

# Årsredovisning och koncernredovisning

## Fastena Livsmedelsfastigheter I AB

Org.nr 559285-5612

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

### **Förvaltningsberättelse**

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

### **Information om verksamheten**

Fastena Livsmedelsfastigheter I AB ägde per bokslutsdagen indirekt via dotterbolag 12 fastigheter med hyresgäster inom segmenten livsmedel och lågpris. Coop, Rusta och Axfood är största hyresgäster och står sammanlagt för 77% av hyresvärdet. Byggnaderna omfattar totalt cirka 50 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

I januari tillträdde fastigheterna Sölvesborg Skraddaren 1 och Motala Hökaren 1. I juni genomförde bolaget en nyemission i syfte att förvärva fastigheterna Höganäs 33:43 och Burlöv Tågarp 15:11. Fastigheterna tillträdde under juli månad. I november genomförde bolaget sin andra nyemission för året, denna gång i syfte att förvärva fastigheten Södertälje Mullvaden 9. Fastigheten tillträdde den 15 december.

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

Koncernen har genererat 57 426 tkr (30 605) i hyresintäkter och ett driftnetto på 49 863 tkr (26 285). Resultatet efter skatt var 50 105 tkr (15 733). Orealiserade värdeförändringar för koncernens fastigheter påverkade resultatet med 34 314 tkr (4 307).

Fastigheternas marknadsvärde per 2023-12-31 uppgick till 1 029 100 tkr (563 500). Förändringen jämfört med föregående år är framförallt hänförlig till de fem fastigheter som har förvärvats under året.

### **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 hyresgäster med verksamhet inom segmenten livsmedel och lågpris. Med den strategin i åtanke förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning.

### **Finansiering**

I samband med genomförda förvärv har koncernen under året upptagit 200 850 tkr i extern finansiering. De totala räntebärande skulderna uppgick per bokslutsdagen till 531 150 tkr. Samtliga lån löper med fast ränta och utan amortering fram till respektive återbetalningsdag.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Finansiella nyckeltal

	2023-01-01	2022-01-01
Koncernen	- 2023-12-31	- 2022-12-31
Hysesintäkter tkr	57 426	30 605
Driftnetto tkr	49 863	26 285
Förvaltningsresultat tkr	28 539	16 905
Årets resultat tkr	50 105	15 733
Årets resultat per aktie kr	14,2	7,6
Marknadsvärde fastigheterna tkr	1 029 100	563 500
Belåningsgrad %	51,6	58,6
Räntetäckningsgrad ggr	2,6	3,3
Överskottsgrad %	86,8	85,9
NRV per aktie kr	109,0	107,6
Genomsnittligt antal utestående aktier st	3 534 200	2 083 066
Balansomslutning tkr	1 088 311	696 300
Soliditet %	46,0	47,3
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd) år	7,8	8,6

*Nyckeltalen definieras på sida 29*

### Förslag till vinstdisposition

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

Överkursfond	455 719 825
Balanserat resultat	- 47 266 303
Årets resultat	11 575 483
	<hr/>
	420 029 005

#### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	36 400 010
i ny räkning balanseras	383 628 995
	<hr/>
	420 029 005

Styrelsen lämnar förslag att besluta om en utdelning om totalt 7,60 kronor per aktie, fördelat på fyra kvartalsvisa utdelningar om 1,90 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	57 426	30 605
Drift- och underhållskostnader	5	-7 563	-4 320
<b>Driftnetto</b>		<b>49 863</b>	<b>26 285</b>
Administrationskostnader	5,6,7	-2 743	-2 188
Finansiella intäkter	8	928	95
Finansiella kostnader	9	-19 509	-7 287
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>28 539</b>	<b>16 905</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	34 314	4 307
<b>Resultat före skatt</b>		<b>62 853</b>	<b>21 212</b>
Skatt	10	-12 748	-5 479
<b>Årets resultat</b>		<b>50 105</b>	<b>15 733</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Årets resultat		50 105	15 733
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat efter skatt</b>		<b>50 105</b>	<b>15 733</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets ägare <sup>1</sup>	16	50 105	15 733

<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	1 029 100	563 500
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Nyttjanderättstillgångar	18	1 555	1 555
Uppskjutna skattefordringar	10	-	3 220
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 030 655</b>	<b>568 275</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		61	75
Övriga fordringar	13	4 147	781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 011	1 938
Likvida medel	15	52 437	125 231
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>57 656</b>	<b>128 025</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 088 311</b>	<b>696 300</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 789	3 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		455 720	305 322
Balanserade resultat inklusive årets resultat		40 179	20 630
<b>Summa eget kapital</b>		<b>500 688</b>	<b>329 085</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Leasingskulder	18	1 555	1 555
Uppskjutna skatteskulder	10	21 266	11 273
Skulder till kreditinstitut	17	529 868	329 129
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>552 689</b>	<b>341 957</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 154	6 921
Övriga skulder	19	10 480	7 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	21 300	10 380
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 934</b>	<b>25 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 088 311</b>	<b>696 300</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftnetto		49 863	26 285
Administrationskostnader		-2 743	-2 188
Erlagd ränta		-16 890	-7 312
Erhållen ränta		928	95
Betald inkomstskatt		214	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>31 372</b>	<b>16 880</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar		-1 751	-561
Förändringar av rörelseskulder		5 590	7 238
<b>Förändringar från rörelsekapital</b>		<b>3 839</b>	<b>6 677</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastighet	11	-431 073	-66 381
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-431 073</b>	<b>-66 381</b>
<b>Finanseringsverksamhet</b>			
Nyemission		150 665	118 650
Upptagna lån		199 811	40 700
Utdelning		-27 408	-11 976
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>323 068</b>	<b>147 374</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-72 794</b>	<b>104 550</b>
Likvida medel vid årets början		125 231	20 681
Likvida medel vid årets slut	15	52 437	125 231

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	1 974	186 501	22 825	211 299
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	15 733	15 733
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemissioner	1 159	118 821	-	119 981
Utdelning	-	-	-17 928	-17 928
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>3 133</b>	<b>305 322</b>	<b>20 630</b>	<b>329 085</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	3 133	305 322	20 630	329 085
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	50 105	50 105
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemissioner*	1 656	150 398	-	152 054
Utdelning	-	-	-30 555	-30 555
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>4 789</b>	<b>455 720</b>	<b>40 179</b>	<b>500 688</b>

\*Nyemissionerna uppgick till 157 406 tkr varav 155 750 tkr avser överkursfond. Överkursfonden minskas med emissionskostnader om 5 352 tkr.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Nettoomsättning		3 144	1 108
Administrationskostnader	5,6,7	-2 958	-2 164
<b>Rörelseresultat</b>		<b>186</b>	<b>-1 056</b>
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	23 184	13 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14 504	-7 275
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 866</b>	<b>5 583</b>
Bokslutsdispositioner		3 673	-
Skatt	10	-964	-142
<b>Årets resultat</b>		<b>11 575</b>	<b>5 441</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Årets resultat		11 575	5 441
<b>Totalresultat för året</b>		<b>11 575</b>	<b>5 441</b>



## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	21	348 838	123 763
Fordringar hos koncernbolag	22	-	345 498
Uppskjutna skattefordringar	10	3 490	3 065
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>352 328</b>	<b>472 326</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>352 328</b>	<b>472 326</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernbolag	22	488 132	23 980
Övriga fordringar	13	722	378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	365	1 890
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>489 219</b>	<b>26 248</b>
Kassa och bank	15	10 763	96 549
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>499 982</b>	<b>122 797</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>852 310</b>	<b>595 123</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		4 789	3 133
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 789</b>	<b>3 133</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		455 720	305 322
Balanserat resultat		-47 266	-22 151
Årets resultat		11 575	5 441
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>420 029</b>	<b>288 612</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>424 818</b>	<b>291 745</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	412 167	288 429
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>412 167</b>	<b>288 429</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 087	6 521
Övriga skulder	19	9 151	5 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4 087	2 451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 325</b>	<b>14 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>852 310</b>	<b>595 123</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		186	-1 056
Erlagd ränta		-11 616	-7 312
Erhållen ränta		23 184	95
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 754</b>	<b>-8 273</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar		-182 667	-7 683
Förändringar av rörelseskulder		-5 405	4 777
<b>Förändringar från rörelsekapital</b>		<b>-188 072</b>	<b>-2 906</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i dotterbolag	21	-155 535	-25
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-155 535</b>	<b>-25</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		150 665	118 650
Upptagna lån		122 809	-
Utdelning		-27 408	-11 976
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>246 066</b>	<b>106 674</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-85 786</b>	<b>95 471</b>
Likvida medel vid årets början		96 549	1 078
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	15	<b>10 763</b>	<b>96 549</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktiekapita I	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	1 974	186 501	-4 224	184 251
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	5 441	5 441
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemissioner	1 159	118 821	-	119 980
Utdelning	-	-	-17 927	-17 927
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>3 133</b>	<b>305 322</b>	<b>-16 710</b>	<b>291 745</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	3 133	305 322	-16 710	291 745
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	11 575	11 575
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemissioner*	1 656	150 398	-	152 054
Utdelning	-	-	-30 555	-30 555
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>4 789</b>	<b>455 720</b>	<b>-35 691</b>	<b>424 818</b>

\*Nyemissionerna uppgick till 157 406 tkr varav 155 750 tkr avser överkursfond. Överkursfonden minskas med emissionskostnader om 5 352 tkr.

## NOTER

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

#### Allmän information

Fastena Livsmedelsfastigheter I AB ("Fastena Livsmedelsfastigheter I") med organisationsnummer 559285-5612 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, 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 en 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.

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 realiserats 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

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

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 innehas 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 realiserats 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 57 426 tkr (30 605). 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	69 706
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	269 152
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	206 048
<b>Summa</b>	<b>544 906</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	-	-	7 563	4 320
Administrationskostnader	2 958	2 164	2 743	2 188
<b>Summa</b>	<b>2 958</b>	<b>2 164</b>	<b>10 306</b>	<b>6 508</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	191	204	191	204
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	16	20	16
<b>Summa</b>	<b>211</b>	<b>220</b>	<b>211</b>	<b>220</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>				
Lars Bruzelius	60	60	60	60
Sebastian Nyaiesh	40	40	40	40
Peter Hamberg	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	542	94	928	95
Koncerninterna ränteintäkter	22 642	13 820	-	-
<b>Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden</b>	<b>23 184</b>	<b>13 914</b>	<b>928</b>	<b>95</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	13 127	7 275	18 439	7 275
Räntekostnader Intressebolag/ägare	310	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	1 067	-	1 070	12
<b>Räntekostnader enligt effektivräntemetoden</b>	<b>14 504</b>	<b>7 275</b>	<b>19 509</b>	<b>7 287</b>

### Not 10 Skatt

	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
Aktuell skatt	-	-	1 641	-108
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-964	-142	-622	-382
Uppskjuten skatt temporär skillnad fastighet	-	-	-12 575	-4 989
Uppskjuten skatt övrigt	-	-	-1 192	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-964</b>	<b>-142</b>	<b>-12 748</b>	<b>-5 479</b>

Fastena Livsmedelsfastigheter I AB  
559285-5612

	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>Avstämning av effektiv skattesats</b>				
Resultat före skatt	12 539	5 583	62 853	21 212
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-964</b>	<b>-142</b>	<b>-12 748</b>	<b>-5 479</b>
Skatt enligt gällande skattesats	-2 583	-1 150	-12 948	-4 370
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	-1 402	62
Ej avdragsgill kostnad & ej bokförda intäkter	-59	-	247	-
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-	-326	575	-909
Skatteeffekt avdrag räntenetto från tidigare år	-	-	179	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningsreglerna	-	1 334	-1 059	-74
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	1 424	-
Temporära skillnader avseende fastigheter	-	-	236	-188
Skatteeffekt av räntekvittning	1 678	-	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-964</b>	<b>-142</b>	<b>-12 748</b>	<b>-5 479</b>

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	3 490	3 065	-	3 220
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 490</b>	<b>3 065</b>	<b>0</b>	<b>3 220</b>

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-	-	23 847	11 273
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-	-	1 429	-
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	-	-	-4 010	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 266</b>	<b>11 273</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Koncernens uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot dess skulder.

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

Fastigheternas värde har bedömts genom externvärdering gjord av det oberoende välrenommerade 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.

**Fastena Livsmedelsfastigheter I AB**  
559285-5612

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% 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.

<b>Värderingsantaganden</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årlig inflation lång sikt %	2,0	2,0
Direktavkastningskrav %	5,7 -7,2	5,1 - 6,7

<b>Värdeförändringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående redovisat värde 2023-01-01	563 500	491 400
Försäljningar	-	-
Fastighetsförvärv	431 286	67 793
Orealiserade värdeförändringar	34 314	4 307
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 029 100</b>	<b>563 500</b>

<b>Känslighetsanalys</b>	<b>Förändring</b>	<b>Värdepåverkan</b>
Hyresintäkter	+/- 10 %	123 115/-123 115
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-39 608 / 42 911
Långsiktig vakans	+/- 2 %	-24 596 / 24 596

## Not 12 Finansiella instrument

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

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder. Tillgångarna och skulderna är redovisade till upplupet anskaffningsvärde.

<b>Finansiella tillgångar</b>	<b>Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>	<b>Redovisat värde</b>
Likvida medel	52 437	52 437
Övriga kortfristiga fordringar	4 147	4 147
<b>Summa</b>	<b>56 585</b>	<b>56 585</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	529 868	529 868
Leverantörsskulder	3 154	3 154
Övriga kortfristiga skulder	10 480	10 480
<b>Summa</b>	<b>543 502</b>	<b>543 502</b>

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Likvida medel	125 231	125 231
Övriga kortfristiga fordringar	781	781
<b>Summa</b>	<b>126 012</b>	<b>126 012</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	329 129	329 129
Leverantörsskulder	6 921	6 921
Övriga kortfristiga skulder	7 957	7 957
<b>Summa</b>	<b>344 007</b>	<b>344 007</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	674	223	1 908	223
Övrigt	48	155	2 239	558
<b>Redovisat värde</b>	<b>722</b>	<b>378</b>	<b>4 147</b>	<b>781</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	248	3	248	3
Förutbetalda transaktionskostnader	-	1 357	-	1 357
Periodiserade hyresrabatter	-	-	373	-
Övriga förutbetalda kostnader	117	530	390	578
<b>Redovisat värde</b>	<b>365</b>	<b>1 890</b>	<b>1 011</b>	<b>1 938</b>

**Not 15 Likvida medel**

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	10 763	96 549	52 437	125 231
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 763</b>	<b>96 549</b>	<b>52 437</b>	<b>125 231</b>

## 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 4 789 475 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Antal utestående aktier före utspädning st	4 789 475
Antal utestående aktier efter utspädning st	4 789 475
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare kr	50 104 563
Genomsnittligt antal aktier st	3 534 200
Resultat per aktie kr	14,2

### *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 hänförlig till tidigare genomförda nyemissioner i samband med förvärv av fastigheterna.

## 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 lån om totalt 531 150 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 bolagets externa lån finns fastlagda gränsvärden s.k. covenant. Belåningsgraden får inte vara högre än 75 % och om belåningsgraden skulle överstiga 70 % innebär det restriktioner för utdelningar. För de fall låntagaren 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 531 150 tkr minskas med balanserade låneutgifter om 1 282 tkr varav 893 tkr är hänförliga till moderbolaget.

Koncernen 2023-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	-	529 868	-	529 868
Leverantörsskulder	3 154	-	-	3 154
Övriga kortfristiga skulder	10 480	-	-	10 480
<b>Summa</b>	<b>13 633</b>	<b>529 868</b>	<b>0</b>	<b>543 501</b>

Moderbolaget 2023-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	-	412 167	-	412 167
Leverantörsskulder	2 087	-	-	2 087
Övriga kortfristiga skulder	9 151	-	-	9 151
<b>Summa</b>	<b>11 238</b>	<b>412 167</b>	<b>0</b>	<b>423 405</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 att samtliga lån har bundits till fast ränta under hela löptiden.

### Not 18 Leasing

Koncernen har avtal med Motala kommun samt Ljungby kommun avseende arrendering av mark. Den årliga avgälden uppgår till 55 tkr. Diskonteringsräntan som använts är 3,5%.

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Nyttjanderättstillgångar</b>				
Nyttjanderätt mark	-	-	1 555	1 555
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 555</b>	<b>1 555</b>

### Not 19 Övriga skulder

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Övriga skulder</b>				
Skatteskulder	-	-	389	1 474
Outtagen vinstutdelning	9 100	5 952	9 100	5 952
Övriga skulder	51	25	991	531
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 151</b>	<b>5 977</b>	<b>10 480</b>	<b>7 957</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
Upplupna räntekostnader	3 185	1 535	3 186	1 495
Förutbetalda hyresintäkter	-	-	16 181	7 404
Övriga poster	902	956	1 933	1 481
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 087</b>	<b>2 491</b>	<b>21 300</b>	<b>10 380</b>

## Not 21 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	123 763	121 738
Aktieägartillskott	69 502	2 000
Förvärv	155 573	25
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>348 838</b>	<b>123 763</b>

Moderbolagets Fastena Livsmedelsfastigheter I 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 Livsmedelsfastigheter Tumba AB	556984-4169	Stockholm	53 787	51 274
Fastena Livsmedelsfastigheter Trelleborg AB	559065-3456	Stockholm	12 640	12 640
Fastena Livsmedelsfastigheter Motala AB	559065-3464	Stockholm	8 473	8 234
Fastena Livsmedelsfastigheter Handel AB	559200-6059	Stockholm	51 589	51 589
Fastena Livsmedelsfastigheter Partille AB	556855-6715	Stockholm	24 618	-
Fastena Livsmedelsfastigheter Sölvesborg AB	559311-5941	Stockholm	32 981	-
Fastena Livsmedelsfastigheter Bråstorp AB	556820-2799	Stockholm	33 475	-
Fastena Livsmedelsfastigheter Höganäs AB	559226-2884	Stockholm	36 310	-
Fastena Livsmedelsfastigheter Malmö AB	556661-0969	Stockholm	50 563	-
Fastena Livsmedelsfastigheter Södertälje AB	556378-8560	Stockholm	44 402	-
Fassma Midco 1 AB	559348-5823	Stockholm	-	25
<b>Summa redovisat värde</b>			<b>348 838</b>	<b>123 763</b>

## Not 22 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 488 132 tkr (369 478).

Bolaget har ett förvaltningsavtal med ABG Fastena Asset Management AB.

## Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelse

	Moderbolaget		Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	-	330 300	533 460	330 300
Andelar i koncernföretag	348 838	238 717	373 173	100 565
<b>Summa</b>	<b>348 838</b>	<b>569 017</b>	<b>906 633</b>	<b>430 865</b>

## Not 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 25 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen lämnar förslag att besluta om en utdelning om totalt 7,60 kronor per aktie, fördelat på fyra kvartalsvisa utdelningar om 1,90 kronor per aktie.

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

Överkursfond	455 719 825
Balanserat resultat	- 47 266 303
Årets resultat	11 575 483
	<u>420 029 005</u>

### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	36 400 010
i ny räkning balanseras	383 628 995
	<u>420 029 005</u>

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

**Lars Bruzelius**  
Styrelseordförande

**Peter Hamberg**  
Styrelseledamot

**Sebastian Nyaiesh**  
Styrelseledamot

**Olle Lindahl**  
Verkställande direktör

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

**Katrine Söderberg**  
Auktoriserad Revisor

## Definitioner

### 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 Livsmedelsfastigheter I AB, org.nr 559285–5612

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastena Livsmedelsfastigheter I 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 revisionssed 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 av Fastena Livsmedelsfastigheter I 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 revisionssed 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