

**ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING**

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ) 559309-1316

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÅRSREDOVISNINGEN OMFATTAR:

	SIDA
Förvaltningsberättelse	4
Koncernens resultaträkning	10
Koncernens rapport över totalresultat	10
Koncernens balansräkning	11
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Koncernens kassaflödesanalys	13
Koncernens noter	14
Moderföretagets resultaträkning	33
Moderföretagets rapport över totalresultat	32
Moderföretagets balansräkning	34
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	35
Moderföretagets kassaflödesanalys	36
Moderföretagets noter	37

VD-ORD 2024

Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ), nedan benämnt Trappan, har ett fastighetsbestånd om 1,5 miljarder kronor och totalt 66 400 kvm i uthyrningsbar area. Inriktningen är primärt mot lager, lätt industri och externhandel

Det har varit en motvind på fastighetsmarknaden från halvårsskiftet 2022 fram till slutet av 2024. Den kännetecknades av hög inflation följt av höga räntor och sen press nedåt på fastighetspriserna. Det har hämmat tillväxten i marknaden. Under denna period har svenska fastighetsbolag i genomsnitt rapporterat ett värdefall på sina fastighetsbestånd med 9%. Värdenedgången i Trappan för motsvarande period är 3%, se vidare diagram 1. Det är främst Trappans starka ökning av hyresintäkterna samt låga vakans som har lett till en mer balanserad värdeutveckling än jämfört med marknaden.

Förvaltningsresultatet reflekterar den löpande lönsamheten i rörelsen, inklusive finansiering men exklusive värdeförändringar. Det är ett mått på bolagets förmåga att generera kassaflöde. För 2024 ökade Trappan sitt förvaltningsresultat med 8% till 35,5 miljoner kronor. Nyckeltalen visar på stadga i förbättringen. Utöver att portföljens snitthyra har ökat från 1 460 till 1 540 kr/kvadrat har den genomsnittliga återstående löptiden dessutom förlängts från 2,9 till 3,8 år. Trappan har därmed kontrakterat en högre intäkt på en längre period.

Förvaltningsresultatet har vägt upp värdeminskningarna och bolaget fortsätter att uppvisa vinst årligen. Substansvärdet per preferensaktie uppgick vid årets utgång till 1024 kr. Det är en ökning med 2,4% sedan starten i första kvartalet 2022.

Från andra halvan av 2024 har flera tecken noterats på en vändning i marknaden. Inflationen och räntenivåerna har fallit tillbaka till både lägre och mer stabila nivåer. Vidare var fjärde kvartalet första gången sedan konjunkturedgången som ett enskilt kvartal uppvisade en positiv värdeförändring för noterade bolags bestånd, i genomsnitt +0,2%. Sammantaget har det s.k. yield-gapet vidgats, se vidare diagram 2. Den ökade lönsamheten för nya förvärv bedöms öka affärsaktiviteten framåt. För 2024 rapporterades totalt transaktioner om 140 miljarder kronor i Sverige, vilket är 50 miljarder kronor mer än 2023. Det bör finnas utrymme för väsentligt fler affärer framgent. Som referens låg transaktionsmarknaden på i snitt 225 miljarder kronor per år under högkonjunkturen 2017–2021, se vidare diagram 3.

Trappan behöver nytt riskkapital för att återuppta en hög tillväxttakt i beståndet. Under 2024 avstod Trappan att ta in nytt kapital på grund av de då höga begärda rabatterna. Trappan bearbetar möjligheterna med nya investerare inför 2025 igen. Det finns intressanta förvärvsmöjligheter, att ta vara på dem genom nytt riskkapital är prioritet.

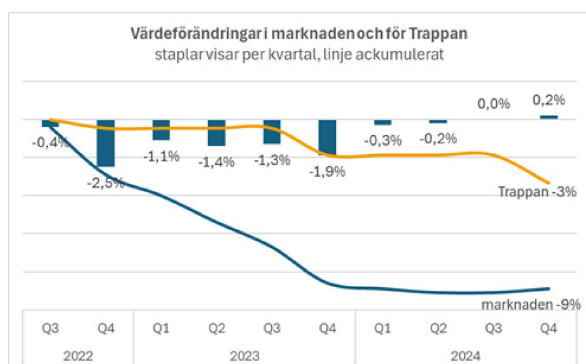


Diagram 1. Rapporterade värdeförändringar för de noterade fastighetsbolagen (källa Arctic) och Trappan

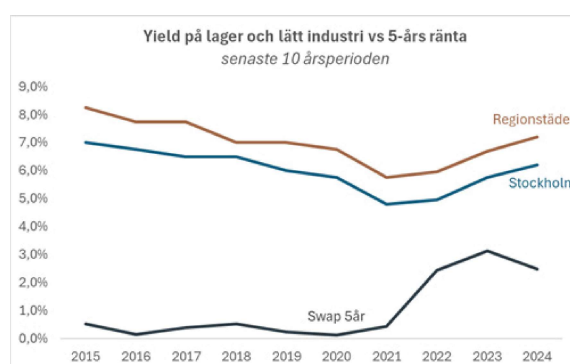


Diagram 2. Yield-gapets utveckling under senaste tioårsperioden (källa Newsec)

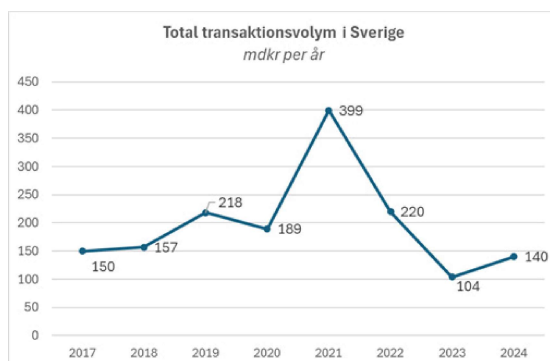


Diagram 3. Utvecklingen av transaktionsvolym per år i Sverige, från 2017 till 2024 (källa Newsec)

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR FASTIGHETSAKTIEBOLAGET NAPPART (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ) har som registrerat varumärke Fastighetsaktiebolaget Trappan. Nedan benämns koncernen som Trappan.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bakgrund, strategi och målsättningar

Trappan startade sin verksamhet 2022. Bolagets strategi är att investera i fastigheter i tillväxtområden och skapa mervärden genom sin förvaltning av beståndet. Inriktningen är primärt mot lager, lätt industri och externhandel. De huvudsakliga geografiska marknaderna är region- och storstäder.

Trappans fastighetssegment är utvalt för att det skapar en bra balans mellan direktavkastning och utvecklingspotential. Portföljsammansättningen ger också goda förutsättningar till att realisera skalfördelar. Det övergripande avkastningsmålet på eget kapital är ett genomsnitt på 15% per år. Målet för fastighetsinnehavet är att nå 10 miljarder kronor inom 5 år från start. Då ska bolaget också vara redo att noteras, alternativt att kunna ingå i en gynnsam strukturaffär.

Fastighetsinnehav

Trappans bestånd uppgick vid årsskiftet till 66 400 kvm fördelat på 16 fastigheter med en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen på 3,8 år. Portföljen är externvärderad till 1,5 miljarder kr.

Vid utgången av 2024 var 56% allokerat till externhandel och 21% till lager och lätt industri. Dessa tillgångsslag benämns gemensamt som big box och utgör kärninnehavet. Allokeringen är i linje med bolagets ursprungliga affärsplan. Initialt kompletterade Trappan även sin portfölj med förvärv av kontor (idag 15% av beståndets värde) samt en mindre andel bostäder (8%). Affärsmöjligheterna med ytterligare förvärv i dessa segment bedöms nu som svårare, varvid fokus för nya förvärv är inom ramen för big box.

Beståndet är diversifierat, både geografiskt och mellan olika fastighetstyper. Den största fastigheten i portföljen är inom externhandel; Sisjö Centrum i Göteborg med ca 25 000 kvm och över 2 miljoner besökare per år. Inom lager och lätt industri ligger portföljens fastigheter i starka verksamhetsområden utmed Europavägar och nära flygplatser. Exempel är Flygstaden i Kalmar, Hedenstorp i Jönköping och Åstorp utanför Helsingborg. Utöver kärninnehavet har Trappan även ett nybyggt och fullt uthyrt kontor i Karlskrona samt 72 moderna hyresbostäder, till största del i Skellefteå. Vid årsskiftet uppgick vakansen i Trappans hela bestånd till 2,7%.

Finansiering

Trappans externa finansiering består av banklån på totalt 838 miljoner kronor vid utgången av 2024. Det motsvarade 54% av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan tre svenska banker och första lånet som ska refinansieras förfaller i juni 2025. Trappan har en etablerad god dialog med samtliga berörda banker där den gemensamma föresatsen är att refinansiera respektive lån i god tid före respektive förfall.

Trappan har räntebundit 64% av skulden genom derivat. Den genomsnittliga återstående bindningstiden var 0,4 år vid utgången av 2024. Den korta räntebindningen är kopplad till förestående refinansieringar under 2025. Kapital- och räntebindning kommer att förlängas under kommande år i takt med att refinansieringarna genomförs.

Värdeförändringarna på derivat (-2,3 miljoner kronor) är en följd av sjunkande marknadsräntor relativt Trappans bundna räntenivåer. Således har värdet av Trappans räntebindningar för återstående bindningstid minskat. Värdet på räntebindningarna går alltid tillbaka till 0 vid bindningstidens slut. Värdeförändringarna är en ögonblicksbild relativt marknadsräntorna och utan kassaflödespåverkan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Under 2024 har hyreskontrakt motsvarande 30% av Trappans hyresintäkter (exklusive hyreskontrakt för bostäder) varit aktuella att kunna förlängas på nya villkor. Utfallet är att hyrorna i snitt har stigit med 5% och den genomsnittliga återstående löptiden har förlängts med 1 år till totalt 3,8 år för portföljen. Vakansen i beståndet har stigit marginellt, från 2,1% till 2,7%. Den enskilt största uthyrningen var i Sisjön till Dollarstore. Uthyrningen avser 4 500 kvadratmeter på ett tioårigt avtal där XXL kommer att lämna under nästa år. Planerad inflytt för Dollarstore är under kvartal 4, 2025.

Årets värdeförändring på fastighetsportföljen blev -1,6% och -26 miljoner kronor. Samtliga fastigheter har externvärderats. Vid sidan av beståndet i Skellefteå som haft en specifik nedskrivning är värdenedgången jämnt fördelad i portföljen. Skellefteå har drabbats hårdare på grund av utvecklingen med Northvolt. En osäkrare lokal arbetsmarknad har lett till ökade bostadsvakanser. Bedömningen är att en period av högre vakanser i kommunen är trolig innan en ny marknadsbalans etableras, vilket också reflekteras i de nya värderingarna i Trappan.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

De konjunkturella förutsättningarna för fastighetsmarknaden har förbättrats inför 2025. Inflationen är tillbaka på låga och stabila nivåer, räntenivåerna tycks ha normaliserats och det noteras en ökad riskaptit på kapitalmarknaden. Samtidigt är konjunkturen generellt avvaktande i Sverige och internationellt har osäkerheten ökat efter nya inslag av handelshinder och fortsatt geopolitisk oro.

Den trevande utvecklingen har inneburit att färre aktörer har varit aktiva på transaktionsmarknaden. Det ger också ökade möjligheter till intressanta förvärv. Trappan bevakar utvecklingen och avgörande för förvärvstakten blir viljan hos nya investerare att gå in med nytt kapital i bolaget.

Styrelsen avser inte föreslå någon utdelning för 2024. Prioritering ges åt att bibehålla säkerhetsmarginal då makroekonomisk osäkerhet kvarstår samt för att snabb kunna inta förvärvsberedskap när rätt investeringsmöjligheter visar sig.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Under första kvartalet 2025 har Trappan genomfört refinansieringar om totalt 690 miljoner kronor. Det motsvarar ca 75% av totala skuldportföljen. Refinansieringarna har skett genom banklån på 3 års löptid. Efter refinansieringen uppgick Trappans totala kapitalbindning till 2,4 år.

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 fastighetsportföljen 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 till 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 framtagna 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.

2.4 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

2.5 Försäkringsrisker

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

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 att:

- 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:

- 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-korruptionspolicy 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 2024

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	16	16
Marknadsvärde fastighetsbestånd TSEK	1 541 800	1 564 800
Uthyrningsbar area kvm	66 524	66 524
Marknadsvärde/kvm	23 177	23 522
Nettoomsättning TSEK	120 208	114 319
Utgående snitthyra, SEK/kvm	1 844	1 721
Genomsnittlig återstående löptid, år	3,8	2,9
Driftnetto, TSEK	93 048	89 303
Ekonomisk vakans	2,7%	2,5%
Direktavkastning	6,0%	5,7%
Finansiella		
Belåningsgrad	54%	55%
Genomsnittlig ränta	5%	5%
Balansomslutning TSEK	1 584 264	1 621 232
Soliditet %	44%	43%

NYCKELTALSDEFINITIONER

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt. Driftnetto mäter fastigheternas överskott från fastighetsverksamheten, och är ett nyckeltal som används för intern lönsamhetsuppföljning.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde. Ger indikation på om koncernen har en belåningsgrad som överensstämmer med deras riktlinjer.

Genomsnittlig ränta

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Genomsnittlig återstående löptid

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

Direktavkastning

Årets driftnetto i relation till marknadsvärdet på fastighetsbeståndet.

Ekonomisk vakans

Samtliga kontrakterade hyresintäkter avseende bashyra och tillhörande inflationsuppräknings vid en given tidpunkt i relation till motsvarande hyresintäkter fast vid full uthyrning.

Utgående snitthyra/kvm för kommersiella kontrakt

Genomsnittlig hyra/kvm avseende bashyra och tillhörande inflationsuppräknings för kommersiella kontrakt vid en given tidpunkt, exklusive parkering.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets moderbolag och huvudägare Coeli Investment AB innehav per 31 december 2024 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	28 689 948
Överkursfond	657 417 182
Årets resultat	36 891 578
	722 998 708
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	722 998 708
	722 998 708



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning		120 208	114 319
Övriga rörelseintäkter		2 039	2 902
Fastighetskostnader	33	-29 199	-27 918
Driftnetto		93 048	89 303
Central administration	5,6,7	-15 997	-14 126
Rörelseresultat		77 051	75 177
Finansiella intäkter	8	6 763	7 826
Finansiella kostnader	8	-48 322	-50 012
Förvaltningsresultat		35 492	32 991
Värdeförändring fastigheter	30	-25 639	-27 881
Värdeförändring räntesäkringar	32	-2 256	-10 849
Resultat före skatt		7 597	-5 739
Skatt	9	-654	6 522
Årets resultat		6 943	783

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Årets resultat		6 943	783
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		6 943	783
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Noterna på sidorna 14 till 32 utgör en integrerad del av redovisningen för koncernen.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	11	1 851	1 382
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 851	1 382
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	30, 31	1 541 800	1 564 800
Inventarier, verktyg och installationer	12	224	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 542 024	1 564 800
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	13	0	20
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	20
Summa anläggningstillgångar		1 543 875	1 566 202
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	866	1 237
Derivatinstrument	15	0	0
Övriga fordringar	16	4 567	4 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	6 835	11 877
Likvida medel	18	28 121	37 419
Summa kortfristiga fordringar		40 389	55 030
Summa omsättningstillgångar		40 389	55 030
SUMMA TILLGÅNGAR		1 584 264	1 621 232
Belopp i TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31

KONCERNENS BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Aktiekapital	19	1 187	1 187
Övrigt tillskjutet kapital		657 417	657 417
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		45 327	38 385
Summa eget kapital		703 931	696 989
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	0	836 051
Uppskjuten skatteskuld	21	3 300	2 649
Övriga långfristiga skulder	22	0	13 455
Summa långfristiga skulder		3 300	852 155
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	837 608	21 831
Derivatinstrument	15	5 555	3 300
Leverantörsskulder		5 274	4 309
Aktuella skatteskulder		1 798	4 678
Övriga kortfristiga skulder	23	5 422	9 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	21 376	27 974
Summa kortfristiga skulder		877 033	72 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 584 264	1 621 232

Noterna på sidorna 14 till 32 utgör en integrerad del av redovisningen för koncernen.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TSEK	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare			Totalt
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat (inklusive årets resultat)	
Ingående balans 2023-01-01	1 110	584 186	37 602	622 898
Årets resultat	-	-	783	783
Balanserat resultat	-	-	783	783
Summa totalresultat				
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	77	78 369	-	78 446
Emissionkostnader	-	-5 138	-	-5 138
Summa transaktioner med aktieägare	77	73 231	-	73 308
Utgående balans 2023-12-31	1 187	657 417	38 385	696 989
Ingående balans 2024-01-01	1 187	657 417	38 385	696 989
Årets resultat	-	-	6 943	6 943
Summa totalresultat	-	-	6 942	6 942
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	-	-	-	-
Emissionkostnader	-	0	-	0
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående balans 2024-12-31	1 187	657 417	45 327	703 931

Noterna på sidorna 14 till 32 utgör en integrerad del av redovisningen för koncernen.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TSEK	Not	2023-01-12 2023-12-31	2023-01-12 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		77 051	75 177
Erhållen ränta		6 763	7 826
Betald ränta		-48 282	-49 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		35 532	33 031
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		5 343	-768
Ökning/minskning av rörelseskulder		-13 092	-4 472
Summa förändring av rörelsekapital		-7 749	-5 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 783	27 791
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-509	-232
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 863	-54 998
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 372	-55 230
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	78 446
Emissionskostnader		0	-5 138
Upptagning av lån	27	0	0
Amortering av lån	27	-33 729	-25 943
Minskning av långfristiga fordringar		20	0
Ökning av långfristiga fordringar		0	119
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-33 709	47 484
Minskning/ökning av likvida medel		-9 298	20 045
Likvida medel vid årets början		37 419	17 374
Likvida medel vid årets slut		28 121	37 419

Noterna på sidorna 14 till 32 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 28 maj 2025 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

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

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 orealiserade 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

Hyresintäkter

Hyresintäkter 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 aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras 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 nettobetalningar.

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. Driftnetto 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 utsläckts 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 utsläckts. 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 kreditförlustereserv 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 kundfordrings 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 de därför 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 2023.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker 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		
	2025	2026	2027
1,0%	8 267	7 607	7 830
1,5%	12 400	11 410	11 745
2,0%	16 534	15 213	15 661
2,5%	20 667	19 017	19 576
3,0%	24 801	22 820	23 491
3,5%	28 934	26 623	27 406
4,0%	33 068	30 427	31 321
4,5%	37 201	34 230	35 236
5,0%	41 335	38 033	39 152

KÄNSLIGHETSANALYS KUNDFORDRINGAR

Per 231231	Ej förfallna fordringar	Mer än 30 dagar förfallna	Mer än 90 dagar förfallna	Mer än 120 dagar förfallna
Förväntad förlustnivå i %	-40,50%	-	-	-
Redovisat värde brutto - kundfordringar	2 079	1 136	1 124	1 013
Förlustreserv	-842	-	-	-

Per 241231	Ej förfallna 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	-	-	-

Förändringen i förlustreserven under räkenskapsåret specificeras nedan:

	Kundfordringar 2024	Kundfordringar 2023
Per 1 januari	-842	-229
Ökning/Minskning av förlustreserven, förändring redovisad i resultaträkningen	-536	-613
Under året bortskrivna kundfordringar	160	-
Återföring av ej utnyttjat belopp	-	-
Per 31 december	-1 218	-842

KÄNSLIGHETSANALYS LIKVIDITETSRISK

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2023-12-31	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	4 307	-	-	-	4 307	4 307
Upplåning	10 915	10 916	836 051	-	857 882	857 882
Räntor	22 929	22 636	24 460	-	70 025	-

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



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	2024-12-31	2023-12-31
Total upplåning	837 608	857 882
Avgår: likvida medel	-28 121	-37 419
Nettoskuld	809 487	820 463
Totalt eget kapital	703 931	696 989
Summa kapital	703 931	696 989

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Ersättning till revisorerna	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
PwC		
Revisionsuppdraget	732	1 148
Arvode för revisionsnära tjänster	-	12
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	732	1 160

NOT 6 ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA, M.M.

Ersättning till anställda	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löner och andra ersättningar	4 066	4 580
Sociala avgifter	1 278	1 440
Pensionskostnader:	-	-
Avgiftbestämda planer	509	452
Förmånsbestämda planer	-	-
Summa	5 853	6 472

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2023-01-01 - 2023-12-31		2023-01-01 - 2023-12-31	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	2 894	910	3 476	1 092
Övriga anställda	1 172	368	1 104	348
Koncernen totalt	4 066	1 278	4 580	1 440

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	3	3	3	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
Koncernen totalt	3	3	3	3

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

Ersättning och övriga förmåner 2023-01-01 - 2023-12-31	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande	250					250
Verkställande direktör	1 630	1 596		264		3 490
Summa	1 880	1 596	-	264	-	3 740

NOT 7 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fastighetsförvaltningskostnader	5 862	4 983
Revisionskostnad	732	1 160
Konsultarvoden	3 168	694
Övrigt	232	680
Summa	9 994	7 517

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella intäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter	6 763	7 826
Övriga finansiella intäkter	-	-
Summa finansiella intäkter	6 763	7 826
Finansiella kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader och finansiella kostnader för leasingskulder och finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-48 087	-49 972
Övriga finansiella kostnader	-235	-40
Summa finansiella kostnader	-48 322	-50 012
Finansiella poster - netto	-41 559	-42 186

NOT 9 INKOMSTSKATT

Aktuell skatt	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-	-
Summa aktuell skatt	-	-
Förändring uppskjuten skatt	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ökning/Minskning av uppskjutna skattefordringar	-754	-5 915
Ökning/Minskning av uppskjutna skatteskulder	1 406	-607
Summa förändring uppskjuten skatt	652	-6 522
Finansiella inkomstskatt	652	-6 522

Avstämning mellan teoretisk skattekostnad och redovisad skatt

Skatt vid svensk skattesats på 20,6% (2023: 20,6%)

Inkomstskatt	2023-01-01 2023-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultat före skatt	7 597	-5 739
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6%	-1 565	1 182
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	9	8
Ej avdragsgilla kostnader	936	-988
Ej bokförda men avdragsgilla kostnader	23	1 058
Andra skattepliktiga men ej bokförda intäkter	-55	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-	-21
Effekt av ändrad skattesats	-	-
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	5 284
Inkomstskatt	-652	6 522

"Effektiv skattesats för koncernen var 2024 8,58% (2023: -113,6 %)

NOT 10 INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG

Koncernen hade följande dotterföretag den 2024-12-31:

Namn	Registrerings- och verksamhetsland	Verksamhet	Andel stamaktier som direkt ägs av moderföretaget (%)	Andel stamaktier som ägs av koncernen (%)
Coeli 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
Hallsberg Mejeriet 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 1 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
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 2023-12-31Summa

Anskaffningsvärde	1 429	1 429
Ackumulerade avskrivningar	-47	-47
Redovisat värde	1 382	1 382

Räkenskapsår 2023Summa

Ingående redovisat värde	1 190	1 190
Årets anskaffningar	232	232
Årets avskrivningar	-40	-40
Utgående redovisat värde	1 382	1 382

Per 2024-12-31Summa

Anskaffningsvärde	1 938	1 938
Ackumulerade avskrivningar	-87	-87
Redovisat värde	1 851	1 851

Räkenskapsår 2024Summa

Ingående redovisat värde	1 382	1 382
Årets anskaffningar	509	509
Årets avskrivningar	-40	-40
Utgående redovisat värde	1 851	1 851



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
Ackumulerade avskrivningar	-4	-4
Redovisat värde	224	224

NOT 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	-	20
Summa	-	20

NOT 14 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	2 084	2 079
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	-1 218	-842
Kundfordringar - netto	866	1 237

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

NOT 15 DERIVATINSTRUMENT

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan innehas endast för ekonomisk säkring av risker. Derivatinstrumenten klassificeras som att de "innehas för handel". Koncernen har följande innehav i derivatinstrument:

Kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Räntederivat	-	-
Summa	-	-

Kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Räntederivat	-5 555	-3 300
Summa	-5 555	-3 300

Bolagets innehav av derivat klassificeras värderas baserat på kommunicerade beräkningar och värderingar från emitterande bank. Innehas klassificeras som ett instrument i värderingshierarki 2 eftersom det verkliga värdet på koncernens ränteswappar har uppskattats baserat på observerbara terminsräntor 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.

NOT 16 ÖVRIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Momsfordran, vilande moms	-	3 119
Avräkning säljare	1 449	177
Vidarefaktureringsfordringar	-	408
Övriga kortfristiga fordringar	3 118	793
Totalt	4 567	4 497

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	233	118
Upplupna intäkter	3 057	4 150
Övrigt	3 545	7 609
Totalt	6 835	11 877

Upplupna intäkter utgörs till sin helhet av kortfristiga avtalstillgångar.

NOT 18 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	28 121	37 419
Totalt	28 121	37 419

NOT 19 AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per 2023-01-01	1 110 445	1 110	609 835
Emittering stamaktier	76 908	77	78 369
Per 2023-12-31	1 187 353	1 187	688 204
Emittering preferensaktier	-	-	-
Per 2024-12-31	1 187 353	1 187	688 204

Aktiekapitalet består per 2024-12-31 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 20 UPPLÅNING

Långfristiga lån med ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut (banklån)	-	837 686
Finansieringskostnader	-	-1 635
Summa lån med ställda säkerheter	-	836 051

Kortfristiga lån med ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut (banklån)	837 608	21 831
Finansieringskostnader	-	-
Summa kortfristiga lån med ställda säkerheter	837 608	21 831
Summa upplåning	837 608	857 882

Skulder till kreditinstitut förfaller fram till 2025-09-30 och löper med en genomsnittlig ränta om 6 % per år (2023-12-31: 5 % per år). Koncernens upplåning är i SEK. För skulder till kreditinstitut har säkerhet ställts i form av fastighetsinteckningar till ett värde av 963 783 (963 783). För ytterligare upplysningar se not 24. Koncernen uppfyller samtliga lånevillkor under 2024 och 2023.

NOT 21 UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjutna skatteskulder fördelas enligt följande:

Uppskjuten skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31
Avseende aktiverade underskottsavdrag	-5 540	-5 250
Avseende värdeförändring fastighet	9 415	7 909
Avseende obeskattade reserver	569	669
Avseende räntesäkringar	-1 144	-680
Utgående redovisade uppskjutna skatteskulder	3 300	2 648

Per balansdagen uppgår koncernens ackumulerade skattemässiga underskott till 26 892 KSEK (per 231231 25 485 KSEK).

NOT 22 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Övriga långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad enl markanvisningsavtal	-	13 455
Övriga poster	-	-
Totalt	-	13 455

NOT 23 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Likvidavräkning köp/försäljning	232	5 137
Momsskuld	3 855	3 681
Mottagna depositioner	814	764
Övriga kortfristiga skulder	521	414
Summa	5 422	9 996

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader och förubetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	6 248	6 602
Förutbetalda hyresintäkter	13 134	15 502
Upplupna semesterlöner	212	172
Upplupna sociala avgifter	67	54
Övriga poster	1 715	5 644
Summa	21 376	27 974

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	963 783	963 783
Pantsatta aktier i dotterbolag	672 350	633 060
Summa	1 636 133	1 596 843

NOT 26 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	2024-12-31	2023-12-31
Coeli Investment AB	-	-
Summa	-	-
(b) Köp av varor och tjänster	2024-12-31	2023-12-31
Coeli Investment Management AB - portfolio management fee	2 164	-
Coeli Investment Management AB - emissionskostnader	-	5 138
Coeli Investment AB - betald ränta	-	5
Summa	2 164	5 143

Utestående mellanhavanden till följd av försäljning och köp av varor och tjänster

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på närstående:		
Coeli Investment AB	-	921
Summa	-	921

NOT 27 FÖRÄNDRINGAR I SKULDER SOM TILLHÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2023-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	892 279	-	-25 943	866 336
Skulder till närstående	-	-	-5 000	-5 000
Checkräkningskredit	-	-	-	-
Summa	892 279	-	-30 943	861 336

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

NOT 28 HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Under första kvartalet 2025 har Trappan genomfört refinansiering om totalt 690 miljoner kronor. Det motsvarar 75% av den totala skuldportföljen. Refinansieringarna har skett genom banklån på 3 års löptid. Efter refinansieringen uppgick Trappans totala kapitalbindning till 2,4 år.

NOT 29 AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER

Hyresavtalen 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:

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hyresintäkter inom 0-1 år	96 387	106 389
Hyresintäkter inom 1-2 år	74 190	80 762
Hyresintäkter inom 2-3 år	65 465	50 923
Hyresintäkter inom 3-4 år	40 696	40 368
Hyresintäkter inom 4-5 år	30 578	20 919
Hyresintäkter senare än 5 år	92 607	47 328
Summa	399 922	346 688

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 kontraktsförallostrukturen för koncernens kommersiella fastigheter. Samtliga kontrakt kopplade till bostäder har 3 månaders förfallotid.

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
2025	56	19 277
2026	15	25 053
2027	10	80 784
2028	5	45 791
2029	3	39 825
2030+	37	162 667
Summa	126	373 398
Bostäder	63	26 524
Total	189	399 922

NOT 30 VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2023-01-01 2023-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Orealiserade värdeförändringar	-25 639	-27 881
Summa	-25 639	-27 881

NOT 31 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
Mejeriet 2	Hallsberg	Hallsberg Mejeriet AB	01/02/2022	4 890
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	30/06/2023	1 830

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	1 564 800	1 537 683
Förvärv av fastigheter	-	53 590
Investeringar i fastigheter	2 639	1 408
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	-25 639	-27 881
Summa	1 541 800	1 564 800

	2024-12-31		2023-12-31	
	Bostäder	Kommersiella fastigheter	Bostäder	Kommersiella fastigheter
Ingående verkligt värde	109 033	1 455 767	106 833	1 430 850
Förvärv av fastigheter	-	-	-	53 590
Investeringar i fastigheter	176	2 463	-	1 408
Omklassificering	22 191	-22 191	-	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	-15 800	-9 839	2 200	-30 081
Summa	115 600	1 426 200	109 033	1 455 767

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	2024-12-31		2023-12-31	
	Bostäder	Kommersiella lokaler	Bostäder	Kommersiella lokaler
Antal värderingsobjekt	3	13	3	13
Värdetidpunkt	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
Inflationsantagande 2024	2%	2%	2%	2%
Kalkylperiod	11-14 år	11-13 år	11-14 år	11-13 år
Direktavkastning år 1	5,20%	6,41%	5,07%	6,28%
Långsiktig vakans	1,33%	4,92%	0,67%	4,85%
Marknadshyra	1 463 kr/kvm	1 429 kr/kvm	1 970 kr/kvm	1 475 kr/kvm
DoUH-kostnader	450 kr/kvm	287 kr/kvm	413 kr/kvm	284 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 observerbara 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	+65,4/-77,5
Hyresintäkt	5%	+/- 71,0
Driftskostnader	10%	+/- 40,6
Vakansgrad	2%-enhet	+/- 23,4



NOT 32 VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Orealiserad värdeförändring derivat	-2 256	-10 849
Summa	-2 256	-10 849

NOT 33 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Mediakostnader	11 729	12 502
Fastighetsskötsel	3 946	3 846
Fastighetsskatt	5 853	5 796
Övriga fastighetskostnader	7 671	5 774
Summa	29 199	27 918

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	34, 46	533	425
Summa intäkter		533	425
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	46	-3 298	-1 584
Övriga rörelsekostnader	36	-571	-1 615
Personalkostnader	37	-657	-329
Rörelseresultat		-3 993	-3 103
Övriga ränteintäkter och liknade intäkter	38	20 724	18 212
Räntekostnader och liknande kostnader	38	-3 480	-6
Summa resultat från finansiella poster		17 244	18 206
Bokslutsdispositioner		28 771	10 731
Resultat före skatt		42 022	25 834
Skatt på årets resultat	39	-5 130	5 130
Årets resultat		36 892	30 964

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Noterna på sidorna 45 till 51 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 40	140 313	140 313
Fordringar på koncernföretag		672 034	546 723
Uppskjuten skattefordran		0	5 130
Summa finansiella anläggningstillgångar		812 347	692 166
Summa anläggningstillgångar		812 347	692 166
Omsättningstillgångar			
Kortsiktiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		30 788	95 565
Övriga fordringar	41	192	231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42	101	952
Summa kortfristiga fordringar		31 081	96 748
Kassa och bank	43	28 121	3 808
Summa omsättningstillgångar		59 202	100 556
SUMMA TILLGÅNGAR		871 549	792 722

Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 187	1 187
Summa bundet eget kapital		1 187	1 187
Fritt eget kapital			
Överkursfond		657 417	657 417
Balanserad vinst eller förlust		28 690	-2 274
Årets resultat		36 892	30 964
Summa fritt eget kapital		722 999	686 107
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		111	75
Skulder till koncernföretag	44	146 554	105 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45	698	145
Summa kortfristiga skulder		147 363	105 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		871 549	792 722

Noterna på sidorna 34 till 43 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	
2023-01-01		1110	584 186	-2 274	583 021
Årets resultat och tillika totalresultat		0	0	30 964	30 964
Summa totalresultat		0	0	30 964	30 964
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission		77	78 369	0	78 446
Emissionskostnader		0	-5 138	0	-5 138
Summa transaktioner med aktieägare		77	73 231	0	73 308
2023-12-31		1 187	657 417	28 690	687 294
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

Noterna på sidorna 34 till 43 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.



MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Röresleresultat		-3 993	-3 103
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Erhållen ränta		20 724	18 212
Betald ränta		-3 480	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		13 251	15 103
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring kortfristiga rörelsefordringar		58 327	-26 690
Förändring kortfristiga rörelseskulder		78 046	15 057
Summa förändring av rörelsekapital		136 373	-11 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten		149 624	3 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	0
Erhållet koncernbidrag		0	10 731
Lämnat koncernbidrag		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	10 731
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	78 446
Emissionskostnader		0	-5 138
Lämnade lån koncerninternt		-125 311	-83 910
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-125 311	-10 602
Minskning/ökning av likvida medel		24 313	3 599
Likvida medel vid årets början		3 808	209
Likvida medel vid årets slut		28 121	3 808

Noterna på sidorna 34 till 43 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.

NOT 34 NETTOOMSÄTTNING

Moderbolaget har redovisat följande belopp i resultaträkningen hänförliga till intäkter:

Intäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Vidarefakturerade kostnader mot dotterbolag	533	425
Öresavrundning	-	-
Summa	533	425

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 35 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 leasingkund redovisas i balansräkningen utan leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

NOT 36 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Ersättning till revisorerna	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
PwC		
Revisionsuppdraget	406	637
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	12
Summa	406	649

NOT 37 ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA, M.M.

		2024-01-01 2024-12-31		2023-01-01 2023-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	500	157	250	79
Övriga anställda	-	-	-	-
Moderbolaget totalt	500	157	250	79
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 38 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER SAMT RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Ränteintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkt, koncernföretag	20 597	18 206
Ränteintäkter, övriga	127	6
Totala ränteintäkter	20 724	18 212
Räntekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-3 463	-5
Räntekostnader, externa	-17	-
Övriga finansiella kostnader	-	-1
Totala räntekostnader och liknande resultatposter	-3 480	-6
Summa finansiella poster - netto	17 244	18 206

NOT 39 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Redovisad skatt	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultat före skatt	42 022	25 834
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6%	8 657	5 322
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	26	66
Ej avdragsgilla kostnader	0	-81
Andra ej bokförda kostnader	3 553	4 807
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-53	5 659
Summa redovisad skatt	-5 130	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 2024-12-31 (31 december 2023: 5130 TSEK). Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt. De outnyttjade underskottsavdragen uppgår till 0 TSEK.

NOT 40 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterbolag:

Namn	Org-nr	Säte samt registrerings- och verksamhetsland	Antal aktier	Bokfört värde	
				2024-12-31	2023-12-31
Nappart Fastighetsförvaltning AB	559323-5780			140 313	140 313

Räntekostnader	2024-12-31	2023-12-31
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 41 ÖVRIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Saldo skattekonto	1	2
Momsfordran	191	65
Övriga kortfristiga fordringar	-	164
Totalt	192	231

NOT 42 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Företagsförsäkring	92	31
Fakturerade kostnader till dotterföretag	9	921
Totalt	101	952

NOT 43 KASSA OCH BANK

I likvida medel i kassaflödesanalysen ingår följande:

Likvida medel	2024-12-31	2023-12-31
Baktillgodohavanden	28 121	3 808
Totalt	28 121	3 808

NOT 44 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Kortfristiga	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till närstående	146 554	105 208
Summa kortfristig	146 554	105 208
Summa upplåning	146 554	105 208

	Redovisat värde		Redovisat värde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till närstående	146 554	105 208	146 554	105 208
Övriga skulder	-	-	-	-
Summa	146 554	105 208	146 554	105 208

NOT 45 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader och förubetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupet förvaltningsarvode	622	-
Upplupet revisionsarvode	76	120
Upplupna konsultkostnader	-	-
Upplupen räntekostnad	-	-
Övriga poster	-	25
Summa	698	145

NOT 46 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	2024-12-31	2023-12-31
Vidarefakturerade kostnader mot dotterbolag	533	425
Summa	533	425

(b) Köp av varor och tjänster	2024-12-31	2023-12-31
Portfolio management fee	2 164	-
Emissionskostnader	-	5 137
Räntekostnader koncernföretag	-	5
Summa	2 164	5 142

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på närstående:		
Kundfordringar koncernföretag	-	-
Upplupna räntetäkter koncernföretag	-	18 206
Skulder till närstående:		
Upplupna räntekostnader koncernföretag	-	-
Summa	-	18 206

Lån från närstående	2024-12-31	2023-12-31
Lån från dotterbolag och Coeli Investment AB:		
Vid årets början	105 208	85 201
Lån som upptagits under året	51 205	20 007
Amorterade belopp	-13 322	-
Räntekostnader	3 463	5
Utbetald ränta	-	-5
Vid årets slut	146 554	105 208

Lån till närstående	2024-12-31	2023-12-31
Lån till dotterbolag:		
Vid årets början	624 082	513 234
Lån som upptagits under året	125 304	110 848
Amorterade belopp	-85 368	-
Räntekostnader	20 597	18 206
Utbetald ränta	-	-18 206
Vid årets slut	684 615	624 082

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 47 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser finns att rapportera.

NOT 48 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Förslag till vinstdisposition	2024-12-31
Balanserat resultat	28 689 948
Överkursfond	657 417 182
Årets resultat	36 891 578
Summa	722 998 708

Sytrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Förslag till vinstdisposition	
Till aktieägarna utdelas	-
I ny räkning överförs	722 998 708
Summa	722 998 708

NOT 49 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	2023-12-31	2023-12-31
Borgen till förmån för dotterbolag	780 129	780 129
Summa	780 129	780 129

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2025-06-18 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.

Stockholm, det datum som framgår av vår digitala signering

Styrelseordförande

Styrelseledamot

VD och styrelseledamot



Lennart Sten

Niklas Lantz

Gustav Björkman

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Daniel Algotsson
Huvudansvarig revisor
Auktoriserad revisor

Herman Mattsson
Auktoriserad revisor



Trappans fastighetsbestånd

Ortmarkeringarnas storlek är relativa till Trappans kvadratmeterinnehav.



APPENDIX A - FASTIGHETSLISTA

#	Fastighet	Kommun	Adress	Uthyrbar area	Segment	Värdeår*
1	Kobbegården 171:1	Göteborg	Datavägen 1	24 917	Big box	1993
2	Anekdoten 1	Åstorp	Mässgatan 2	7 534	Big box	2018
3	Prislappen 2	Linköping	Tjälvegatan 5	4 628	Big box	2009
4	Spinnaren 6	Karlskoga	Häsängsvägen 26	3 029	Big box	2020
5	Grässtrået 5	Karlstad	Vippgatan 3	2 890	Big box	2014
6	Hedenstorp 2:4	Jönköping	Mogölsvägen 3	2 628	Big box	2015
7	Tvingen 12	Ulricehamn	Strandgatan 32	2 522	Big box	2001
8	Brevet 6	Kalmar	Företagarevägen 7	2 148	Big box	2019
9	Högsbo 7:22	Gothenburg	Viktor Hasselblads gata 9B	1 830	Big box	2022
10	Grässtrået 8	Karlstad	Gränsdalsgatan 2	1 600	Big box	2017
11	Åstorp 112:89	Åstorp	Bronsgatan 2	1 358	Big box	2001
12	Hedenstorp 2:25	Jönköping	Vitmossevägen 3	917	Big box	2018
13	Bureå 4:269	Skellefteå	Strandvägen 2	1 444	Bostäder	2021
14	Mejeriet 2	Hallsberg	Trädgårdsgatan 1A-5B	1 395	Bostäder	2013
15	Bureå 4:268	Skellefteå	Strandvägen 7-9	1 372	Bostäder	2021
16	Stadsporten 1	Karlskrona	Blekingegatan 1	6 509	Kontor	2021
Summa				64 993		

APPENDIX B – FASTIGHETSBILDER



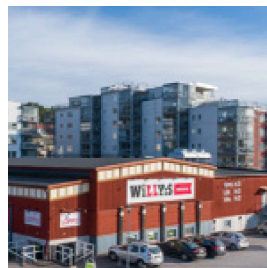
**Kalmar
Brevet 6**



**Linköping
Prislappen 2**



**Karlstad
Grässtrået 5**



**Ulricehamn
Tvingen 12**



**Göteborg
Kobbegården
171:1**



**Åstorp
Anekdoten 1**



**Karlskoga
Spinnaren 6**



**Jönköping
Hedenstorp 2:4**



**Karlstad
Grässtrået 8**



**Jönköping
Hedenstorp
2:25**



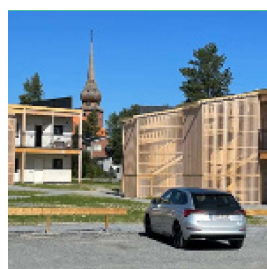
**Åstorp
112:89**



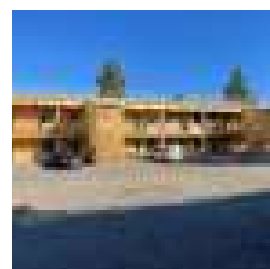
**Karlskrona
Stadsporten 1**



**Hallberg
Mejeriet 2**



**Skellefteå
Bureå 4:268**



**Skellefteå
Bureå 4:269**



**Göteborg Högsbo
7:20**

TRAPPAN

