
Transaktions-ID: 8bcf68697d404bd28683b5a61581b584

2025050504320