



ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING 2025
2025-01-01 – 2025-12-31
för
Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ) 559309-1316

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÅRSREDOVSININGEN OMFATTAR:	SIDA
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	4
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	9
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	9
KONCERNENS BALANSRÄKNING	10
KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	11
KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	12
KONCERNENS NOTER	13
MODERFÖRETAGS RESULTATRÄKNING	32
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	32
MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING	33
MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	34
MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS	35
MODERFÖRETAGETS NOTER	36
APPENDIX	43

VD-ORD 2025

Under 2025 har fastighetsmarknaden stärkts med ökad transaktionstakt och stabiliserande eller fallande direktavkastningskrav. Trappan redovisar ett resultat på 19 miljoner kronor vilket är en ökning med +11 miljoner kronor jämfört med föregående år. Ökningen drivs främst av positiva värdeförändringar. Substansvärdet per preferensaktie steg med 3 procent till 1051 kronor.

Portföljen har förbättrats under året, bl a genom avyttring av en lågavkastande bostadsfastighet i Hallsberg, förvärv om två nya fastigheter i Göteborg respektive Linköping samt färdigställande av lokaler Sisjön till ett nytt 10-årigt hyresavtal. Tidpunkten för och genomförandet av åtgärderna har inneburit ett tillfälligt tapp i omsättning under 2025. Från nästa år kommer genomslaget på helårsbasis.

Två poster på resultaträkningen har främst redovisningsteknisk påverkan. Den första avser förändringar i uppskjuten skatt på 13,1 miljoner kronor. Även om den ska redovisas till sitt fulla nominella värde, värderas den i praktiken till $\frac{1}{4}$ vid eftersom skatten bara i undantagsfall realiseras. Den andra posten avser värdeminskning på räntesäkringar på 3,8 miljoner kronor. Det är en temporär effekt utan kassaflödespåverkan och resultatmässigt går tillbaka till noll senast vid räntebindningarnas slut.

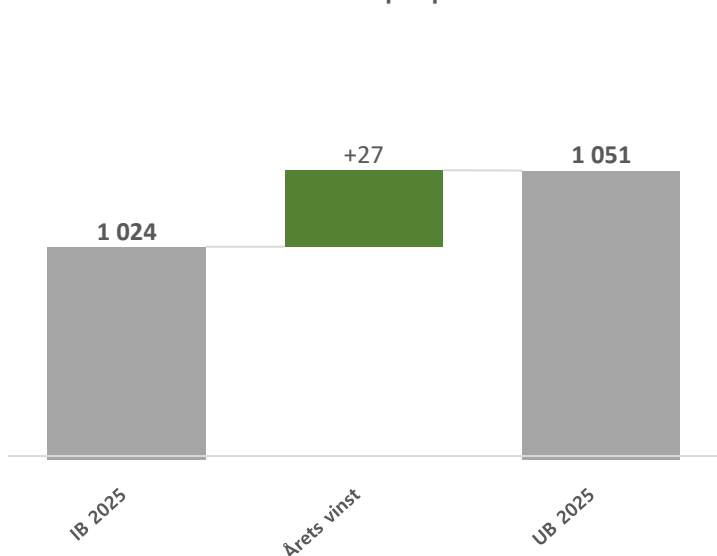
För att underlätta jämförelsen av fastighetsbolags utveckling används ofta EPRA NRV som långsiktigt substansvärde. Både uppskjuten skatt och värdeförändringar på räntesäkringar exkluderas. För Trappan uppgår EPRA NRV per preferensaktie till 1 088 kronor, en ökning om +5 procent mot föregående år. För jämförbara fastighetsbolag på börsen var ökningen för samma period +3,5 procent.

Det ska noteras att det preliminära bokslutet från Kvartalsuppdatering #4 2025 baserades på en schablon för uppskjuten skatt. I årsredovisningen har den justerats upp med 6 miljoner kronor vilket minskat årets resultat från det preliminära på 24 miljoner kronor till 19 miljoner kronor. Justeringen är hänförlig till ränteavdragsbegränsningar och till förändrade underskott. Förändringen har ingen påverkan på kassaflödet.

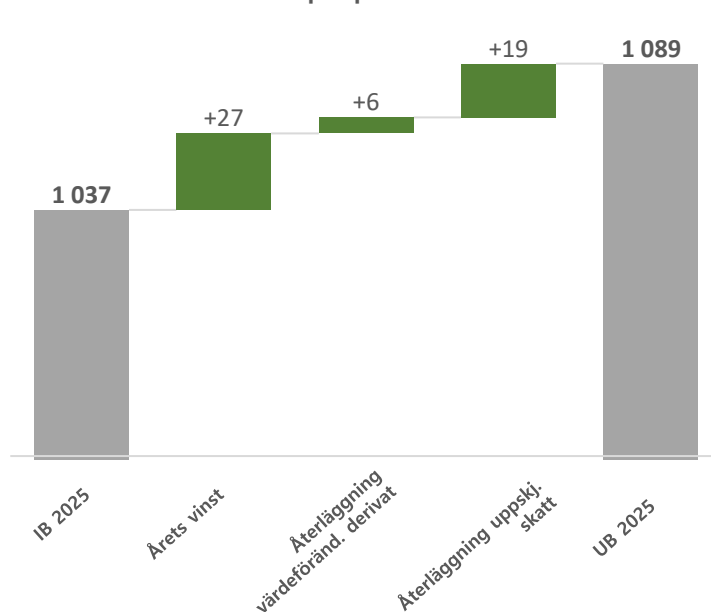
Med en stärkt portfölj och ett mer gynnsamt marknadsläge går Trappan in i 2026 med tillförsikt. Fokus ligger på att stärka kapitalbasen och möjliggöra fortsatt tillväxt.

Värdeutveckling på redovisad substans respektive substans enligt EPRA NRV, per preferensaktie för 2025:

Redovisad substans per preferensaktie



EPRA NRV per preferensaktie



ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR FASTIGHETSAKTIEBOLAGET NAPPART (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ) har som registrerat varumärke Fastighetsaktiebolaget Trappan. Nedan benämns koncernen som Trappan.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bakgrund, strategi och målsättningar

Trappan grundades 2022 och har som strategi att investera i fastigheter i tillväxtregioner inom externhandel, lager och lätt industri. Avkastningsmålet på eget kapital är ett årligt genomsnitt på 15 procent. Inriktningen är att fastighetsinnehavet ska nå 10 miljarder kronor inom 5 år från start samt att bolaget då ska vara redo att noteras eller kunna ingå i en strukturaffär

Fastighetsinnehav

Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet på Trappans fastighetsbestånd till 1,7 miljarder kronor, fördelat på 17 fastigheter och med en sammanlagd uthyrningsbar area om 71 800 kvadratmeter. Sett till marknadsvärdet bestod beståndet av 52 procent externhandel, 30 procent lager och lätt industri, 14 procent kontor samt 4 procent bostäder. Den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden uppgick till 4,0 år.

Av marknadsvärdet är 70 procent koncentrerat till städer med fler än 100 000 invånare. Den största koncentrationen finns i Sisjön och Högsbo i Göteborg, ett av Sveriges mest dynamiska handels- och verksamhetsområden. I området äger Trappan tre fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 1 miljard kronor.

Finansiering

Trappans finansierar långsiktigt sin verksamhet med banklån. Vid utgången av 2025 uppgick den totala bankskulden till 952 miljoner kronor vilket motsvarade 55% av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan fyra stora svenska banker och har en genomsnittlig återstående löptid på 2,1 år. Bankskulden är till 64% räntebunden genom derivat som i snitt har en återstående löptid på 3,8 år. Sammantaget innebär det att den totala genomsnittliga återstående bindningstiden för hela skuldportföljen uppgår till 2,5 år. Vid årsskiftet var bankskuldens genomsnittliga räntenivå inklusive bankmarginal 4,10%.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under andra kvartalet avyttrades en bostadsfastighet i Hallsberg på 26 miljoner kronor med en direktavkastning på 4 procent. Därefter förvärvades två fastigheter i Göteborg och Linköping under fjärde kvartalet för totalt 183 miljoner kronor till en genomsnittlig direktavkastning om 6,5 procent. Förvärven har en genomsnittlig återstående kontraktstid om sju år och kommer att få full resultat effekt från 2026.

Totalt under 2025 investerades 13 miljoner kronor i fastigheterna, främst i samband med hyresgästanpassningar. Investeringarna stärker såväl hyresvärdet som fastigheternas attraktivitet och långsiktiga avkastningsförmåga. Ett större projekt färdigställdes under fjärde kvartalet i Sisjön, där Dollarstore tecknat ett 10-årigt

hyresavtal. Andra exempel på nya hyresavtal är med Manpower, SEB och Clas Ohlson, där kontraktstiden i snitt överstiger fem år för de nya avtalen. Vid utgången av 2025 var den genomsnittliga återstående löptiden för hyreskontrakt 4,0 år i portföljen (+0,2 år mot utgången av 2024).

Investeringarnas och transaktionernas tidpunkt och genomförande tid kom att minska årets omsättning. Resultatmässigt slår effekten igenom fullt ut under 2026. Däremot har bolagets hyresgästprofil och nytecknade hyresnivåer i portföljen bidragit till en generell värdeökning på fastigheterna.

Tabell över förändringar i värdet på fastighetsbeståndet under 2025

	<i>mkr</i>
IB fastighetsvärde	1 542
Avyttringar	-26
Förvärv	+183
Investeringar	+13
Värdeförändring	+2
UB Fastighetsvärde	1 716

Bolagets vakansgrad uppgick vid årets slut till 6,6 procent, varav knappt hälften hänförs till bostadsvakansen i Skellefteå efter Northvolt. Skellefteå motsvarar cirka 4 procent av portföljens marknadsvärde.

Under året genomfördes en refinansiering hela låneportföljen med förbättrade villkor i form av en ökad total belåning, längre löptider, längre räntebindning samt lägre marginaler. Refinansieringen stärkte bolagets likviditet och möjliggjorde nya investeringar och förvärv.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Fastighetsmarknaden har stärkts samtidigt som det världspolitiska läget kvarstår med osäkerhet kring inflation och räntor. Styrelsen föreslår en utdelning om 5 kronor per preferensaktie. Förslaget lämnas mot bakgrund av att Trappan har etablerat en stark marknadsposition med god intjäning och stabilt kassaflöde. Styrelsen bedömer att bolaget efter genomförd utdelning bibehåller en betryggande säkerhetsmarginal.

Inför 2026 bedöms attraktiva möjligheter uppstå, inte minst för strukturaffärer. Efter en period av begränsad likviditet på marknaden kan ett mer aktivt kapitalflöde skapa nya affärsmöjligheter. Trappans prioritet är att utöka sin kapitalbas och därmed kunna ta flera tillväxtkliv.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inget väsentligt att rapportera.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

1. MARKNADSRISKER

1.1 Fastighetsvärde

Eventuella framtida nedskrivningar kan leda till negativa konsekvenser för bolagets finansiella ställning. Orsaker till nedskrivning kan vara:

- Förändrade marknadshyror eller avkastningskrav
- Förändringar i kontrakts- och hyresgäststruktur
- Utvecklingstakt på fastigheterna

Riskhantering:

- Diversifierat bestånd över såväl segment som geografi
- Löpande marknadsanalyser och bevakning av fastighetsportföljens värdeutveckling
- Extern marknadsvärdering av alla fastigheter minst en gång per år, reglerat i styrelsens värderingspolicy

1.2 Portföljsammansättning

Specifik fastighet eller geografi som inte är lönsam kan påverka hela portföljen negativt utöver sina egna negativa konsekvenser genom:

- Tar mycket av ledningens fokus
- Minskar bolagets möjlighet att uppnå skalfördelar
- Inverka negativt på bolagets möjlighet att åtnjuta portföljpremium

Riskhantering:

- Årlig översyn av portföljen; för de fastigheter som inte bidrar till helheten utvärderas åtgärdsplan och/eller avyttring
- Analys av delmarknaders förutsättningar
- Fokus på att behålla etablering i likvida marknader med befolknings- och ekonomisk tillväxt

1.3 Hyresmarknaden

Sjunkande marknadshyror och ökade vakanser kan påverka intjäningen och bolagets finansiella ställning negativt.

Riskhantering:

- Löpande kontakt med hyresgäster
- Årlig genomlysning av hyresgästernas kreditstyrka
- Analys av delmarknaders förutsättningar

1.4 Transaktionsmarknaden

Konjunktursvängningar kan påverka prissättning och likviditeten på transaktionsmarknaden vilket kan leda till försämrade möjligheter att genomföra affärer på önskade nivåer

Riskhantering:

- Möjlighet att investera på flera geografiska delmarknader och inom olika fastighetssegment
- Investeringar kan styras mer till den egna portföljen, t ex hyresgäst Anpassningar och projektutveckling
- Inga åtaganden att genomföra ett visst antal förvärv under en viss tidsperiod.

2. OPERATIONELLA RISKER

2.1 Fastighetsförvärv

Risker från fastighetsförvärv kan vara brister i bedömningar och felaktig information vid förvärvstillfället. Det kan påverka fastighetsportföljens värde och den finansiella ställningen negativt. Exempel bedömningar och information som analyseras är:

- Bedömning av hyror, vakansrisk, teknisk skuld och avkastningskrav
- Genomgång av bolagsrelaterade risker såsom skatt och revision

Riskhantering:

- Förvärv föregås av en genomlysning av både fastighets- och bolagsaspekter med såväl interna som externa specialister.
- Framtagande av en affärsplan för hur avkastningsmålet ska uppnås samt med uppföljning av planen löpande.
- Bolaget följer den av styrelsen antagna policy för investeringsbeslut som reglerar process för genomlysning av en affär och specificerar underlaget för beslut.

2.2 Fastighetskostnader

Ökade eller oförutsedda fastighetskostnader kan ha en negativ effekt på intjäningen och påverka bolagets finansiella ställning. Fastighetskostnader utgörs främst av

- Kostnader direkt från fastigheten såsom driftkostnader, fastighetsskötsel och underhåll
- Kostnader indirekt från fastigheten som baseras på politiska beslut såsom fastighetsskatt och tomträttsavgälder

Riskhantering:

- Underhållsarbete genomförs utifrån framtagen underhållsplan, ofta tillsammans med hyresgästen.
- Energieffektivisering av fastighetsbeståndet
- Analys och prissäkring av elförbrukning ökar förutsägbarhet

2.3 Projektkostnader

Risker relaterade till genomförande av projekt kan vara förhöjda kostnader för byggnationen och förseningar av färdigställande. Det kan påverka den finansiella ställningen negativt.

Riskhantering:

- Begränsa investeringar i projekt till marknader där Trappan har god marknadskännedom
- Ej genomföra investeringar beroende av spekulativ uthyrning
- Projekten sker primärt i formen av totalentreprenad, med kreditgenomlysta parter.

2.5 Försäkringsrisker

Vid olyckor och skador på Trappans fastigheter finns risk att försäkringsskyddet inte är tillräckligt vilket kan påverka den finansiella ställningen negativt.

2.4 Beroende av nyckelpersoner

Om bolaget tappar nyckelpersoner och/eller har svårt att attrahera personal med nyckelkompetens, kan det inverka negativt på möjligheter att göra värdeskapande investeringar vilket ger en negativ påverkan på verksamhet och finansiell ställning.

Riskhantering:

- Anställda ges hög grad av frihet och får stort ansvarstagande. Förmågan att påverka sin arbetsmiljö är stor för ett högt engagemang
- Anställning kopplas till incitamentsstruktur som dels likställer den anställdes bonusmål med bolagets mål, dels premierar en långsiktighet i anställningen
- De anställda bereds möjlighet att själva investera i verksamheten

Riskhantering:

- Fullvärdesförsäkring av samtliga fastigheter
- Genomförande av egenkontroller och förebyggande arbete för att minska risken för skador
- Inför förvärv genomförs en genomlysning av miljö- och teknikområden

3. FINANSIELLA RISKER

3.1 Tillgång till extern finansiering

Om bolaget inte kan erhålla lån i den utsträckning som planerat kan bolagets lönsamhet påverkas negativt genom:

- Mindre lån än beräknat leder till färre/mindre affärer än planerat
- Vid oförutsedda händelser som gör att låneavtalens finansiella villkor ej kan upprätthållas riskeras en dyrare refinansiering eller försäljning av fastigheter till ogynnsamma villkor som följd

Riskhantering:

- Bolaget följer den av styrelsen antagna finanspolicyen för att minimera den finansiella risken, som bland annat anger ramar för kapitalbindningstid
- Löpande rapportering till styrelsen hur skuldportföljen utvecklas avseende befintliga lån och kapacitet för nya affärer
- Löpande utvärdering av andra möjliga finansieringskällor på kreditmarknaden

3.2 Finansieringskostnader

Bolagets externa finansiering är exponerad mot eventuellt stigande räntor och ökande finansieringskostnader. Det kan ha negativ inverkan på den finansiella ställningen.

Riskhantering:

- Fullvärdesförsäkring av samtliga fastigheter
- Bolaget följer den av styrelsen antagna finanspolicyen som bland annat anger ramar för räntebindning
- Löpande rapportering till styrelsen hur skuldportföljen utvecklas och dess finansieringskostnader
- Löpande analys av ränteutvecklingen och dess påverkan på finansiella nyckeltal; åtgärder vidtas vid behov som sänker ränteexponeringen

4. REGULATORISKA RISKER

4.1 Förändrad lagstiftning

Det finns flera lagar och förordningar som är tillämpliga på bolagets verksamhet, bland annat Aktiebolagslag (2005:551) och Årsredovisningslag (1995:1554). Eventuella betungande förändringar i de regelverk som är tillämpliga kan medföra negativa konsekvenser för Bolaget och investerarna,

Riskhantering:

- Bolaget följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid kunna vidta åtgärder och anpassa verksamheten

4.2 Regelefterlevnad

Brister i regelefterlevnad, affärsmoraliskt beteende och ett generellt gott uppförande kan leda till försämring av bolagets rykte och varumärke samt finansiella ställning.

Riskhantering

- Bolaget följer den av styrelsen antagna anti-korruptionspolicyen samt policy för bolagsstyrning som inkluderar attestinstruktion
- Bolaget har en anvisad kanal dit verksamheten på bolaget säkert kan vända sig till för att rapportera brott mot eller diskutera oklarheter kring regelefterlevnad

NYCKELTAL 2025

Belopp i TSEK	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	17	16
Marknadsvärde fastighetsbestånd TSEK	1 715 900	1 541 800
Uthyrningsbar area kvm	71 803	66 524
Marknadsvärde/kvm	23 864	23 177
Nettoomsättning TSEK	116 598	120 208
Utgående snitthyra, SEK/kvm	1 626	1 566
Genomsnittlig återstående löptid, år	4,0	3,8
Driftnetto, TSEK	90 351	93 048
Ekonomisk vakans	6,7%	2,7%
Direktavkastning	5,3%	6,0%
Finansiella		
Belåningsgrad	57%	54%
Genomsnittlig ränta	4,1%	4,5%
Balansomslutning TSEK	1 762 616	1 584 264
Soliditet, %	41%	44%

NYCKELTALSDEFINITIONER

Utgående snitthyra/kvm för kommersiella kontrakt

Genomsnittligt kontrakterad hyra/kvm för kommersiella kontrakt per bokslutsdagen, exklusive parkering

Genomsnittlig återstående löptid

Vägt genomsnitt på hyresnivån för löptid kvar på kommersiella hyreskontrakt, exklusive parkering.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Ekonomisk vakans

Summa marknadshyra för vakanta lokaler per bokslutsdagen i relation till summa hysesintäkter vid full uthyrning.

Direktavkastning

Årets driftnetto i relation till marknadsvärdet på fastighetsbeståndet.

Belåningsgrad

Externt räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde.

Genomsnittlig ränta

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets moderbolag och huvudägare Coeli Investment AB innehav per 31 december 2025 motsvarar 83,5 procent av rösterna och 40,0 procent av det totala antalet utestående aktier. Per bokslutsdagen finns det 500 000 stamaktier utgivna och 687 353 preferensaktier, bolagets stamaktier berättigar till tio röster vardera och preferensaktier berättigar till en röst vardera.

I första hand ska preferensaktier erhålla 100% av samtliga utdelningar intill dess att varje sådan preferensaktie erhållit utdelning motsvarande företrädesränta. I andra hand ska preferensaktier erhålla 100% av samtliga utdelningar intill dess att varje sådan preferensaktie erhållit utdelning motsvarande företrädesbelopp. I tredje hand ska preferensaktier erhålla 80% av samtliga utdelningar och stamaktier ska erhålla 20% av samtliga utdelningar.

Förslag till disposition av vinst eller förlust SEK

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	65 581 526
Överkursfond	657 417 182
Årets resultat	19 951 249
	742 949 957

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

till ägare av preferensaktier utdelas	3 436 765
i ny räkning balanseras	739 513 192
	742 949 957

Styrelsen yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Styrelsen föreslår att bolagsstämman beslutar om utdelning om 3 436 765 kr, vilket motsvarar 5 kr per preferensaktie.

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 76 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
Nettoomsättning		116 598	120 208
Övriga rörelseintäkter		1 361	2 089
Fastighetskostnader	32	-27 608	-29 199
Driftnetto		90 351	93 048
Central administration	5, 6, 7	-17 668	-15 997
Rörelseresultat		72 683	77 051
Finansiella intäkter	8	656	6 763
Finansiella kostnader	8	-39 689	-48 322
Förvaltningsresultat		33 650	35 492
Värdförändring fastigheter	29	2 202	-25 639
Värdförändring räntesäkringar	31	-3 860	-2 256
Resultat före skatt		31 991	7 597
Skatt	9	-13 342	-654
Årets resultat		18 649	6 943

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
Årets resultat		18 649	6 943
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		18 649	6 943
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Noterna på sidorna 13 till 31 utgör en integrerad del av redovisningen för koncernen.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	11	1 626	1851
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 626	1851
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	29,30	1 715 900	1 541 800
Inventarier, verktyg och installationer	12	305	224
Summa materiella anläggningstillgångar		1 716 205	1 542 024
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		1 717 831	1 543 875
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	841	866
Derivatinstrument	14	0	0
Övriga fordringar	15	1 180	4 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	9 829	6 835
Likvida medel	17	32 936	28 121
Summa kortfristiga fordringar		44 785	40 389
Summa omsättningstillgångar		44 785	40 389
SUMMA TILLGÅNGAR		1 762 616	1 584 264
Belopp i TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
KONCERNENS BALANSRÄKNING			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	1 187	1 187
Övrigt tillskjutet kapital		657 417	657 417
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		63 977	45 327
Summa eget kapital		722 581	703 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	843 925	0
Uppskjuten skatteskuld	20	16 428	3 300
Övriga långfristiga skulder	21	31 000	0
Summa långfristiga skulder		891 353	3 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	105 374	837 608
Derivatinstrument	15	9 416	5 555
Leverantörsskulder		5 146	5 274
Aktuella skatteskulder		988	1 798
Övriga kortfristiga skulder	22	7 238	5 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	20 520	21 376
Summa kortfristiga skulder		148 682	877 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 762 616	1 584 264

Noterna på sidorna 13 till 31 utgör en integrerad del av redovisningen för koncernen

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat (inkl. årets resultat)	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	1 187	657 417	38 385	696 989
Årets resultat	-	-	6 943	6 943
Balanserat resultat	-	-	6 942	6 942
Summa totalresultat				
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	-	-	-	-
Emissionskostnader	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare				
Utgående balans 2024-12-31	1 187	657 417	45 327	703 931
Ingående balans 2025-01-01	1 187	657 417	45 327	703 931
Årets resultat	-	-	18 649	18 649
Summa totalresultat			18 650	18 650
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	-	-	-	-
Emissionskostnader	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare				
Utgående balans 2025-12-31	1 187	657 417	63 977	722 581

Noterna på sidorna 13 till 31 utgör en integrerad del av redovisningen för koncernen

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TSEK	Not	2025-01-12 2025-12-31	2024-01-12 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		72 683	77 051
Erhållen ränta		656	6 763
Betald ränta		-39 649	-48 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		33 690	35 532
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		- 3 881	5 343
Ökning/minskning av rörelseskulder		2 428	-13 092
Summa förändring av rörelsekapital		-1 453	-7 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 237	27 783
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella tillgångar		0	-509
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-196 063	-2 863
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		25 950	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-170 113	-3 372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagning av lån	26	731 849	0
Amortering av lån	26	-589 158	-33 729
Minskning av långsiktiga fordringar		0	20
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		142 691	-33 709
Minskning/ökning av likvida medel		4 815	-9 298
Likvida medel vid årets början		28 121	37 419
Likvida medel vid årets slut		32 936	28 121

Noterna på sidorna 13 till 31 utgör en integrerad del av redovisningen för koncernen

KONCERNENS NOTER

NOT 1 - ALLMÄN INFORMATION

Denna koncernredovisning omfattar moderföretaget Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ), organisationsnummer 559309-1316 samt dess dotterföretag.

Fastighetsaktiebolaget Nappart är ett moderbolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm med adress c/o Coeli Investment AB, Box 3317, 103 66 Stockholm

Moderbolagets och dess dotterbolags verksamhet omfattar förvaltning och uthyrning av egna fastigheter. Styrelsen har den 25 maj 2026 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusen kronor (KSEK). Uppgift inom parentes avser jämförelseperioden.

NOT 2 – SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Noten innehåller en förteckning över de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning har upprättats. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år. Koncernredovisningen omfattar det legala moderbolaget Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ) och dess dotterföretag.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Trappan-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, i enlighet med IFRS. Verkligt värde baseras på externa värderingar som är gjorda vid bokslutstillfället.

Föregående års koncernredovisning var bolagets första finansiella rapport och koncernredovisning som upprättas i enlighet med IFRS. Moderbolaget bildades den 25 mars 2021, vilket även är startpunkten för koncernen.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Det innebär att den finansiella rapporteringen presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste TSEK.

Nya redovisningsprinciper

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft

IFRS 18 behandlar presentation och upplysningar i finansiella rapporter och ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 eller senare. Standarden ersätter IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, och inför nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. De nya kraven innebär bland annat att samtliga intäkt- och kostnadsposter ska klassificeras utifrån tre huvudkategorier: rörelse, investering eller finansiering. IFRS 18 inför även obligatoriska delsummeringar och utökade upplysningskrav avseende vissa resultatmått, så kallade "Management-defined performance measures" (MPM). Ledningen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering

KONCERNENS NOTER

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte omfattar rörelseverksamhet fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv och förändringar av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

De förvärv av dotterbolag som hittills skett har varit tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Koncerninterna förluster kan vara en indikation på nedskrivningar som måste tas upp i koncernredovisningen. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Innehav utan bestämmande inflytande i dotterföretagens resultat och eget kapital redovisas separat i koncernens resultaträkning, rapport över totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital och balansräkning.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernen följs upp och redovisas som ett enda segment.

Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

Till följd av att bolaget och koncernen endast har en verksamhetsgren och att uppföljning sker per tillgång och inte per geografisk marknad upprättas ingen segmentsredovisning. Koncernen har inga större kunder.

Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Alla hyror faktureras i förskott.

Fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Utdelning

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt.

Ränteintäkter

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Fastighetskostnader och kostnader för central administration

Fastighetskostnader avser fastigheternas drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Kostnader för central administration avser övriga kostnader som inte går att härleda till fastighetskostnaderna.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell skatt beräknad på periodens skattemässiga resultat enligt gällande skattesatser justerad för förändringar i uppskjutna skattefordringar och skulder som hänför sig till temporära skillnader och outnyttjade underskott.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i deklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och bedömer om det är troligt att en skattemyndighet kommer att godta en osäker skattemässig behandling. Koncernen värderar sina redovisade skatter antingen baserat på det mest sannolika beloppet eller det förväntade värdet, beroende på vilken metod som bäst förutser utfallet av osäkerheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av den första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna skatter som hänför sig till temporära skillnader avseende innehav i dotterföretag, intresseföretag och joint ventures, redovisas inte då moderföretaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en sådan återföring sker inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder netto redovisas när det föreligger en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar.

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. Värdeförändringar redovisas helårsvis i koncernens rapport över totalresultatet. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer.

IFRS värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer där det enligt nivå 1 finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid nivå 2 baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. Vid värdering enligt nivå 3, icke observerbara inputs, finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Värderingsmetodik

Bolagets marknadsvärderingar är upprättade i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard, nionde upplagan och Samhällsbyggarnas etiska regler. Metoden är en avkastningsbaserad kassaflödesmetod som innebär att fastighetens framtida betalningsströmmar analyseras. Intäkter och kostnader, risker och investeringsbehov och dess förändringar över tiden bedöms. En kalkyl omfattande en viss tid, normalt 5 eller 10 år, upprättas. Driftnettot för respektive år beräknas liksom restvärdet vid kalkylperiodens slut. Alla driftsnetton och restvärdet nuvärdesberäknas och summeras till fastighetens marknadsvärde.

Kalkylstart

Nuvärde av driftnetton

+ Nuvärde av restvärde

+ Värde av byggrätt

= Värde enligt avkastningsbaserad kassaflödeskalkyl

Metoden innebär att transaktioner av likvärdiga fastigheter analyseras. Köp av fastigheter med samma användning inom orten väljs i första hand. Om detta ger för få jämförelser kan även köp på andra orter analyseras. Ofta beräknas några nyckeltal för att få en enklare jämförelse. När det gäller bostadsfastigheter beräknas ofta priset per total area. En annan vanlig parameter är direktavkastningskravet. Detta beräknas utifrån ett uppskattat driftsnetto dividerat med köpeskillingen.

Värderingsparameter

Vid nyttjande av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten på värdegrundade parametrar som inflation, hyresutveckling, drift- och underhållskostnadsutveckling, vakansutveckling, kalkylränta, direktavkastningskrav mm. Direktavkastningskrav beräknas utifrån jämförbara transaktioner.

Kalkylräntan är en produkt av inflation och direktavkastningskrav. Kalkylräntan används för nuvärdeberäkningen av driftnetton och restvärde. Direktavkastningskravet appliceras på sista årets driftnetto och ger restvärdet. Avkastningsberäkningen görs utan hänsyn till belåning. Kalkylräntekravet är således räntekravet på totalt kapital. Vi presenterar inga känslighetsanalyser specifikt kopplat till inflation, hyresutveckling eller driftskostnader. Vi bedömer att dessa faktorer främst påverkar driftnettot respektive avkastningskravet, känslighetsanalys för dessa framgår nedan i not 31. Se även känslighetsanalys för långsiktig vakans i not 31.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Ingen IB/UB-analys har upprättats då Koncernen har låga hyresförluster, varför detta ej bedömts väsentligt.

Värderingen av förväntade kreditförluster för kundfordringar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Bokfört värde motsvarar verkligt värde för samtliga finansiella instrument.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att ledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

Se vidare nedan stycke benämnt Anläggningstillgångar - Förvaltningsfastigheter samt not 31 för känslighetsanalys.

FINANSIELLA INSTRUMENT

a) Första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i resultaträkningen.

b) Finansiella tillgångar - Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i kategorin upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på koncernens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och de avtalsenliga villkoren för tillgångarnas kassaflöden.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna:

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas inledningsvis till det belopp som är ovillkorligt, om inte väsentliga finansieringskomponenter ingår då de redovisas till verkligt värde. De redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden minskat med kreditreservering.

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden. Checkräkningskredit redovisas i balansräkningen som låneskulder i kortfristiga skulder.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Koncernen värderar alla egetkapitalinstrument till verkligt värde. Dessa redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar.

c) Finansiella skulder - Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella skulder i kategorin upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader från balansdagen om dessa förfaller senare än 12 månader från balansdagen klassificeras dessa som långfristiga skulder.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen över låneperioden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde består av följande poster:

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Beloppen är osäkrade och betalas oftast inom 30 dagar. Leverantörsskulder och övriga skulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Skulderna redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Alla förändringar i verkligt värde av derivatinstrument som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning redovisas direkt i finansiella kostnader i resultaträkningen.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

d) Bortbokning av finansiella tillgångar och finansiella skulder

Finansiella tillgångar tas bort från rapporten över finansiell ställning när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i resultaträkningen. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

e) Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

f) Nedskrivning av finansiella tillgångar

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordrans livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Verkligt värde bedöms motsvara bokförda värden

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank. Redovisning sker till nominellt värde.

Kundfordringar

Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och värderar därför dessa vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftkostnad.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp.

Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader kostnadsförs normalt löpande i rapport över totalresultatet, förutom i de fall när räntekostnaden kan hänförs till ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevs kostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevsutgiften bedöms uppfylla tillgångskriterierna i IAS 40. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda

Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna regleras. Kostnaden redovisas i rapporten över totalresultat i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulden redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i koncernens balansräkning.

Pensionsförpliktelser

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringar på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder redovisas direkt i resultaträkningen.

Aktiekapital

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

NOT 3 – FINANSIELL RISKHANTERING

Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker såsom: olika marknadsrisker, kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:

- säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden,
- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, och
- optimera koncernens finansnetto.

Koncernens riskhantering sköts av en central finansavdelning som identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med koncernens operativa enheter. Styrelsen har utarbetat både skriftliga instruktioner för generell riskhantering och riktlinjer för specifika områden såsom valutakursrisk, ränterisk, kreditrisk, likviditetsrisk samt refinansieringsrisk och användningen av derivata och icke-derivata finansiella instrument och placering av överskottslikviditet.

Finansiell riskhantering

Bolaget ska ha en stark finansiell ställning, och balansen mellan eget kapital och lånat kapital är viktig för företaget.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader och utan att riskera koncernens rykte. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen. Den externa finansiering som koncernen har är villkorad av ett antal nyckeltalskopplade kovenanter. Bolaget bevakar nyckeltalen löpande för att säkerställa att dessa uppfylls. Koncernen har inte brutit mot dessa nyckeltalskopplade kovenanter under 2024.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker. Koncernens exponering mot valutarisk eller andra prISRISKER bedöms som ej väsentlig.

Ränterisk

Skulder till kreditinstitut utgörs av lån i SEK som utgår med rörlig ränta och utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen säkrar delvis sin ränterisk avseende framtida kassaflöden. Effekten av räntebindning genom derivat är inte inkluderad i nedanstående tabell.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEKOSTNADER

Ränteuppgång, procent	Effekt kassaflöde		
	2026	2027	2028
1,0%	9 439	9 283	9 126
1,5%	14 159	13 924	13 690
2,0%	18 878	18 566	18 253
2,5%	23 598	23 207	22 816
3,0%	28 317	27 848	27 379
3,5%	33 037	32 490	31 942
4,0%	37 757	37 131	36 505
4,5%	42 476	41 772	41 069
5,0%	47 196	46 414	45 632

KÄNSLIGHETSANALYS KUNDFORDRINGAR

Per 241231	Totala fordringar	Mer än 30 dagar förfallna	Mer än 90 dagar förfallna	Mer än 120 dagar förfallna
Förväntad förlustnivå i %	-58,46%	-	-	-
Redovisat värde brutto - kundfordringar	2 084	1 971	699	602
Förlustreserv	-1 218	-	-	-

Per 251231	Totala fordringar	Mer än 30 dagar förfallna	Mer än 90 dagar förfallna	Mer än 120 dagar förfallna
Förväntad förlustnivå i %	-71,06%	-	-	-
Redovisat värde brutto - kundfordringar	2 904	2 879	638	414
Förlustreserv	-2 063	-	-	-

Förändringen i förlustreserven under räkenskapsåret specificeras nedan:

	Kundfordringar 2025	Kundfordringar 2024
Per 1 januari	-1 218	-842
Ökning/Minskning av förlustreserven, förändring redovisad i resultaträkningen	-1 022	-536
Under året bortskrivna kundfordringar	25	160
Avyttring fastighet	153	-
Återföring av ej utnyttjat belopp	-	-
Per 31 december	-2 063	-1 218

KÄNSLIGHETSANALYS LIKVIDITETSRIK

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2024-12-31	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader och tolv månader	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/skulder
Leverantörsskulder	5 274	-	-	-	5 274	5 274
Upplåning	639 207	198 402	-	-	837 608	837 608
Räntor	20 651	2 347	-	-	22 998	0

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2025-12-31	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och 12 månader och tolv månader	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/skulder
Leverantörsskulder	5 146	-	-	-	5 146	5 146
Upplåning	61 497	42 670	847 569	-	951 735	951 735
Räntor	19 528	17 961	-	-	37 489	0

NOT 4 – HANTERING AV KAPITAL

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna

Koncernen bedömer sitt kapital på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Långfristiga skulder till kreditinstitut och Kortfristiga skulder till kreditinstitut) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Koncernen har en strategi att ha en balanserad kapitalstruktur där skuldsättningsgraden följs löpande utifrån koncernens behov av kapitalskuldsättningsgraden per respektive bokslutstillfälle var som följer:

Ränteuppgång, procent	2025-12-31	2024-12-31
Total upplåning	949 299	837 608
Avgår: likvida medel	-32 936	-28 121
Nettoskuld	916 393	809 487
Totalt eget kapital	722 581	703 931
Summa kapital	722 581	703 931

NOT 5 – ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Ersättning till revisorerna	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
PwC		
Revisionsuppdraget	703	732
Arvode för revisionsnära tjänster	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	703	732

NOT 6 – ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA, M.M

Ersättning till anställda	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Löner och andra ersättningar	4 312	4 066
Sociala avgifter	1 511	1 278
Pensionskostnader:	-	-
Avgiftbestämda planer	493	509
Förmånsbestämda planer	-	-
Summa	6 315	5 853

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2025-01-01 - 2025-12-31		2024-01-01 - 2024-12-31	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 396	1 066	2 894	910
Övriga anställda	1 416	445	1 172	368
Koncernen totalt	4 812	1 511	4 066	1 278

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	2	2	2	2
Koncernen totalt	2	2	2	2

Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	2	2	2	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Koncernen totalt	2	2	2	2

Ersättning och övriga förmåner 2025-01-01 - 2025-12-31	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande	500					500
Verkställande direktör	2 043	853		299		3 195
Summa	2 543	853	-	299	-	3 695

Ersättning och övriga förmåner 2024-01-01 - 2024-12-31	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande	500					500
Verkställande direktör	1 814	580		281		2 675
Summa	2 314	580	-	281	-	3 175

NOT 7 - ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsförvaltningskostnader	6 542	5 862
Revisionskostnad	703	732
Konsultarvoden	2 675	3 168
Övrigt	1 433	232
Summa	11 353	9 994

NOT 8 – FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter	656	6 763
Övriga finansiella intäkter	-	-
Summa finansiella intäkter	656	6 763
Finansiella kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader och finansiella kostnader för leasingskulder och finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-38 881	-48 087
Övriga finansiella kostnader	-808	-235
Summa finansiella kostnader	-39 689	-48 322
Finansiella poster - netto	-39 033	-41 559

NOT 9 - INKOMSTSKATT

Aktuell skatt	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	213	-
Justeringar avseende tidigare år	-	-
Summa aktuell skatt	213	-
Förändring uppskjuten skatt	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ökning/Minskning av uppskjutna skattefordringar	2 430	-754
Ökning/Minskning av uppskjutna skatteskulder	10 698	1 406
Summa förändring uppskjuten skatt	13 128	652
Finansiella inkomstskatt	13 341	652
Avstämning mellan teoretisk skattekostnad och redovisad skatt		
Skatt vid svensk skattesats på 20,6% (2024: 20,6%)		
Inkomstskatt	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före skatt	31 991	7 597
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6%	-6 590	-1 565
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	718	9
Ej avdragsgilla kostnader	-12 321	936
Ej bokförda men avdragsgilla kostnader	4 853	23
Andra skattepliktiga men ej bokförda intäkter	-	-55
Schablonintäkt periodiseringsfond	-	-
Effekt av ändrad skattesats	-	-
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-
Inkomstskatt	-13 341	-652

Effektiv skattesats för koncernen var 2025 41,71% (2024: 8,58 %)

NOT 10 – INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG

Koncernen hade följande dotterföretag den 2025-12-31:

Namn	Registrerings- och verksamhetsland	Verksamhet	Andel stamaktier som direkt ägs av moderföretaget (%)	Andel stamaktier som ägs av koncernen (%)
Nappart Fastighetsförvaltning AB	Sverige	Holdingbolag	100	-
Nappart Holding 1 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Linköping Prislappen AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Karlstad G5 AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Karlstad G8 AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Karlskoga Spinnaren AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Nöjesparken AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Ulricehamn Tvingen AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Holding 2 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 2.2 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Högsbo 225 AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Holding 2.3 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 2.4 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 2.5 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 3 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 3.2 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 3.4 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Holding 3.5 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Nappart Skellefteå 1 AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Skellefteå 2 AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Holding 2.1 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Seaside Karlskrona AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Kalmar AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Högsbo 1 AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
HB Nappart Sisjön 1	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Link AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Nappart Åstorp AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100

NOT 11 – IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Per 2024-12-31	Licenser	Summa	
Anskaffningsvärde	1 938	1 938	
Ackumulerade avskrivningar	-87	-87	
Redovisat värde	1 851	1 851	
Räkenskapsår 2024		Summa	
Ingående redovisat värde	1 382	1 382	
Årets anskaffningar	509	509	
Årets avskrivningar	-40	-40	
Utgående redovisat värde	1 851	1 851	
Per 2025-12-31		Licenser	Summa
Anskaffningsvärde	1 938	1 938	
Ackumulerade avskrivningar	-312	-312	
Redovisat värde	1 626	1 626	
Räkenskapsår 2025		Summa	
Ingående redovisat värde	1 851	1 851	
Årets anskaffningar	0	0	
Årets avskrivningar	-225	-225	
Utgående redovisat värde	1 626	1 626	

NOT 12 – MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Räkenskapsår 2024	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Ingående redovisat värde	-	-
Årets anskaffningar	228	228
Avyttring och utrangeringar	-	-
Värdeförändring	-	-
Årets avskrivningar	-4	-4
Utgående redovisat värde	224	224
Per 2024-12-31	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Anskaffningsvärde	228	228
Akkumulerade avskrivningar	-4	-4
Redovisat värde	224	224
Räkenskapsår 2025	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Ingående redovisat värde	224	224
Årets anskaffningar	140	140
Avyttring och utrangeringar	-	-
Värdeförändring	-	-
Årets avskrivningar	-60	-60
Utgående redovisat värde	305	305
Per 2025-12-31	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Anskaffningsvärde	368	368
Akkumulerade avskrivningar	-63	-63
Redovisat värde	305	305

NOT 13 - KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	2 904	2 084
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	-2 063	-1 218
Kundfordringar - netto	841	866

Det verkliga värdet på kundfordringarna motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Se även not 2.

NOT 14 - DERIVATINSTRUMENT

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan innehåser endast för ekonomisk säkring av risker. Derivatinstrumenten klassificeras som att de "innehåses för handel".

Koncernen har följande innehav i derivatinstrument:

Kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Räntederivat	-	-
Summa	-	-
Kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Räntederivat	-9 416	-5 555
Summa	-9 416	-5 555

Bolagets innehav av derivat klassificeras värderas baserat på kommunicerade beräkningar och värderingar från emitterande bank.

Innehaven klassificeras som ett instrument i värderingshierarki 2 eftersom det verkliga värdet på koncernens ränteswappar har uppskattats baserat på observerbara terminräntor och räntekurvor.

Räntederivat finns upptagna dels genom swap, dels genom räntetak (cap). Syftet med räntederivaten är att minska exponeringen mot förändringar i den rörliga räntan i lånen. Beloppen och löptiden på derivaten harmoniserar med motsvarande villkor i låneavtalen. Det nominella beloppet på räntesäkringar uppgår till 610 mkr.

NOT 15 - ÖVRIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Momsfordran, vilande moms	58	-
Avräkning köpare/säljare	329	1 449
Vidarefakturering	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	793	3 118
Totalt	1 180	4 567

NOT 16 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	239	233
Upplupna intäkter	3 057	3 057
Periodiserad hyresrabatt	2 532	-
Övrigt	1 313	3 545
Totalt	9 829	6 835

Upplupna intäkter utgörs till sin helhet av kortfristiga avtalstillgångar.

NOT 17 – LIKVIDA MEDEL

Likvida medel	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	32 936	28 121
Totalt	32 936	28 121

NOT 18 – AKTIEKAPTIAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per 2024-01-01	1 187 353	1 187	657 417
Emittering stamaktier	-	-	-
Per 2024-12-31	1 187 353	1 187	657 417
Emittering preferensaktier	-	-	-
Per 2025-12-31	1 187 353	1 187	657 417

Aktiekapitalet består per 2025-12-31 av 500 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr, samt 687 353 preferensaktier med kvotvärdet 1 kr. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

I första hand ska preferensaktier erhålla 100% av samtliga utdelningar intill dess att varje sådan preferensaktie erhållit utdelning motsvarande företrädesränta. I andra hand ska preferensaktier erhålla 100% av samtliga utdelningar intill dess att varje sådan preferensaktie erhållit utdelning motsvarande företrädesbelopp. I tredje hand ska preferensaktier erhålla 80% av samtliga utdelningar och stamaktier ska erhålla 20% av samtliga utdelningar.

NOT 19 - UPPLÅNING

Långfristiga lån med ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut (banklån)	846 361	-
Finansieringskostnader	-2 436	-
Summa lån med ställda säkerheter	843 925	-
Kortfristiga lån med ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut (banklån)	105 374	838 089
Finansieringskostnader	-	-481
Summa kortfristiga lån med ställda säkerheter	105 374	837 608
Summa upplåning	949 299	837 608

Skulder till kreditinstitut förfaller fram till 2028-12-31 och löper med en genomsnittlig ränta om 4,7% per år (2024-12-31: 5,7 % per år). Koncernens upplåning är i SEK. För skulder till kreditinstitut har säkerhet ställts i form av fastighetsinteckningar till ett värde av 978 855 (963 783). För ytterligare upplysningar se not 24. Koncernen uppfyller samtliga lånevillkor under 2025 och 2024.

NOT 20 – UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjutna skatteskulder fördelas enligt följande:

Uppskjuten skatteskuld	2025-12-31	2024-12-31
Avseende aktiverade underskottsavdrag	-2 314	-5 540
Avseende värdeförändring fastighet	18 064	9 415
Avseende obeskattade reserver	2 618	569
Avseende räntesäkringar	-1 940	-1 144
Utgående redovisade uppskjutna skatteskulder	16 428	3 300

Per balansdagen uppgår koncernens ackumulerade skattemässiga underskott till 11 234 KSEK (per 241231 26 892 KSEK).

NOT 21 – ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Övriga långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Reversskuld	31 000	-
Övriga poster	-	-
Totalt	31 000	-

NOT 22 - ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Likvidavräkning köp/försäljning	249	232
Momsskuld	4985	3 855
Mottagna depositioner	799	814
Övriga kortfristiga skulder	1 205	521
Summa	7 238	5 422

NOT 23 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	6 015	6 248
Förutbetalda hyresintäkter	12 554	13 134
Upplupna semesterlöner	328	212
Upplupna sociala avgifter	103	67
Övriga poster	1 520	1 715
Summa	20 520	21 376

NOT 24 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	978 855	963 783
Pantsatta aktier i dotterbolag	712 027	672 350
Summa	1 690 882	1 636 133

NOT 25 – TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagets enskilt största ägare är Coeli Investment AB som kontrollerar 84% av rösterna och 40% av kapitalet. Närstående parter är samtliga dotterföretag inom koncernen samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Följande transaktioner har skett med närstående:

(a) Försäljning av varor och tjänster	2025-12-31	2024-12-31
Coeli Investment AB	-	-
Summa	-	-

(b) Köp av varor och tjänster	2025-12-31	2024-12-31
Coeli Investment Management AB - portfolio management fee	2 095	2 164
Summa	2 095	2 164

NOT 26 FÖRÄNDRINGAR I SKULDER SOM TILLHÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2024-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	857 882	-	-20 274	837 608
Skulder till närstående	13 455	-	-13 455	-
Checkräkningskredit	-	-	-	-
Summa	871 337	-	-33 729	837 608

	2025-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	2025-12-31
Skulder till kreditinstitut	837 608	700 849	-589 158	949 299
Övriga långfristiga skulder	-	31 000	0	31 000
Checkräkningskredit	-	-	-	-
Summa	837 608	731 849	-589 158	980 299

NOT 27 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser finns att rapportera.

NOT 28 AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan tabell visar odiskonterade betalningar som ska erhållas på årsbasis från koncernens leasingkontrakt de kommande åren:

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter inom 0-1 år	121 343	96 387
Hysesintäkter inom 1-2 år	97 952	74 190
Hysesintäkter inom 2-3 år	70 847	65 465
Hysesintäkter inom 3-4 år	48 898	40 696
Hysesintäkter inom 4-5 år	33 407	30 578
Hysesintäkter senare än 5 år	124 655	92 607
Summa	497 103	399 922

Odiskonterade leasingavgifter inkluderar kommersiella hyresavtal i sin helhet under kontraktstiden. För koncernens bostadsbestånd inkluderas endast 3 månader per kontrakt då dessa löpande kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid. Koncernens kommersiella fastigheter består av samhällsfastigheter och lager- och logistikfastigheter.

I nedan tabell återfinns kontraktsfallostrukturen för koncernens kommersiella fastigheter. Samtliga kontrakt kopplade till bostäder har 3 månaders förfallotid.

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
2026	62	5 854
2027	23	68 958
2028	10	57 625
2029	7	56 546
2030	6	38 038
2031+	4	260 859
Summa	112	487 880
Bostäder	55	9 222
Total	167	497 103

NOT 29 – VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Realiserade värdeförändringar	-4 396	-
Orealiserade värdeförändringar	6 598	-25 639
Summa	2 202	-25 639

NOT 30 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighet	Kommun	Bolag	Tillträde	Yta
Anekdoten 1	Åstorp	Nappart Åstorp AB	06/04/2022	7 534
Brevet 6	Kalmar	Nappart Kalmar 1 AB	01/05/2022	2 148
Bureå 4:268	Skellefteå	Nappart Skellefteå 1 AB	01/07/2022	1 372
Bureå 4:269	Skellefteå	Nappart Skellefteå 2 AB	13/09/2022	1 444
Grässtrået 5	Karlstad	Karlstad G5 AB	01/02/2022	5 692
Grässtrået 8	Karlstad	Karlstad G8 AB	01/02/2022	1 600
Hedenstorp 2:25	Jönköping	Nappart Link AB	05/04/2022	627
Hedenstorp 2:4	Jönköping	Nappart Link AB	05/04/2022	2 628
Kobbegården 171:1	Göteborg	HB Nappart Sisjön 1	01/06/2022	23 804
Prislappen 2	Linköping	Linköping Prislappen AB	01/02/2022	4 628
Spinnaren 6	Karlskoga	Karlskoga Spinnaren AB	01/02/2022	10 977
Stadsporten 1	Karlskrona	Seaside Karlskrona AB	29/03/2022	6 535
Tvingen 12	Ulricehamn	Ulricehamn Tvingen AB	01/02/2022	2 438
Åstorp 112:89	Åstorp	Nappart Åstorp AB	06/04/2022	1 358
Högsbo 7:22	Göteborg	Nappart Högsbo 1 AB	30/06/2023	1 830
Högsbo 22:5	Göteborg	Nappart Högsbo 225 AB	01/10/2025	5 678
Nöjesparken 6	Linköping	Nappart Nöjesparken AB	03/11/2025	994

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	1 541 800	1 564 800
Förvärv av fastigheter	184 667	-
Investeringar i fastigheter	12 841	2 639
Försäljning av fastigheter	-30 006	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	6 598	-25 639
Summa	1 715 900	1 541 800

	2025-12-31		2024-12-31	
	Bostäder	Kommersiella fastigheter	Bostäder	Kommersiella fastigheter
Ingående verkligt värde	115 600	1 426 200	109 033	1 455 767
Förvärv av fastigheter	-	184 667	-	-
Investeringar i fastigheter	2 803	10 038	176	2 463
Omklassificering	-	-	22 191	-22 191
Försäljning av fastigheter	-30 006	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	-11 796	-18 394	-15 800	-9 839
Summa	76 600	1 639 300	115 600	1 426 200

Fastigheter ägda av Trappan-koncernen

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernen innehar förvaltningsfastigheter bestående av kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande)

Koncernens fastigheter som kategoriseras till Förvaltningsfastigheter (kassaflödesgenererande) redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet med avdrag för eventuell skatterabatt. Efter förvärvstillfället redovisas dessa till verkliga värden i enlighet med IAS 40, enligt nivå 3 i värderingshierarkin.

Värderingar av förvaltningsfastigheter är baserad på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighets framtida intjäningsförmåga. Värderingar baseras även på en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav. De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om 10-14 år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2034 – 2038 beräknats. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 2,0 procent för 2024 och långsiktigt, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och avkastningskrav.

Extern värdering

Samtliga fastigheter i koncernens bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende auktoriserade fastighetsvärderare med erkända kvalifikationer med undantag för de fastigheter där avtal om försäljning har tecknats. Under året har Newsec Advisory Sweden AB genomfört den externa värderingen.

En extern fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information om skick, hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader, tomträttsavtal, vakanser, planerade investeringar samt en analys av befintliga hyresgäster.
- Aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.
- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande. Syftet är att bedöma fastigheternas standard och skick.
- Vid förhandvärderingar gäller bedömda ytor, hyresnivåer och hyrestillägg samt bedömda driftskostnader. Om hyresavtal inte finns används bedömd marknadshyra för kommersiella fastigheter samt presumtionshyra för bostäder.

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin och grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10-15 år.

Värderingsantaganden

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om 10-16 år, vilket främst är tillämpligt på förvaltningsfastigheter i normal drift. Kalkylräntan och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknaden förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiserade framtida kassaflöden tas det hänsyn till objektets användning, ålder samt underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara objekt. Direkta avkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger.

Sammanfattning värderingsantaganden	2025-12-31		2024-12-31	
	Bostäder	Kommersiella lokaler	Bostäder	Kommersiella lokaler
Antal värderingsobjekt	2	15	3	13
Värdetidpunkt	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Inflationsantagande	1,5%	1,5%	2%	2%
Kalkylperiod	14 år	11-12 år	11-14 år	11-13 år
Direktavkastning år 1	5,00%	6,32%	5,20%	6,41%
Långsiktig vakans	1,50%	4,93%	1,33%	4,92%
Marknadshyra	494 kr/kvm	1 468 kr/kvm	1 463 kr/kvm	1 429 kr/kvm
DoUH-kostnader	475 kr/kvm	297 kr/kvm	450 kr/kvm	287 kr/kvm

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i nivå 3 i värderingshierarkin. Värderingarna har gjorts utifrån nivå 3 i värderingshierarkin då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Förändringar i icke observerbar data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna. Det är bolagets bedömning att värderingarna och fastigheterna har beaktat bästa och maximala nytta.

Känslighetsanalys

Bolaget baserar sitt rapporterade fastighetsvärde enbart på externa marknadsvärderingar. Fastighetsvärderingarna är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det finns ett antal icke observerbara data i värderingarna där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna. Det är direktavkastningskravet som är den enskilt viktigaste parametern vid värdering.

I tabellen nedan beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i viktiga antaganden. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

	Förändring +/-	Värdeförändring i mkr
Direktavkastning	0,5%-enheter	+74,5/-87,9
Hysesintäkt	5%	+/- 76,1
Driftskostnader	10%	+/- 45,1
Vakansgrad	2%-enheter	+/- 26,6

NOT 31 – VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Orealiserad värdeförändring derivat	-3 860	-2 256
Summa	-3 860	-2 256

NOT 32 - FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Mediakostnader	9 777	11 729
Fastighetskötsel	6 913	3 946
Fastighetskatt	6 490	5 853
Övriga fastighetskostnader	4 428	7 671
Summa	27 608	29 199

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	33, 45	536	533
Summa intäkter		536	533
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	45	-2 897	-3 298
Övriga rörelsekostnader	35	-570	571
Personalkostnader	36	-657	-657
Rörelseresultat		-3 588	-3 993
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	37	23 859	20 724
Räntekostnader och liknande kostnader	37	- 3 841	-3 480
Summa resultat från finansiella poster		20 018	17 244
Bokslutsdispositioner		3 522	28 771
Resultat före skatt		19 951	42 022
Skatt på årets resultat	38	0	-5 130
Årets resultat		19 951	36 892

I moderbolag återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat. Noterna på sidorna 36 till 41 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 39	140 313	140 313
Fordringar på koncernföretag		694 290	672 034
Uppskjuten skattefordran		0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		834 603	812 347
Summa anläggningstillgångar		834 603	812 347
Omsättningstillgångar			
Kortsiktiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		102 521	30 788
Övriga fordringar	40	208	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41	1 210	101
Summa kortfristiga fordringar		103 939	31 081
Kassa och bank	42	31 008	28 121
Summa omsättningstillgångar		134 947	59 202
SUMMA TILLGÅNGAR		969 550	871 549

Belopp i TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
KONCERNENS BALANSRÄKNING			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 187	1 187
Summa bundet kapital		1 187	1 187
Fritt eget kapital			
Överkursfond		657 417	657 417
Balanserad vinst eller förlust		65 582	28 690
Årets resultat		19 951	36 892
Summa fritt eget kapital		742 950	722 999
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41	111
Skulder till koncernföretag	43	225 295	146 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1	698
Summa kortfristiga skulder	44	76	147 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		969 550	871 549

Noterna på sidorna 36 till 41 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Hänförligt till Moderbolagets aktieägare

TSEK	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
		Aktiekapital	Överkursfond	Årets resultat		
2024-01-01		1 187	657 417	28 690	687 293	
Årets resultat och tillika totalresultat		0	0	36 892	36 892	
Summa totalresultat		0	0	36 892	36 892	
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission		0	0	0	0	
Emissionskostnader		0	0	0	0	
Summa transaktioner med aktieägare		0	0	0	0	
2024-12-31		1 187	657 417	65 582	724 186	
2025-01-01		1 187	657 417	65 582	724 186	
Årets resultat och tillika totalresultat		0	0	19 951	19 951	
Summa totalresultat		0	0	19 951	19 951	
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission		0	0	0	0	
Emissionskostnader		0	0	0	0	
Summa transaktioner med aktieägare		0	0	0	0	
2025-12-31		1 187	657 417	85 533	744 137	

Noterna på sidorna 36 till 41 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TSEK	Not	2025-01-12 2025-12-31	2024-01-12 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 588	-3 993
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Erhållen ränta		23 859	20 724
Betald ränta		-3 841	-3 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		16 430	13 251
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring kortfristiga rörelsefordringar		-61 330	58 327
Förändring kortfristiga rörelseskulder		70 043	78 046
Summa förändring av rörelsekapital		8 714	136 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 143	149 624
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	0
Erhållet koncernbidrag		0	0
Lämnat koncernbidrag		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	0
Emissionskostnader		0	0
Lämnade lån koncerninternt		-22 256	-125 311
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 256	-125 311
Minskning/ökning av likvida medel		2 887	24 313
Likvida medel vid årets början		28 121	3 808
Likvida medel vid årets slut		31 008	28 121

Noterna på sidorna 36 till 41 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.

NOT 33 NETOOMSÄTTNING

Moderbolaget har redovisat följande belopp i resultaträkningen hänförliga till intäkter:

Intäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Vidarefakturerade kostnader mot dotterbolag	536	533
Öresavrundning	-	-
Summa	536	533

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 34 MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning har upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 2 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 2.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 3.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Koncernbidrag lämnade från moderföretag till dotterföretag och koncernbidrag erhållna till moderföretag från dotterföretag redovisas som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar istället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument, p. 3-10).

Finansiella instrument värderas med utgångspunkt till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas till detta värde.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i moderföretaget.

Leasade tillgångar

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 16 Leasingavtal, utan har i stället valt att tillämpa RFR 2 IFRS 16 Leasingavtal p. 2-12. Detta val innebär att ingen nyttjanderättstillgång och leasingkulld redovisas i balansräkningen utan leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

NOT 35 – ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Ersättning till revisorerna	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
PwC		
Revisionsuppdraget	412	406
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	412	406

NOT 36 – ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA M.M

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2025-01-01 - 2025-12-31		2024-01-01 - 2024-12-31	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	500	157	500	157
Övriga anställda	-	-	-	-
Moderbolaget totalt	500	157	500	157
Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	Antal på balansdag	Varav män	Antal på balansdag	Varav män
Sverige	-	-	-	-
Moderbolaget totalt	-	-	-	-
Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	Antal på balansdag	Varav män	Antal på balansdag	Varav män
Styrelseledamöter	3	3	3	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
Moderbolaget totalt	3	3	3	3

För upplysning om ersättningar till ledande befattningshavare se not 6 i koncernredovisningen.

NOT 37 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER SAMT RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränteintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkt, koncernföretag	23 216	20 597
Ränteintäkter, övriga	642	127
Totala ränteintäkter	23 859	20 724
Räntekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-3 814	-3 463
Räntekostnader, externa	0	-17
Övriga finansiella kostnader	-	-
Totala räntekostnader och liknande resultatposter	-3 815	-3 480
Summa finansiella poster - netto	20 044	17 244

NOT 38 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Redovisad skatt	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Resultat före skatt	19 951	42 022
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6%	-4 110	-8 657
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	0	26
Ej avdragsgilla kostnader	-19	0
Kvittning av räntenetto	4 129	3 553
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0	-53
Summa redovisad skatt	0	-5 130

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Uppskjuten skatt på outnyttjade underskottsavdrag uppgår till 0 TSEK 2025-12-31 (31 december 2024: 0 TSEK). Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt. De outnyttjade underskottsavdragen uppgår till 0 TSEK.

NOT 39 - ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterbolag:

Namn	Org-nr	Säte samt registrerings- och verksamhetsland	Antal aktier	Bokfört värde	
				2025-12-31	2024-12-31
Nappart Fastighetsförvaltning AB	559323-5780			140 313	140 313
Räntekostnader				2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde				140 313	140 313
Förvärv aktier i dotterföretag				-	-
Lämnade aktierägartillskott				-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde				140 313	140 313
Ingående ackumulerade nedskrivningar				-	-
Årets nedskrivningar				-	-
Utgående ackumulerat nedskrivningar				-	-
Utgående redovisat värde				140 313	140 313

NOT 40 – ÖVRIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Saldo skattekonto	2	1
Momsfordran	206	191
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
Totalt	208	192

NOT 41 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsförsäkring	-	92
Upplupen intäkt, projektkostnad	1 201	
Fakturerade kostnader till dotterföretag	9	9
Totalt	1 210	101

NOT 42 – KASSA OCH BANK

I likvida medel i kassaflödesanalysen ingår följande:

Likvida medel	2025-12-31	2024-12-31
Baktillgodohavanden	31 008	28 121
Totalt	31 008	28 121

NOT - 43 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Kortfristiga	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till närstående	225 295	146 554
Summa kortfristig	225 295	146 554
Summa upplåning	225 295	146 554

	Redovisat värde		Redovisat värde	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till närstående	225 295	146 554	225 295	146 554
Övriga skulder	-	-	-	-
Summa	225 295	146 554	225 295	146 554

NOT 44 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupet förvaltningsarvode	-	622
Upplupet revisionsarvode	76	76
Upplupna konsultkostnader	-	-
Upplupen räntekostnad	-	-
Övriga poster	-	-
Summa	76	698

NOT 45 -TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagets moderbolag är Coeli Investment AB. Moderbolaget har 88 procent av rösterna och 42 procent av antalet aktier. Närstående parter är samtliga dotterföretag inom koncernen samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Följande transaktioner har skett med närstående:

(a) Försäljning av varor och tjänster	2025-12-31	2024-12-31
Vidarefakturerade kostnader mot dotterbolag	536	533
Summa	536	533

(b) Köp av varor och tjänster	2025-12-31	2024-12-31
Portfolio management fee	2 095	2 164
Emissionskostnader	-	-
Räntekostnader koncernföretag	-	-
Summa	2 095	2 164

Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar på närstående:		
Kundfordringar koncernföretag	-	-
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	-	-
Skulder till närstående:		
Upplupna räntekostnader koncernföretag	-	-
Summa	-	-

Lån från närstående	2025-12-31	2024-12-31
Lån från dotterbolag:		
Vid årets början	146 554	105 208
Lån som upptagits under året	123 361	51 205
Amorterade belopp	-48 434	-13 322
Räntekostnader	3 814	3 463
Utbetald ränta	-	-
Vid årets slut	225 295	146 554

Lån till närstående	2025-12-31	2024-12-31
Lån till dotterbolag:		
Vid årets början	684 615	624 082
Lån som upptagits under året	103 203	125 304
Amorterade belopp	-14 223	-85 368
Räntekostnader	23 216	20 597
Utbetald ränta	-	-
Vid årets slut	796 811	684 615

Koncernen har inte några avsättningar för osäkra fordringar hänförliga till närstående. Koncernen har inte heller redovisat några kostnader avseende osäkra fordringar på närstående under perioden. Ingen säkerhet är ställd för fordringarna.

Fordringar på närstående härrör till största delen från försäljningstransaktioner och förfaller 1 månad efter försäljningsdagen. Skulderna till närstående härrör till största delen från inköpstransaktioner och förfaller 1 månad efter inköpsdagen.

NOT 46 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser finns att rapportera.

NOT 47 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Förslag till vinstdisposition	2025-12-31
Balanserat resultat	65 581 526
Överkursfond	657 417 182
Årets resultat	19 951 249
Summa	742 949 957

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Förslag till vinstdisposition	
Till aktieägarna utdelas	3 436 765
I ny räkning överförs	739 513 192
Summa	742 949 957

NOT 48 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Borgen till förmån för dotterbolag	813 543	780 129
Summa	813 543	780 129

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2026-06-26 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-25

Stockholm, det datum som framgår av vår digitala signering

Styrelseordförande

Styrelseledamot

VD och
styrelseledamot



Lennart Sten

Henrik Olsson

Gustav Björkman

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Herman Mattsson
Auktoriserad revisor

Appendix A - Fastighetslista

#	Fastighet	Kommun	Adress	Uthyrbar area	Segment	Värdeår*
1	Kobbegården 171:1	Göteborg	Datavägen 1	24 479	Externhandel	1993
2	Anekdoten 1	Åstorp	Mässgatan 2	7 534	Lager/lätt industri	2018**
3	Stadsporten 1	Karlskrona	Blekingegatan 1	6 534	Kontor	2021
4	Högsbo 22:5	Göteborg	Amalia Jönssons g. 16	5 678	Lager/lätt industri	2001, 2020
5	Prislappen 2	Linköping	Tjälvegatan 5	4 628	Externhandel	2009
6	Spinnaren 6	Karlskoga	Häsängsvägen 26	3 035	Lager/lätt industri	2020**
7	Grässtrået 5	Karlstad	Vippgatan 3	2 890	Lager/lätt industri	2014
8	Hedenstorp 2:4	Jönköping	Mogölsvägen 3	2 628	Lager/lätt industri	2015
9	Tvingen 12	Ulricehamn	Strandgatan 32	2 492	Externhandel	2001
10	Brevet 6	Kalmar	Företagarevägen 7	2 148	Lager/lätt industri	2019
11	Högsbo 7:22	Göteborg	Victor Hasselblads g. 9	1 830	Lager/lätt industri	2021
12	Grässtrået 8	Karlstad	Gränsdalsgatan 2	1 600	Externhandel	2017
13	Åstorp 112:89	Åstorp	Bronsgatan 2	1 358	Lager/lätt industri	2001
14	Hedenstorp 2:25	Jönköping	Vitmossevägen 3	1 157	Lager/lätt industri	2018
15	Bureå 4:269	Skellefteå	Strandvägen 2	1 444	Bostäder	2022
16	Bureå 4:268	Skellefteå	Strandvägen 7-9	1 372	Bostäder	2022
17	Nöjesparken 6	Linköping	Låsbomsgatan 35	996	Lager/lätt industri	2021

Summa

71 803

* Avser viktning mellan nybyggnads- och ombyggnadssår

** Värdeår saknas, uppgift avser ombyggnadsår



Appendix B – Fastighetsbilder



**Kalmar
Brevet 6**



**Linköping
Prislappen 2**



**Karlstad
Grässtrået 8**



**Ulricehamn
Tvingen 12**



**Göteborg
Kobbegården 171:1**



**Åstorp
Anekdoten 1**



**Karlskoga
Spinnaren 6**



**Jönköping
Hedenstorp 2:4**



**Karlstad
Grässtrået 5**



**Jönköping
Hedenstorp 2:25**



Åstorp 112:89



**Karlskrona
Stadsporten 1**



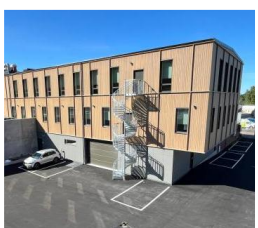
**Skellefteå
Bureå 4:268**



**Skellefteå
Bureå 4:269**



**Göteborg
Högsbo 7:22**



**Göteborg
Högsbo 22:5**



**Linköping
Nöjesparken 6**

TRAPPAN



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579034908

Dokument

Årsredovisning Trappan 2025

Huvuddokument

45 sidor

Startades 2026-05-25 16:54:12 CEST (+0200) av Coeli

Ekonomi (CE)

Färdigställt 2026-05-25 22:21:54 CEST (+0200)

Initierare

Coeli Ekonomi (CE)

Coeli

ekonomi@coeli.se

+46720895910

Signerare

Gustav Björkman (GB)

Personnummer 197110086910

gustav.bjorkman@trappan.se



Gustav Björkman

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils

Gustav Björkman"

Signerade 2026-05-25 17:07:32 CEST (+0200)

Lennart Sten (LS)

Personnummer 590318-4819

lennart@elivagor.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lennart Sten', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lennart Arne Sten"

Signerade 2026-05-25 21:01:30 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579034908

Henrik Olsson (HO)

Personnummer 197809234839

ph.olsson@outlook.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrik Olsson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HENRIK OLSSON"

Signerade 2026-05-25 22:09:52 CEST (+0200)

Herman Mattsson (HM)

Personnummer 199203201398

herman.mattsson@pwc.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Herman Mattsson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl

Johan Herman Mattsson"

Signerade 2026-05-25 22:21:54 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

