

# Årsredovisning och koncernredovisning Fastena Bulk AB

Org.nr 559335-5885

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

## Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	4
Koncernens rapport över finansiell ställning	5
Koncernens rapport över kassaflöde	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	8
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	9
Moderbolagets rapport över kassaflöde	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Redovisningsprinciper och noter	12

**Fastena Bulk AB**  
559335-5885

### **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen och verkställande direktören för Fastena Bulk AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### **Information om verksamheten**

Fastena Bulk AB är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt via dotterbolag äger fastigheter i väletablerade logistikområden runt om i Sverige. Per balansdagen ägde koncernen åtta fastigheter om cirka 50 000 kvadratmeter som huvudsakligen innehåller ytor för lager och lätt industri.

Koncernen förvaltas av ABG Fastena Asset Management AB och har inga anställda.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

I mars färdigställdes fastigheten Fingersvampen 1 i Skara som sedan förvärvet i maj 2022 varit under uppförande. I samband med färdigställandet tillträdde hyresgästen Astro Sweden AB sina lokaler, hyresavtalet sträcker sig till mars 2033. I december förvärvades fastigheten Göteborg Högsbo 7:21. Fastigheten är fullt uthyrd till Densiq AB som har ett hyresavtal som sträcker sig till oktober 2029.

### **Kommentarer resultat- och balansräkning**

Koncernen har genererat 42 031 tkr (23 919) i hyresintäkter och ett driftnetto på 40 665 tkr (22 334). Resultatet efter skatt var -3 026 tkr (15 240). Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna uppgick till -18 543 tkr (9 928). Fastigheternas marknadsvärde per 2023-12-31 uppgick till 714 600 tkr (658 576).

### **Förväntad framtida utveckling**

Koncernen har goda finanser med långsiktiga och inflationsskyddade intäkter från sina hyresgäster. Den övergripande strategin är att fortsätta förvalta sina nuvarande fastigheter, men också söka efter ytterligare förvärv i syfte att skapa en attraktiv fastighetsportfölj fokuserad på lager- och lättindustrifastigheter i väletablerade logistikområden runt om i Sverige. Med den strategin i åtanke förväntas koncernens verksamhet bedrivas i oförändrad riktning.

### **Finansiering**

I anknytning till färdigställandet av fastigheten Fingersvampen 1 i Skara löstes befintligt byggnadskreditiv om 39 681 tkr med befintlig kassa. I samband med förvärvet av Göteborg Högsbo 7:21 upptog koncernen 36 500 tkr i extern finansiering. Koncernens totala skulder till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 347 761 tkr (357 582).

### Finansiella nyckeltal

	2023-01-01	2022-01-01
Koncernen	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Hysesintäkter, tkr	42 031	23 919
Driftnetto, tkr	40 665	22 334
Förvaltningsresultat, tkr	20 776	10 757
Årets resultat, tkr	-3 026	15 240
Årets resultat per aktie, kr	-0,9	6,5
Marknadsvärde fastigheterna, tkr	714 600	658 576
Belåningsgrad, %	48,7	54,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,5
Överskottsgrad, %	96,8	93,4
NRV per aktie, kr	101,2	103,2
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	3 325 595	2 345 784
Balansomslutning, tkr	737 763	727 842
Soliditet, %	49,7	45,6
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	11,1	12,8

*Nyckeltalen definieras på sida 29*

### Förslag till vinstdisposition

#### Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	345 661 691
Balanserat resultat	8 230 830
Årets resultat	14 681 056
	<u>368 573 577</u>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	7 356 290
i ny räkning balanseras	361 217 287
	<u>368 573 577</u>

Styrelsen lämnar förslag att besluta om en utdelning om totalt 2,00 kronor per aktie, fördelat på fyra kvartalsvisa utdelningar om 0,50 kronor per aktie.

#### 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.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Hysesintäkter	4	42 031	23 919
Drift- och underhållskostnader	5	-1 366	-1 585
<b>Driftnetto</b>		<b>40 665</b>	<b>22 334</b>
Administrationskostnader	5,6,7	-2 851	-2 528
Finansiella intäkter	8	535	46
Finansiella kostnader	9	-17 573	-9 095
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>20 776</b>	<b>10 757</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	-18 543	9 928
Värdeförändringar derivat		-2 453	1 986
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-220</b>	<b>22 671</b>
Skatt	10	-2 806	-7 431
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 026</b>	<b>15 240</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Årets resultat		-3 026	15 240
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat efter skatt</b>		<b>-3 026</b>	<b>15 240</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets ägare <sup>1</sup>	16	-3 026	15 240

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

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	714 600	658 576
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Derivat	12	-	1 986
Uppskjutna skattefordringar	10	-	1 378
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>714 600</b>	<b>661 940</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		4	46
Övriga fordringar	13	4 789	2 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 784	742
Likvida medel	15	15 586	62 493
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>23 163</b>	<b>65 902</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>737 763</b>	<b>727 842</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	16	3 678	3 252
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 678</b>	<b>3 252</b>
Överkursfond		345 662	308 277
Balanserat resultat inklusive årets resultat		17 214	20 240
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>362 876</b>	<b>328 517</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>366 554</b>	<b>331 769</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	10	5 505	5 069
Derivat	12	467	-
Skulder till kreditinstitut	12,17	199 770	310 382
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>205 743</b>	<b>315 451</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12,17	147 342	46 139
Leverantörsskulder	12	331	18 617
Övriga skulder	18	8 383	10 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	9 410	5 420
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>165 466</b>	<b>80 622</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>737 763</b>	<b>727 842</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

		2023-01-01	2022-01-01
Belopp i tkr	Not	- 2023-12-31	· 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftnetto		40 665	22 334
Administrationskostnader		-2 851	-3 310
Erlagd ränta		-17 020	-9 174
Erhållen ränta		535	95
Betald inkomstskatt		-160	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>21 169</b>	<b>9 945</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar		-4 168	-1 046
Förändringar av rörelseskulder		-17 136	12 967
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-21 304</b>	<b>11 921</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastighet	11	-74 567	-384 431
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-74 567</b>	<b>-384 431</b>
<b>Finanseringsverksamhet</b>			
Nyemission		37 671	141 809
Upptagen finansiering		36 445	213 471
Amortering		-46 321	-4 989
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>27 795</b>	<b>350 291</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-46 907</b>	<b>-12 274</b>
Likvida medel vid årets början		62 493	74 767
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	<b>15 586</b>	<b>62 493</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 721	165 672	5 000	172 393
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	15 240	15 240
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemissioner	1 531	142 605	-	144 136
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>3 252</b>	<b>308 277</b>	<b>20 240</b>	<b>331 769</b>
Ingående eget kapital 2023-01-01	3 252	308 277	20 240	331 769
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	-3 026	-3 026
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemissioner*	426	37 385	-	37 811
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>3 678</b>	<b>345 662</b>	<b>17 214</b>	<b>366 554</b>

\*Nyemissionen uppgick till 38 349 tkr varav 37 923 tkr avsåg överkursfond. Överkursfonden minskas med emissionskostnader om 538 tkr.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Nettoomsättning		2 691	1 251
Administrationskostnader	5,6,7	-2 868	-2 389
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-177</b>	<b>-1 138</b>
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	20	-6 064	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15 937	8 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-548	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 148</b>	<b>7 502</b>
Bokslutsdispositioner		6 963	3 151
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 111</b>	<b>10 653</b>
Skatt	10	-1 430	-2 291
<b>Årets resultat</b>		<b>14 681</b>	<b>8 362</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Årets resultat		14 681	8 362
<b>Totalresultat för året</b>		<b>14 681</b>	<b>8 362</b>



## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	20	20 656	10 025
Fordringar hos koncernbolag	21	-	235 778
Uppskjutna skattefordringar	10	-	1 291
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 656</b>	<b>247 094</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 656</b>	<b>247 094</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernbolag	21	351 595	48 014
Övriga fordringar	13	1 336	195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	368	713
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>353 299</b>	<b>48 922</b>
Kassa och bank	15	2 063	27 788
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>355 362</b>	<b>76 710</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>376 018</b>	<b>323 804</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	16	3 678	3 252
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 678</b>	<b>3 252</b>
Överkursfond		345 662	308 277
Balanserat resultat		8 231	-131
Årets resultat		14 681	8 362
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>368 574</b>	<b>316 508</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>372 252</b>	<b>319 760</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		220	2 285
Skulder koncernbolag		397	-
Övriga skulder	18	1 722	920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 427	839
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 766</b>	<b>4 044</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>376 018</b>	<b>323 804</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-177	-1 138
Erlagd ränta		-11	-
Erhållen ränta		387	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>199</b>	<b>-1 138</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar		-62 780	-179 829
Förändringar av rörelseskulder		-815	2 253
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-63 595</b>	<b>-177 576</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Aktieägartillskott		-	-10 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-10 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		37 671	141 809
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>37 671</b>	<b>141 809</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-25 725</b>	<b>-46 905</b>
Likvida medel vid årets början		27 788	74 693
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	<b>2 063</b>	<b>27 788</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 721	165 672	-131	167 262
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	8 362	8 362
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemissioner	1 531	142 605	-	144 136
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>3 252</b>	<b>308 277</b>	<b>8 231</b>	<b>319 760</b>
Ingående eget kapital 2023-01-01	3 252	308 277	8 231	319 760
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	14 681	14 681
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemissioner*	426	37 385	-	37 811
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>3 678</b>	<b>345 662</b>	<b>22 912</b>	<b>372 252</b>

\*Nyemissionen uppgick till 38 349 tkr varav 37 923 tkr avsåg överkursfond. Överkursfonden minskas med emissionskostnader om 538 tkr.

## NOTER

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

#### Allmän information

Fastena Bulk AB ("Fastena Bulk") med organisationsnummer 559335-5885 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Norrlandsgatan 18 c/o ABG Fastena Asset Management AB, 111 43 Stockholm. Bolaget och dess dotterbolags ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

#### Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

#### Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet normalt som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

### **Förvärv**

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger bland annat om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

### **Segmentsrapportering**

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

## **RESULTATRÄKNING**

### **Resultaträkningens intäkter**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

### **Leasingavtal**

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

### **Ersättning till anställda**

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

### **Skatter**

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

### **BALANSRÄKNING**

#### **Förvaltningsfastigheter**

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Fastigheternas verkliga värde baseras på extern marknadsvärdering som inhämtas en gång per år, till årsbokslut. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

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

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan, kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, skulder till kreditinstitut samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

#### **Redovisning och borttagande**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

#### **Klassificering och värdering av finansiella tillgångar**

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- Verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via övrigt totalresultat är tillgångar som innehas enligt affärsmodellen att både sälja och att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella instrument i denna kategori värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i "Övrigt totalresultat" tills tillgången tas bort från balansräkningen, då beloppen i "Övrigt totalresultat" omklassificeras till resultatet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är alla andra skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

#### **Klassificering och värdering av finansiella skulder**

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

#### **Nedskrivning av finansiella tillgångar**

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.

#### **Andelar i dotterbolag**

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

#### **Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.



### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

### Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Det bedöms inte finnas några nya eller kommande standarder som kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

### Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

### Värdering fastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

### Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Detta är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastighet-/er och inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförväret. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas.

### Uppskjuten skatt

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige. Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt om 20,6 procent på skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels pga. tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

### Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 42 031 tkr. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Tabellen nedan visar bashyra för respektive period under gällande hyreskontrakts löptid. Moderbolaget har inga hyresintäkter.

Avtalade framtida hyresintäkter	Koncernen
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	49 580
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	198 298
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	302 527
<b>Summa</b>	<b>550 405</b>

### Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Drift- och underhållskostnader	-	-	1 366	1 585
Administrationskostnader	2 868	2 389	2 851	2 528
<b>Summa</b>	<b>2 868</b>	<b>2 389</b>	<b>4 217</b>	<b>4 113</b>

### Not 6 Arvode till revisor

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Ernst &amp; Young AB</b>				
Revisionsuppdraget	260	333	260	333
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	23	65	23	65
<b>Summa</b>	<b>283</b>	<b>398</b>	<b>283</b>	<b>398</b>

### Not 7 Anställda och personalkostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode utgår till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Styrelseledamöter</b>				
Marcus Hoop	60	60	60	60
Anders Åberg	40	40	40	40
Schass Innab	40	40	40	40
<b>Summa</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>140</b>

### Not 8 Finansiella intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ränteintäkter från kreditinstitut	386	-	535	46
Koncerninterna ränteintäkter	15 551	8 640	-	-
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoder</b>	<b>15 937</b>	<b>8 640</b>	<b>535</b>	<b>46</b>

### Not 9 Finansiella kostnader

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	-	-	16 986	7 883
Koncerninterna räntekostnader	537	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	11	-	587	1 212
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>548</b>	<b>0</b>	<b>17 573</b>	<b>9 095</b>

## Not 10 Skatt

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Aktuell skatt	-	-	-851	-1 854
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-1 430	-2 291	-1 518	-2 221
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-	-	-408	61
Uppskjuten skatt derivat	-	-	505	-409
Uppskjuten skatt temporär skillnad fastighet	-	-	553	-3 008
Uppskjuten skatt temporär överavskrivningar	-	-	-1 087	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-1 430</b>	<b>-2 291</b>	<b>-2 806</b>	<b>-7 431</b>

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	- 2023-12-31	- 2022-12-31	- 2023-12-31	- 2022-12-31
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>				
Resultat före skatt	16 111	10 653	-220	22 671
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-1 430</b>	<b>-2 291</b>	<b>-2 806</b>	<b>-7 431</b>
Skatt enligt gällande skattesats	-3 319	-2 195	45	-4 670
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 321	-96	-119	-213
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	-	9	1
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-	-	14	742
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningsreglerna	-	-	-1 792	-3 893
Ej bokförd temporär skillnad	38	-	-803	603
Skatt hänförligt till tidigare år	-	-	-160	-
Räntekvittning	3 170	-	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-1 430</b>	<b>-2 291</b>	<b>-2 806</b>	<b>-7 431</b>

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-	1 291	-	1 378
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 291</b>	<b>0</b>	<b>1 378</b>

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-	-	-4 015	-4 568
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-	-	-1 587	-92
Uppskjuten skatt derivat	-	-	97	-409
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5 505</b>	<b>-5 069</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas värde har bedömts genom externvärdering gjord av det oberoende värenummerade värderingsinstitutet Newsec. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde-hierarkin i IFRS 13.

Kalkylperioden utgör 15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som bedöms gälla idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagens verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2,0% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värderingsantaganden	2023-12-31	2022-12-31
Årlig inflation, lång sikt %	2,0	2,0
Direktavkastningskrav, %	5,7 - 7,5	5,0 - 6,8

Värdeförändringar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	658 576	248 500
Fastighetsförvärv	63 838	342 079
Investeringar	10 729	58 069
Orealiserade värdeförändringar	-18 543	9 928
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>714 600</b>	<b>658 576</b>

Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan
Hyresintäkter	+/- 10 %	78 026 / - 78 026
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	- 26 301 / 28 367
Långsiktig vakans	+/- 2 %	- 15 578 / 15 578

## Not 12 Finansiella instrument

### Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder.

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Derivat	-	1 986	-	-
Kundfordringar	-	-	4	46
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	4 789	2 621
Likvida medel	-	-	15 586	62 493
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 986</b>	<b>20 379</b>	<b>65 160</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Derivat	467	-	-	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	199 770	310 382
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	147 342	46 139
Leverantörsskulder	-	-	331	18 617
Övriga kortfristiga skulder	-	-	8 383	10 446
<b>Summa</b>	<b>467</b>	<b>0</b>	<b>355 826</b>	<b>385 584</b>

## Not 13 Övriga fordringar

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	-	-	752	272
Övrigt	1 336	195	4 037	2 349
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 336</b>	<b>195</b>	<b>4 789</b>	<b>2 621</b>

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	368	713	455	742
Periodiserade hyresrabatter	-	-	2 329	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>368</b>	<b>713</b>	<b>2 784</b>	<b>742</b>

## Not 15 Likvida medel

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	2 063	27 788	15 586	62 493
Redovisat värde	2 063	27 788	15 586	62 493

## Not 16 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 3 678 145 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Antal utestående aktier före utspädning, st	3 678 145
Antal utestående aktier efter utspädning, st	3 678 145

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-3 025 809
Genomsnittligt antal aktier, st	3 325 595
Resultat per aktie, kr	-0,9

### 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 den överkursfond som har tillförts i samband med genomförda nyemissioner.

## Not 17 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerad mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa koncernens kortsiktiga betalningsförmåga.

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 räntebärande skulder om 347 761 tkr. På förfallodagen, kommer bolaget behöva refinansiera sina utestående skulder. 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.

#### *Finansiella åtaganden*

I villkoren för koncernens externa lån finns fastlagda gränsvärden, s.k. covenant. Belåningsgraden får inte vara högre än 65 procent, soliditeten ska överstiga 30 procent och koncernens räntetäckningsgrad ska överstiga 200 procent. För de fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalen.

Koncernens kontraktssliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Skulder till kreditinstitut om 347 761 tkr minskas med balanserade lånekostnader om 649 tkr.

Koncernen 2023-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	147 342	199 770	-	347 112
Leverantörsskulder	331	-	-	331
Övriga kortfristiga skulder	17 794	-	-	17 794
<b>Summa</b>	<b>165 466</b>	<b>199 770</b>	<b>0</b>	<b>365 237</b>

Moderbolaget 2023-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Leverantörsskulder	220	-	-	220
Skulder till koncernföretag	397	-	-	397
Övriga kortfristiga skulder	3 149	-	-	3 149
<b>Summa</b>	<b>3 766</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 766</b>

#### *Kreditrisk*

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att koncernens hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställt riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar.



Fordringar förväntas framgent i huvudsak bestå av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Ränterisken är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöde från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Ränterisken hanteras främst genom räntesäkring genom ränteswap-avtal.

## Not 18 Övriga skulder

Övriga skulder	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	1 722	669	8 178	4 172
Förvävsrelaterade skulder	-	-	202	6 274
Övriga skulder	-	251	3	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 722</b>	<b>920</b>	<b>8 383</b>	<b>10 446</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	-	-	86	-
Förutbetalda hyresintäkter	-	-	8 488	289
Övriga upplupna kostnader	1 427	839	836	5 131
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 427</b>	<b>839</b>	<b>9 410</b>	<b>5 420</b>

## Not 20 Andelar i koncernbolag

Andelar i koncernbolag 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.

<b>Andelar i koncernbolag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 025	25
Aktieägartillskott	16 695	10 000
Nedskrivning av andelar	-6 064	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 656</b>	<b>10 025</b>

Moderbolagets, Fastena Bulk AB, innehav i direkta och indirekta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

<b>Bolag</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastena Bulk Midco AB	559348-5898	Stockholm	20 656	10 025
Fastena Bulk Backa AB	559019-2067	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Örebro AB	559335-2783	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Skövde AB	559363-6748	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Kungsbacka AB	556092-7831	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Kristianstad AB	559369-7112	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Skara AB	559334-1000	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Borlänge AB	559328-2394	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Midco 1 AB	559449-4352	Stockholm	-	-
Fastena Bulk Högsbo AB	556711-3070	Stockholm	-	-
<b>Summa redovisat ägande (direktägda dotterbolag)</b>			<b>20 656</b>	<b>10 025</b>

## Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget har skett avseende utlåning i samband med förvärv samt ränta på koncerninterna lån. Per 2023-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på dotterbolagen till 351 595 tkr (283 792).

Bolaget har ett förvaltningsavtal med ABG Fastena Asset Management AB.

## Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	-	-	364 190	322 890
Andelar i koncernföretag	20 656	10 025	53 203	21 178
<b>Summa</b>	<b>20 656</b>	<b>10 025</b>	<b>417 393</b>	<b>344 068</b>

## Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut

## Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen lämnar förslag att besluta om en utdelning om totalt 2,00 kronor per aktie, fördelat på fyra kvartalsvisa utdelningar om 0,50 kronor per aktie.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	345 661 691
Balanserat resultat	8 230 830
Årets resultat	14 681 056
	<hr/>
	368 573 577

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	7 356 290
i ny räkning balanseras	361 217 287
	<hr/>
	368 573 577

**Fastena Bulk AB**  
559335-5885

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

**Marcus Hoopé**  
Styrelseordförande

**Anders Åberg**  
Styrelseledamot

**Schass Innab**  
Styrelseledamot

**Olle Lindahl**  
Verkställande direktör

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

**Katrine Söderberg**  
Auktoriserad Revisor

## Definitioner

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, dividerat med genomsnittligt eget kapital.

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut (exkl balanserade lånekostnader) dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### Marknadsvärde fastigheterna

Verkligt värde på fastigheternas vid periodens utgång.

### NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader dividerat med räntekostnader till kreditinstitut

### Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastena Bulk AB, org.nr 559335-5885

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastena Bulk AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 att 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning Fastena Bulk 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor