

Årsredovisning och koncernredovisning

Kuststaden Invest AB

Org.nr 559419-5231

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Koncernens rapport över totalresultatet	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöde	8
Koncernens noter	9
Moderföretagets resultaträkning	21
Moderföretagets rapport över finansiell ställning	22
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	23
Moderföretagets kassaflöde	24
Moderföretagets noter	25
Underskrifter	29

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 14 mars 2025
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Oskarshamn den 14 mars 2025



Magnus Johansson

Årsredovisning och koncernredovisning

Kuststaden Invest AB

Org.nr 559419-5231

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Årsredovisning och koncernredovisning

Kuststaden Invest AB

Org.nr 559419-5231

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Koncernens rapport över totalresultatet	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöde	8
Koncernens noter	9
Moderföretagets resultaträkning	21
Moderföretagets rapport över finansiell ställning	22
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	23
Moderföretagets kassaflöde	24
Moderföretagets noter	25
Underskrifter	29

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 14 mars 2025
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Oskarshamn den 14 mars 2025

Magnus Johansson

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kuststaden Invest AB (559419-5231) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Företaget har sitt säte i Oskarshamn. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental.

Information om verksamheten

Kuststaden Invest AB är moderbolag i en koncern vars verksamhet består av långsiktigt ägande och förvaltande av fastigheter. Vid årsskiftet bestod koncernen av 7 helägda dotterbolag. Verksamheten är lokaliserad till sydöstra Sverige med orten Oskarshamn som nuvarande verksamhetsort.

Moderbolagets verksamhet består av förvaltning av dotterbolags- samt intressebolagsaktier. Vid årsskiftet uppgick det förvaltade beståndet till 12 fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till ca 35 400 kvadratmeter varav 95 % lokaler och 5 % bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 fortsatte koncernens tillväxt genom moderbolagets förvärv av samtliga aktier i bolagen KS Blåbäret 11 AB (559206-4751) samt KS Blåbäret 4 AB (556874-5011) vilket innebar tillträdet av fastigheterna Blåbäret 11 samt Blåbäret 4 i Oskarshamn. Under året renodlades även beståndet genom försäljning av totalt 4 fastigheter dels genom försäljning av ett dotterbolag (3 fastigheter), dels genom en fastighetstransaktion (1 fastighet).

Tillträdet av Blåbäret 4 genomfördes den 27 juni 2024 och efter ett mycket framgångsrikt uthyrningsarbete är fastigheten sedan 1 november 2024 uthyrd på ett 6 årigt kontrakt till Scania CV AB. Då förvärvet av fastigheten genomfördes av en säljare som haft hela eller delar av fastigheten vakant under längre tid kunde det överenskomna fastighetsvärdet i transaktionen hållas nere och på så sätt även risken minimeras. Vid extern marknadsvärdering bekräftas att fastighetsvärdet är avsevärt högre vilket avspeglar sig i resultatrapportens del gällande värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Genom transaktionerna ovan ökade det förvaltade beståndet med ca 110% och hyresvärdet med ca 75%.

I övrigt befintligt bestånd har fortsatt lyckat uthyrningsarbete fortskridit vilket gör att koncernen vid balansdagen kan redovisa en ekonomisk uthyrningsgrad om ca 95%.

Den 2 februari fattades beslut om att dotterbolaget Famlin Fastigheter AB skulle fusioneras in i moderbolaget Kuststaden Industri AB. Detta verställdes vid fusionsdagen den 20 maj 2024.

Framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Fokus för Kuststaden-koncernen är att utveckla förvärvade bestånd där ökat driftnetto är prioriterat för att på så sätt skapa verklig positiv värdeförändring som tillsammans med starka kassaflöden står starkt oberoende på hur marknaden ser på direktavkastning samt hur inflations- och ränteläget utvecklas.

Under 2024 såg vi en kraftig nedgång av inflationen och till följd av detta genomförde Riksbanken även ett antal räntesänkningar. De sedan tidigare sjunkande fastighetsvärderingarna planade ut och under årets slutskede ökade även aktiviteten på transaktionsmarknaden. Vi ser med tillit fram emot kommande år där fortsatta möjligheter till goda förvärv förväntas hålla i sig.

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den ekonomiska utvecklingen, tillväxten, sysselsättningen, andel nyproduktion, utveckling av infrastruktur, befolkningsutveckling, inflation samt ränteutveckling. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på koncernens fastigheter komma att minska. Verksamhetens intäkter kommer från hyresinbetalningar för lokaler samt bostäder. Om efterfrågan på lokaler samt bostäder skulle minska så kommer även koncernens intäkter minska. Även försämrad betalningsförmåga hos våra hyresgäster kan leda till minskade intäkter. Koncernens kostnader för att förvalta fastigheterna är delvis också kopplade till den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Koncernens räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings- samt ränterisk. Med likviditets- samt refinansieringsrisk avses risken att ny finansiering ej kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansieringskostnader.

Kuststaden Invest AB
559419-5231

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier*	Ägande i %
Neel Capital Partners	10 000	40,0%
Virbo Invest AB	7 500	30,0%
Polberga AB	2 500	10,0%
Magnus Johansson	2 625	10,5%
Robert Pejic	2 375	9,5%
Summa	25 000	100%

* Kapitalandel överensstämmer med röstandel

Flerårsöversikt/ nyckeltal koncern

Koncernen	2024	2023
Hysesintäkter	19 633	9 816
Driftöverskott	12 719	5 752
Resultat före skatt	112 603	75 570
Soliditet, %	37,5%	30,1%
Kassaflöde	9 466	504
Genomsnittlig låneränta 31/12	4,4%	4,6%
Antal anställda	2	1

Moderföretaget	2024	2023
Nettoomsättning	3 290	1 766
Balansomslutning	87 391	60 708
Soliditet (%)	1%	2%
Antal anställda	2	1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Övrigt tillskjutet kapital	2 014 518
Balanserad vinst	-2 977 793
Årets resultat	-15 102
	-978 377
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	-978 377
	-978 377

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-26
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Hysesintäkter	4	19 633	9 816
Fastighetskostnader	5	-6 914	-4 064
Driftsöverskott		12 719	5 752
Administrationskostnader	5,6,7	-4 401	-2 825
Finansiella intäkter	8	54	0
Finansiella kostnader	9	-8 270	-3 644
Förvaltningsresultat		102	-717
Resultat fastighetsförsäljningar	10	-74	0
Övriga rörelseintäkter	11	681	577
Övriga rörelsekostnader	12	-620	0
Resultat efter övrig verksamhet		89	-140
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	112 514	75 710
Resultat före skatt		112 603	75 570
Skatt på årets resultat	13	-23 002	-16 547
Årets resultat		89 601	59 023
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		89 601	59 023
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-26
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Årets resultat		89 601	59 023
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		0	0
Årets totalresultat		89 601	59 023
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		89 601	59 023
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	390 240	204 080
Maskiner och inventarier	15	113	0
Summa anläggningstillgångar		390 353	204 080
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16,21	212	214
Övriga fordringar	16	3 985	2 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	670	668
Likvida medel	18	11 995	2 529
Summa omsättningstillgångar		16 862	5 590
SUMMA TILLGÅNGAR		407 215	209 670
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	2 025	2 025
Övrigt tillskjutet kapital		2 015	2 015
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		148 624	59 023
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		152 664	63 063
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital		152 664	63 063
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16,21	120 280	114 919
Uppskjuten skatteskuld	13	38 596	16 244
Summa långfristiga skulder		158 876	131 163
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16,21	83 669	7 396
Leverantörsskulder	16,21	2 464	2 937
Skatteskulder		756	239
Övriga kortfristiga skulder		1 315	1 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	7 471	2 887
Summa kortfristiga skulder		95 675	15 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		407 215	209 670

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Hänförligt till moderföretagets ägare			Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital 2023-01-26	25	0	0	25
Årets resultat			59 023	59 023
Övrigt totalresultat			0	0
Årets totalresultat	0	0	59 023	59 023
Transaktioner med koncernens ägare				
Nyemission	2 000			2 000
Erhållna aktieägartillskott		2 015		2 015
Summa	2 000	2 015	0	4 015
Utgående eget kapital 2023-12-31	2 025	2 015	59 023	63 063
Ingående eget kapital 2024-01-01	2 025	2 015	59 023	63 063
Årets resultat			89 601	89 601
Övrigt totalresultat			0	0
Årets totalresultat	0	0	89 601	89 601
Utgående eget kapital 2024-12-31	2 025	2 015	148 624	152 664

Kuststaden Invest AB
559419-5231

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-26
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter övrig verksamhet		89	-140
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	23	631	2 015
Betald inkomstskatt		-152	-68
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		568	1 807
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-1 673	-60
Förändringar av rörelseskulder		-9 868	-65 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 973	-63 701
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-21 892	-5 744
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		2 397	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-126	0
Förvärv av andelar i dotterföretag		-4 282	-49 161
Avyttring av andelar i dotterföretag		3 504	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 399	-54 905
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		79 355	140 720
Amortering av lån		-38 517	-21 610
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		40 838	119 110
Årets kassaflöde		9 466	504
Likvida medel vid årets början	18	2 529	2 025
Årets kassaflöde		9 466	504
Likvida medel vid årets slut		11 995	2 529

KONCERNENS NOTER

Not 1 Allmän information

Kuststaden Invest AB med organisationsnummer 559419-5231 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Oskarshamn. Adressen till huvudkontoret är Flanaden 8, 572 30 Oskarshamn. Företaget och dess dotterföretag ("koncernens") verksamhet omfattar fastighetsförvaltning.

De finansiella rapporterna avser Kuststaden Invest AB och har godkänts av styrelsen för offentliggörande vid styrelsesammanträdet den 14 mars 2025 och kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 14 mars 2025.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (tkr).

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Grunder för koncernredovisning

Koncernårsredovisning har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder värderas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet med undantag för koncernens förvaltningsfastigheter som är värderade till verkligt värde. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. 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 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". Moderföretaget tillämpar årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

Konsolidering

Dotterföretag

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser "Input" och en betydande "substantive" process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". Vid varje förvärv tillämpar Kuststaden det så kallade koncentrationstestet vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fall testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer Kuststaden att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv.

Samtliga Kuststadens förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärven avser fastigheter i form av förvaltningsfastigheter (som förvärvas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring). Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheter. Hvresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, då Kuststaden baserat på avtalets ekonomiska substans bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheterna. Hyresintäkter inklusive tillägg aviserar i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter och semesterersättning kostnadsförs den period när de anställda utför tjänsterna.

Pensioner

Åtaganden för de anställda tryggas genom avtalade avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under perioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteutgifter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder och av eventuella räntekostnader på leasingskulder.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte för den initiala redovisningen av ett tillgångsförvärv eftersom förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur och i vilken jurisdiktion de underliggande tillgångarna eller skulderna förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla i den jurisdiktion när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Företaget saknar transaktioner i utländsk valuta.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegringar. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde.

För mer information om värdering av Kuststadens förvaltningsfastigheter, se Not 14 Förvaltningsfastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningsprinciper

Tillämpade avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje räkenskapsårs slut.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; Kundfordringar, övriga fordringar, upplupna inktäkter samt likvida medel. Bland skulderna ingår; Räntebärande finansiella skulder, leverantörsskulder, övriga skulder och upplupna kostnader. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde,
- Verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument klassificerade till upplupet anskaffningsvärde framgår av Not 16 Finansiella instrument.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 16 Finansiella instrument.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. 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. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter.

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se Not 14 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas antingen månadsvis eller kvartalsvis. Koncernens hyresintäkter för räkenskapsåret uppgick till 19 633 tkr (9 816 tkr), varav 556 tkr (451 tkr) avser intäkter kopplade till omsättningsbaserad hyra.

Kommersiella hyreskontrakt är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyrorna inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett till dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. Vanligtvis i de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul vilket innebär uppräknig av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Hyresintäkter per		
Lokaler	17 133	8 581
Bostäder	2 182	1 003
Garage och p-plats	318	232
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	19 633	9 816

Kuststaden Invest AB
559419-5231

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	9 537	5 516
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	1 240	2 315
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	1 084	3 941
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	2 088	1 598
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	1 647	1 156
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	18 750	769
Summa	34 346	15 295

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	6 102	2 310
Reparation och underhåll	58	1 272
Fastighetsskatt	754	482
Summa	6 914	4 064
Administrationskostnader		
Personalkostnader	2 163	1 165
Marknadsföring	128	19
Övriga kostnader	2 110	1 641
Summa	4 401	2 825

Not 6 Arvode till revisor

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	298	310
Övriga tjänster	393	387
Summa	691	697

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31			2023-01-26 - 2023-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Medelantalet anställda						
Moderföretaget	2	0%	100%	1	0%	100%
<i>Dotterföretag i:</i>						
Sverige	0	0%	0%	0	0%	0%
Totalt i koncernen	2	0%	100%	1	0%	100%

	2024-01-01 - 2024-12-31			2023-01-26 - 2023-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare						
Styrelseledamöter	5	0%	100%	5	0%	100%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	0%	100%	1	0%	100%

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Personalkostnader		
Moderföretaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	1 551	883
Sociala avgifter	510	277
Pensionskostnader	92	0
Övriga personalkostnader	11	5
Summa	2 164	1 165
Totalt i koncernen	2 164	1 165

Kuststaden Invest AB
559419-5231

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	54	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	54	0
Summa finansiella intäkter	54	0

Not 9 Finansiella kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	4 803	1 627
Räntekostnader övriga finansiella skulder	3 467	2 018
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	8 270	3 645
Summa finansiella kostnader	8 270	3 645

Not 10 Resultat fastighetsförsäljningar

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Försäljningspris	6 093	0
Redovisat värde	-6 167	0
Resultat fastighetsförsäljningar	-74	0

Not 11 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	681	577
Summa	681	577

Not 12 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Övriga rörelsekostnader	620	0
Summa	620	0

Not 13 Skatt

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
<i>Resultaträkning</i>		
Aktuell skatt	650	303
Aktuell skatt på årets resultat	650	303
Uppskjuten skatt	22 352	16 244
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	22 352	16 244
Redovisad skatt i resultaträkningen	23 002	16 547
Avstämning av effektiv skattesats	20,4%	21,9%
Resultat före skatt	112 604	75 569
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	23 196	15 567
Skatteeffekt av:		
Fastighetsförsäljningar	262	0
Ej avdragsgilla kostnader	1 727	14
Ej aktiverat underskottsavdrag	366	474
Utnyttjat tidigare års ej aktiverade underskottsavdrag	-654	0
Övrigt	-1 894	492
Redovisad skatt	23 003	16 547
Effektiv skattesats	20,4%	21,9%

Kuststaden Invest AB
559419-5231

	Förvaltnings- fastigheter	Summa
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående redovisat värde 2024-01-01	16 244	16 244
Redovisat:		
I resultatet	22 352	22 352
I övrigt totalresultat	0	0
Utgående redovisat värde 2024-12-31	38 596	38 596

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Kuststadens fastighetsbestånd består av 12 st (14 st) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till ca 35 400 kvadratmeter varav 95 % lokaler och 5 % bostäder.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde. Både externa och interna värderingar är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. Samtliga fastigheter har värderats av externa värderare med erkända kvalifikationer minst en gång per år. Värderingarna sker löpande under året och har utförts av Savills. Fastighetsbeståndet värderas årligen. Fastighetsbeståndet värderas enligt värderingshierarki 3 vilket innebär att indata som används i värderingen inte är observerbar.

En beräkning som använder sig av diskonterade kassaflöden baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet ger upphov till. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående redovisat värde	204 080	0
Förvärv	61 000	122 626
Investeringar	19 146	5 744
Försäljningar	-6 500	0
Orealiserade värdeförändringar	112 514	75 710
Utgående redovisat värde	390 240	204 080
Varav förvaltningsfastigheter under konstruktion	16 481	13 735

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2024 till 112 514 tkr (75 710 tkr) och

Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Oskarshamn	390 240	204 080
Summa	390 240	204 080

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	119 576	82 196
Skattemässigt restvärde	119 775	78 612

Värderingsmodell

+ Hyresinbetalningar
- Drifts- och underhållsutbetalningar
= Driftsöverskott
- Avdrag för investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Hyresinbetalningar

Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har lagts till grund för värdebedömningen under hela kalkylperioden, d v s de har antagits bli förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod. För övriga kontrakt har en hyresjustering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts komma att ske.

Kuststaden Invest AB
559419-5231

Drifts- och underhållsutbetalningar

Bedömningen av utbetalningar för drift, administration och underhåll har gjorts med utgångspunkt i Kuststadens statistik samt erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. Kuststaden informerar de externa värderarna om pågående och planerade projekt.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	2024-12-31	2023-12-31
Kalkylperiod, antal år	10-20	10-20
Årlig inflation, %	1,9%	2,0%
Hyesutveckling, % per år	1,9%	2,0%
Kalkylränta, %	7,9% - 9,9%	8,2% - 10,4%
Direktavkastningskrav restvärde, %	6,1% - 8,0%	6,2% - 8,3%
Långsiktig vakansgrad, %	2,3% - 11,1%	2,5% - 12,7%

Kalkylränta

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Restvärde

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut minskat med eventuell återstående kapitalskuld. Marknadsvärdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftnettot för det första året efter kalkylperiodens utgång.

Känslighetsanalys, verkligt värde (tkr)	2024-12-31
Direktavkastningskrav +/- 0,25 %	13 656
Hyesvärde, +/- 5,0 %	18 917
Drift- och underhållskostnader, +/- 25 kr/kvm	12 043

Se Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 15 Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp under året	126	0
Utgående anskaffningsvärde	126	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-13	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13	0
Utgående redovisat värde	113	0

Not 16 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	0	212	212
Övriga fordringar	0	1 427	1 427
Likvida medel	0	11 995	11 995
Summa	0	13 634	13 634
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	121 679	121 679
Leverantörsskulder	0	2 464	2 464
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0
Ägarlån	0	82 270	82 270
Summa	0	206 413	206 413

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	0	214	214
Övriga fordringar	0	147	147
Likvida medel	0	2 529	2 529
Summa	0	2 890	2 890
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	55 050	55 050
Leverantörsskulder	0	2 937	2 937
Övriga kortfristiga skulder	0	1 914	1 914
Ägarlån	0	67 265	67 265
Summa	0	127 166	127 166

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder, än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Räntebärande fordringar och skulder

Ägarlånen löper med fast ränta med förfallodatum som längst 2026-04-19. Räntan bedöms vara marknadsmässig och vår approximation är att verkligt värde överensstämmer med redovisat värde.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som till exempel kundfordringar och leverantörsskulder, samt för skulder till kreditinstitut med rörlig ränta, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Samtliga skulder till kreditinstitut löper med rörlig ränta.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	670	668
Redovisat värde	670	668

Kuststaden Invest AB
559419-5231

Not 18 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	11 995	2 529
Redovisat värde	11 995	2 529

Not 19 Koncernföretag

Moderföretagets, Kuststaden Invest ABs, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Företag	Organisationsnummer	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Kapitalandel/ Rösträttsandel	
				2024-12-31	2023-12-31
KS Bostad AB	559427-7062	Oskarshamn	Fastighetsförvaltning	100%	100%
Kuststaden Industri AB	559427-7070	Oskarshamn	Fastighetsförvaltning	100%	100%
KS Projekt AB	559427-7039	Oskarshamn	Fastighetsförvaltning	100%	100%
KS Utveckling AB	559427-7047	Oskarshamn	Fastighetsförvaltning	100%	100%
KS Kommersiella AB	559419-5256	Oskarshamn	Fastighetsförvaltning	100%	100%
KS Blåbäret 11 AB	556874-5011	Oskarshamn	Fastighetsförvaltning	100%	0%
KS Blåbäret 4 AB	559206-4751	Oskarshamn	Fastighetsförvaltning	100%	0%

Not 20 Eget kapital

Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet på 2 025 tkr består av 25 000 aktier. Kuststaden Invest AB har endast ett aktieslag där alla aktier har lika röstvärde. Aktiernas kvotvärde är 81 kr.

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid företagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till Kuststadens kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag.

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Antal utestående aktier vid årets början	25 000	25 000
Nyemission	0	2 000 000
Omvänd split	0	-2 000 000
Antal utestående aktier vid årets slut	25 000	25 000

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av Kuststadens ägare i form av villkorat aktieägartillskott om 2 015 tkr.

Not 21 Finansiella risker

Koncernens resultat, finansiella ställning och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av koncernens eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som företaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för koncernen. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat till följd av marknadsfluktuationer.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens kreditriskexponering är totalt liten. Hyror faktureras i förskott, vilket ger små kundfordringar, och hyresgästerna består av ett medvetet urval vilket begränsar kreditrisken. Likvida medel placeras endast i stabila banker med hög kreditrating. Totalt sett uppgår möjliga förväntade kreditförluster till oväsentliga belopp för koncernen.

Nedan visas de finansiella tillgångar koncernen har reserverat förväntade kreditförluster för. Utöver nedanstående tillgångar bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Kreditrisk i kundfordringar, inklusive leasingfordringar (förenklad metod för kreditriskreserv)

För koncernen finns kreditrisk främst i kundfordringar, inklusive leasingfordringar, och Kuststadens målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av denna kreditrisk. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att försäljning av produkter och tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund och att kreditrisken vid behov och om möjligt minskas genom förskotts betalning. Betalningsvillkoren uppgår normal till 30 dagar beroende på motpart. Koncernen har inga kreditförluster historiskt.

Koncernens tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster för kundfordringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen tillämpar "historisk förlustandel" för samtliga kundfordringar. Metoden tillämpas i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer inklusive information om enskilda kunder och ledningens bedömning av påverkan från branschens konjunktur.

Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. I dessa fall sker en individuell bedömning för att uppskatta den förväntade kreditförlusten utöver förlustandelen. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Åldersanalys kundfordringar	2024-12-31			2023-12-31		
	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel
☐ förfallna	198	0	0,0%	192	0	0,0%
Förfallna kundfordringar:						
0-30 dagar	14	0	0,0%	0	0	0,0%
31-60 dagar	0	0	0,0%	15	0	0,0%
61-90 dagar	0	0	0,0%	7	0	0,0%
91-120 dagar	0	0	0,0%	0	0	0,0%
>120 dagar	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Summa	212	0	0,0%	214	0	0,0%

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna mer än 90 dagar bedöms vara god, baserat på historiskt låga kundförluster och beaktande av framåtriktade faktorer. Värdet på bortskrivna fordringar som fortfarande är under åtgärder för återvinning uppgår till 0 tkr.

Förväntade kundförluster för kundfordringar (enligt förenklad metod)	2024-01-01	2023-01-26
	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Ingående redovisat värde	0	0
Nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Likvida medel

Koncernens kreditrisk uppstår också från placering av likvida medel och överskottslikviditet. Kuststadens målsättning är att ha en kontinuerlig uppföljning av kreditrisk hänförligt till placeringar. För placeringar på bankkonton är målsättningen att motparten ska ha en hög kreditvärdighet motsvarande s.k. investment grade.

Reservering för förväntade kreditförluster (generell metod)

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel. Enligt den generella metoden mäts kreditrisken för de nästkommande 12 månaderna. Koncernen tillämpar en ratingbaserad metod där förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponering vid fallissemang. Hänsyn delges även annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av kreditvärdighet sker, medförande en kreditvärdighet understigande investment grade. Vid väsentlig ökning av kreditrisk mäts kreditrisken för exponeringens återstående löptid. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger.

Kreditriskexponering och kreditriskkoncentration

Koncernens kreditriskexponering utgörs av kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument ändras på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Målsättningen är att inte vara utsatt för framtida fluktuationer i räntor som påverkar koncernens kassaflöde och resultat i en större omfattning än vad Kuststaden klarar av. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut.

I nedan tabell specificeras villkoren för respektive räntebärande skuld:

	Valuta	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	SEK	Rörlig	121 679	55 050
Ägarlån	SEK	Fast	82 270	67 265
Summa			203 949	122 315

Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, får en ränteuppgång på 1 procentenhet på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på -2 039 tkr (-1 223 tkr) och en påverkan på eget kapital efter skatt på -1 619 tkr (-971 tkr).

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder.

Risken mildras av koncernens goda likviditetsreserver vilka är omedelbart tillgängliga. Koncernens verksamhet är i allt väsentligt finansierad via ägarlån och kreditinstitut.

Koncernens kontraktssliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	2024-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	273	1 126	3 522	3 455	113 303	121 679
Övriga skulder	0	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	2 464	0	0	0	0	2 464
Ägarlån	82 270	0	0	0	0	82 270
Summa	85 007	1 126	3 522	3 455	113 303	206 413

Löptidsanalys	2023-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	84	252	1 510	1 510	51 693	55 050
Övriga skulder	0	1 914	0	0	0	1 914
Leverantörsskulder	2 937	0	0	0	0	2 937
Ägarlån	7 060	0	60 205	0	0	67 265
Summa	10 081	2 166	61 715	1 510	51 693	127 166

Kapitalhantering

Ledningen anser att skulder och nettotillgångar som är hänförliga till majoritetsägare är primära kapitalkällor. Ledningens mål vid förvaltning av kapitalet är att skydda ledningens förmåga att fortsätta bedriva verksamhet för att kunna erbjuda avkastning till ägare och fördelar till andra intressenter samt att erbjuda finansiering av rörelsen, investeringar och bevara ledningens utvecklingsstrategi. Ledningens riktlinjer för kapitalförvaltningen har som mål att säkerställa och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att minska den totala kapitalkostnaden, och flexibilitet i fråga om tillgång till kapitalmarknader.

Företagsledningen övervakar regelbundet kapitalstrukturen och kan ändra sina riktlinjer för kapitalförvaltning och mål efter förändringar i den operativa miljön, stämningen på marknaden eller dess utvecklingsstrategi. För att ha en så låg finansiell risk som möjligt använder man sig av olika finansieringskällor samt spridda låneförfall.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 414	1 230
Upplupna personalkostnader	367	143
Övriga upplupna kostnader	4 690	1 514
Redovisat värde	7 471	2 887

Not 23 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2024-01-01	2023-01-26
	2024-12-31	2023-12-31
Utrangeringar	620	0
Realisationsresultat	11	0
Upplupna räntekostnader	0	2 015
Redovisat värde	631	2 015

Kuststaden Invest AB
559419-5231

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	152 685	100 241
Summa	152 685	100 241

Not 25 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 19. Alla transaktioner mellan Kuststaden Invest AB, och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen. Ytterligare information om moderföretagets transaktioner med dotterföretag återfinns i moderföretagets not 18.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se not 7 Anställda och personalkostnader.

Ägare	2024-01-01	2023-01-26
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	3 514	2 015
Skuld på balansdagen	82 270	67 265

Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Kuststaden Invest AB
559419-5231

M ODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-26
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Nettoomsättning	2,3	3 290	1 766
Bruttoresultat		3 290	1 766
Administrationskostnader	3,4,5,6	-4 092	-1 991
Rörelseresultat		-802	-225
Resultat från andelar i dotterföretag	7	-11	-955
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	496	255
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 450	-2 053
Resultat efter finansiella poster		-3 767	-2 978
Bokslutsdispositioner	10	3 800	0
Skatt	11	-48	0
Årets resultat		-15	-2 978

M ODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-26
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Årets resultat		-15	-2 978
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		-15	-2 978

2025031701495

Penneo dokumentnyckel: OKJAM-773AN-CVQ8S-KGD3Y-QA0BZ-PLLOQ

M ODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	12	59 687	47 723
Summa finansiella anläggningstillgångar		59 687	47 723
Summa anläggningstillgångar		59 687	47 723
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		21 499	10 844
Övriga fordringar		1 225	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	3 743	2 045
Kassa och bank	14	1 237	61
Summa omsättningstillgångar		27 704	12 985
SUMMA TILLGÅNGAR		87 391	60 708
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	15		
Aktiekapital		2 025	2 025
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat vinst eller förlust		-963	2 015
Årets resultat		-15	-2 978
Summa eget kapital		1 047	1 062
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	16	0	57 000
Summa långfristiga skulder		0	57 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		110	31
Skuld till koncernföretag		4 293	2 158
Aktuella skatteskulder		48	0
Övriga skulder		77 655	62
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 238	395
Summa kortfristiga skulder		86 344	2 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 391	60 708

M ODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

Belopp i tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 2023-01-26	25	0	0	25
Årets resultat			-2 978	-2 978
Årets totalresultat	0	0	-2 978	-2 978
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Nyemission	2 000			2 000
Erhållna aktieägartillskott		2 015		2 015
Summa	2 000	2 015	0	4 015
Utgående balans per 2023-12-31	2 025	2 015	-2 978	1 062
Ingående balans per 2024-01-01	2 025	2 015	-2 978	1 062
Omföring resultat från föregående år		-2 978	2 978	0
Årets resultat			-15	-15
Årets totalresultat	0	-2 978	2 963	-15
Utgående balans per 2024-12-31	2 025	-963	-15	1 047

2025031701497

Penneo dokumentnyckel: OKJAM-773AN-CVQ8S-KGD3Y-QA0BZ-PLLQC

M ODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-802	-225
Erhållen ränta		496	0
Erlagd ränta		-3 450	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 756	-225
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-13 543	-12 669
Förändringar av rörelseskulder		12 650	2 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 649	-10 656
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-8 000	0
Förvärv av andelar i dotterföretag		-7 659	-48 308
Avyttringar av andelar i dotterföretag		3 684	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 975	-48 308
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		3 800	0
Upptagna lån		14 000	57 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 800	57 000
Årets kassaflöde		1 176	-1 964
Likvida medel vid årets början		61	2 025
Likvida medel vid årets slut		1 237	61

MODERFÖRETAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Enligt RFR 2 ska moderbolaget tillämpa alla International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), antagna av EU, så långt det är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagens regelverk.

Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualefterpliktelser och eventualtillgångar.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget.

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens värde i den mån nedskrivning ej erfordras. Aktieägartillskottet förs direkt mot eget kapital hos mottagaren.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Centrala administrationstjänster	3 290	1 766
Redovisat värde	3 290	1 766

Not 3 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Inköp	0%	0%
Försäljning	100%	100%

Not 4 Administrationskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Personalkostnader	2 163	1 165
Marknadsföring	129	19
Övriga kostnader	1 800	807
Redovisat värde	4 092	1 991

Not 5 Arvode till revisor

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	451	100
Övriga tjänster	225	125
Summa	676	225

Kuststaden Invest AB
559419-5231

Not 6 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se Koncernens Not 7 Anställda och personalkostnader.

Not 7 Resultat från andelar i dotterföretag

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Resultat vid avyttringar	-11	0
Nedskrivning	0	-955
Summa	-11	-955

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från reversfordringar	29	0
Ränteintäkter från koncernföretag	467	256
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	496	256
Summa finansiella intäkter	496	256

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Räntekostnader från koncernföretag	96	38
Räntekostnader övriga finansiella skulder	3 354	2 015
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	3 450	2 053
Summa finansiella kostnader	3 450	2 053

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Erhållet koncernbidrag	3 800	0
Summa	3 800	0

Not 11 Skatt

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Aktuell skatt	48	0
Redovisad skatt	48	0

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-26 - 2023-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	33	-2 978
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	7	-613
Skatteeffekt av:		
Ej aktiverat underskottsavdrag	0	403
Utnyttjat tidigare års underskottsavdrag	-403	0
Ej avdragsgilla kostnader	444	211
Redovisad skatt	48	0
Effektiv skattesats	147%	0%

Kuststaden Invest AB
559419-5231

Not 12 Andelar i dotterföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	47 723	0
Förvärv/ aktieägartillskott	15 659	48 678
Nedskrivningar	0	-955
Försäljningar	-3 695	0
Utgående anskaffningsvärde	59 687	47 723
Utgående redovisat värde	59 687	47 723

Nedanstående förteckning omfattar av moderföretaget direkt ägda aktier och andelar. För information om moderföretagets indirekt ägda aktier och andelar, se koncernens Not 19 Koncernföretag.

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde	Redovisat värde
				2024-12-	2023-12-31
KS Svalan Bryggaren AB	559427-7054	Oskarshamn	0%	0	3 696
KS Bostad AB	559427-7062	Oskarshamn	100%	85	85
Kuststaden Industri AB	559427-7070	Oskarshamn	100%	1 770	1 770
KS Projekt AB	559427-7039	Oskarshamn	100%	125	125
KS Utveckling AB	559427-7047	Oskarshamn	100%	195	195
KS Kommersiella AB	559419-5256	Oskarshamn	100%	41 853	41 853
KS Blåbäret 11 AB	559206-4751	Oskarshamn	100%	14 294	0
KS Blåbäret 4 AB	556874-5011	Oskarshamn	100%	1 365	0
				59 687	47 724

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter på koncernföretag	478	256
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 265	1 789
Redovisat värde	3 743	2 045

Not 14 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	1 237	61
Redovisat värde	1 237	61

Not 15 Eget kapital

Per den 2024-12-31 består aktiekapitalet av 25 000 aktier med ett kvotvärde om 81 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 20 Eget kapital.

Aktieägarna har lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till 2 015 tkr.

Not 16 Övriga långfristiga skulder

Förfallotidpunkt:	2024-12-31	2023-12-31
Inom 1 år	77 150	0
1-5 år från balansdagen	0	57 000
senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Summa	77 150	57 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	3 488	38
Upplupna personalkostnader	367	143
Övriga upplupna kostnader	383	214
Redovisat värde	4 238	395

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	44 489	0
Summa	44 489	0

2025031701502

Kuststaden Invest AB
559419-5231

Not 18 Transaktioner med närstående

	2024-01-01	2023-01-26
	2024-12-31	2023-12-31
Dotterföretag		
Försäljning av varor/ tjänster	3 290	1 766
Fordran på balansdagen	25 243	12 866
Skuld på balansdagen	4 389	2 196

Företag med gemensamt bestämmande inflytande över, eller betydande inflytande över företaget

Skuld på balansdagen	80 504	57 000
----------------------	--------	--------

Not 19 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 20 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat, kr	-963
Årets resultat, kr	-15
	-978

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:

I ny räkning överföres	-978
	-978

Kuststaden Invest AB

559419-5231

Oskarshamn, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Kulander
Styrelsens ordförande

Magnus Johansson
Verkställande direktör

Patrick Johansson
Styrelseledamot

Magnus Klintheim
Styrelseledamot

Robert Pejic
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

2025031701503

Penneo dokumentnyckel: OKJAM-773AN-CVQ8S-KGD3Y-QA0BZ-PLLOQ

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."

MAGNUS JOHANSSON

VD

På uppdrag av: Kuststaden Invest AB

Serienummer: eb91b5c39c3186[...]24577ccaa57b2

IP: 62.20.xxx.xxx

2025-03-14 11:42:30 UTC



PATRICK JOHANSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Kuststaden Invest AB

Serienummer: 188e41f31dbcc1[...]02d2befaa1750

IP: 62.20.xxx.xxx

2025-03-14 11:43:43 UTC



Robert Karl Ilija Pejic

Styrelseledamot

På uppdrag av: Kuststaden Invest AB

Serienummer: ad050bc08cee2f[...]c1d4dc81d6839

IP: 62.20.xxx.xxx

2025-03-14 11:45:45 UTC



MAGNUS KLINTHEIM

Styrelseledamot

På uppdrag av: Kuststaden Invest AB

Serienummer: ff6e355f711d3e[...]20b0f9b78058d

IP: 62.20.xxx.xxx

2025-03-14 11:49:01 UTC



HANS KULANDER

Styrelseordförande

På uppdrag av: Kuststaden Invest AB

Serienummer: 40bb1f13ebfe90[...]4ecd4f6e3bc31

IP: 62.20.xxx.xxx

2025-03-14 11:50:47 UTC



Franz Robert Nicholas Lindström

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: f8cf9c46488632[...]003fe638473e7

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-14 12:21:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.

2025031701504

Penneo dokumentnyckel: OKJAM-773AN-CVQ8S-KGD3Y-QA0BZ-PLLQC



Building a better
working world

2025031701505

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kuststaden Invest AB, org.nr 559419-5231

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kuststaden Invest AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

2025031701506

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kuststaden Invest AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Kalmar den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström
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."

Franz Robert Nicholas Lindström

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: f8cf9c46488632[...]003fe638473e7

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-14 12:21:09 UTC



2025031701507

Penneo dokumentnyckel: YDBY1-7M9SZ-PWOM9-CJ7UY-ZABQY-CAPGC

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.