

Årsredovisning

Fava Fastigheter AB


Org. nr. 559347-8604

Räkenskapsår 2023-01-01 -- 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 15/4 2024. Årstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Trosa den 15/4 2024


Johan Kjellberg

ÅRSREDOVISNING
för
Fava Fastigheter AB
Org. nr. 559347-8604

Styrelsen och verkställande direktören för Fava Fastigheter AB avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

| Innehåll | Sida |
|--|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Rapport över förändringar i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Redovisningsprinciper m. m. | 8 |
| Noter | 10 |

Styrelsens säte: Trosa

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Den helägda fastigheten Hammaren 9, Trosa har varit fullt uthyrd under hela år 2023.

Ägarförhållande

Bolaget ägs av Fava Holding AB, org. n.r 556906-6193.

Bolaget ingår i en koncern i vilken Kjellbergs Industrifastigheter AB, org. nr. 556230-2561 är moderbolag.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 (1 månad) |
|---|-----------|-----------|-------------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 381 227 | 288 963 | 17 862 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -19 707 | -985 789 | -8 026 |
| Rörelsemarginal (%) | 21,6% | neg | neg |
| Avkastning på eget kapital (%) | neg | neg | neg |
| Balansomslutning (tkr) | 5 908 539 | 5 248 523 | 116 141 |
| Soliditet (%) | 16,4% | 1,5% | 14,6% |
| Antal anställda | 0 | 0 | 0 |

Förslag till resultatdisposition (i kr)

| | |
|------------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 56 185 |
| Årets resultat | 890 373 |
| | <u>946 558</u> |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 946 558 |
| | <u>946 558</u> |

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <i>Rörelsens intäkter</i> | | | |
| Nettoomsättning | | 381 227 | 288 963 |
| Övriga rörelseintäkter | | 19 887 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 401 114 | 288 963 |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | | -135 167 | -144 881 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -183 726 | -1 080 081 |
| Summa rörelsekostnader | | -318 893 | -1 224 962 |
| Rörelseresultat | 10 | 82 221 | -935 999 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 | 573 | 25 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -102 501 | -49 815 |
| | | -101 928 | -49 790 |
| Resultat efter finansiella poster | | -19 707 | -985 789 |
| Bokslutsdispositioner | 11 | 900 000 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | 880 293 | -985 789 |
| Skatt på årets resultat | 4 | 10 080 | 0 |
| Årets resultat | | 890 373 | -985 789 |

Balansräkning

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 4 945 683 | 5 129 409 |
| | | <u>4 945 683</u> | <u>5 129 409</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 945 683 | 5 129 409 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 36 735 | 36 468 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 758 545 | 0 |
| Övriga fordringar | | 38 170 | 25 344 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 10 041 | 9 282 |
| | | <u>843 491</u> | <u>71 094</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | 119 365 | 48 020 |
| Summa omsättningstillgångar | | 962 856 | 119 114 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 908 539 | 5 248 523 |

Balansräkning

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 12 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 25 000 | 25 000 |
| | | <u>25 000</u> | <u>25 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Erhållna aktieägartillskott | | 1 050 000 | 1 050 000 |
| Balanserat resultat | | -993 815 | -8 026 |
| Årets resultat | | 890 373 | -985 789 |
| | | <u>946 558</u> | <u>56 185</u> |
| Summa eget kapital | | 971 558 | 81 185 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 7 | | |
| Skuld till koncernföretag | | 2 971 945 | 3 094 945 |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 725 000 | 1 825 000 |
| | | <u>4 696 945</u> | <u>4 919 945</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 1 665 | 1 936 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | 7 | 100 000 | 100 000 |
| Skatteskulder | | 2 800 | 6 440 |
| Övriga skulder | | 56 873 | 54 804 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 78 698 | 84 213 |
| | | <u>240 036</u> | <u>247 393</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 5 908 539 | 5 248 523 |

Rapport över förändringar i eget kapital

| | <i>Bundet eget kapital</i> | | <i>Fritt eget kapital</i> | |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------|
| | Aktie- kapital | Erhållna aktie- ägartillskott | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Ingående balans 2022-01-01 | 25 000 | 1 050 000 | 0 | -8 026 |
| Omföring resultat föregående år | | | -8 026 | 8 026 |
| Årets resultat | | | | -985 789 |
| Utgående balans 2022-12-31 | 25 000 | 1 050 000 | -8 026 | -985 789 |
| Omföring resultat föregående år | | | 985 789 | -985 789 |
| Årets resultat | | | | 890 373 |
| Utgående balans 2023-12-31 | 25 000 | 1 050 000 | 977 763 | -1 081 205 |

Fava Fastigheter AB

Org. nr. 559347-8604

2024042302513

Kassaflödesanalys

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 82 221 | -935 999 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 183 726 | 1 080 081 |
| | <u>265 947</u> | <u>144 082</u> |
| Erhållen ränta | 573 | 25 |
| Erlagd ränta | -102 501 | -49 815 |
| Betald inkomstskatt | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | <u>164 019</u> | <u>94 292</u> |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Förändring av rörelsefordringar | -772 397 | -22 247 |
| Förändring av rörelseskulder | 2 723 | 49 026 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | <u>-605 655</u> | <u>121 071</u> |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -6 161 635 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -6 161 635 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | | 5 019 945 |
| Amortering av skuld | -100 000 | 0 |
| Betalning av koncernfordran | -123 000 | 1 050 000 |
| Erhållet koncernbidrag | 900 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | <u>677 000</u> | <u>6 069 945</u> |
| Årets kassaflöde | 71 345 | 29 381 |
| Likvida medel vid årets början | 48 020 | 19 439 |
| Likvida medel vid årets slut | 9 119 365 | 48 820 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m. m.

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Företaget tillämpade tidigare K2.

Intäktsredovisning

Försäljning av varor

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att intäkten redovisas till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättning erhålls i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts till köparen.

Ränta, royalty och utdelning

Ersättning i forma av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen har tillförts koncernen samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Låneutgifter

Låneutgifter för lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktioner redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomsskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjutande skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

| | |
|----------------|-----------|
| Hall | 50 år |
| Tak | 20 år |
| Stomme | 20-50 år |
| Ventilation | 20-30 år |
| Mellanväggar | 50 år |
| Grund | 30-100 år |
| Övrigt | 10-30 år |
| Markanläggning | 20 år |

Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Fava Fastigheter AB

Org. nr. 559347-8604

2024042302516

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|------------|-----------|
| Övriga ränteintäkter | 573 | 25 |
| | <u>573</u> | <u>25</u> |

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| Övriga räntekostnader | -102 501 | -49 815 |
| | <u>-102 501</u> | <u>-49 815</u> |

Not 4 Skatt på årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|----------|
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 10 080 | 0 |
| Summa redovisad skatt | <u>10 080</u> | <u>0</u> |

Avstämning av effektiv skattesats

| | | |
|---|----------------|-----------------|
| Redovisat resultat före skatt | 993 988 | -985 789 |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%): | 204 761 | -203 072 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Koncernmässig avskrivning på byggnader | -10 080 | 0 |
| Ej utnyttjat underskottsavdrag | -204 643 | 203 077 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -118 | -5 |
| Redovisad skatt | -10 080 | 0 |

*Uppllysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld***Not 5 Byggnader och mark**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 6 209 490 | 47 855 |
| Nyanskaffningar | 0 | 6 161 635 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 209 490 | 6 209 490 |
| Ingående avskrivningar | -70 031 | 0 |
| Årets avskrivningar | -183 726 | -70 031 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -253 757 | -70 031 |
| Ingående nedskrivningar | -1 010 050 | 0 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -1 010 050 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -1 010 050 | -1 010 050 |
| Utgående redovisat värde | 4 945 683 | 5 129 409 |

Fava Fastigheter AB

Org. nr. 559347-8604

2024042302517

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|---------------|--------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 10 041 | 9 282 |
| | <u>10 041</u> | <u>9 282</u> |

Not 7 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen | | |
| Skulder till kreditinstitut | 1 725 000 | 1 925 000 |
| Skulder till koncernföretag | 2 971 945 | 3 094 945 |
| Summa långfristiga skulder | <u>4 696 945</u> | <u>5 019 945</u> |

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Övriga upplupna kostnader | 24 783 | 33 899 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 53 915 | 50 314 |
| | <u>78 698</u> | <u>84 213</u> |

Not 9 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------|----------------|---------------|
| Kassamedel | 119 365 | 48 020 |
| | <u>119 365</u> | <u>48 020</u> |

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

| | 2023 | 2022 |
|---|------|------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen | 18% | 51% |
| Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen | 19% | 0% |

Not 11 Bokslutsdispositioner

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------|
| Mottagna koncernbidrag | 900 000 | 0 |
| | <u>900 000</u> | <u>0</u> |

Not 12 Antal aktier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| | Kvotvärde | Kvotvärde | Antal | Antal |
| Aktier | 25 | 25 | 250 | 250 |
| | | | <u>250</u> | <u>250</u> |

Fava Fastigheter AB

Org. nr. 559347-8604

2024042302518

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 2 050 000 | 2 050 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>2 050 000</u> | <u>2 050 000</u> |

Not 14 Eventualförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Borgensförbindelser till förmån för intressebolag | Inga | Inga |

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|---------------|
| Förslag till resultatdisposition | | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel | | |
| Balanserat resultat | 56 185 | -8 026 |
| Årets resultat | 890 373 | 64 211 |
| | <u>946 558</u> | <u>56 185</u> |
| disponeras så att | | |
| i ny räkning överföres | 946 558 | 56 185 |
| Kronor | <u>946 558</u> | <u>56 185</u> |

Not 16 Nyckeltalsdefinitioner*Rörelsemarginal*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Fava Fastigheter AB

Org. nr. 559347-8604

2024042302519

Trosa den 15/4 2024



Johan Kjellberg
Verkställande direktör

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

