

Årsredovisning och koncernredovisning

Kuststaden Invest AB

Org.nr 559419-5231

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

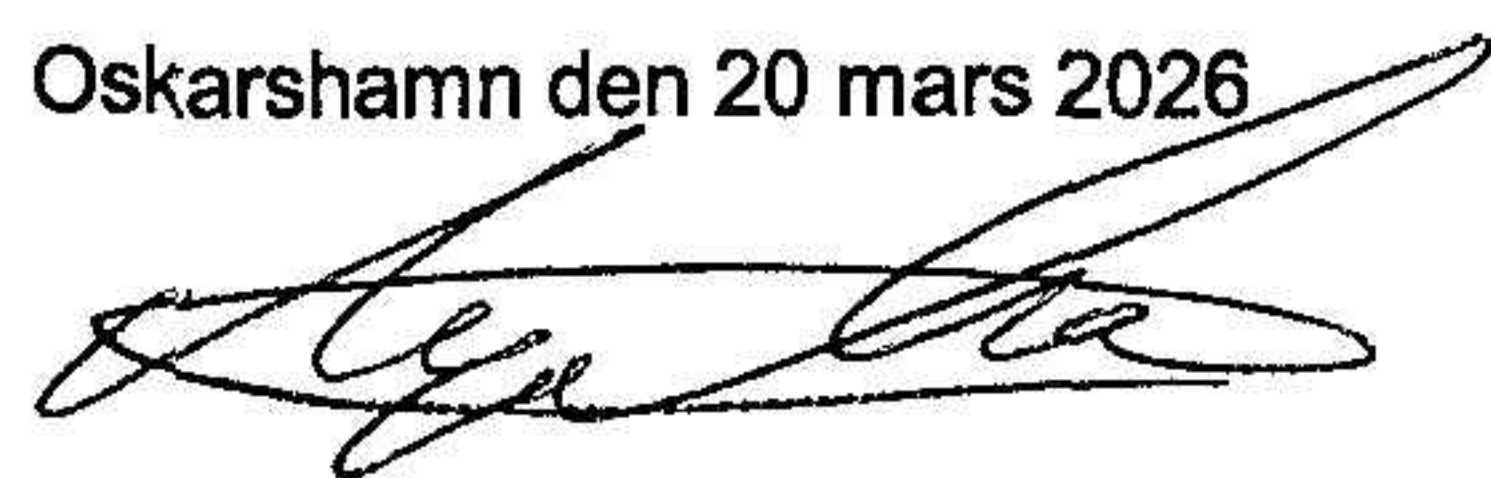
Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Koncernens rapport över totalresultatet	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöde	8
Koncernens noter	9
Moderföretagets resultaträkning	23
Moderföretagets rapport över finansiell ställning	24
Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital	25
Moderföretagets kassaflöde	26
Moderföretagets noter	27
Underskrifter	31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 20 mars 2026
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Oskarshamn den 20 mars 2026



Magnus Johansson

Årsredovisning
och
koncernredovisning

Kuststaden Invest AB

Org.nr 559419-5231

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kuststaden Invest AB (559419-5231) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 8 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 13 fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till ca 38 200 kvadratmeter varav 95,5 % lokaler och 4,5 % bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 fortsatte koncernens tillväxt genom moderbolagets förvärv av samtliga aktier i bolaget KSMotorn 3 AB (559550-7111) vilket även innebar tillträdet av fastigheten Motorn 3 i Oskarshamn. Tillträdet av Motorn 3 genomfördes den 1 december 2025. Då förvärvet av fastigheten genomfördes av en säljare som valt att lämna delar av fastigheten med sin egen verksamhet kunde det överenskomna fastighetsvärdet i transaktionen hållas nere och på så sätt även risken minimeras. Fastighetens tekniska skicka samt strategiska läge i det södra industriområde ger mycket bra möjligheter för det kommande uthyrningsarbetet.

Den 18 december genomfördes en refinansiering av bolagets samtliga befintliga lån. Detta genomföres genom upplåning i ny bank motsvarande ca 52% belåningsgrad mot fastighetsvärdet. Upplåningen resulterade i en högre total skuld men sänkte ändå koncernens framtida årliga räntekostnader med ca 14%.

Under räkenskapsåret har styrelsen även fattat beslut om en nyemission av aktier. Beslutet fattades vid extra bolagsstämma den 17 december 2025 och avsåg 1 376 nya aktier, med en teckningskurs om 7 267 SEK per aktie, efter överenskommelse mellan aktieägarna.

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.

En stabilare inflation under 2025 medverkade till att Riksbanken fortsatte sina räntesänkningar vilket även innebar en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden. Vi ser med tillit fram emot kommande år där fortsatta möjligheter till goda förvärv förväntas hålla i sig. Under året har både nyemission samt refinansiering av banklån genomförts för att stärka bolagets finansiella position och finansiera framtida tillväxt.

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 hyresbetalningar 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*	Agande i %
Neel Capital Partners AB	10 688	40,5%
Virbo Invest AB	8 016	30,4%
Polberga AB	2 672	10,1%
Magnus Johansson	2 625	10,0%
Robert Pejic	2 375	9,0%
Summa	26 376	100%

* Kapitalandel överensstämmer med röstandel

Flerårsöversikt/ nyckeltal koncern

Koncernen	2025	2024	2023
Hysesintäkter	29 337	19 633	9 816
Driftöverskott	21 488	12 719	5 752
Resultat före skatt	15 273	112 603	75 570
Soliditet, %	38,8%	37,5%	30,1%
Kassaflöde	15 439	9 466	504
Genomsnittlig låneränta 31/12	3,1%	4,4%	4,6%
Antal anställda	3	2	1

Moderföretaget	2025	2024	2023
Nettoomsättning	4 113	3 290	1 766
Balansomslutning	92 190	87 391	60 708
Soliditet (%)	12,0%	1,2%	1,7%
Antal anställda	3	2	1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Överkursfond	9 888 544
Balanserad vinst	-978 376
Årets resultat	48 957
	<hr/>
	8 959 125
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	8 959 125
	<hr/>
	8 959 125

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Hysesintäkter	4	29 337	19 633
Fastighetskostnader	5	-7 849	-6 914
Driftsöverskott		21 488	12 719
Administrationskostnader	5,6,7	-5 763	-4 401
Finansiella intäkter	8	20	54
Finansiella kostnader	9	-9 948	-8 270
Förvaltningsresultat		5 797	102
Resultat fastighetsförsäljningar	10	0	-74
Övriga rörelseintäkter	11	698	681
Övriga rörelsekostnader	12	-1 805	-620
Resultat efter övrig verksamhet		4 690	89
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	10 583	112 514
Resultat före skatt		15 273	112 603
Skatt på årets resultat	13	-3 870	-23 002
Årets resultat		11 403	89 601
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		11 403	89 601
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Årets resultat		11 403	89 601
Ovrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		0	0
Årets totalresultat		11 403	89 601
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		11 403	89 601
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	418 182	390 240
Maskiner och inventarier	15	88	113
Övriga långfristiga fordringar	16,21	10	0
Summa anläggningstillgångar		418 280	390 353
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16,21	376	212
Övriga fordringar	16	1 973	3 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	873	670
Likvida medel	18	27 434	11 995
Summa omsättningstillgångar		30 656	16 862
SUMMA TILLGÅNGAR		448 936	407 215
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	2 136	2 025
Övrigt tillskjutet kapital		11 903	2 015
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		160 027	148 624
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		174 066	152 664
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital		174 066	152 664
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16,21	0	120 280
Uppskjuten skatteskuld	13	41 051	38 596
Summa långfristiga skulder		41 051	158 876
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	16,21	223 600	83 669
Leverantörsskulder	16,21	1 163	2 464
Skatteskulder		1 605	756
Övriga kortfristiga skulder		3 087	1 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 364	7 471
Summa kortfristiga skulder		233 819	95 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		448 936	407 215

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Hänförligt till moderföretagets ägare			Summa eget kapital hänförligt till moderföretage
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
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
Ingående eget kapital 2025-01-01	2 025	2 015	148 624	152 664
Årets resultat			11 403	11 403
Övrigt totalresultat			0	0
Årets totalresultat			11 403	11 403
Transaktioner med koncernens ägare				
Nyemission	111	9 889	0	10 000
Summa	111	9 889	0	10 000
Utgående eget kapital 2025-12-31	2 136	11 903	160 027	174 066

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter övrig verksamhet		4 690	89
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	1 830	631
Betald inkomstskatt		-567	-152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 953	568
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		1 645	-1 673
Förändringar av rörelseskulder		-5 543	-9 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 055	-10 973
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-8 172	-21 892
Avyttringar av förvaltningsfastigheter		0	2 397
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-126
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-10	0
Förvärv av andelar i dotterföretag		-9 060	-4 282
Avyttring av andelar i dotterföretag		0	3 504
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 242	-20 399
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		10 000	0
Upptagna lån		231 600	79 355
Amortering av lån		-210 974	-38 517
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30 626	40 838
Årets kassaflöde		15 439	9 466
Likvida medel vid årets början		11 995	2 529
Årets kassaflöde		15 439	9 466
Likvida medel vid årets slut	18	27 434	11 995

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 20 mars 2026 och kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 20 mars 2026.

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. Hyresavtalen 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 aviseras 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 leasingkulder.

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 baserar 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 värdetändringar redovisas i resultaträkningen. Den orealiserade värdetändringen 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 samt likvida medel. Bland skulderna ingår; Fäntebärande finansiella skulder, leverantörsskulder och övriga skulder. 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.

Statliga bidrag

Statliga bidrag redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag hänförliga till resultat redovisas som en övrig rörelseintäkt och periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för.

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 29 337 tkr (19 633 tkr), varav 551 tkr (556 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 uppräknings av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

	2025-01-01	2024-01-01
Hyresintäkter per fastighetskategori	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Lokaler	26 685	17 133
Bostäder	2 264	2 182
Garage och p-plats	388	318
Hyresintäkter enligt rapport över resultatet	29 337	19 633

Koncernens odiskonterade, framtida hyresintäkter återfinns i nedan tabell:

	2025-01-01	2024-01-01
Avtalade framtida hyresintäkter	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	34 463	27 913
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	31 511	29 447
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	29 110	26 223
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	26 576	24 464
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	25 159	22 450
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	62 189	78 581
Summa	209 008	209 078

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	6 364	6 102
Reparation och underhåll	456	58
Fastighetsskatt	1 029	754
Summa	7 849	6 914
Administrationskostnader		
Personalkostnader	3 125	2 163
Marknadsföring	355	128
Avskrivningar	25	0
Övriga kostnader	2 258	2 110
Summa	5 763	4 401

Not 6 Arvode till revisor

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	289	298
Övriga tjänster	455	393
Summa	744	691

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31			2024-01-01 - 2024-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Medelantalet anställda						
Moderföretaget	3	0%	100%	2	0%	100%
Dotterföretag i:						
Sverige	0	0%	0%	0	0%	0%
Totalt i koncernen	3	0%	100%	2	0%	100%

	2025-01-01 - 2025-12-31			2024-01-01 - 2024-12-31		
	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%

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Personalkostnader		
Moderföretaget		
Styrelse och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	2 160	1 551
Sociala avgifter	755	510
Pensionskostnader	194	92
Övriga personalkostnader	16	11
Summa	3 125	2 164
Totalt i koncernen	3 125	2 164

Kuststaden Invest AB
559419-5231

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	20	54
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	20	54
Summa finansiella intäkter	20	54

Not 9 Finansiella kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	5 913	4 803
Räntekostnader övriga finansiella skulder	4 035	3 467
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	9 948	8 270
Summa finansiella kostnader	9 948	8 270

Not 10 Resultat fastighetsförsäljningar

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Försäljningspris	0	6 093
Redovisat värde	0	-6 167
Resultat fastighetsförsäljningar	0	-74

Not 11 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna statliga bidrag	65	0
Övriga rörelseintäkter	633	681
Summa	698	681

Not 12 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Övriga rörelsekostnader		
Utrangeringar	1 805	620
Summa	1 805	620

Not 13 Skatt

<i>Resultaträkning</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	1 282	650
Justeringar avseende tidigare år	133	0
	1 415	650
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 455	22 352
	2 455	22 352
Redovisad skatt i resultaträkningen	3 870	23 002

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	15 273	112 604
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	3 146	23 196
Skatteeffekt av:		
Fastighetsförsäljningar	0	262
Ej avdragsgilla kostnader	1 348	1 727
Ej skattepliktiga intäkter	-1	0
Ej aktiverat underskottsavdrag	1	366
Utnyttjat tidigare års ej aktiverade underskottsavdrag	-301	-654
Justeringar avseende tidigare år	133	0
Övrigt	-456	-1 894
Redovisad skatt	3 870	23 003
Effektiv skattesats	25,3%	20,4%

	Förvaltnings- fastigheter	Summa
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående redovisat värde 2025-01-01	38 596	16 244
Redovisat:		
I resultatet	2 455	22 352
I övrigt totalresultat	0	0
Utgående redovisat värde 2025-12-31	41 051	38 596

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Kuststadens fastighetsbestånd består av 13 st (12 st) fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgick till ca 38 200 kvadratmeter varav 95,5 % lokaler och 4,5 % 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.

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående redovisat värde	390 240	204 080
Förvärv	10 992	61 000
Investeringar	8 172	19 146
Försäljningar/Utrangeringar	-1 805	-6 500
Orealiserade värdeförändringar	10 583	112 514
Utgående redovisat värde	418 182	390 240
Varav förvaltningsfastigheter under konstruktion	7 622	16 481

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2025 till 10 583 tkr (112 514 tkr) och redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

	2025-12-31	2024-12-31
Fördelning av verkligt värde förvaltningsfastigheter		
Oskarshamn	418 182	390 240
Summa	418 182	390 240
	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	150 464	119 576
Skattemässigt restvärde	126 731	119 775

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.

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	2025-12-31	2024-12-31
Kalkylperiod, antal år	10-19	10-20
Årlig inflation, %	2,0%	1,9%
Hyresutveckling, % per år	2,0%	1,9%
Kalkylränta, %	8,2% - 10,6%	7,9% - 9,9%
Direktavkastningskrav restvärde, %	6,3% - 8,5%	6,1% - 8,0%
Långsiktig vakansgrad, %	2,2% - 11,0%	2,3% - 11,1%

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 kapitalsskuld. 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)	2025-12-31	2024-12-31
Direktavkastningskrav +/- 0,25 %	14 999	13 656
Hyresvärde, +/- 5,0 %	21 130	18 917
Drift- och underhållskostnader, +/- 25 kr/kvm	12 949	12 043

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

Not 15 Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	126	0
Inköp under året	0	126
Utgående anskaffningsvärde	126	126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13	0
Årets avskrivningar	-25	-13
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38	-13
Utgående redovisat värde	88	113

Not 16 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2025-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	0	376	376
Övriga fordringar	0	172	172
Likvida medel	0	27 434	27 434
Summa	0	27 982	27 982
Finansiella skulder			
Räntebärande skulder	0	223 600	223 600
Leverantörsskulder	0	1 163	1 163
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0
Ägarlån	0	974	974
Summa	0	225 737	225 737

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 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)

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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	873	670
Redovisat värde	873	670

Not 18 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	27 434	11 995
Redovisat värde	27 434	11 995

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, % tillika Röststrätsandel, %	
				2025-12-31	2024-12-31
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	559206-4751	Oskarshamn	Fastighetsförvaltning	100%	100%
KS Blåbäret 4 AB	556874-5011	Oskarshamn	Fastighetsförvaltning	100%	100%
KS Motorn 3 AB	559550-7111	Oskarshamn	Fastighetsförvaltning	100%	0%

Not 20 Eget kapital

Aktiekapital

Det registrerade aktiekapitalet på 2 136 tkr består av 26 376 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.

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Antal utestående aktier vid årets börj	25 000	25 000
Nyemission	1 376	0
Antal utestående aktier vid årets slut	26 376	25 000

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av Kuststadens ägare i form av villkorat aktieägartillskott om 2 015 tkr, samt en överkursfond om 9 889 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	2025-12-31			2024-12-31		
	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel
☐ förfallna	180	0	0,0%	198	0	0,0%
Förfallna kundfordringar:						
0-30 dagar	61	0	0,0%	14	0	0,0%
31-60 dagar	39	0	0,0%	0	0	0,0%
61-90 dagar	23	0	0,0%	0	0	0,0%
91-120 dagar	2	0	0,0%	0	0	0,0%
>120 dagar	71	0	0,0%	0	0	0,0%
Summa	376	0	0,0%	212	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.

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Förväntade kundförluster för kundfordringar (enligt förenklad metod)		
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 överskottlikviditet. 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. Marknadsrisk 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	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	SEK	Rörlig	223 600	121 679
Ägarlån	SEK	Fast	0	82 270
Summa			223 600	203 949

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 -2 236 tkr (-2 039 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	2025-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	2 236	221 364	0	0	0	223 600
Övriga skulder	0	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	1 163	0	0	0	0	1 163
Ägarlån	974	0	0	0	0	974
Summa	4 373	221 364	0	0	0	225 737

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

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.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 495	2 414
Upplupna personalkostnader	467	367
Övriga upplupna kostnader	1 402	4 690
Redovisat värde	4 364	7 471

Not 23 Kassaflödesanalys

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangeringar	1 805	620
Realisationsresultat	0	11
Avskrivningar	25	0
Redovisat värde	1 830	631

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	236 664	152 685
Summa	236 664	152 685

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 19.

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ägare		
Räntekostnader	4 064	3 514
Skuld på balansdagen	974	82 270

Not 26 Händelser efter balansdagen

Den 13 februari 2026 ingicks avtal avseende förvärv av samtliga aktier i bolaget Iris 2 AB. Aktierna tillträdades samma dag vilket även innebar tillträdet av fastigheterna Oskarshamn Iris 2, Oskarshamn Lejonet 17, Oskarshamn Jungner 10 samt Oskarshamn Fårbo 24:70 med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 85 mkr.

Förvärvet finansierades genom upptagande nya lån i koncernen samt med kassa för resterande del.

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Nettoomsättning	2,3	4 113	3 290
Bruttoresultat		4 113	3 290
Administrationskostnader	3,4,5,6	-5 313	-4 092
Rörelseresultat		-1 200	-802
Resultat från andelar i dotterföretag	7	0	-11
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	408	496
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 153	-3 450
Resultat efter finansiella poster		-4 945	-3 767
Bokslutsdispositioner	10	5 780	3 800
Skatt	11	-786	-48
Årets resultat		49	-15

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Årets resultat		49	-15
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		49	-15

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	12	68 772	59 687
Summa finansiella anläggningstillgångar		68 772	59 687
Summa anläggningstillgångar			
		68 772	59 687
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		57	0
Fordringar hos koncernföretag		9 889	21 499
Övriga fordringar		175	1 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 675	3 743
Kassa och bank	14	8 622	1 237
Summa omsättningstillgångar		23 418	27 704
SUMMA TILLGÅNGAR		92 190	87 391
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 136	2 025
Fritt eget kapital			
Överkursfond		9 889	0
Balanserat vinst eller förlust		-978	-963
Årets resultat		49	-15
Summa eget kapital		11 096	1 047
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	16	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		346	110
Skuld till koncernföretag		78 734	4 293
Aktuella skatteskulder		833	48
Övriga skulder		190	77 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	991	4 238
Summa kortfristiga skulder		81 094	86 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 190	87 391

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 2024-01-01	2 025	0	2 015	-2 978	1 062
Omföring resultat från föregående år			-2 978	2 978	0
Årets resultat				-15	-15
Årets totalresultat				-15	-15
Utgående balans per 2024-12-31	2 025	0	-963	-15	1 047
Ingående balans per 2025-01-01	2 025	0	-963	-15	1 047
Omföring resultat från föregående år			-15	15	0
Årets resultat				49	49
Årets totalresultat				49	49
Transaktioner med ägare					
Nyemission	111	9 889			10 000
Summa	111	9 889			10 000
Utgående balans per 2025-12-31	2 136	9 889	-978	49	11 096

2026032609493

Dokumentation av förändringar i eget kapital för 2025

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 200	-802
Erhållen ränta		408	496
Erlagd ränta		-4 153	-3 450
Betald inkomstskatt		-1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 946	-3 756
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		11 671	-13 543
Förändringar av rörelseskulder		-6 035	12 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten		690	-4 649
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		0	-8 000
Förvärv av andelar i dotterföretag		-9 085	-7 659
Avyttringar av andelar i dotterföretag		0	3 684
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 085	-11 975
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		10 000	0
Erhållna koncernbidrag		5 780	3 800
Upptagna lån		0	14 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15 780	17 800
Årets kassaflöde		7 385	1 176
Likvida medel vid årets början		1 237	61
Likvida medel vid årets slut		8 622	1 237

Kuststaden Invest AB
559419-5231

Not 4 Administrationskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Personalkostnader	3 125	2 163
Marknadsföring	355	129
Övriga kostnader	1 833	1 800
Redovisat värde	5 313	4 092

Not 5 Arvode till revisor

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	289	451
Övriga tjänster	223	225
Summa	512	676

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

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Resultat vid avyttringar	0	-11
Summa	0	-11

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Ränteintäkter från reversfordringar	14	29
Ränteintäkter från koncernföretag	394	467
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	408	496
Summa finansiella intäkter	408	496

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader till koncernföretag	87	96
Räntekostnader övriga finansiella skulder	4 066	3 354
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	4 153	3 450
Summa finansiella kostnader	4 153	3 450

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Erhållet koncernbidrag	5 780	3 800
Summa	5 780	3 800

2026032609496

2026032609496

Not 11 Skatt

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Aktuell skatt	688	48
Justering avseende tidigare år	98	0
Redovisad skatt	786	48
	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	834	33
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	172	7
Skatteeffekt av:		
Utnyttjat tidigare års underskottsavdrag	0	-403
Justering avseende tidigare år	98	0
Ej avdragsgilla kostnader	516	444
Redovisad skatt	786	48
Effektiv skattesats	94%	147%

Not 12 Andelar i dotterföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	59 687	47 723
Förvärv/ aktieägartillskott	9 085	15 659
Nedskrivningar	0	0
Försäljningar	0	-3 695
Utgående anskaffningsvärde	68 772	59 687
Utgående redovisat värde	68 772	59 687

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	
				2025-12-31	2024-12-31
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	14 294
KS Blåbäret 4 AB	556874-5011	Oskarshamn	100%	1 365	1 365
KSMotorn 3 AB	559550-7111	Oskarshamn	100%	9 085	0
				68 772	59 687

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter på koncernföretag	394	478
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 281	3 265
Redovisat värde	4 675	3 743

Not 14 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	8 622	1 237
Redovisat värde	8 622	1 237

Not 15 Eget kapital

Per den 2025-12-31 består aktiekapitalet av 26 376 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:	2025-12-31	2024-12-31
Inom 1 år	0	77 150
1-5 år från balansdagen	0	0
senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Summa	0	77 150

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	126	3 488
Upplupna personalkostnader	467	367
Övriga upplupna kostnader	398	383
Redovisat värde	991	4 238

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Borgenförbindelser till förmån för dotterbolag	227 100	44 489
Summa	227 100	44 489

Not 19 Transaktioner med närstående

Dotterföretag	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Försäljning av varor/ tjänster	4 113	3 290
Fordran på balansdagen	14 350	25 243
Skuld på balansdagen	78 860	4 389

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

Skuld på balansdagen	0	80 504
----------------------	---	--------

Not 20 Händelser efter balansdagen

Den 13 februari 2026 ingicks avtal avseende förvärv av samtliga aktier i bolaget Iris 2 AB. Aktierna tillträdades samma dag vilket även innebar tillträdet av fastigheterna Oskarshamn Iris 2, Oskarshamn Lejonet 17, Oskarshamn Jungner 10 samt Oskarshamn Fårbo 24:70 med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 85 mkr.

Förvärvet finansierades genom upptagande nya lån i koncernen samt med kassa för resterande del.

Not 21 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	9 889
Balanserat resultat, kr	-978
Årets resultat, kr	49
	8 960

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:

I ny räkning överföres	8 960
	8 960

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."

2026032609500

MAGNUS JOHANSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Kuststaden Invest AB

Serienummer: eb91b5c39c3186[...]24577ccaa57b2

IP: 62.20.xxx.xxx

2026-03-20 11:12:44 UTC



HANS KULANDER

Styrelseordförande

På uppdrag av: Kuststaden Invest AB

Serienummer: 40bb1f13ebfe90[...]4ecd4f6e3bc31

IP: 62.20.xxx.xxx

2026-03-20 11:13:15 UTC



PATRICK JOHANSSON

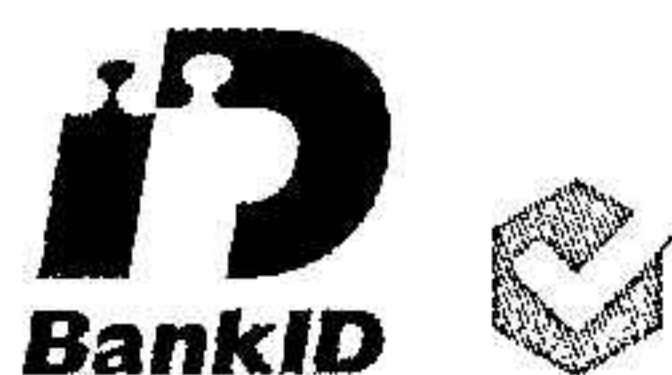
Styrelseledamot

På uppdrag av: Kuststaden Invest AB

Serienummer: 188e41f31dbcc1[...]02d2befaa1750

IP: 62.20.xxx.xxx

2026-03-20 11:14:24 UTC



Robert Karl Ilija Pejic

Styrelseledamot

På uppdrag av: Kuststaden Invest AB

Serienummer: ad050bc08cee2f[...]c1d4dc81d6839

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-20 11:15:52 UTC



MAGNUS KLINTHEIM

Styrelseledamot

På uppdrag av: Kuststaden Invest AB

Serienummer: ff6e355f711d3e[...]20b0f9b78058d

IP: 62.20.xxx.xxx

2026-03-20 11:20:02 UTC



Franz Robert Nicholas Lindström

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: f8cf9c46488632[...]003fe638473e7

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-20 11:25:04 UTC



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.

Penneo A/S erstatningsansvarig. EUTL TC 01B0U PENNEO.COM A/S 090320 100755



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 2025.

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 2025 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 2025 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors 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.



2026032609502

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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Den här dokumentet är ett elektroniskt dokument. För ytterligare information, kontakta Ernst & Young AB. Dokumentnummer: 2026032609502

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

2026-03-20 11:25:04 UTC



2026032609503

Dokumentet är signerat med Penneo. För mer information se <https://penneo.com>

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 försedd 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 validerings verktyg för digitala signaturer.