ank=20240628:20240701001731

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ)
559309-1316

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
VD-ord	3
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	33
Moderföretagets balansräkning	34
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	35
Moderföretagets kassaflödesanalys	36
Moderföretagets noter	37

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen

och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-05-31. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-05-31

Niklas Lantz
Styrelseledamot

TRAPPAN

20240701007332

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31
för
Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ) 559309-1316

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ank=20240628-20240701000733

ÅRSREDOVISNINGEN OMFATTAR:	SIDA
VD-ord	3
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	33
Moderföretagets balansräkning	34
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	35
Moderföretagets kassaflödesanalys	36
Moderföretagets noter	37
Karta över Trappans fastighetsbestånd	44
APPENDIX A	45
APPENDIX B	46

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

ank=20240620190734

VD-ORD

Fastighetsaktiebolaget Nappart (publ), nedan benämnt som Trappan, har ett fastighetsbestånd om 1,6 miljarder kr.

Fokus för 2023 har varit en effektiv förvaltning av beståndet med en solid finansiering. Detta som ett naturligt steg efter ett förvärvsintensivt 2022 då verksamheten startade. Under andra halvan av 2022 och hela 2023 har ett konjunkturskifte med inflationsbekämpning präglat marknaderna med snabbt stigande räntor. Trappan har parerat det med ett ökat kassaflöde från sitt bestånd och med en ökad andel av bundna räntor i sin finansiering.

Inflationstakten inför 2023 var över 10%. Inflationsskyddet i de kommersiella hyresavtalen gav en uppräkningen av hyrorna i motsvarande takt. Därtill har Trappan omförhandlat drygt 10% av hyresvärdet under 2023 inför en ny avtalsperiod. Utfallet är en högre hyra samtidigt som vakansen i beståndet är fortsatt låg på 2%. Den kontrakterade årshyran för jämförbart bestånd har stigit med +17% från utgången av 2022 till ingången av 2024.

Under 2023 har Trappan ökat den andel av finansieringen som är räntebunden, från 46% till 75%. Räntenivån för bindningarna uppgår i snitt till 2,80% (före bankmarginal). Samtidigt har den korta marknadsräntan Stibor 90 under året stigit från 2,65% till 4,05%. Trappans räntebindningar har dämpat ökningen av bolagets finansiella kostnader.

Sammantaget har hyresförhandlingarna och räntebindningarna bidragit till att bolagets rörelse- och förvaltningsresultatet har stigit löpande under året. Den underliggande rörelsen uppvisar ett rörelseresultat som stiger för varje kvartal under 2023 (diagram 1). Förvaltningsresultatets andel av omsättningen, en jämförbar marginal oberoende av innehavets storlek, har ökat från 23% år 2022 till 29% för 2023 (diagram 2).

Årets värdeförändringar och skatt minskar det upparbetade förvaltningsresultat på 33 miljoner kr. Ett oberoende värderingshus marknadsvärderade hela beståndet vid årsskiftet med en nedskrivning om -2%, motsvarande 27 miljoner kr. Värdenedgången har lindrats genom kassaflödesökningarna från fastigheterna. Efter värdeförändringar och skatt uppvisar Trappan en vinst på 0,8 miljoner kr för 2023.

Trappans substansvärde per preferensaktie vid utgången av 2023 uppgår till 1 014 kr. Ökningen från 1 000 kr vid starten år 2022 är försiktig och ska noteras inbegriper startkostnader, en successiv uppbyggnad av portföljen samt en hantering av ett makroekonomiskt utsatt år 2023. Samtidigt har Trappan nu etablerat en solid och skalbar plattform med ett starkt kassaflöde från en kvalitativ fastighetsportfölj. Trappan är väl förberedd att ta vara på möjligheter till offensiv tillväxt i en marknad som börjar komma tillbaka.

Diagram 1. Rörelseresultat i miljoner kr, kvartalsvis under 2023

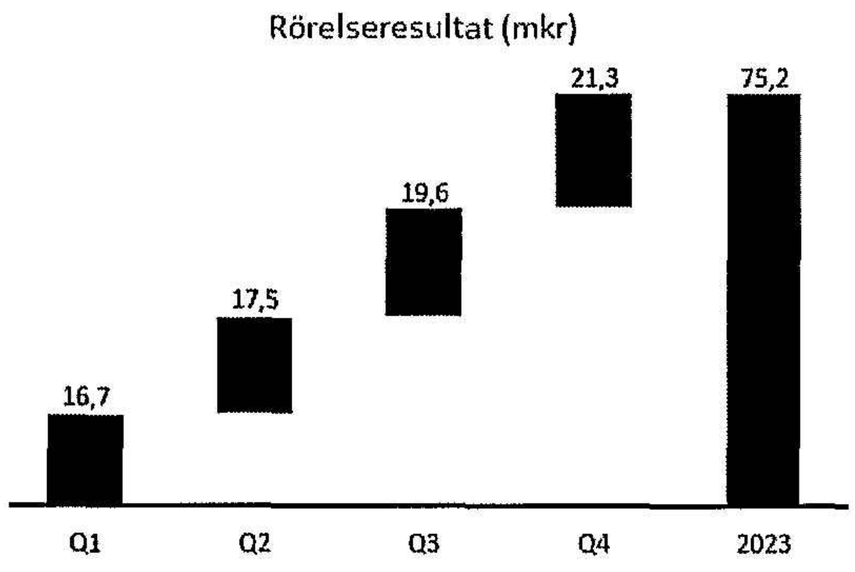
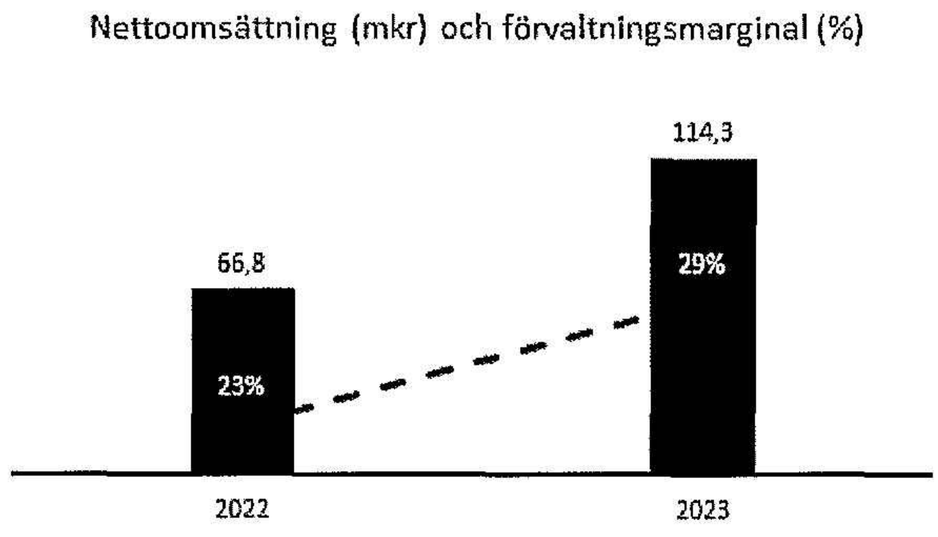


Diagram 2. Nettoomsättning och förvaltningsmarginal för 2022 respektive 2023



Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ank=20240620100735

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bakgrund, strategi och målsättningar

Styrelsen och verställande direktören för Fastighetsaktiebolaget NAppart AB, org nr 559309-1316, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor om inget annat anges.

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 som gemensamt benämns big box. 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 om 15% per år. Målet för fastighetsinnehavet är att nå 10 miljarder kr 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 67 000 kvm fördelat på 16 fastigheter med en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 2,4 år. Portföljen är externvärderad till 1,6 miljarder kr.

Vid utgången av 2023 var 77% allokerat till big box, vilket är i linje med bolagets affärsplan. Initialt kompletterade Trappan även sin portfölj med förvärv av kontor (15% av beståndets värde) samt en mindre andel bostäder (8%). Affärsmöjligheterna med ytterligare förvärv i dessa segment bedöms nu som svårare, varvid ett renodlat fokus för kommande förvärv är på 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 drygt 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 i big box 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 bestånd till 2%.

Finansiering

Trappans externa finansiering är banklån som vid utgången av 2023 uppgick till 859 mkr. Det motsvarade 55% av fastigheternas marknadsvärde. Lånen är fördelade mellan tre svenska banker och inget lån ska refinansieras före juni 2025.

Trappan har räntebundit 75% av skulden genom derivat med den genomsnittliga återstående bindningstiden om 1,1 år vid utgången av 2023. Det innebär att eventuella förändringar i marknadsräntan slår igenom med 25% under räntebindningstiden.

Under året genomförde Trappan en emission på 78 mkr kopplat till ett förvärv samt avkastande investeringar i det egna beståndet. Emissionen motsvarande drygt 10% av det egna kapitalet och genomfördes till ett pris per aktie motsvarande substansvärdet.

Trappans stabila finansiella position har inneburit att det kortfristiga lån som upptogs under 2022 för att täcka slagiga kassaflöden har återbetalats.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Trappan har dragit ned på förvärvstakten under året efter det mer ansträngda konjunkturläget 2023. Fokus har varit på att försvara eller öka hyresintäkter och bibehålla den låga vakansen. Utfallet är ett förbättrat rörelseresultat kvartal för kvartal under 2023.

- Ett förvärv har genomförts under året. Det är en nybyggd lager- och externhandelsfastighet för 54 mkr i Högsbo i Göteborg. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen vid förvärvet överstiger 10 år. Högsbo angränsar direkt till det dynamiska området Sisjön där Trappan har sin största fastighet.

- För att finansiera förvärvet samt avkastande investeringar i det egna beståndet genomfördes en emission på 78 miljoner kr under året, prissatt per aktie till bolagets substansvärde.

- I samband med bolagsstämman 2023 tillträdde Lennart Sten som ny styrelseordförande för Trappan. Lennart Sten är en erkänd affärskraft med gedigen fastighetsbakgrund från flera ledande positioner, såväl i Sverige som internationellt.

- Vid utgången av 2023 skrev Trappan ned marknadsvärdet på sitt fastighetsinnehav med 2%. Samtliga fastigheter har externvärderats. Nedskrivningen reflekterar det osäkra läget på marknaden med få transaktioner. Den rapporterade värdenedgången i genomsnitt för alla fastighetsslag på marknaden och mätt mot respektive topp under 2022 är ca -10 procent. Trappans bestånd med relativt hög direktavkastning samt med ett stigande kassaflöde har hanterats mildare av marknaden.

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

De konjunkturella förutsättningarna har förbättrats inför 2024. Inflationsbekämpningen når allt tydligare framgång, centralbankerna flaggar för kommande räntesänkningar och kapitalmarknaden uppvisar mer riskaptit. Trappan ser möjligheter till förvärv för att expandera portföljen, utveckla beståndet och stärka kassaflödet. Det kommer att premieras när marknaderna har återhämtat sig.

Samtidigt kvarstår osäkerheten om den ekonomiska utvecklingen, inte minst genom flera makropolitiska spänningar som kan få globala effekter. Trappan har observans över sin hyresgäststruktur och hur den lokala marknaden utvecklas. Beredskap intas för att den kan komma att försämras. Vid nya förhyrningar eftersöks säkerheter generellt och kreditstarka hyresgäster specifikt.

Styrelsen avser inte föreslå någon utdelning för 2023 under 2024. Prioritering ges åt att bibehållna säkerhetsmarginal då makroekonomisk osäkerhet kvarstår samt för att snabb kunna inta förvärvsberedskap när rätt investeringsmöjligheter visar sig.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser att rapportera.

ank=20240628,20240701100736

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI , LS, LD

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

ank=20240628.2 02407010073 7

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 hyresgästanpassningar och projektutveckling
- Inga åtaganden att genomföra ett visst antal förvärv under en viss tidsperiod.

2. OPERATIONELLA RISKER

2.1 Fastighetsförvärv

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

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

Riskhantering:

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

2.2 Fastighetskostnader

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

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

Riskhantering:

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

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

ank=20240628.20240701007338

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 finanspolicyn för att minimera den finansiella risken, som bland annat anger ramar för bl.a. kapitalbindningstid
- Löpande rapportering till investeringskommitté och 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 finanspolicyn som anger ramar och riktlinjer för räntebindning
- Löpande rapportering till investeringskommitté och 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 verksamma på bolaget säkert kan vända sig till för att rapportera brott mot eller diskutera oklarheter kring regelefterlevnad

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

NYCKELTAL 2023

	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31
Fastighetsrelaterade		
Driftnetto, TSEK	89 303	47 202
Uthyrningsbar area kvm	66 524	64 373
Snitthyra, SEK/kvm	1 721	1 319
Antal fastigheter	16	15
Marknadsvärde fastighetsbestånd TSEK	1 564 800	1 537 683
Belåningsgrad	55%	57%
Genomsnittlig ränta	5%	3%
Finansiella		
Nettoomsättning TSEK	114 319	66 670
Balansomslutnng TSEK	1 621 232	1 580 777
Soliditet %	43%	39%

NYCKELTALSDEFINITIONER

Driftnetto
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt.

Belåningsgrad
Externt räntebärande skuld i relation till fastigheternas marknadsvärde.

Genomsnittlig ränta
Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet
Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Utgående snitthyra
Genomsnittlig utgående hyra såsom bashyra och kontrakterad inflationsuppräkning, exklusive ev övriga tillägg.

Marknadsvärde fastighetsbestånd
Summa externvärderingar uppgår till TSEK 1 564 800 per 2023-12-31.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets moderbolag och huvudägare Coeli Investment AB innehar samtliga 500 000 stamaktier per 31 december 2023 samt 40 000 preferensaktier, vilket motsvarar 88,6 procent av rösterna och 45,5 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

ank=20240620100739

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

VINSTDISPOSITION

ank=20240628;20240701007740

Förslag till disposition av vinst eller förlust SEK
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-2 274 183
Överkursfond	657 417 182
Årets resultat	30 964 131
	686 107 130
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	*686 107 130*
	686 107 130

ank=20240620240701009741

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Nettoomsättning		114 319	66 760
Övriga rörelseintäkter		2 902	182
Fastighetskostnader	33	-27 918	-19 709
Driftnetto		**89 303**	**47 233**
Central administration	5,6,7	-14 126	-10 955
Rörelseresultat		**75 177**	**36 278**
Finansiella intäkter	8	7 826	859
Finansiella kostnader	8	-50 012	-22 088
Förvaltningsresultat		**32 991**	**15 049**
Värdeförändring fastigheter	29	-27 881	26 024
Värdeförändring räntesäkringar	31	-10 849	5 939
Resultat före skatt		**-5 739**	**47 012**
Skatt	9	6 522	-9 467
Årets resultat		**783**	**37 545**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Årets resultat		**783**	**37 545**
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		783	37 545
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

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

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella tillgångar	11	1 382	1 190
Summa immateriella anläggningstillgångar		**1 382**	**1 190**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	29, 30	1 564 800	1 537 683
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 564 800**	**1 537 683**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	12	20	139
Summa finansiella anläggningstillgångar		**20**	**139**
Summa anläggningstillgångar		**1 566 202**	**1 539 012**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	1 237	5 999
Derivatinstrument	14	0	7 549
Övriga fordringar	15	4 497	7 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	11 877	3 831
Likvida medel	17	37 419	17 373
Summa kortfristiga fordringar		**55 030**	**41 765**
Summa omsättningstillgångar		**55 030**	**41 765**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 621 232**	**1 580 777**

Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
KONCERNENS BALANSRÄKNING			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		1 187	1 110
Övrigt tillskjutet kapital		657 417	584 186
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		38 385	37 602
Summa eget kapital		**696 989**	**622 898**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	836 051	856 986
Uppskjuten skatteskuld	20	2 649	9 170
Övriga långfristiga skulder	21	13 455	13 463
Summa långfristiga skulder		**852 155**	**879 618**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	21 831	21 831
Leverantörsskulder	14	3 300	0
Derivatinstrument		4 309	1 061
Aktuella skatteskulder		4 678	4 194
Övriga kortfristiga skulder	22	9 996	24 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	27 974	26 360
Summa kortfristiga skulder		**72 088**	**78 261**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 621 232**	**1 580 777**

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

ank=20240620100742

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

ank=20240628010074 3

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare			
TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat (inklusive årets resultat)	Totalt
Ingående balans 2021-07-01	**500**	**-**	**-**	**500**
Årets resultat	-	-	37 545	37 545
Balanserat resultat	-	-	57	57
Summa totalresultat	**-**	**-**	**37 602**	**37 602**
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	610	609 835	-	610 445
Emissionkostnader	-	-25 649	-	-25 649
Summa transaktioner med aktieägare	**610**	**584 186**	**-**	**584 796**
Utgående balans 2022-12-31	**1 110**	**584 186**	**37 602**	**622 898**
Ingående balans 2023-01-01	**1 110**	**584 186**	**37 602**	**622 898**
Årets resultat	-	-	783	783
Summa totalresultat	**-**	**-**	**783**	**783**
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**

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

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

ank=20240628;20240701007A4

Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		75 177	36 728
Erhållen ränta		7 826	859
Betald ränta		-49 972	-21 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**33 031**	**15 729**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-768	-17 919
Ökning/minskning av rörelseskulder		-4 472	55 483
Summa förändring av rörelsekapital		**-5 240**	**37 564**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**27 791**	**53 293**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-232	-1 197
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-54 998	-1 511 659
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-55 230**	**-1 512 856**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		78 446	610 445
Emissionskostnader		-5 138	-25 649
Upptagning av lån	26	0	892 279
Amortering av lån	26	-25 943	0
Ökning av långfristiga fordringar		119	-139
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**47 484**	**1 476 937**
Minskning/ökning av likvida medel		20 045	17 374
Likvida medel vid årets början		17 374	0
Likvida medel vid årets slut		**37 419**	**17 374**

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

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

ank=20240620130745

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 8 maj 2024 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.

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI , LS, LD

ank=20240628;20240701007746

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 adminstration

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

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

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 nettoredovisas 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. Driftnettot för respektive år beräknas liksom restvärdet vid kalkylperiodens slut. Alla driftsnetton och restvärdet nuvärdesberäknas och summeras till fastighetens marknadsvärde.

Kalkylstart
Nuvärde av driftnetton
+ Nuvärde av restvärde
+ Värde av byggrätt
= Värde enligt avkastningsbaserad kassaflödeskalkyl

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

Värderingsparameter

Vid nyttjande av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten på värdegrundade parametrar som inflation, hyresutveckling, drift- och underhållskostnadsutveckling, vakansutveckling, kalkylränta, direktavkastningskrav mm. Direktavkastningskrav beräknas utifrån jämförbara transaktioner. Kalkylräntan är en produkt av inflation och direktavkastningskrav. Kalkylräntananvänds 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 30. Se även känslighetsanalys för långsiktig vakans i not 30.

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.

ank=20240628.20240701007147

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

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 30 för känslighetsanalys.

ank=20240628;20240701007 48

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 överförts 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 överförts 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 kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela 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.

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

ank=20240628

ank=20240620100750

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.

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

ank=20240620;20240701000753

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEKOSTNADER

	Effekt kassaflöde		
Ränteuppgång, procent	**2024**	**2025**	**2026**
1,0%	8 486	8 268	8 049
1,5%	12 729	12 402	12 074
2,0%	16 972	16 535	16 099
2,5%	21 215	20 669	20 123
3,0%	25 458	24 803	24 148
3,5%	29 701	28 937	28 173
4,0%	33 944	33 071	32 198
4,5%	38 187	37 205	36 222
5,0%	42 430	41 338	40 247

KÄNSLIGHETSANALYS KUNDFORDRINGAR

Per 221231	**Ej förfallna fordringar**	**Mer än 30 dagar förfallna**	**Mer än 90 dagar förfallna**	**Mer än 120 dagar förfallna**
Förväntad förlustnivå i %	-3,68%	-	-	-
Redovisat värde brutto - kundfordringar	6 228	286	179	143
Förlustreserv	***-229***			

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**	**-**	**-**	**-**

Förändrigen i förlustreserven under räkenskapsåret specificeras nedan:

	Kundfordringar 2023	**Kundfordringar 2022**
Per 1 januari	-229	-
Ökning/Minskning av förlustreserven, förändring redovisad i resultaträkningen	-613	229
Under året bortskrivna kundfordringar	-	-
Återföring av ej utnyttjat belopp	-	-
Per 31 december	**-842**	**229**

KÄNSLIGHETSANALYS LIKVIDITETSRISK

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2022-12-31	**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	1 061	-	-	-	1 061	1 061
Upplåning	10 916	10 916	856 985	-	878 817	878 817
Räntor	13 458	13 707	42 330	-	69 495	-

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	-

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

ank=20240628;20240703007 52

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	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Total upplåning	857 882	878 817
Avgår: likvida medel	-37 419	-17 374
Nettoskuld	**820 463**	**861 443**
Totalt eget kapital	696 989	622 898
Summa kapital	**696 989**	**622 898**

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Ersättning till revisorerna	**2023-01-01 2023-12-31**	**2021-07-01 2022-12-31**
PwC		
Revisionsuppdraget	1 148	427
Arvode för revisionsnära tjänster	12	74
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	**1 160**	**501**

NOT 6 ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA, M.M.

Ersättning till anställda	**2023-01-01 2023-12-31**	**2021-07-01 2022-12-31**
Löner och andra ersättningar	4 580	2 997
Sociala avgifter	1 440	1 035
Pensionskostnader	-	-
Avgiftbestämda planer	452	369
Förmånsbestämda planer	-	-
Summa	**6 472**	**4 400**

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

ank=20240528.20240708053

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2023-01-01 - 2023-12-31 Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	2021-07-01 - 2022-12-31 Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 476	1 092	2 447	822
Övriga anställda	1 104	348	550	213
Koncernen totalt	**4 580**	**1 440**	**2 996**	**1 035**

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

Ersättning och övriga förmåner 2021-07-01 - 2022-12-31	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande	-	-	-	-	-	-
Verkställande direktör	2 022	425	-	264	-	2 710
Summa	**2 022**	**425**	**-**	**264**	**-**	**2 710**

Inga styrelsearvode har utbetalats under räkenskapsåret.

NOT 7 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
*Fastighetsförvaltningskostnader**	4 983	2 563
Revisionskostnad	1 160	501
Konsultarvoden	694	1 849
Ogenomförbara projekt	-	1 296
Övrigt	680	147
Summa	**7 517**	**6 356**

* Fastighetsförvaltningskostnader presenterades under Fastighetskostnader i årsredovisningen för 2022

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

ank=20240628.20240701007.54

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella intäkter	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Ränteintäkter	7 826	859
Övriga finansiella intäkter	-	-
Summa finansiella intäkter	**7 826**	**859**

Finansiella kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Räntekostnader och finansiella kostnader för leasingskulder och finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-49 972	-18 834
Övriga finansiella kostnader	-40	-3 254
Summa finansiella kostnader	**-50 012**	**-22 088**
Finansiella poster - netto	**-42 186**	**-21 229**

NOT 9 INKOMSTSKATT

Aktuell skatt	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-	3 791
Justeringar avseende tidigare år	-	-543
Summa aktuell skatt	**-**	**3 247**

Förändring uppskjuten skatt	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Ökning/Minskning av uppskjutna skattefordringar	-5 915	-
Ökning/Minskning av uppskjutna skatteskulder	-607	6 220
Summa förändring uppskjuten skatt	**-6 522**	**6 220**
Finansiella inkomstskatt	**-6 522**	**9 467**

Avstämning mellan teoretisk skattekostnad och redovisad skatt

Skatt vid svensk skattesats på 20,6% (2022: 20,6%)

Inkomstskatt	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Resultat före skatt	-5 739	47 012
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6%	1 182	-9 684
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	8	1
Ej avdragsgilla kostnader	-988	-327
Ej bokförda men avdragsgilla kostnader	1 058	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-21	-1
Effekt av ändrad skattesats	-	543
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	5 284	-
Inkomstskatt	**6 522**	**-9 468**

Effektiv skattesats för koncernen var 2023 -113,6% (2022: 20,1 %)

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, IS, LD

ank=20240620.8.20240620100755

NOT 10 INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG

Koncernen hade följande dotterföretag den 2023-12-31:

Namn	Registrerings- och verksamhetsland	Verksamhet	Andel stamaktier som direkt ägs av moderföretaget (%)	Andel stamaktier som ägs av koncernen (%)
Nappart Fastighetsförvaltning AB	Sverige	Holdingbolag	100	-
Nappart Holding 1 AB	Sverige	Holdingbolag	-	100
Linköping Prislappen AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Karlstad G5 AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Karlstad G8 AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
Karlskoga Spinnaren AB	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100
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 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
Nappart Högsbo 1	Sverige	Äga & förvalta fastigheter	-	100

NOT 11 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Per 2022-12-31	Licenser	Summa
Anskaffningsvärde	1 197	1 197
Ackumulerade avskrivningar	-7	-7
Redovisat värde	**1 190**	**1 190**

Räkenskapsår 2021/2022		Summa
Ingående redovisat värde	1 197	1 197
Årets anskaffningar	-7	-7
Utgående redovisat värde	**1 190**	**1 190**

Per 2023-12-31		Summa
Anskaffningsvärde	1 429	1 429
Ackumulerade avskrivningar	-47	-47
Redovisat värde	**1 382**	**1 382**

Räkenskapsår 2023		Summa
Ingående redovisat värde	1 190	1 190
Årets anskaffningar	232	232
Årets avskrivningar	-40	-40
Utgående redovisat värde	**1 382**	**1 382**

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

atk=20240620100756

NOT 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	20	139
Summa	**20**	**139**

NOT 13 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	2 079	6 228
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	-842	-229
Kundfordringar - netto	**1 237**	**5 999**

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

NOT 14 DERIVATINSTRUMENT

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

Kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Räntederivat	-	7 549
Summa	**-**	**7 549**

Kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Räntederivat	-3 300	-
Summa	**-3 300**	**-**

Bolagets innehav av derivat klassificeras värderas baserat på kommunicerade beräkningar och värderingar från emitterande bank. Innehaven klassificeras som ett instrument i värderingshierarki 3 eftersom de ej har observerbara indata och eftersom de handlas sällan eller inte alls på en aktiv marknad.

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 15 ÖVRIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran, vilande moms	3 119	6 048
Avräkning säljare	177	497
Vidarefakturering	408	259
Övriga kortfristiga fordringar	793	209
Totalt	**4 497**	**7 013**

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	118	178
Upplupna intäkter	4 150	1 935
Övrigt	7 609	1 718
Totalt	**11 877**	**3 831**

Upplupna intäkter utgörs till sin helhet av kortfristiga avtalstillgångar.

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

ank=20240620;20240701000757

NOT 17 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	37 419	17 373
Totalt	**37 419**	**17 373**

NOT 18 AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per 2021-07-01	**500 000**	**500**	**-**
Emittering stamaktier	610 445	610	609 835
Per 2022-12-31	**1 110 445**	**1 110**	**609 835**
Emittering preferensaktier	76 908	77	78 369
Per 2023-12-31	***1 187 353***	***1 187***	***688 204***

Aktiekapitalet består per 2023-12-31 av 500 000 stamaktier med kvotvärdet 1 kr, samt 687 353 preferensaktier med kvotvärdet 1 kr.
Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.
I första hand ska preferensaktier erhålla 100% av samtliga utdelningar intill dess att varje sådan preferensaktie erhållit utdelning motsvarande företrädesränta. I andra hand ska preferensaktier erhålla 100% av samtliga utdelningar intill dess att varje sådan preferensaktie erhållit utdelning motsvarande företrädesbelopp. I tredje hand ska preferensaktier erhålla 80% av samtliga utdelningar och stamaktier ska erhålla 20% av samtliga utdelningar.

NOT 19 UPPLÅNING

Långfristiga lån med ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut (banklån)	837 686	856 986
Finansieringskostnader	-1 635	-2 788
Summa lån med ställda säkerheter	**836 051**	**854 198**

Kortfristiga lån med ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut (banklån)	21 831	21 831
Summa kortfristiga lån med ställda säkerheter	**21 831**	**21 831**

Kortfristiga lån utan ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till närstående	-	5 000
Summa kortfristiga lån utan ställda säkerheter	**-**	**5 000**
Summa upplåning	**857 882**	**881 029**

Skulder till kreditinstitut förfaller fram till 2025-09-30 och löper med en genomsnittlig ränta om 5 % per år (2022-12-31: 3 % per år).
Skulder till närstående förföll fram till 2023-01-05 och löpte med en genomsnittlig ränta om 8 % per år (2022-12-31: 8 % per år).
Koncernens upplåning är i SEK.
För skulder till kreditinstitut har säkerhet ställts i form av fastighetsinteckningar till ett värde av 963 783 (896 108). För ytterligare upplysningar se not 24.
Koncernen uppfyller samtliga lånevillkor under 2023 och 2022.

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, US, ID

atk=20240628:20240730100758

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjutna skatteskulder fördelas enligt följande:

Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Avseende aktiverade underskottsavdrag	-5 250	-14
Avseende värdeförändring fastighet	7 909	6 512
Avseende obeskattade reserver	669	1 117
Avseende räntesäkringar	-680	1 555
Utgående redovisade uppskjutna skatteskulder	**2 648**	**9 170**

Per balansdagen uppgår koncernens ackumulerade skattemässiga underskott till 25 485 KSEK (per 221231 66 KSEK).

NOT 21 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Övriga långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad enl markanvisningsavtal	13 455	13 455
Övriga poster	-	8
Totalt	***13 455***	***13 463***

NOT 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig skuld till koncernbolag	-	5 000
Likvidavräkning köp/försäljning	5 137	17 824
Momsskuld	3 681	1 001
Mottagna depositioner	764	764
Övriga kortfristiga skulder	414	225
Summa	**9 996**	**24 815**

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader och förubetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	6 602	4 740
Förutbetalda hyresintäkter	15 502	17 785
Upplupna semesterlöner	172	194
Upplupna sociala avgifter	54	61
Övriga poster	5 644	3 581
Summa	**27 974**	**26 360**

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	963 783	896 108
Pantsatta aktier i dotterbolag	42 823	641 926
Summa	**1 006 606**	**1 538 034**

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

NOT 25 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagets enskilt största ägare är Coeli Investment AB som kontrollerar 89% av rösterna och 45% 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	2023-12-31	2022-12-31
Coeli Investment AB	-	-
Summa	**-**	**-**

(b) Köp av varor och tjänster	2023-12-31	2022-12-31
Coeli Investment AB - portfolio management fee	-	1 660
Coeli Investment Management AB - emissionskostnader	5 138	25 606
Coeli Investment AB - betald ränta	5	408
Summa	**5 143**	**27 674**

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

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på närstående:		
Coeli Investment AB	921	-
Summa	**921**	**-**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till närstående:		
Upplupna räntekostnader	-	-103
Upplupna kostnader	-	-728
Summa	**-**	**-831**

Lån från närstående	2023-12-31	2022-12-31
Lån från Coeli Investment AB:		
Vid årets början	5 000	-
Lån som upptagits under året	-	5 000
Amortering	-5 000	-
Vid årets slut	**-**	**5 000**

Lån från närstående avser Coeli Investment AB.

Koncernen har inte gjort några avsättningar för osäkra fodringar hänförliga till närstående. Ingen säkerhet är ställd för fordringarna.

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

Lånen från Coeli Investment AB hade en löptid på 1 år med en årsränta på 8 % (2022-12-31 8%). Lånen var inte pantsatta och betalas kontant. Lånen är lösta i sin helhet under 2023.

ank=20240628 20240701100759

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

ank=20240628;20240701001760

NOT 26 FÖRÄNDRINGAR I SKULDER SOM TILLHÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2021-07-01	Kassainflöde	Kassautflöde	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	-	899 281	-7 002	892 279
Skulder till närstående	-	-	-	-
Checkräkningskredit	-	-	-	-
Summa	**-**	**899 281**	**-7 002**	**892 279**

	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**

NOT 27 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Inget väsentligt att rapportera.

NOT 28 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 leasingskontrakt de kommande åren:

	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Hyresintäkter inom 0-1 år	106 389	101 218
Hyresintäkter inom 1-2 år	80 762	92 367
Hyresintäkter inom 2-3 år	50 923	77 722
Hyresintäkter inom 3-4 år	40 368	38 582
Hyresintäkter inom 4-5 år	20 919	33 425
Hyresintäkter senare än 5 år	47 328	38 757
Summa	**346 688**	**382 071**

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 kontraktsförfallostrukturen för koncernens kommersiella fastigheter. Samtliga kontrakt kopplade till bostäder har 1 månads förfallotid.

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
2024	50	12 947
2025	19	57 842
2026	10	32 298
2027	6	91 619
2028	3	22 304
2029 +	28	86 956
Summa	**116**	**303 965**
Bostäder	**54**	**42 722**
Total	**170**	**346 688**

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

ank=20240628:20240730100763

NOT 29 VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Orealiserade värdeförändringar	-27 881	26 024
Summa	**-27 881**	**26 024**

NOT 30 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighet	Kommun	Bolag	Tillträde	Yta
Anekdoten 1	Åstorp	Nappart Åstorp AB	06/04/2022	7 534
Brevet 6	Kalmar	Nappart Kalmar 1 AB	01/05/2022	2 148
Bureå 4:268	Skellefteå	Nappart Skellefteå 1 AB	01/07/2022	1 372
Bureå 4:269	Skellefteå	Nappart Skellefteå 2 AB	13/09/2022	1 444
Grässtrået 5	Karlstad	Karlstad G5 AB	01/02/2022	5 692
Grässtrået 8	Karlstad	Karlstad G8 AB	01/02/2022	1 600
Hedenstorp 2:25	Jönköping	Nappart Link AB	05/04/2022	627
Hedenstorp 2:4	Jönköping	Nappart Link AB	05/04/2022	2 628
Kobbegården 171:1	Göteborg	HB Nappart Sisjön 1	01/06/2022	23 804
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 537 683	-
Förvärv av fastigheter	53 590	1 511 013
Investeringar i fastigheter	1 408	647
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	-27 881	26 024
Summa	**1 564 800**	**1 537 683**

	2023-12-31		2022-12-31	
	Bostäder	Kommersiella fastigheter	Bostäder	Kommersiella fastigheter
Ingående verkligt värde	106 833	1 430 850	-	-
Förvärv av fastigheter	-	53 590	142 690	1 368 323
Investeringar i fastigheter	-	1 408	-	647
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	2 200	-30 081	-35 857	61 880
Summa	**109 033**	**1 455 767**	**106 833**	**1 430 850**

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.

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

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 10-15 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.

ank-20240628-20240703003762

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 10-15 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 drft, 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 förräntingskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger.

	2023-12-31		2022-12-31	
Sammanfattning värderingsantaganden	**Bostäder**	**Kommersiella lokaler**	**Bostäder**	**Kommersiella lokaler**
Antal värderingsobjekt	3	13	3	12
Värdetidpunkt	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
Inflationsantagande 2024	2%	2%	3%	2%
Kalkylperiod	11-14 år	11-13 år	10-15 år	10 år
Direktavkastning år 1	5,07%	6,28%	4,60%	5,60%
Långsiktig vakans	0,67%	4,85%	0,72%	4,40%
Marknadshyra	1 970 kr/kvm	1 475 kr/kvm	1 568 kr/kvm	1 432 kr/kvm
DoUH-kostnader	413 kr/kvm	284 kr/kvm	261 kr/kvm	222 kr/kvm

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

Känslighetsanalys

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

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

	Förändring +/-	**Värdeförändring i mkr**
Direktavkastning	0,5%-enheter	+80,1/-62,6
Hyresintäkt	5%	+/- 69,4
Driftskostnader	10%	+/- 41,4
Vakansgrad	2%-enheter	+/- 23,8

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

NOT 31 VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Orealiserad värdeförändring derivat	*-10 849*	*5 939*
Summa	**-10 849**	**5 939**

NOT 32 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Mediakostnader	12 502	5 544
Fastighetsskötsel	3 846	2 434
Fastighetsförvaltning*	-	5 978
Fastighetsskatt	5 796	3 788
Övriga fastighetskostnader	5 774	1 965
Summa	**27 918**	**19 709**

* Fastighetsförvaltning ligger från 2023-01-01 under Central administration i årsredovisningen

ank=20240620;20240701000763

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Övriga rörelseintäkter	34, 45	425	7 505
Summa intäkter		**425**	**7 505**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	45	-1 584	-5 553
Övriga rörelsekostnader	35	-1 615	-3 813
Personalkostnader	36	-329	0
Rörelseresultat		**-3 103**	**-1 861**
Övriga ränteintäkter och liknade intäkter	37	18 212	0
Räntekostnader och liknande kostnader	37	-6	-413
Summa resultat från finansiella poster		**18 206**	**-413**
Bokslutsdispositioner		10 731	0
Resultat före skatt		**25 834**	**-2 274**
Skatt på årets resultat	38	5 130	0
Årets resultat		**30 964**	**-2 274**

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat. Noterna på sidorna 37 till 42 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.

ank=20240628;20240701007564

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

ank=20240628.2024070100765

Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10, 39	140 313	140 313
Fordringar på koncernföretag		546 723	462 813
Uppskjuten skattefordran		5 130	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**692 166**	**603 127**
Summa anläggningstillgångar		**692 166**	**603 127**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		95 565	60 676
Övriga fordringar	40	231	1 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41	952	7 541
Summa kortfristiga fordringar		**96 748**	**70 058**
Kassa och bank	**42**	**3 808**	**209**
Summa omsättningstillgångar		**100 556**	**70 267**
SUMMA TILLGÅNGAR		**792 722**	**673 394**

Belopp i TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 187	1 110
Summa bundet eget kapital		**1 187**	**1 110**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		657 417	584 186
Balanserad vinst eller förlust		-2 274	0
Årets resultat		30 964	-2 274
Summa fritt eget kapital		**686 107**	**581 911**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75	0
Skulder till koncernföretag	43	105 208	89 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44	145	997
Summa kortfristiga skulder		**105 428**	**90 373**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**792 722**	**673 394**

Noterna på sidorna 37 till 42 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

zink=20240620;20240701;00765

		Hänförligt till Moderbolagets aktieägare			
		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
TSEK	**Not**	**Aktiekapital**	**Överkursfond**	**Årets resultat**	**Totalt**
2021-07-01	**500**				**500**
Årets resultat och tillika totalresultat	0	0		-2 274	-2 274
Summa totalresultat	**0**	**0**		**-2 274**	**-2 274**
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	610	609 835		0	610 445
Emissionskostnader	0	-25 649		0	-25 649
Summa transaktioner med aktieägare	**610**	**584 186**		**0**	**584 796**
2022-12-31	**1110**	**584 186**		**-2 274**	**583 021**
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**

Noterna på sidorna 37 till 42 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS LD

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

ank=20240620100767

Belopp i TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Röresleresultat		-3 103	-1 861
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Erhållen ränta		18 212	0
Betald ränta		-6	-413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**15 103**	**-2 274**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring kortfristiga rörelsefordringar		-26 690	-69 558
Förändring kortfristiga rörelseskulder		15 057	90 372
Summa förändring av rörelsekapital		**-11 633**	**20 814**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 470**	**18 539**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0	-25
Erhållet koncernbidrag		10 731	0
Lämnat koncernbidrag		0	-140 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**10 731**	**-140 313**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Bildande av bolag		0	0
Nyemission		78 446	610 445
Emissionskostnader		-5 138	-25 649
Lämnade lån koncerninternt		-83 910	-462 813
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-10 602**	**121 983**
Minskning/ökning av likvida medel		3 599	209
Likvida medel vid årets början		209	0
Likvida medel vid årets slut		**3 808**	**209**

Noterna på sidorna 37 till 42 utgör en integrerad del av redovisningen för moderbolaget.

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

MODERBOLAGETS NOTER

ank=20240620;20240703100768

NOT 33 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 leasingskuld redovisas i balansräkningen utan leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

ank=20240628;20240701001759

NOT 34 NETTOOMSÄTTNING

Moderbolaget har redovisat följande belopp i resultaträkningen hänförliga till intäkter:

Intäkter	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Vidarefakturerade kostnader mot dotterbolag	425	7 505
Öresavrundning	-	-
Summa intäkter	**425**	**7 505**

NOT 35 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

Ersättning till revisorerna	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
PwC		
Revisionsuppdraget	637	120
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	12	74
Summa	**649**	**194**

NOT 36 ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA, M.M.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2023-01-01 2023-12-31 Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	2021-07-01 2022-12-31 Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	250	79	-	-
Övriga anställda	-	-	-	-
Moderbolaget totalt	**250**	**79**	**-**	**-**

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	Antal på balansdag	Varav män	Antal på balansdag	Varav män
Sverige	-	-	-	-
Moderbolaget totalt	**-**	**-**	**-**	**-**

Könsfördelning bland anställda	Antal på balansdag	Varav män	Antal på balansdag	Varav män
Styrelseledamöter	3	3	3	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
Moderbolaget totalt	**3**	**3**	**3**	**3**

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

NOT 37 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER SAMT RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränteintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Ränteintäkt, koncernföretag	18 206	-
Ränteintäkter, övriga	6	-
Totala ränteintäkter	**18 212**	**-**

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

ank=20240628:20240703003370

Räntekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-5	-408
Räntekostnader, externa	-	-1
Övriga finansiella kostnader	-1	-4
Totala räntekostnader och liknande resultatposter	**-6**	**-413**
Summa finansiella poster - netto	**18 206**	**-413**

NOT 38 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Redovisad skatt	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
Resultat före skatt	**25 834**	-
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6%	5 322	-
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	66	-
Ej avdragsgilla kostnader	-81	-
Andra ej bokförda kostnader	4 807	-
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-4 984	-
Summa redovisad skatt	**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 5130 TSEK 2023-12-31 (31 december 2022: 0 TSEK). Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt. De outnyttjade underskottsavdragen uppgår till 24 903 TSEK.

NOT 39 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterbolag:

		Bokfört värde	
Namn	**Org-nr**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Nappart Fastighetsförvaltning AB	559323-5780	140 313	140 313

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	140 313	-
Förvärv aktier i dotterföretag	-	25
Lämnade aktierägartillskott	-	140 288
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**140 313**	**140 313**
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerat nedskrivningar	-	-
Utgående redovisat värde	**140 313**	**140 313**

NOT 40 ÖVRIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Saldo skattekonto	2	2
Momsfordran	65	1 839
Övriga kortfristiga fordringar	164	-
Totalt	**231**	**1 841**

ank=20240620;20240701100771

NOT 41 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Företagsförsäkring	31	36
Fakturerade kostnader till dotterföretag	921	7 505
Totalt	**952**	**7 541**

NOT 42 KASSA OCH BANK

I likvida medel i kassaflödesanalysen ingår följande:

Likvida medel	2023-12-31	2022-12-31
Baktillgodohavanden	3 808	209
Totalt	**3 808**	**209**

NOT 43 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Kortfristiga	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till närstående	105 208	85 226
Summa kortfristig	***105 208***	***85 226***
Summa upplåning	**105 208**	**85 226**

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till närstående	105 208	85 226	105 208	85 226
Övriga skulder	-	4 150	-	4 150
Summa	**105 208**	**89 376**	**105 208**	**89 376**

NOT 44 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader och förubetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupet förvaltningsarvode	-	553
Upplupet revisionsarvode	120	120
Upplupna konsultkostnader	-	195
Upplupen räntekostnad	-	103
Övriga poster	25	25
Summa	**145**	**996**

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

ank=20240628-20240701007 72

NOT 45 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolagets moderbolag är Coeli Investment AB. Moderbolaget har 89 procent av rösterna och 45 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	2023-12-31	2022-12-31
Vidarefakturerade kostnader mot dotterbolag	425	7 505
Summa	**425**	**7 505**

(b) Köp av varor och tjänster	2023-12-31	2022-12-31
Portfolio management fee	-	1 660
Emissionskostnader	5 137	25 606
Räntekostnader koncernföretag	5	408
Summa	**5 142**	**27 674**

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

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på närstående:		
Kundfordringar koncernföretag	-	10 256
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	18 206	-
Skulder till närstående:		
Upplupna räntekostnader koncernföretag	-	-103
Summa	**18 206**	**10 153**

Lån från närstående	2023-12-31	2022-12-31
Lån från dotterbolag och Coeli Investment AB:		
Vid årets början	85 201	-
Lån som upptagits under året	20 007	85 201
Amorterade belopp	-	-
Räntekostnader	5	408
Utbetald ränta	-5	-408
Vid årets slut	**105 208**	**85 201**

Lån till närstående	2023-12-31	2022-12-31
Lån till dotterbolag:		
Vid årets början	513 234	-
Lån som upptagits under	110 848	513 234
året Amorterade belopp	-	-
Ränteintäkter	18 206	-
Inbetald ränta	-18 206	-
Vid årets slut	**624 082**	**513 234**

Koncernen har inte några avsättningar för osäkra fodringar 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.

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

ank=20240620100773

NOT 46 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser finns att rapportera.

NOT 47 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Förslag till vinstdisposition	2023-12-31
Balanserat resultat	-2 274 183
Överkursfond	657 417 182
Årets resultat	30 964 131
Summa	**686 107 130**

Sytrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Förslag till vinstdisposition	
Till aktieägarna utdelas	-
I ny räkning överförs	686 107 130
Summa	**686 107 130**

NOT 48 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Borgen till förmån för dotterbolag	780 129	881 605
Summa	**780 129**	**881 605**

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NI, LS, LD

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2024-05-29 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

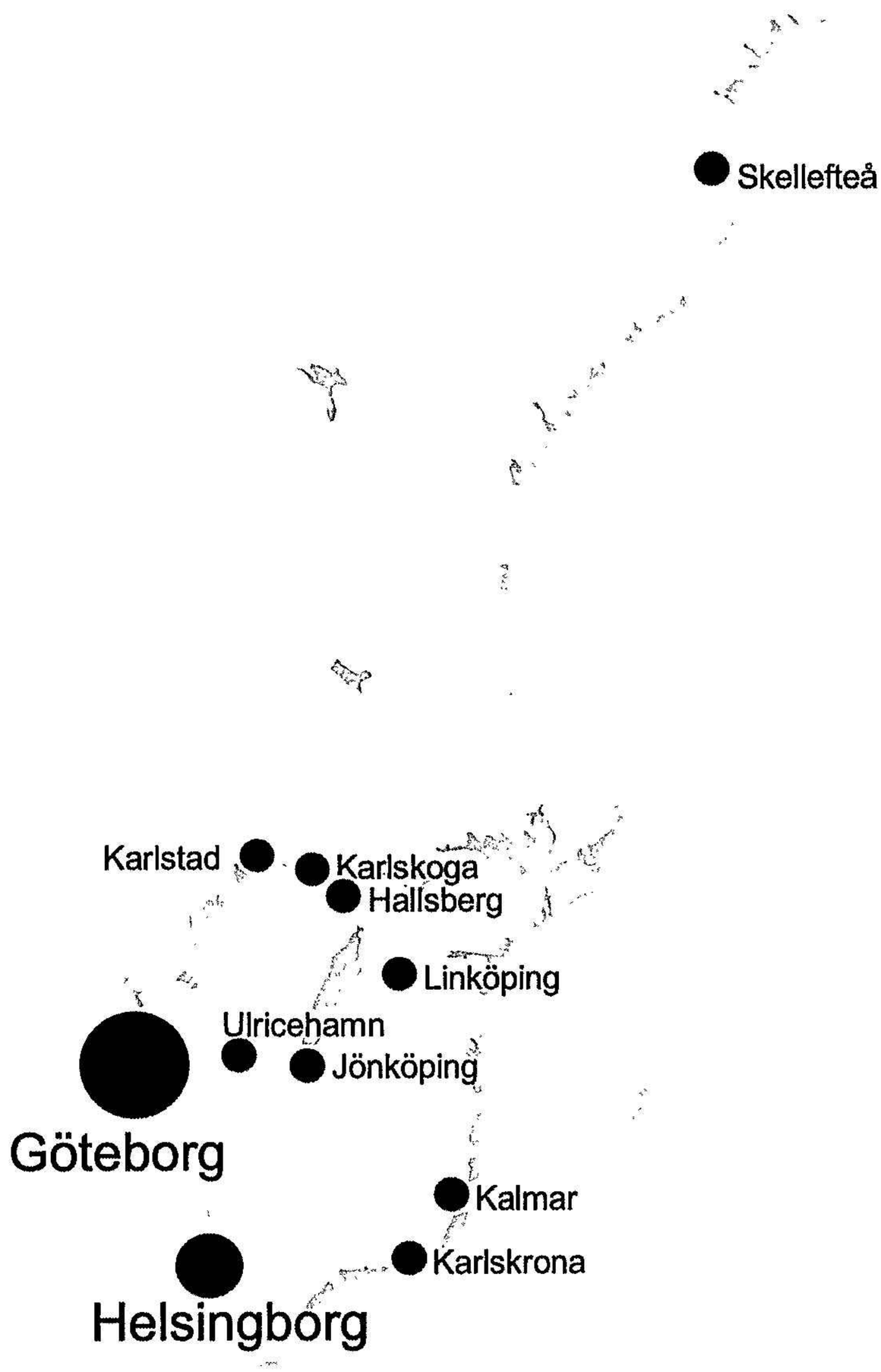
Leonard Daun
Auktoriserad revisor

ank=20240620134754

ank=20240620100775

Trappans fastighetsbestånd

Ortmarkeringarnas storlek är relativa till Trappans kvadratmeterinnehav.



Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

APPENDIX A - FASTIGHETSLISTA

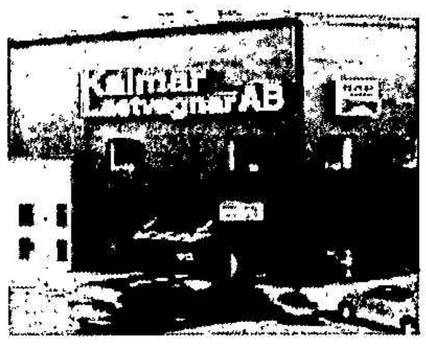
#	Fastighet	Kommun	Adress	Uthyrbar area	Segment	Värdeår*
1	Kobbegården 171:1	Göteborg	Datavägen 1	24 917	Big box	1993
2	Anekdoten 1	Åstorp	Mässgatan 2	7 534	Big box	2018
3	Prislappen 2	Linköping	Tjälvegatan 5	4 628	Big box	2009
4	Spinnaren 6	Karlskoga	Häsängsvägen 26	3 029	Big box	2020
5	Grässtrået 5	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	**66 823**		

ank=20240628-20240730100776

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

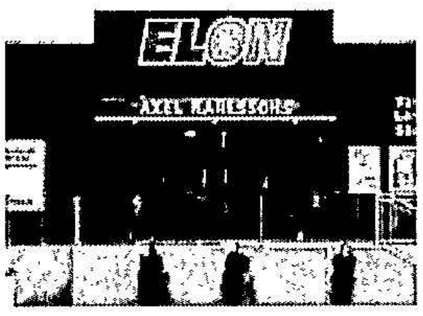
APPENDIX B – FASTIGHETSBILDER

ank=20240628;20240707100777

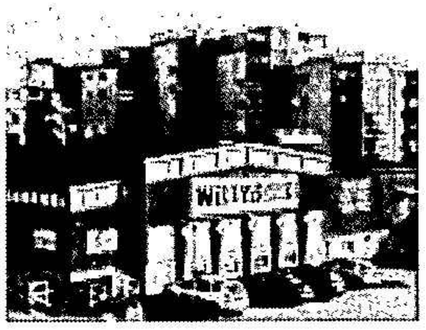


Kalmar
Brevet 6

Linköping
Prislappen 2



Karlstad
Grässtrået 5

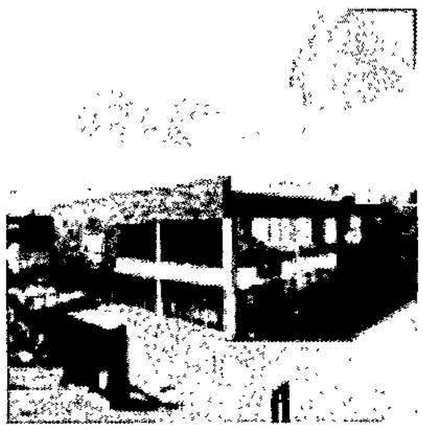


Ulricehamn
Tvingen 12

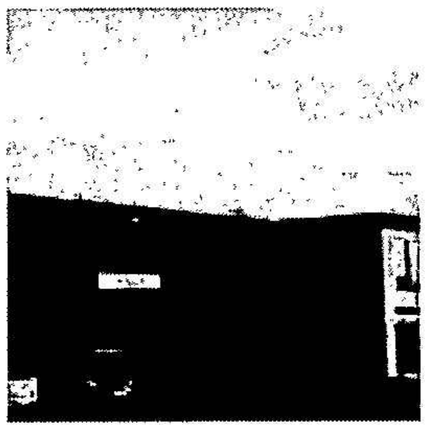
Göteborg
Kobbegården
171:1

Åstorp
Anekdoten 1

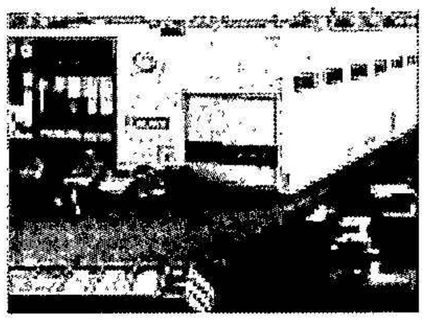
Karlskoga
Spinnaren 6



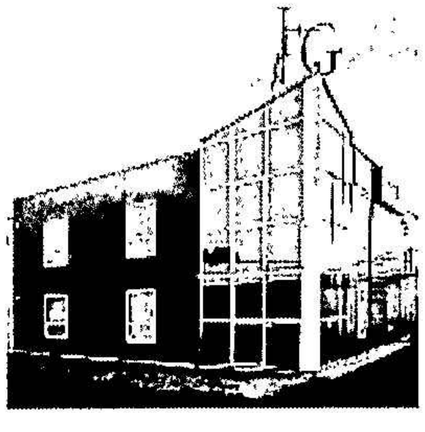
Jönköping
Hedenstorp 2:4



Karlstad
Grässtrået 8

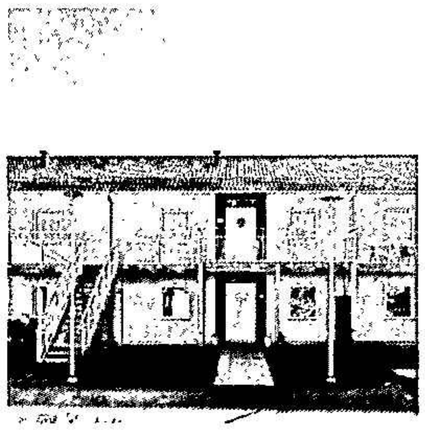


Jönköping
Hedenstorp
2:25



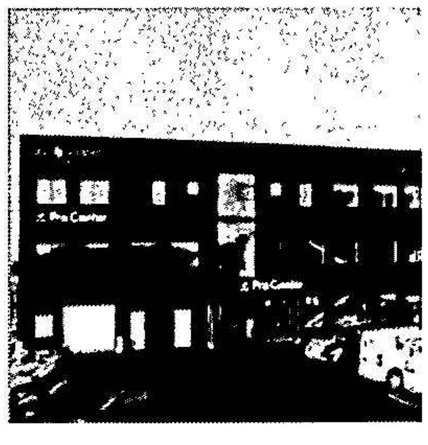
Åstorp
112:89

Karlskrona
Stadsporten 1



Hallberg
Mejeriet 2

Skellefteå Bureå
4:268 & 4:269



Göteborg Högsbo
7:20

Transaktion 09222115557517018741 Signerat GB, NL, LS, LD

TRAPPAN

ank=20240628202407010079

ank=20240628;20240701100779

Verifikat

Transaktion 09222115557517018741

Dokument

Coeli Trappan årsredovisning 2023
Huvuddokument
47 sidor
Startades 2024-05-08 10:18:08 CEST (+0200) av Filip Kvillerud (FK)
Färdigställt 2024-05-08 18:32:19 CEST (+0200)

Initierare

Filip Kvillerud (FK)
Coeli Real Estate
filip.kvillerud@coeli.se
+46724020875

Signerare

Gustav Björkman (GB)
Personnummer 711008-6910
gustav.bjorkman@trappan.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Gustav Björkman"
Signerade 2024-05-08 10:19:31 CEST (+0200)

Niklas Lantz (NL)
Personnummer 850728-2435
niklas.lantz@coeli.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIKLAS LANTZ"
Signerade 2024-05-08 13:20:47 CEST (+0200)

Lennart Sten (LS)
Personnummer 590318-4819
lennart@elivagor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lennart Arne Sten"
Signerade 2024-05-08 18:23:23 CEST (+0200)

Leonard Daun (LD)
Personnummer 640320-3216
leonard.daun@pwc.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEONARD DAUN"
Signerade 2024-05-08 18:32:19 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ank=20240628;20240701007&0

Verifikat

Transaktion 09222115557517018741

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

20240628.20240701007931

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nappart Fastighetsförvaltning AB, org.nr 559323-5780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nappart Fastighetsförvaltning AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nappart Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Nappart Fastighetsförvaltning AB.

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 Nappart Fastighetsförvaltning 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 förvaltning för Nappart Fastighetsförvaltning AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

ank=20240528;20240701007 82

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 Nappart Fastighetsförvaltning 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 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.

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 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/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2024-05-08 06:50:11 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: LEONARD DAUN	Datum

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20240620240701300783