

Årsredovisning för  
**Cortikalis Fastighetsförvaltning AB**

559132-1079

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-04.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av**

Mohaned Nseir  
Styrelseledamot

2026-04-08

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Cortikalis Fastighetsförvaltning AB, 559132-1079, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning, uthyrning av fastigheter och lokaler, handel med fastigheter och därmed förenligt verksamhet.

Bolaget har sitt säte i Limhamn.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2021/2022
Nettoomsättning	964 572	547 072	359 381	278 315
Resultat efter finansiella poster	342 158	156 200	-131 825	5 880
Soliditet %	4	0,9	-1	0,6

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	-128 443	151 201
Balanseras i ny räkning		151 201	-151 201
Årets resultat			271 661
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>22 758</b>	<b>271 661</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	22 758
Årets resultat	271 661
<b>Summa</b>	<b>294 419</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	294 419
<b>Summa</b>	<b>294 419</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		964 572	547 072
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>964 572</b>	<b>547 072</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-403 831	-154 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-126 492	-108 324
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-530 323</b>	<b>-262 860</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>434 249</b>	<b>284 212</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 193	-128 132
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 091</b>	<b>-128 012</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>342 158</b>	<b>156 200</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>342 158</b>	<b>156 200</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-70 497	-4 999
<b>Årets resultat</b>		<b>271 661</b>	<b>151 201</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	7 794 823	7 903 147
Inventarier, verktyg och installationer	3	72 683	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	23 516	114 368
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 891 022</b>	<b>8 017 515</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 891 022</b>	<b>8 017 515</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		27 647	13 997
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 647</b>	<b>13 997</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		653 017	291 679
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>653 017</b>	<b>291 679</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>680 664</b>	<b>305 676</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 571 686</b>	<b>8 323 191</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		22 758	-128 443
Årets resultat		271 661	151 201
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>294 419</b>	<b>22 758</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>344 419</b>	<b>72 758</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		5 874 450	5 874 450
Övriga skulder		2 097 750	2 185 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 972 200</b>	<b>8 059 450</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		103 773	34 353
Övriga skulder		137 694	139 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 600	17 483
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>255 067</b>	<b>190 983</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 571 686</b>	<b>8 323 191</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader	2	50
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

### Not 2 Byggnader och mark

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	8 184 450	8 184 450
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>8 184 450</b>	<b>8 184 450</b>
Ingående avskrivningar	-281 303	-172 979
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-108 324	-108 324
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-389 627</b>	<b>-281 303</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 794 823</b>	<b>7 903 147</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	90 851	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>90 851</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar		0
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-18 168	
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-18 168</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>72 683</b>	<b>0</b>

#### **Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	114 368	
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter		114 368
Omklassificeringar	-90 852	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>23 516</b>	<b>114 368</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 516</b>	<b>114 368</b>

#### **Not 5 Uppllysning om moderföretag**

Uppgift om moderföretag

<i>Nuvarande namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Myocardium AB	559274-2398	Limhamn

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-04

Limhamn

*Mohaned Nseir*  
Mohaned Nseir  
Styrelseledamot

2026-04-04

Datum