

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

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 2025-05-14. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2025-06-05



Erik Rydström

amk=20250618;2025061904755

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB

556882-1036

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

ÅRSREDOVISNING FÖR GJUTMÄSTAREN 5 I ULVSUNDA AB

Styrelsen för Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Gjutmästaren 5 i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 4 000 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	4 524	8 451	8 111	6 062
Driftnetto	1 397	5 134	4 490	3 726
Resultat efter finansiella poster	-7 008	-3 405	-2 685	-3 193
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	51 899	55 182	44 102	39 946
Balansomslutning	155 737	160 502	156 352	148 229

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om bolagets fortlevnad, då inga väsentliga osäkerheter anses föreligga rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot detta. Många företag har infört hybridarbete och Niam följer utvecklingen inom kommersiella fastigheter noga och är beredd att vidta åtgärder om hyresgästfördelningen skulle förändras.

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Niam Nordic VII AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	59 131 529
årets förlust	-7 282 150
	<u>51 849 379</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

<u>51 849 379</u>
<u>51 849 379</u>

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

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i tkr			
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4	4 524	8 451
Fastighetskostnader	5	-3 127	-3 317
Driftnetto		1 397	5 134
Avskrivningar	6	-2 950	-3 729
Rörelseresultat		-1 553	1 405
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	131	937
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 586	-5 747
Summa finansiella poster		-5 455	-4 810
Resultat efter finansiella poster		-7 008	-3 405
Bokslutsdispositioner	9	-	300
Resultat före skatt		-7 008	-3 105
Skatt på årets resultat	10, 11	-275	-115
ÅRETS RESULTAT		-7 283	-3 220

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		-7 283	-3 220
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-7 283	-3 220

ank=20250618;2025061904758

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	12	121 576	124 525
Pågående nyanläggningar	13	5 507	891

Summa materiella anläggningstillgångar **127 083** **125 416**

Summa anläggningstillgångar **127 083** **125 416**

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		814	1 378
Fordringar hos koncernföretag		20 235	20 235
Aktuella skattefordringar		547	547
Övriga fordringar		10	1 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83	100

Summa kortfristiga fordringar **21 689** **23 902**

Kassa och bank **6 965** **11 184**

Summa omsättningstillgångar **28 654** **35 086**

SUMMA TILLGÅNGAR **155 737** **160 502**

ank=20250618;2025061904759

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		59 132	58 352
Årets resultat		-7 283	-3 220
Summa fritt eget kapital		51 849	55 132
Summa eget kapital		51 899	55 182
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15, 16	1 392	1 116
Övriga avsättningar	17	383	383
Summa avsättningar		1 775	1 499
Långfristiga skulder			
	18		
Skulder till kreditinstitut		-	55 000
Övriga långfristiga skulder		30 000	40 000
Summa långfristiga skulder		30 000	95 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		55 000	-
Leverantörsskulder		389	250
Skulder till koncernföretag		4 376	4 523
Övriga skulder		10 017	184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 281	3 864
Summa kortfristiga skulder		72 063	8 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 737	160 502

ank=20250618;2025061904760

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	-	44 052	44 102
Erhållet aktieägartillskott			14 300	14 300
Årets resultat			-3 220	-3 220
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	55 132	55 182
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	-	55 132	55 182
Erhållet aktieägartillskott			4 000	4 000
Årets resultat			-7 283	-7 283
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	0	51 849	51 899

ank=20250618;2025061904761

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-1 553	1 405
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		2 950	3 729
Övriga poster		-	356
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		1 397	5 490
Erhållen ränta		131	937
Erlagd ränta		-5 586	-5 747
Betald inkomstskatt		-	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 058	681
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 213	-2 213
Minskning av rörelseskulder		-1 758	-7 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 603	-8 576
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 616	-589
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 616	-589
Finansieringsverksamheten	20		
Erhållna aktieägartillskott		4 000	14 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 000	14 300
Årets kassaflöde		-4 219	5 135
Likvida medel vid årets början		11 184	6 049
Likvida medel vid årets slut		6 965	11 184

ank=20250618;2025061904762

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

NOTER

Not 1 Allmän information

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB, org nr 556882-1036, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Gjutmästaren Holding i Ulvsunda AB, org nr 559250-6496, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den minsta koncernen som Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Niam Nordic VII AB, org nr 559396-7440, med säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB

556882-1036

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	50 år
Hysesgästanpassningar	Kontraktperioden

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036**Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga fordringar redovisas som omsättningstillgångar.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Eget kapital*Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036**Andra finansiella skulder**

Övriga finansiella skulder, till exempel lån och leverantörsskulder, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna likvida medel samt kundfordringar och bland skulderna leverantörsskulder samt övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Tilläggsköpeskilling

Enligt aktieöverlåtelseavtalet kan det utgå en tilläggsköpeskilling till Säljaren. Tilläggsköpeskillingen är villkorad av att en detaljplan kommer till stånd och vinner laga kraft. I och med den osäkerhet som finns i detta förfarande har Bolaget valt att ej redovisa någon tilläggsköpeskilling förrän dessa villkor är uppfyllda.

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen 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 redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Övriga poster som påverkas av uppskattningar och bedömningar är uppskjuten skatt och kundfordringar.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	3 213	3 178
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	847	-
Summa	4 060	3 178

Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-2 679	-2 792
Fastighetsskatt	-256	-256
Administrationskostnader	-192	-269
Summa	-3 127	-3 317

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-2 950	-3 729
Summa	-2 950	-3 729

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	131	937
Summa	131	937

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, övriga	-5 586	-5 391
Avskrivningar aktiverade lånekostnader	-	-347
Avskrivningar aktiverade räntesäkringsinstrument	-	-9
Summa	-5 586	-5 747

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	-	300
Summa	0	300

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-275	-115
Summa	-275	-115

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-7 008		-3 105
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	1 444	20,6%	640
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-19,0%	-1 332	-5,1%	-158
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	2	0,0%	-
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	0,0%	-	-19,2%	597
Skatteeffekt underskottsavdrag	-5,6%	-389	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	-3,9%	-275	-3,7%	-115

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	135 953	135 953
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 953	135 953
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 428	-7 698
Årets avskrivningar enligt plan	-2 949	-3 730
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 377	-11 428
Utgående redovisat värde	121 576	124 525

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 142 823 tkr (138 653). Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheten har värderats av en oberoende ackrediterad värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastighetens kategori och geografiska läge.

Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden (DCF). Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om förmåner och skulder i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av avyttringstillfälle eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av diskonterade kassaflöden appliceras en marknadshärledd diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och specifik tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renovering. Lämplig duration drivs typiskt sett av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För fastigheter såsom investeringsobjekt är periodiserade kassaflöden typiskt sett estimerade utifrån bruttointäkt minus vakans, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det estimerade slutvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras sedan.

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Forts. Not 12 Förvaltningsfastigheter

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2024
Inflationsantagande (%)	2
Kalkylperiod, år	10
Direktavkastning (%)	5,85
Kalkylränta (%)	7,75
Långsiktig vakans (%)	5,62
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra och uthyrningstakt.
Drift- och underhållskostnader	Anpassat utifrån utfall för fastigheten och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	891	302
Investeringar	4 616	589
Utgående redovisat värde	5 507	891

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	83	83
Övriga poster	-	17
Summa	83	100

Not 15 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	1 392	1 392
Netto uppskjuten skatteskuld	0	1 392	1 392
2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	1 116	1 116
Netto uppskjuten skatteskuld	0	1 116	1 116

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Not 16 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2024	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-1 116	-275	-1 391
Summa	-1 116	-275	-1 391
2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-1 002	-115	-1 116
Summa	-1 002	-115	-1 116

Not 17 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga avsättningar	383	383
Summa	383	383

Not 18 Långfristiga skulder

Räntebärande lån	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	-	55 000
Övriga långfristiga skulder	30 000	40 000
Summa	30 000	95 000
Förfallotider för långfristiga lån:	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	30 000	95 000
Summa	30 000	95 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	988	-
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	398	1 232
Upplupna räntekostnader	895	2 632
Summa	2 281	3 864

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Långfristiga lån	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	95 000	40 000
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering till kortfristig skuld	<u>-65 000</u>	<u>55 000</u>
Utgående redovisat värde långfristiga lån	30 000	95 000
Kortfristiga lån		
Ingående redovisat värde	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering från långfristig skuld	<u>65 000</u>	<u>-</u>
Utgående redovisat värde kortfristiga lån	65 000	0
Utgående redovisat värde	95 000	95 000

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	<u>135 000</u>	<u>135 000</u>
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	135 000	135 000
Summa ställda säkerheter	135 000	135 000

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Not 22 Finansiella instrument

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Amblin AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom lån utgörs av räntederivat. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta finansiella riskerna som företaget är utsatt för är refinansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

2024-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	20 235	-	20 235	20 235
Kundfordringar	814	-	814	814
Övriga kortfristiga fordringar	10	-	10	10
Likvida medel	6 965	-	6 965	6 965
Summa	28 024	0	28 024	28 024
Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
2024-12-31		Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	55 000	-	55 000	55 000
Skulder till koncernföretag	4 376	-	4 376	4 376
Övriga långfristiga skulder	30 000	-	30 000	30 000
Leverantörsskulder	389	-	389	389
Övriga kortfristiga skulder	10 017	-	10 017	10 017
Summa	99 782	0	99 782	99 782

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Forts.Not 22 Finansiella instrument

2023-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	20 235	-	20 235	20 235
Kundfordringar	1 378	-	1 378	1 378
Övriga kortfristiga fordringar	1 642	-	1 642	1 642
Likvida medel	11 184	-	11 184	11 184
Summa	34 439	0	34 439	34 439

2023-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	55 000	-	55 000	55 000
Skulder till koncernföretag	4 523	-	4 523	4 523
Övriga långfristiga skulder	40 000	-	40 000	40 000
Leverantörsskulder	250	-	250	250
Övriga kortfristiga skulder	184	-	184	184
Summa	99 957	0	99 957	99 957

Ränterisk

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB finansieras av ett externt lån samt eget kapital. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långivarens vid varje tidpunkt genomsnittliga upplåningskostnad.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernmoderbolaget Niam Nordic VII AB.

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Forts. Not 22 Finansiella instrument

Likviditets och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för den koncern som Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB tillhör är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB tillhör är att upprätta en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långgivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

Tabellerna nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Redovisat värde 2024-12-31		Förväntat kassaflöde				
Finansiella skulder		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Räntebärande skulder	55 000	55 000	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	30 000	-	-	-	30 000	-
Leverantörsskulder	389	389	-	-	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	4 376	4 376	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	10 017	10 017	-	-	-	-
Summa	99 782	69 782	0	0	30 000	0

Redovisat värde 2023-12-31		Förväntat kassaflöde				
Finansiella skulder		År 1	År 2	År 3	År 4 5 eller senare	
Räntebärande skulder	55 000	-	-	-	-	55 000
Övriga långfristiga skulder	40 000	-	10 000	-	-	30 000
Leverantörsskulder	250	250	-	-	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	4 523	4 523	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	184	184	-	-	-	-
Summa	99 957	4 957	10 000	0	0	85 000

Räntan uppgår vid varje tillfälle till av långgivaren angivna villkor, baserat på långgivarens finansieringskostnad.

Not 23 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (4) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:


balanserad vinst	59 131 529
årets förlust	-7 282 150
	<hr/>
	51 849 379


Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras


51 849 379

51 849 379

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

42F92A87BE4A45F...
ERIK RYDSTRÖM
Styrelseordförande

DocuSigned by:

598FB416724E48D...
Hans Lissers

DocuSigned by:

9C8985D474CB490...
Fredrik Pappila

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB, org.nr 556882-1036

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gjutmästaren 5 i Ulvsunda ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB enligt god revisorsred 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 den 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. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-15 14:24:04 UTC



aak=20250618;2025061904779

Penneo dokumentnyckel: 0T8QS-VN9MW-A360P-DI3IF-ADQG8-4XR60

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Summery från docuSign finns i årsredovisningen för 59297-4892

anik=20250618;2025061904780