

Årsredovisning och koncernredovisning

Fastena Livsmedelsfastigheter I AB

Org.nr 559285-5612

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 24 april 2023



Olle Lindahl

Årsredovisning och koncernredovisning

Fastena Livsmedelsfastigheter I AB

Org.nr 559285-5612

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

Information om verksamheten

Fastena Livsmedelsfastigheter I AB ägde per bokslutsdagen, indirekt via dotterbolag, tre livsmedelsfastigheter och fyra fastigheter med hyresgäster inom lågprissegmentet, belägna i Stockholm, Göteborg och södra Sverige. Fastigheterna är fullt uthyrda med Coop och Rusta som dominerande hyresgäster. Byggnaderna omfattar totalt cirka 25 350 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I oktober genomförde bolaget en nyemission i syfte att förvärva fastigheten Skräddaren 1 i Sölvesborg, fastigheten tillträdde den 10 januari 2023. I december genomförde bolaget sin andra nyemission för året, denna gång i syfte att förvärva fastigheterna Partille 4:2 & 4:25 i Partille samt Hökaren 1 i Motala. Fastigheterna i Partille tillträdde den 22 december medan fastigheten i Motala tillträdde den 11 januari 2023.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Koncernen har genererat 30 605 tkr (13 080) i hyresintäkter och ett driftnetto på 26 285 tkr (10 215). Resultatet efter skatt var 15 733 tkr (22 777). Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna var 4 307 tkr (19 672).

Fastigheternas marknadsvärde per 2022-12-31 uppgick till 563 500 tkr (491 400) enligt externa värderingar. Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till förvärvet av fastigheterna Partille 4:2 & 4:25.

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 330 300 tkr i extern finansiering. Samtliga lån löper med fast ränta och utan amortering fram till respektive återbetalningsdag som infaller under år 2026.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång tillträtt fastigheterna Sölvesborg Skräddaren 1 och Motala Hökaren 1. I samband med förvärven har koncernen upptagit extern finansiering om 107 350 tkr.

Finansiella nyckeltal

	2022-01-01	2021-07-01
Koncernen	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Hyresintäkter, tkr	30 605	13 080
Driftnetto, tkr	26 285	10 215
Förvaltningsresultat, tkr	16 905	7 870
Årets resultat, tkr	15 733	22 777
Årets resultat per aktie, kr	7,6	11,5
Marknadsvärde fastigheterna, tkr	563 500	491 400
Fastigheternas direktavkastning, %	5,4	4,2
Avkastning på eget kapital, %	7,6	10,8
Belåningsgrad, %	58,6	58,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,6
Överskottsgrad, %	85,9	78,1
NRV per aktie, kr	107,6	109,1
Genomsnittligt antal utestående aktier, st	2 083 066	1 974 000
Balansomslutning, tkr	696 300	516 609
Soliditet, %	47,3	40,9
WAULT (viktad genomsnittlig hyreslängd), år	8,6	9,8

Nyckeltalen definieras på sida 28

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	305 322 354
Balanserat resultat	- 22 151 469
Årets resultat	5 440 735
	<hr/>
	288 611 620

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	23 807 418
i ny räkning balanseras	264 804 202
	<hr/>
	288 611 620

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 23 807 418 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,90 kronor per aktie, eller totalt 5 951 855 kronor.

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	2022-01-01	2021-07-01
		- 2022-12-31	- 2021-12-31
Hysesintäkter	4	30 605	13 080
Drift- och underhållskostnader	5	-4 320	-2 865
Driftnetto		26 285	10 215
Övriga rörelseintäkter		-	2 249
Administrationskostnader	6, 7	-2 188	-673
Finansiella intäkter	8	95	-
Finansiella kostnader	9	-7 287	-3 921
Förvaltningsresultat		16 905	7 870
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	4 307	19 672
Resultat före skatt		21 212	27 542
Skatt	10	-5 479	-4 765
Årets resultat		15 733	22 777

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01	2021-07-01
		- 2022-12-31	- 2021-12-31
Årets resultat		15 733	22 777
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat efter skatt		15 733	22 777
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare ¹	16	15 733	22 777

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	563 500	491 400
Finansiella anläggningstillgångar			
Nyttjanderättstillgångar	18	1 555	-
Uppskjutna skattefordringar	10	3 220	2 295
Summa anläggningstillgångar		568 275	493 695
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		75	-
Övriga fordringar	13	781	1 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 938	376
Likvida medel	15	125 231	20 681
Summa omsättningstillgångar		128 025	22 914
SUMMA TILLGÅNGAR		696 300	516 609
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 133	1 974
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		305 322	186 501
Balanserade resultat inklusive årets resultat		20 630	22 824
Summa eget kapital		329 085	211 299
Långfristiga skulder			
Leasingskulder	18	1 555	-
Uppskjutna skatteskulder	10	11 273	6 283
Skulder till kreditinstitut	17	329 129	288 429
Summa långfristiga skulder		341 957	294 712
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 921	1 176
Övriga skulder	19	7 957	1 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	10 380	7 809
Summa kortfristiga skulder		25 258	10 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		696 300	516 609

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

2022-01-01 2021-07-01

Belopp i tkr

Not

- 2022-12-31 - 2021-12-31

Den löpande verksamheten

Driftnetto		26 285	10 215
Övriga rörelseintäkter		-	2 249
Administrationskostnader		-2 188	-673
Erlagd ränta		-7 312	-2 387
Erhållen ränta		95	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 880	9 404

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändringar av rörelsefordringar		-561	35 232
Förändringar av rörelseskulder		7 238	-41 689
Förändringar från rörelsekapital		6 677	-6 457

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastighet	11	-66 381	-977
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-66 381	-977

Finanseringsverksamhet

Nyemission		125 109	-
Emissionskostnader		-6 459	-
Upptagna lån		40 700	-
Utdelning		-11 976	-7 501
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		147 374	-7 501

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början		20 681	26 212
Likvida medel vid årets slut	15	125 231	20 681

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 2021-07-01	1 974	186 501	7 549	196 024
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	22 777	22 777
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-7 501	-7 501
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 974	186 501	22 825	211 299
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 974	186 501	22 825	211 299
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	15 733	15 733
Transaktioner med aktieägare				
Nyemissioner*	1 159	118 821		119 981
Utdelning	-	-	-17 928	-17 928
Utgående eget kapital 2022-12-31	3 133	305 322	20 630	329 085

*Nyemissionerna uppgick till 125 108 tkr varav 123 950 tkr avser överkursfond. Överkursfonden minskas med emissionskostnader om 5 129 tkr.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning		1 108	-
Administrationskostnader	5,6,7	-2 164	-659
Rörelseresultat		-1 056	-659
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 914	6 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 275	-3 920
Resultat efter finansiella poster		5 583	2 103
Skatt	10	-142	-433
Årets resultat		5 441	1 670

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31
Årets resultat		5 441	1 670
Totalresultat för året		5 441	1 670

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	21	123 763	121 737
Fordringar hos koncernbolag	22	345 498	-
Uppskjutna skattefordringar	10	3 065	1 876
Summa finansiella anläggningstillgångar		472 326	123 613
Summa anläggningstillgångar		472 326	123 613
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag	22	23 980	348 297
Övriga fordringar	13	378	1 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 890	313
Summa kortfristiga fordringar		26 248	350 243
Kassa och bank	15	96 549	1 078
Summa omsättningstillgångar		122 797	351 321
SUMMA TILLGÅNGAR		595 123	474 934
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 133	1 974
Summa bundet eget kapital		3 133	1 974
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		305 322	186 501
Balanserat resultat		-22 151	-5 894
Årets resultat		5 441	1 670
Summa fritt eget kapital		288 612	182 277
Summa eget kapital		291 745	184 251
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	288 429	288 429
Summa långfristiga skulder		288 429	288 429
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 521	418
Övriga skulder	19	5 977	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 451	1 783
Summa kortfristiga skulder		14 949	2 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		595 123	474 934

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 056	-659
Erlagd ränta		-7 312	-2 386
Erhållen Ränta		95	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 273	-3 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-322	33 266
Förändring fordringar hos koncernföretag		-7 361	-7 710
Förändringar av rörelseskulder		6 777	-5 758
Förändringar från rörelsekapital		-906	19 798
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag	21	-25	-14 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25	-14 648
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		125 109	-
Emissionskostnader		-6 459	-3 630
Utdelning		-11 976	-7 501
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		106 674	-11 131
Årets kassaflöde		97 471	-9 025
Likvida medel vid årets början		1 078	10 103
Likvida medel vid årets slut	15	98 549	1 078

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 2021-07-01	1 974	186 501	1 607	190 083
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	1 670	1 670
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-7 501	-7 501
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 974	186 501	-4 224	184 251
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 974	186 501	-4 224	184 251
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	5 441	5 441
Transaktioner med aktieägare				
Nyemissioner*	1 159	118 821		119 980
Utdelning	-	-	-17 927	-17 927
Utgående eget kapital 2022-12-31	3 133	305 322	-16 710	291 745

*Nyemissionerna uppgick till 125 108 tkr varav 123 950 tkr avser överkursfond. Överkursfonden minskas med emissionskostnader om 5 129 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 Regeringsgatan 25 c/o ABG Fastena Asset Management AB, 111 53 Stockholm. Bolaget och dess dotterbolags ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

Styrelsen har den 5 april 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 24 april 2023.

Grunder för koncernredovisningen

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

Dotterbolag

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

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

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

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger 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 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.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

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

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

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

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

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

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

Finansiella instrument

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

Redovisning och borttagande

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

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

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

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

Instrumenten klassificeras till:

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

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 realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde

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

Not 2 Upplýsning 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 intäcks- 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 30 605 tkr. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Tabellen nedan visar minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under gällande hyreskontrakts löptid. Moderbolaget har inga hyresintäkter.

Avtalade framtida hyresintäkter	Koncernen
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	46 637
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	188 338
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	190 160
Summa	425 135

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31
Drift- och underhållskostnader	-	-	4 320	2 865
Administrationskostnader	2 164	659	2 188	673
Summa	2 164	659	6 508	3 538

Not 6 Arvode till revisor

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdraget	204	60	204	60
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	16	-	16	-
Summa	220	60	220	60

Not 7 Anställda och personalkostnader

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

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31
Styrelseledamöter				
Lars Bruzelius	60	45	60	45
Sebastian Nyaiesh	40	30	40	30
Peter Hamberg	40	30	40	30
Summa	140	105	140	105

Not 8 Finansiella intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31
Externa ränteintäkter	95	-	95	-
Koncerninterna ränteintäkter	13 820	6 682	-	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	13 915	6 682	95	-

Not 9 Finansiella kostnader

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31
Ränta kreditinstitut	7 275	3 642	7 275	3 643
Räntekostnader övrigt	-	278	12	278
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	7 275	3 920	7 287	3 921

Not 10 Skatt

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31
Aktuell skatt	-	-443	-108	-443
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-142	-	-381	418
Uppskjuten skatt temporär skillnad fastighet	-	-	-4 989	-4 740
Redovisad skatt	-142	-443	-5 478	-4 765

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31
Avstämning årets skattekostnad				
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	5 583	2 103	21 212	27 542
Årets skattekostnad	-142	-433	-5 479	-4 765
Skatt enligt gällande skattesats	-1 150	-433	-4 370	-5 674
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	62	462
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-326	-	-909	419
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningsreglerna	1 334	-	-74	-
Temporära skillnader avseende fastigheter	-	-	-188	-
Skatteeffekt av uppskjuten skatt bokad mot EK	-	-2 309	-	-
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	-	2 309	-	28
Redovisad skatt	-142	-433	-5 479	-4 765

Fastena Livsmedelsfastigheter I AB
559285-5612

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	3 065	1 876	3 220	2 295
Redovisat värde	3 065	1 876	3 220	2 295

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-	-	11 273	6 283
Redovisat värde	-	-	11 273	6 283

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Koncernen innehar inga skattemässiga underskott som inte redovisas som uppskjuten skattefordran.

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.

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 gäller 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	2022-12-31	2021-12-31
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Direktavkastningskrav, %	5,1 - 6,7	4,6 - 5,8

Värdeförändringar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde 2022-01-01	491 400	-
Försäljningar	-	-
Fastighetsförvärv	67 793	471 728
Orealiserade värdeförändringar	4 307	19 672
Utgående verkligt värde	563 500	491 400

Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan
Hysesintäkter	+/- 10 %	65 645 / - 65 645
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	- 23 595 / 26 528
Långsiktig vakans	+/- 2 %	- 13 405 / 13 405

Not 12 Finansiella instrument

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

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder. Tillgångarna och skulderna är redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Det verkliga värdet för koncernens lån bedöms uppgå till 279 052 tkr.

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till	
	upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Likvida medel	125 231	125 231
Övriga kortfristiga fordringar	781	781
Summa	126 087	126 087
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	329 129	329 129
Leverantörsskulder	6 921	6 921
Övriga kortfristiga skulder	7 957	7 957
Summa	344 007	344 007

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till	
	upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Likvida medel	20 681	20 681
Övriga kortfristiga fordringar	1 857	1 857
Summa	22 538	22 538
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	288 429	288 429
Leverantörsskulder	1 176	1 176
Övriga kortfristiga skulder	1 613	1 613
Summa	291 218	291 218

Not 13 Övriga fordringar

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	223	1 605	223	1 405
Övrigt	155	28	558	452
Redovisat värde	378	1 633	781	1 857

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3	-	3	18
Förutbetalda transaktionskostnader	1 357	-	1 357	-
Övriga förutbetalda kostnader	530	313	578	358
Redovisat värde	1 890	313	1 938	376

Not 15 Likvida medel

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	96 549	1 078	125 231	20 681
Redovisat värde	96 549	1 078	125 231	20 681

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 3 132 555 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Antal utestående aktier före utspädning, st	3 132 555
Antal utestående aktier efter utspädning, st	3 132 555

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	15 732 977
Genomsnittligt antal aktier, st	2 083 066
Resultat per aktie, kr	7,6

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 är hänförligt till tidigare genomförd nyemission 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 2022-12-31 externa lån om totalt 330 300 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.

Utöver ovan har ett av koncernbolagen en covenant som innebär att bolagets soliditet ej får understiga 13%.

Koncernens kontraktsevenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	Koncernen 2022-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	-	330 300	-	330 300
Leverantörsskulder	6 921	-	-	6 921
Övriga kortfristiga skulder	7 957	-	-	7 957
Summa	14 878	330 300	0	345 178

Löptidsanalys	Moderbolaget 2022-12-31			Totalt
	<1 år	1-4 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	-	289 600	-	289 600
Leverantörsskulder	6 521	-	-	6 521
Övriga kortfristiga skulder	5 977	-	-	5 977
Summa	12 498	289 600	0	302 098

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 fastställda 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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nyttjanderättstillgångar				
Nyttjanderätt mark	-	-	1 555	-
Redovisat värde	0	0	1 555	0

Not 19 Övriga skulder

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder				
Skatteskulder	-	-	1 474	1 560
Outtagen vinstutdelning	5 952	-	5 952	-
Övriga skulder	25	53	531	53
Redovisat värde	5 977	53	7 957	1 613

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 535	1 535	1 495	1 535
Förutbetalda hyresintäkter	-	-	7 404	5 908
Övriga poster	956	248	1 481	366
Redovisat värde	2 491	1 783	10 380	7 809

Not 21 Andelar i koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvävsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Andelar i koncernbolag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 738	107 089
Aktieägartillskott	2 000	-
Förvärv	25	14 648
Utgående redovisat värde	123 763	121 738

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

Bolag	org.nr	Säte	2022-12-31	2021-12-31
Fastena Livsmedelsfastigheter Tumba AB	556984-4169	Stockholm	51 274	49 574
Fastena Livsmedelsfastigheter Trelleborg AB	559065-3456	Stockholm	12 641	12 641
Fastena Livsmedelsfastigheter Motala AB	559065-3464	Stockholm	8 234	7 934
Fastena Livsmedelsfastigheter Handel AB	559200-6059	Stockholm	51 589	51 589
Fassma Midco 1 AB	559348-5823	Stockholm	25	-
Fastena Livsmedelsfastigheter Partille AB	556855-6715	Stockholm	-	-
Summa redovisat värde			123 763	121 738

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 2022-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på dotterbolagen till 369 479 tkr (348 297). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Bolaget har ett förvaltningsavtal med ABG Fastena Asset Management AB.

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	330 300	289 600	330 300	289 600
Andelar i koncernföretag	238 717	236 692	100 565	105 297
Summa	569 017	526 292	430 865	394 897

Not 24 Händelser efter balansdagen

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång tillträtt fastigheterna Sölvesborg Skräddaren 1 och Motala Hökaren 1. I samband med detta har koncernen upptagit extern finansiering om 107 350 tkr.

Not 25 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 23 807 418 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,90 kronor per aktie, eller totalt 5 951 855 kronor.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Överkursfond	305 322 354
Balanserat resultat	- 22 151 469
Årets resultat	5 440 735
	<u>288 611 620</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	23 807 418
i ny räkning balanseras	264 804 202
	<u>288 611 620</u>

Fastena Livsmedelsfastigheter I AB
559285-5612

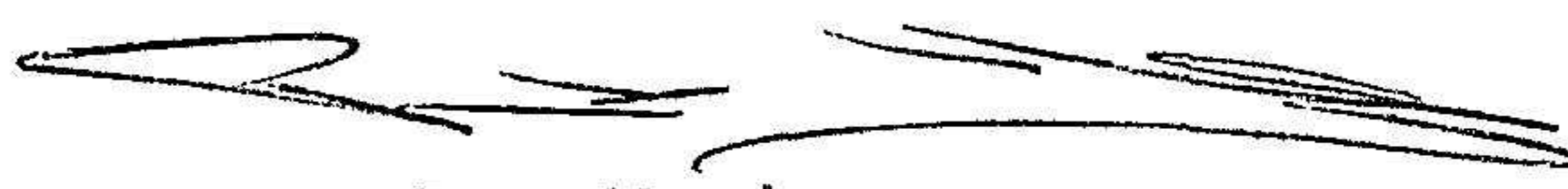
2023071016665

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.

Stockholm den 5/4 2023



Lars Bruzelius
Styrelseordförande



Peter Hamberg
Styrelseledamot



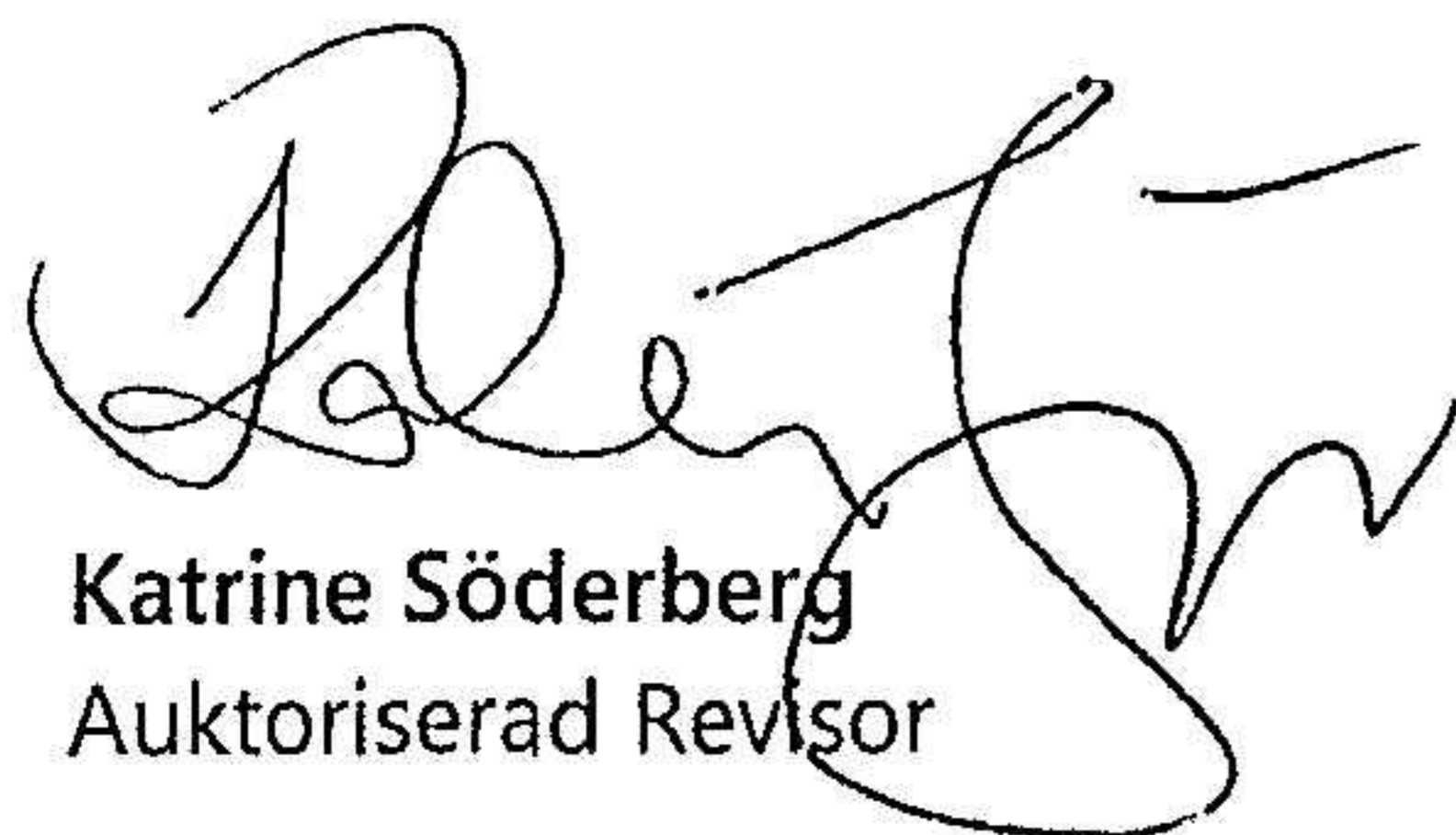
Sebastian Nyaiesh
Styrelseledamot



Olle Lindahl
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2023

Ernst & Young AB



Katrine Söderberg
Auktoriserad Revisor

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

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

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde per balansdagen. I beräkningen tas hänsyn till fastigheternas innehavstid.

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 plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter



Building a better
working world

2023071016666

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 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.
- 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 2022 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 6 april 2023

Ernst & Young AB



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor