

ÅRSREDOVISNING

2024



Fastena Livsmedelsfastigheter I AB
Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

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

Information om verksamheten

Fastena Livsmedelsfastigheter I AB ägde per bokslutsdagen indirekt via dotterbolag 13 fastigheter med hyresgäster inom segmenten livsmedel och lågpris. Coop, Rusta och Axfood är största hyresgäster och står sammanlagt för 73% av hyresvärdet. Byggnaderna omfattar totalt cirka 60 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juni genomförde bolaget en nyemission i syfte att förvärva fastigheten Oskarshamn Snickeriet 5. Fastigheten tillträdde under juli månad.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Koncernen har genererat 81 539 tkr (57 426) i hyresintäkter och ett driftnetto på 68 648 tkr (49 863). Resultatet efter skatt var 49 584 tkr (50 105). Orealiserade värdeförändringar för koncernens fastigheter påverkade resultatet med 23 328 tkr (34 314).

Fastigheternas marknadsvärde per 2024-12-31 uppgick till 1 215 700 tkr (1 029 100). Förändringen jämfört med föregående år är framförallt hänförlig till den fastighet 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 116 800 tkr i extern finansiering. De totala räntebärande skulderna uppgick per bokslutsdagen till 647 950 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

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Koncernen		
Hysesintäkter, tkr	81 539	57 426
Driftnetto, tkr	68 648	49 863
Förvaltningsresultat, tkr	40 720	28 539
Årets resultat, tkr	49 584	50 105
Årets resultat per aktie, kr	9,6	14,2
Marknadsvärde fastigheterna, tkr	1 215 700	1 029 100
Belåningsgrad, %	53,3	51,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,6
Överskottsgrad, %	84,2	86,8
NRV per aktie, kr	112,5	110,9
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	5 165 284	3 534 200
Balansomslutning, tkr	1 304 247	1 088 311
Soliditet, %	44,5	46,0
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	6,9	7,8

Nyckeltalen definieras på sida 28

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	525 323 860
Balanserat resultat	- 76 458 826
Årets resultat	13 933 888
	462 798 922

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	42 224 004
i ny räkning balanseras	420 574 918
	462 798 922

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	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Hysesintäkter	4	81 539	57 426
Drift- och underhållskostnader	5	-12 891	-7 563
Driftnetto		68 648	49 863
Administrationskostnader	5,6,7	-3 288	-2 743
Finansiella intäkter	8	1 753	928
Finansiella kostnader	9	-26 393	-19 509
Förvaltningsresultat		40 720	28 539
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	23 328	34 314
Resultat före skatt		64 048	62 853
Skatt	10	-14 464	-12 748
Årets resultat		49 584	50 105

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årets resultat		49 584	50 105
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat efter skatt		49 584	50 105
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare ¹	16	49 584	50 105

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 215 700	1 029 100
Finansiella anläggningstillgångar			
Nyttjanderättstillgångar	18	1 193	1 555
Summa anläggningstillgångar		1 216 893	1 030 655
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		25	61
Övriga fordringar	13	457	4 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5 717	1 011
Likvida medel	15	81 155	52 437
Summa omsättningstillgångar		87 354	57 656
SUMMA TILLGÅNGAR		1 304 247	1 088 311
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 556	4 789
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		525 324	455 720
Balanserade resultat inklusive årets resultat		48 995	40 179
Summa eget kapital		579 875	500 688
Långfristiga skulder			
Leasingskulder	18	1 193	1 555
Uppskjutna skatteskulder	10	34 635	21 266
Skulder till kreditinstitut	17	646 721	529 868
Summa långfristiga skulder		682 549	552 689
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 359	3 154
Övriga skulder	19	15 066	10 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	24 398	21 300
Summa kortfristiga skulder		41 823	34 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 304 247	1 088 311

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftnetto		68 648	49 863
Administrationskostnader		-3 290	-2 743
Erlagd ränta		-24 100	-16 890
Erhållen ränta		1 753	928
Betald inkomstskatt		-48	214
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 963	31 372
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-1 654	-1 751
Förändringar av rörelseskulder		4 384	5 590
Förändringar från rörelsekapital		2 730	3 839
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastighet	11	-163 271	-431 073
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-163 271	-431 073
Finanseringsverksamhet			
Nyemission		69 542	150 665
Upptagna lån		116 066	199 811
Utdelning		-39 312	-27 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		146 296	323 068
Årets kassaflöde		28 718	-72 794
Likvida medel vid årets början		52 437	125 231
Likvida medel vid årets slut	15	81 155	52 437

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 2023-01-01	3 133	305 322	20 630	329 085
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	50 105	50 105
Transaktioner med aktieägare				
Nyemissioner*	1 656	150 398	-	152 054
Utdelning	-	-	-30 555	-30 555
Utgående eget kapital 2023-12-31	4 789	455 720	40 179	500 688
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 789	455 720	40 179	500 688
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	49 584	49 584
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission*	767	69 604	-	70 371
Utdelning	-	-	-40 768	-40 768
Utgående eget kapital 2024-12-31	5 556	525 324	48 995	579 875

*Nyemissionen uppgick till 73 566 tkr varav 72 800 tkr avser överkursfond. Överkursfonden minskas med emissionskostnader om 3 195 tkr.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Nettoomsättning		3 806	3 144
Administrationskostnader	5,6,7	-3 617	-2 958
Rörelseresultat		189	186
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	24 937	23 184
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-16 440	-14 504
Resultat efter finansiella poster		8 686	8 866
Bokslutsdispositioner		6 660	3 673
Skatt	10	-1 412	-964
Årets resultat		13 934	11 575

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Årets resultat		13 934	11 575
Totalresultat för året		13 934	11 575

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	21	354 561	348 838
Uppskjutna skattefordringar	10	2 907	3 490
Summa finansiella anläggningstillgångar		357 468	352 328
Summa anläggningstillgångar		357 468	352 328
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag	22	523 895	488 132
Övriga fordringar	13	50	722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	507	365
Summa kortfristiga fordringar		524 452	489 219
Kassa och bank	15	13 537	10 763
Summa omsättningstillgångar		537 989	499 982
SUMMA TILLGÅNGAR		895 457	852 310
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 556	4 789
Summa bundet eget kapital		5 556	4 789
Fritt eget kapital			
Överkursfond		525 324	455 720
Balanserat resultat		-76 459	-47 266
Årets resultat		13 934	11 575
Summa fritt eget kapital		462 799	420 029
Summa eget kapital		468 355	424 818
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	412 353	412 167
Summa långfristiga skulder		412 353	412 167
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		130	-
Leverantörsskulder		9	2 087
Övriga skulder	19	10 741	9 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 869	4 087
Summa kortfristiga skulder		14 749	15 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		895 457	852 310

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		189	186
Erhållen ränta		430	23 184
Erlagd ränta		-15 706	-11 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15 087	11 754
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-10 363	-182 667
Förändringar av rörelseskulder		-1 653	-5 405
Förändringar från rörelsekapital		-12 016	-188 072
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag	21	31	-155 535
Kassaflöde från investeringsverksamheten		31	-155 535
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		69 542	150 665
Upptagna lån		-384	122 809
Utdelning		-39 312	-27 408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		29 846	246 066
Årets kassaflöde		2 774	-85 786
Likvida medel vid årets början		10 763	96 549
Likvida medel vid årets slut	15	13 537	10 763

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 2023-01-01	3 133	305 322	-16 710	291 745
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	11 575	11 575
Transaktioner med aktieägare				
Nyemissioner	1 656	150 398	-	152 054
Utdelning	-	-	-30 556	-30 556
Utgående eget kapital 2023-12-31	4 789	455 720	-35 691	424 818
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 789	455 720	-35 691	424 818
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	13 934	13 934
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission*	767	69 604	-	70 371
Utdelning	-	-	-40 768	-40 768
Utgående eget kapital 2024-12-31	5 556	525 324	-62 525	468 355

*Nyemissionen uppgick till 73 566 tkr varav 72 800 tkr avser överkursfond. Överkursfonden minskas med emissionskostnader om 3 195 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 IFRS® redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). 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.

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 hänförs.

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 realiseras 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 eller den uppskjutna skatteskulden realiserar.

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

International Accounting Standards Board (IASB) har under året släppt IFRS 18, Presentation and Disclosure in Financial Statements. Standarden har ej antagits av EU än men bedöms införas från och med den 1 januari 2027. Standarden ställer andra krav på uppställningen i de finansiella rapporterna och noterna. Ledningens initiala bedömning är att IFRS 18 utöver ändrade uppställningskrav ej ha någon effekt på koncernens redovisade resultat. Bolaget kommer att fortsätta analysera den nya standarden under det kommande året.

I januari 2024 trädde en rad ändringar i IAS 1 i kraft. Ändringarna förtydligar vad som påverkar klassificeringen av kort- eller långfristiga skulder. Nya upplysningskrav infördes avseende låneskulder som är förenande med kovenanter under nästkommande tolv månadersperiod.

Företagsledningens bedömning är att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

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 fastighetsförävet. 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 81 539 tkr (57 426). Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Tabellen nedan visar aktuell bashyra för respektive period under gällande hyreskontrakts löptid. Moderbolaget har inga hyresintäkter.

Avtalade framtida hyresintäkter	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	84 440	69 706
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	315 250	269 152
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	182 522	206 048
Summa	582 212	544 906

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Drift- och underhållskostnader	-	-	12 891	7 563
Administrationskostnader	3 617	2 958	3 288	2 743
Summa	3 617	2 958	16 179	10 306

Not 6 Arvode till revisor

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	322	191	322	191
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	20	20	20
Summa	342	211	342	211

Not 7 Anställda och personalkostnader

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

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Styrelseledamöter				
Lars Bruzelius	90	60	90	60
Sebastian Nyaiesh	50	40	50	40
Tanja Widegren	50	40	50	40
Summa	190	140	190	140

Not 8 Finansiella intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Ränteintäkter från kreditinstitut	430	542	1 753	928
Koncerninterna ränteintäkter	24 507	22 642	-	-
Summa finansiella intäkter	24 937	23 184	1 753	928

Not 9 Finansiella kostnader

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	15 551	13 127	25 220	18 439
Koncerninterna räntekostnader	131	310	-	-
Övriga finansiella kostnader	758	1 067	1 173	1 070
Summa finansiella kostnader	16 440	14 504	26 393	19 509

Not 10 Skatt

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Aktuell skatt	-	-	-265	1 641
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-1 412	-964	-1 925	-622
Uppskjuten skatt temporär skillnad fastighet	-	-	-12 035	-12 575
Uppskjuten skatt övrigt	-	-	-239	-1 192
Redovisad skatt	-1 412	-964	-14 464	-12 748

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	15 346	12 539	64 047	62 853
Årets skattekostnad	-1 412	-964	-14 464	-12 748
Skatt enligt gällande skattesats	-3 161	-2 583	-13 194	-12 948
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	860	-1 402
Ej avdragsgill kostnad och ej bokförda intäkter	-2	-59	-15	247
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-1	-	-297	575
Skatteeffekt avdrag räntenetto från tidigare år	-	-	-	179
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningsreglerna	-	-	-1 679	-1 059
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-48	1 424
Temporära skillnader avseende fastigheter	-	-	-91	236
Skatteeffekt av räntekvittning	1 752	1 678	-	-
Redovisad skatt	-1 412	-964	-14 464	-12 748

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	2 907	3 490	2 915	4 011
Redovisat värde	2 907	3 490	2 915	4 011

	Moderbolaget		Koncernen	
Uppskjuten skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-	-	35 882	23 847
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-	-	1 668	1 429
Uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	-	-	-2 915	-4 010
Redovisat värde	0	0	34 635	21 266

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 välenommerade 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% 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	2024-12-31	2023-12-31
Årlig inflation lång sikt %	2,0	2,0
Direktavkastningskrav %	5,7 -7,1	5,7 -7,2

Värdeförändringar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 029 100	563 500
Försäljningar	-	-
Fastighetsförvärv	160 413	431 286
Investeringar	2 859	-
Orealiserade värdeförändringar	23 328	34 314
Utgående verkligt värde	1 215 700	1 029 100

Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan
Hysesintäkter	+/- 5 %	44 985/-44 985
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %	-47 650 / 56 213
Långsiktig vakans	+/- 2 %	-15 956 / 10 974

Not 12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31

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

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Likvida medel	81 155	81 155
Övriga kortfristiga fordringar	457	457
Summa	81 612	81 612

Finansiella skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	646 721	646 721
Leverantörsskulder	2 359	2 359
Övriga kortfristiga skulder	15 066	15 066
Summa	664 146	664 146

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

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Likvida medel	52 437	52 437
Övriga kortfristiga fordringar	4 147	4 147
Summa	56 585	56 585

Finansiella skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	529 868	529 868
Leverantörsskulder	3 154	3 154
Övriga kortfristiga skulder	10 480	10 480
Summa	543 502	543 502

Not 13 Övriga fordringar

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Saldo på skattekonto	50	-	453	2 239
Momsfordran	-	674	-	1 908
Övrigt	-	48	4	-
Redovisat värde	50	722	457	4 147

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	357	248	357	248
Periodiserade hyresrabatter	-	-	5 072	373
Övriga förutbetalda kostnader	150	117	288	390
Redovisat värde	507	365	5 717	1 011

Not 15 Likvida medel

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	13 537	10 763	81 155	52 437
Redovisat värde	13 537	10 763	81 155	52 437

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 5 555 790 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Antal utestående aktier före utspädning st	5 555 790
Antal utestående aktier efter utspädning st	5 555 790

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare kr	49 584 104
Genomsnittligt antal aktier st	5 165 284
Resultat per aktie kr	9,6

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 2024-12-31 externa lån om totalt 647 mkr. 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 kontraktssenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Skulder till kreditinstitut om 647 950 tkr minskas med balanserade låneutgifter om 1 229 tkr varav 797 tkr är hänförliga till moderbolaget.

Koncernen 2024-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	-	646 721	-	646 721
Leverantörsskulder	2 359	-	-	2 359
Övriga kortfristiga skulder	15 066	-	-	15 066
Summa	17 425	646 721	0	664 146

Moderbolaget 2024-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-4 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	-	412 353	-	412 353
Leverantörsskulder	9	-	-	9
Övriga kortfristiga skulder	10 741	-	-	10 741
Summa	10 750	412 353	0	423 103

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 42 tkr. Diskonteringsräntan som använts är 3,5%.

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Nyttjanderättstillgångar				
Nyttjanderätt mark	-	-	1 193	1 555
Redovisat värde	0	0	1 193	1 555

Not 19 Övriga skulder

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder				
Skatteskulder	133	-	4 139	389
Outtagen vinstutdelning	10 556	9 100	10 556	9 100
Övriga skulder	52	51	371	991
Redovisat värde	10 741	9 151	15 066	10 480

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	3 228	3 185	4 692	3 186
Förutbetalda hyresintäkter	-	-	18 466	16 181
Övriga poster	641	902	1 240	1 933
Redovisat värde	3 869	4 087	24 398	21 300

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.

Andelar i koncernbolag	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	348 838	123 763
Aktieägartillskott	5 754	69 502
Förvärv	25	155 573
Justeringar	-56	-
Utgående redovisat värde	354 561	348 838

Fastena Livsmedelsfastigheter I ABs innehav i direkta och indirekta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell. Samtliga andelar avser en ägarandel om 100% förutom andelarna i Fastena Livsmedelsfastigheter Oskarshamn AB som ägs till 100% av Anetsaf 1 AB.

Bolag	org.nr	Säte	2024-12-31	2023-12-31
Fastena Livsmedelsfastigheter Tumba AB	556984-4169	Stockholm	56 410	53 787
Fastena Livsmedelsfastigheter Trelleborg AB	559065-3456	Stockholm	13 046	12 640
Fastena Livsmedelsfastigheter Motala AB	559065-3464	Stockholm	8 795	8 473
Fastena Livsmedelsfastigheter Handel AB	559200-6059	Stockholm	51 589	51 589
Fastena Livsmedelsfastigheter Partille AB	556855-6715	Stockholm	24 618	24 618
Fastena Livsmedelsfastigheter Sölvesborg AB	559311-5941	Stockholm	32 981	32 981
Fastena Livsmedelsfastigheter Bråstorp AB	556820-2799	Stockholm	33 475	33 475
Fastena Livsmedelsfastigheter Höganäs AB	559226-2884	Stockholm	36 315	36 310
Fastena Livsmedelsfastigheter Malmö AB	556661-0969	Stockholm	50 534	50 563
Fastena Livsmedelsfastigheter Södertälje AB	556378-8560	Stockholm	44 370	44 402
Anetsaf 1 AB	559309-6802	Stockholm	2 428	-
Fastena Livsmedelsfastigheter Oskarshamn AB	559053-7378	Stockholm	-	-
Summa redovisat värde			354 561	348 838

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 2024-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på dotterbolagen till 523 895 tkr (488 132).

Bolaget har ett förvaltningsavtal med ABG Fastena Asset Management AB.

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Moderbolaget		Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	-	-	652 760	533 460
Andelar i koncernföretag	354 561	348 838	498 974	373 173
Summa	354 561	569 017	1 151 734	906 633

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	525 323 860
Balanserat resultat	- 76 458 826
Årets resultat	13 933 888
	462 798 922

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	42 224 004
i ny räkning balanseras	420 574 918
	462 798 922

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

Tanja Widegren
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 och ej utbetald utdelning 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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastena Livsmedelsfastigheter I AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor