

Årsredovisning
för
Navigatoren 1 i Jönköping AB
559487-5840

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-13.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Philip Sjöbring, Styrelseledamot
2026-04-15

Styrelsen och verkställande direktören för Navigatören 1 i Jönköping AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Navigatören 1 i Jönköping.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Muro Jönköping AB, org nr 559475-1108 med säte i Jönköping. Muro Jönköping AB ingår i Muro Invest AB, org nr 559456-3339 som ingår i koncernen Philip S Properties AB, org nr 559004-6289, med säte i Jönköping som upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Företaget har sitt säte i Jönköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024 (7 mån)
Nettoomsättning	4 981	1 182
Resultat efter finansiella poster	437	-235
Balansomslutning	69 279	63 171
Soliditet (%)	10,6	11,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	6 977 853	-433 841	6 569 012
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-433 841	433 841	0
Årets resultat			-107 503	-107 503
Belopp vid årets utgång	25 000	6 544 012	-107 503	6 461 509

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 544 012
årets förlust	-107 503
	6 436 509
disponeras så att i ny räkning överföres	6 436 509
	6 436 509

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-06-24 -2024-12-31 (7 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		4 981 246	1 181 507
Övriga rörelseintäkter		67	1 785
		4 981 313	1 183 292
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 782 225	-626 386
Övriga externa kostnader		-254 903	-414 847
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-687 974	-166 756
		-2 725 102	-1 207 989
Rörelseresultat		2 256 211	-24 697
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	21 055	258
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 839 864	-210 955
		-1 818 809	-210 697
Resultat efter finansiella poster		437 402	-235 394
Bokslutsdispositioner	4	-361 730	0
Resultat före skatt		75 672	-235 394
Skatt på årets resultat		-183 175	-198 447
Årets resultat		-107 503	-433 841

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

61 307 964

61 795 564

Inventarier, verktyg och installationer

6

0

0

61 307 964

61 795 564

Summa anläggningstillgångar

61 307 964

61 795 564

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

30 602

14 980

Fordringar hos koncernföretag

6 483 946

0

Övriga fordringar

0

338 702

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 771

61 069

6 563 319

414 751

Kassa och bank

1 407 922

960 449

Summa omsättningstillgångar

7 971 241

1 375 200

SUMMA TILLGÅNGAR

69 279 205

63 170 764

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 544 012	6 977 853
Årets resultat		-107 503	-433 841
		6 436 509	6 544 012
Summa eget kapital		6 461 509	6 569 012
Obeskattade reserver	7	1 113 291	783 561
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	685 875	737 683
Summa avsättningar		685 875	737 683
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10		
	11	58 881 659	18 787 500
Övriga skulder		26 000	26 000
Summa långfristiga skulder		58 907 659	18 813 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	599 052	191 000
Leverantörsskulder		133 042	56 140
Skulder till koncernföretag		50 611	34 942 054
Aktuella skatteskulder		323 466	478 868
Övriga skulder		137 062	3 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		867 638	595 158
Summa kortfristiga skulder		2 110 871	36 267 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 279 205	63 170 764

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stommar, fasader, yttertak	50-200 år
Inomhusmiljö	20-50 år
Hissar, ledningssystem	20-40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år
Markanläggning	20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av

förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Fusion

Fusionen redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Anskaffningsvärdet för andelarna fördelas på de indentifierbara tillgångar och skulder som fanns i det överlåtande företaget, och på eventuell goodwill som uppkom vid förvärvet av andelarna. Värdena justeras med utgångspunkt i förhållandena på fusionsdagen. Det innebär t.ex att avskrivningar som belöper på identifierade övervärden och goodwill från anskaffningstillfället beaktas. Tillgångar och skulder som tillkommit efter förvärvet av andelarna värderas till bokförda värden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Muro Jönköping AB med organisationsnummer 559475-1108 med säte i Jönköping.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024-06-24 -2024-12-31
Ränteintäkter från bank	19 485	0
Övriga ränteintäkter	1 570	258
	21 055	258

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024-06-24 -2024-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 838 604	-210 808
Övriga räntekostnader	-1 260	-147
	-1 839 864	-210 955

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2025	2024-06-24 -2024-12-31
Avsättning till periodiseringsfonder	-403 766	0
Återföring av periodiseringsfonder	74 036	0
Lämnade koncernbidrag	-32 000	0
	-361 730	0

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 527 336	0
Inköp	200 375	
Genom fusion		68 527 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 727 711	68 527 336
Ingående avskrivningar	-6 731 773	0
Genom fusion		-6 565 017
Årets avskrivningar	-687 974	-166 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 419 747	-6 731 773
Utgående redovisat värde	61 307 964	61 795 563

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 425	0
Genom fusion		45 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 425	45 425
Ingående avskrivningar	-45 425	0
Genom fusion		-45 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 425	-45 425
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Avsättning P-fond räkenskapsår 2025	403 766	0
Avsättning P-fond räkenskapsår 2022	315 000	315 000
Avsättning P-fond räkenskapsår 2021	351 700	351 700
Avsättning P-fond räkenskapsår 2020	42 825	42 825
Avsättning P-fond räkenskapsår 2019	0	74 036
	1 113 291	783 561
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	229 338	161 414
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	3 164	2 213

Not 8 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt avser temporära skillnader hänförliga till byggnader.

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	737 683	
Årets avsättningar		737 683
Under året återförda belopp	-36 413	
Belopp vid årets utgång	701 270	737 683

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	56 485 451	18 023 500
	56 485 451	18 023 500

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 59 480 711 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	58 881 659	18 787 500
	58 881 659	18 787 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	599 052	191 000
	599 052	191 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	32 800 000
	60 000 000	32 800 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-10

Jönköping den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karl Ehn
Karl Ehn
Ordförande
2026-04-13

Philip Sjöbring
Philip Sjöbring
Verkställande direktör
2026-04-13

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-13

Cedra Sverige AB

Rickard Anund
Rickard Anund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Navigatören 1 i Jönköping AB, org.nr 559487-5840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Navigatören 1 i Jönköping AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Navigatören 1 i Jönköping ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Navigatören 1 i Jönköping AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Navigatören 1 i Jönköping AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Navigatören 1 i Jönköping AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att preliminära skatter vid flera tillfällen inte betalats irätt tid.

Linköping 2026-04-13

Cedra Sverige AB

Rickard Anund

Rickard Anund

Auktoriserad revisor