

insig

Årsredovisning 2025

Insig AB





Välkommen in till oss!

insig

Insigs huvudkontor på Lotskajen 9
i Limhamn.

Innehåll

Kort om Insig AB	4
VD har ordet.	8
Förvaltningsberättelse	10
Finansiella rapporter	15
Noter	24
Underskrifter	41
Revisionsberättelse	42
Styrelse	44
Företagsledning	45
Definition nyckeltal.	46

Kort om Insig AB

Insig är ett växande fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö, vars verksamhet startade 2023. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till södra Sverige, med tyngdpunkt i Skåne och centrala tillväxtstråk från Öresundsregionen mot Mälardalen.

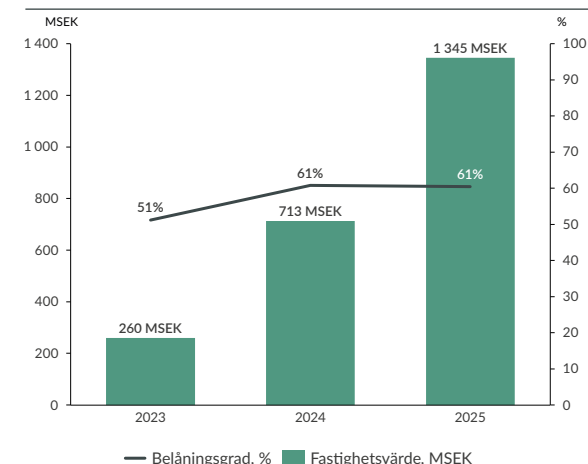
Bolagets affärsidé är att generera en attraktiv riskjusterad avkastning till aktieägarna genom disciplinerade förvärv av kvalitativa bostadsfastigheter, en skalbar och digitaliserad förvaltningsmodell samt värdeskapande investeringar som stärker kassaflödet och ökar fastigheternas långsiktiga värde. Per den 31 december 2025 uppgick fastighetsvärdet till cirka 1 345 Mkr.

Portföljen omfattar över 690 moderna lägenheter med hög uthyrningsgrad, kompletterat av en begränsad andel kommersiella lokaler, vilket skapar stabila kassaflöden och förutsättningar för fortsatt värdetillväxt.

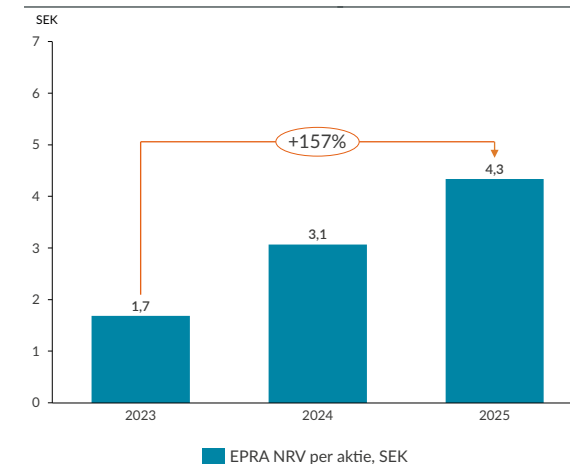
Som en del av bolagets tillväxtstrategi har Insig under 2025 ingått avtal om förvärv av fastighetsportföljer i Helsingborg och Båstad. Förvärven genomförs till ett fastighetsvärde om cirka 307 Mkr och tillför bolaget ytterligare 226 bostadslägenheter. Tillträde sker under Q1 2026.

Nyckeltal Koncernen	2025	2024	Förändring, %
Nettoomsättning (Mkr)	65,9	26,0	253
Fastighetsvärde (Mkr)	1 345,0	713,0	88
Resultat innan skatt (Mkr)	145,8	115,3	26
Förvaltningsresultat (Mkr)	17,0	3,5	389
EPRA NRV (kr/aktie)	4,3	3,1	40
Räntetäckningsgrad	1,7	2,4	-30
Belåningsgrad (%)	60,5	61,0	-0,8

Fastighetsportföljens värdeutveckling



157% tillväxt i EPRA NRV per aktie sedan 2023



Historik

Insig grundades av Dan Astrén, Tomas Magnusson och Stefan Vinberg. Trion har tidigare framgångsrikt utvecklat bostadsfastighetsbolaget Signatur Fastigheter AB, även det grundat av Dan Astrén och Tomas Magnusson, som under hösten 2019 kom till Nasdaq First North Growth Market genom ett omvänt förvärv. Verksamheten drevs i noterad miljö fram till dess att Fastighets AB Trianon förvärvade samtliga aktier i Signatur Fastigheter AB genom ett offentligt uppköpserbjudande.

Verksamheten i Insig startade 2023, och 2024 stärkte bolaget sin verksamhetsplattform genom strategiska förvärv och stark förvaltningsdisciplin, vilka var viktiga steg för att etablera sig inom bostadssegmentet i södra Sverige.

Sedan 2023 och fram till den 31 december 2025 har fastighetsvärdet ökat med över 1 085 Mkr, och EPRA NRV per aktie har stigit med 151 procent. Förvaltningsresultatet har under samma period ökat från 0,4 Mkr till 17,0 Mkr. Utvecklingen är en följd av bolagets affärsmodell, vilken bygger på strategiska förvärv, aktiv förvaltning och värdeskapande investeringar.



Konferensrum i Insigs huvudkontor på Lotskajen 9 i Limhamn.

Strategi

Insigs strategi är att bygga en ledande och skalbar bostadsplattform genom disciplinerade fastighetsförvärv, teknikdriven förvaltning och värdeskapande investeringar.

- **Tillväxt genom strategiska förvärv**

Insig förvärvar moderna bostadsfastigheter i demografiskt attraktiva tillväxtregioner i Skåne och Mälardalen. Den geografiska inriktningen skapar förutsättningar för låg vakansgrad, stabil efterfrågan och god avkastning. Vid förvärv prioriteras fastigheter med potential för effektiv förvaltning, utvecklingsmöjligheter till gröna tillgångar samt tillräcklig volym för att uppnå förvaltningskritisk massa.

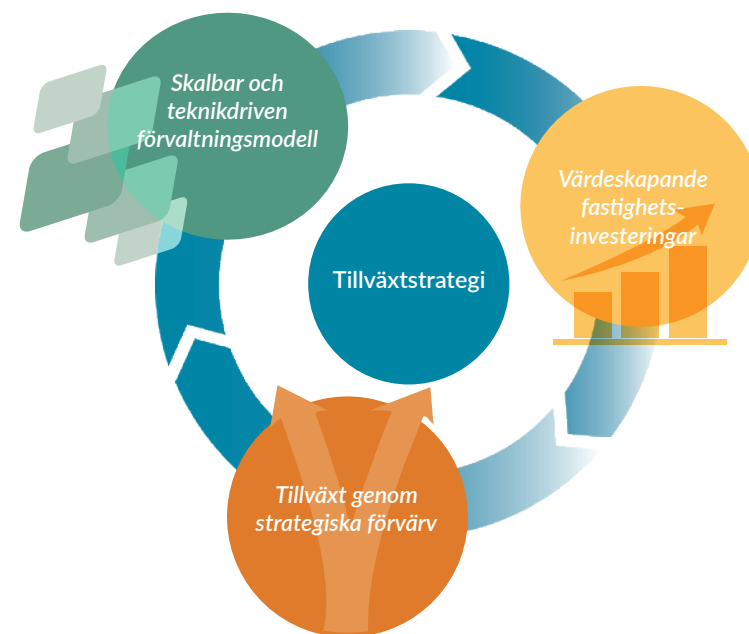
- **Skalbar och teknikdriven förvaltningsmodell**

Bolaget tillämpar en skalbar, teknikdriven förvaltningsmodell där digitalisering och automatisering utgör centrala komponenter. Genom digital hyresgästkommunikation och AI-styrda fastighetscentraler optimeras driften, vilket bidrar till lägre driftkostnader och förbättrade kassaflöden.

Målsättningen är att successivt digitalisera och automatisera förvaltningsprocessen för att möjliggöra en kostnadseffektiv organisation som kan hantera en växande fastighetsportfölj utan motsvarande ökning av administrativa kostnader.

- **Värdeskapande investeringar**

Insig investerar i energioptimering och klimatanpassning, exempelvis individuell mätning och debitering (IMD), värmeåtervinning, solcellsanläggningar och laddinfrastruktur. Dessa åtgärder bidrar till att modernisera och framtidssäkra fastighetsbeståndet, minska energiförbrukningen, stärka kassaflödet och fastigheternas långsiktiga värde.



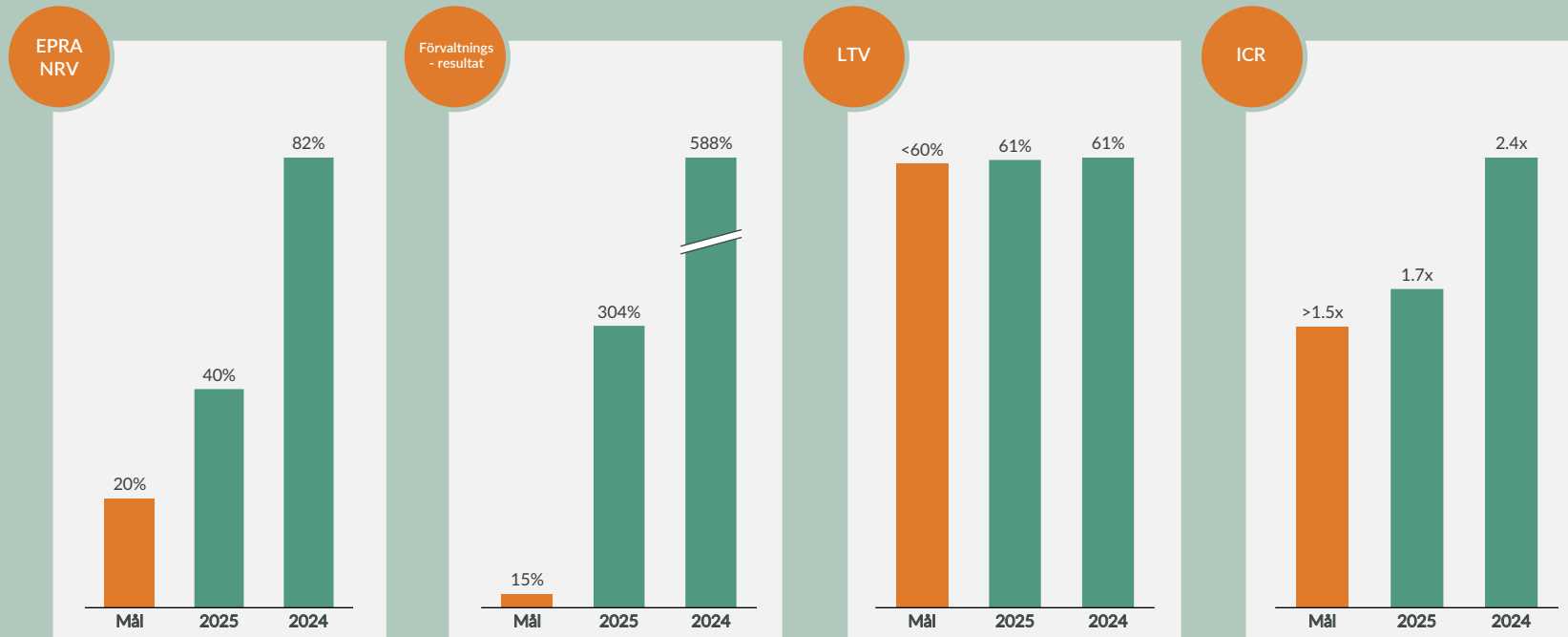
Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde per aktie (EPRA NRV) ska överstiga 20% per år inklusive eventuella värdeöverföringar.

Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 60% av fastigheternas värde.

Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 gånger.

Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med minst 15% per år.



VD har ordet

Insig tar form

2025 har varit ett betydelsefullt år för Insigs utveckling. Under året har vi fortsatt att bygga bolaget med ambitionen att skapa en ledande bostadsplattform med långsiktig tillväxt och stabil förvaltning. Fastighetsportföljen har utvecklats från 713 Mkr till 1 345 Mkr i fastighetsvärde, och därmed stärkt Insigs position.

Bolagets affärsidé är att generera en attraktiv riskjusterad avkastning till aktieägarna genom disciplinerade förvärv av kvalitativa bostadsfastigheter, en skalbar och digitaliserad förvaltningsmodell samt värdeskapande investeringar som stärker kassaflödet och ökar fastigheternas långsiktiga värde. Portföljen är koncentrerad till attraktiva lägen i södra Sverige där efterfrågan på hyresbostäder bedöms vara stabil över tid.

Stark tillväxt

Bolaget har under året levererat stark tillväxt där fastighetsportföljens värde ökade med 88 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet uppgick till cirka 17 Mkr, en ökning med 388 procent. Resultatet före skatt uppgick till 146 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 26 procent.

Bolaget har ett finansiellt mål att öka substansvärdet per aktie med minst 20 procent per år. Vid årets slut uppgick substansvärdet till 4,34 kronor per aktie, vilket är en ökning med 41 procent under året.

Transaktioner

Under året har Insig genomfört flera strategiska förvärv som stärker bolagets position och bidrar till en mer effektiv och skalbar förvaltningsplattform.

Tidigt under året förvärvades en bostadsportfölj om 13 fastigheter i nordvästra Skåne genom en bolagsaffär med Gösta Bengtsson Fastighetsförvaltning. Portföljen omfattar 152 lägenheter och består till stor del av moderna fastigheter uppförda under de senaste åren.

Under sommaren genomfördes även förvärvet av fyra bostadsfastigheter i Nyköping med cirka 170 lägenheter. Affären innebar ett viktigt steg i vår geografiska expansion och etablerade Insig i Mälardalen, en region med stabil befolkningstillväxt.

Mot slutet av året genomförde vi även förvärvet av en samlad bostadsportfölj i Helsingborg och Båstad bestående av nio fastigheter med totalt 226 lägenheter. Fastigheterna är koncentrerat belägna och skapar ett starkt förvaltningskluster i västra Skåne. Tillträde planeras under första kvartalet 2026.

Förvärven stärker vår områdeskoncentration, förbättrar förvaltningseffektiviteten och ger goda möjligheter till värdeskapande investeringar i energieffektivisering som stärker kassaflödet och fastigheternas långsiktiga värde.

Positionerade för fortsatt tillväxt

När vi går in i 2026 gör vi det med en tydlig strategi och en stabil plattform att bygga vidare på. Med en växande fastighetsportfölj, en skalbar förvaltningsmodell och ett entreprenörsdrivet team ser vi goda möjligheter att fortsätta tillväxten och skapa långsiktigt värde för våra aktieägare.

Som ett led i att stärka bolagets kapitalstruktur avser vi att emittera och notera en preferensaktie på NGM Nordic SME under första kvartalet 2026. Kapitalanskaffningen övertecknades och vi är stolta över det stora förtroende som visats från marknaden, där nya investerare tillkommit som aktieägare i Insig.

Målsättningen är att bygga en fastighetsportfölj om cirka 5 miljarder kronor i fastighetsvärde inom de kommande åren, samtidigt som vi bibehåller en balanserad kapitalstruktur och ett stabilt kassaflöde.

Jag vill avslutningsvis rikta ett varmt tack till våra medarbetare, samarbetspartners och investerare för det förtroende och engagemang som visats under året. Tillsammans fortsätter vi arbetet med att utveckla Insig till ett ledande bostadsbolag med fokus på stabila kassaflöden och hållbar tillväxt.

Dan Astrén
VD, Insig AB



Dan Astrén, CEO, Insig AB



32 lägenheter i Östra Karup i Båstads kommun.
En av de fastigheter som förvärvades av Insig
under 2025.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Insig AB är ett växande fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö. Bolagets fastighetsbestånd är primärt koncentrerat till södra Sverige och utgörs i huvudsak av hyresbostäder.

Affärsmodell

Insigs affärsidé är att generera en attraktiv, riskjusterad avkastning till dess aktieägare. Affärsmodellen bygger på disciplinerade förvärv av kvalitativa bostadsfastigheter, en skalbar och digitaliserad förvaltningsmodell samt värdeskapande investeringar som stärker kassaflödet och bidrar till långsiktig värdetillväxt.

Framtidsutsikter

Insig ser betydande tillväxtpotentialer i dagens marknad. Transaktionsmarknaden börjar tina upp, och det finns ett uppdämt behov av att genomföra affärer. Detta skapar attraktiva förvärvsmöjligheter som bolaget kapitaliserar på. Bolagets teknikstyrda, AI-kopplade förvaltning och investeringar i energioptimering driver både kostnadseffektivitet och värdeutveckling. Genom smarta lösningar säkerställer bolaget både minskade utsläpp och ökad lönsamhet, vilket gör verksamheten hållbar ur både ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Insig förvärvade en fastighetsportfölj i nordvästra Skåne bestående av 152 lägenheter fördelade på 13 fastigheter och med en köpeskilling om 221,5 Mkr.

30 Mkr som dellikvid i fastighetsförvärvet i nordvästra Skåne betalades genom kvittning till aktier i Insig, totalt 9 584 664 aktier.

En riktad emission till strategiska parter registrerades den 30 januari 2025 om 4 766 924 aktier.

Bolagets styrelse beslutade den 30 april 2025, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 13 juni 2024, om en emission av 4 347 826 B-aktier. B-aktierna registrerades hos Bolagsverket den 30 juli 2025, medförande en ökning av bolagets aktiekapital med 4 347 826 kronor.

Koncernen förvärvade under juli 2025 en fastighetsportfölj i Nyköping bestående av 163 lägenheter fördelade på fyra fastigheter, till en sammanlagd köpeskilling om 265 Mkr.

Bolaget ingick i december 2025 avtal om att förvärva fastighetsbestånd bestående av åtta fastigheter i Helsingborg och en fastighet i Båstad till ett totalt fastighetsvärde om cirka 307 Mkr. Portföljen tillför Insig ytterligare 226 bostadslägenheter och tillträds månadsskiftet mars/april 2026.

Koncernens resultat

Årets resultat uppgick för året till 115 082 Tkr (94 418 Tkr) och förvaltningsresultatet uppgick till 16 961 Tkr (3 477 Tkr).

Koncernens finansiella ställning

Fastigheternas marknadsvärde är 1 345 300 Tkr (713 000 Tkr) vilket är en ökning med 89%. Ökningen grundar sig i förvärv, investeringar och realiserade värdeförändringar (se not 9 för fördelning).

Omsättningstillgångarna har ökat med 39 201 Tkr jämfört med 2024. Likvida medel vid utgången av året var 9 749 Tkr (24 804 Tkr).

Bolagets finansiering består främst av eget kapital och banklån. Under året har det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat netto med 154 959 Tkr vilket är en ökning med 59%.

Koncernens lån hos kreditinstitut var vid årets utgång 793 078 Tkr (408 549 Tkr). Belåningsgraden uppgår till 60,5% (61%) av fastigheternas verkliga värde.

Banklånen har ökat med 94% jämfört med samma period föregående år till följd av ett ökat fastighetsinnehav.

Nyckeltal flerårsöversikt koncernen och moderbolaget

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31*
Nettoomsättning	65 887	25 987	13 891	477	73
Förvaltningsresultat	16 961	3 477	403	-684	73
Res före skatt	145 840	115 339	39 995	-684	73
Balansomslutning	1 374 097	776 298	263 786	113 249	358
Soliditet (%)	30,4%	33,8%	43,3%	neg	62,0%
Skuldsättningsgrad	2,0	1,6	1,0	neg	0,0
Räntetäckningsgrad **	1,7	2,4	1,1	neg	0,0
Belåningsgrad (%)	60,5%	61%	51%	49%	0,0%
EPRA NRV	474 207	292 162	122 119	6 757	222
EPRA NRV/andel ***	4,34	3,07	1,69	neg	443,66

* År 2021 och 2020 är ej jämförbara med senare perioder då koncernen bedrev en annan typ av verksamhet

** Beräknas Resultat före skatt samt återläggning av finansnetto och orealiserade värdeförändringar / Finansiella kostnader

*** Beräknas 2024 även på andelar för den ej registrerade emissionen

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	0	0	251	0	73
Res efter finansiella poster	-12 138	-4 726	11 913	-6 978	73
Balansomslutning	230 793	170 778	113 915	70 348	248
Soliditet (%)	71,2%	81,9%	79,7%	neg	89,3%



Förslöv 2:101 i Förslöv utanför Båstad, består av 12 lägenheter med en total uthyrningsbar yta om 915 kvm



Brudslöjan 3 är en av de fastigheter i Nyköping som Insig förvärvade under sommaren 2025. Fastigheten består av 16 lägenheter med en total uthyrningsbar yta om 1546 kvm

Möjligheter och risker

Nedan angivna möjligheter och risker är gemensamma för både koncernen och moderbolaget.

Koncernen verkar i regioner med stark tillväxt och hög efterfrågan. Med en gedigen kompetens och en organisation med stort fokus på utvecklingspotential och effektivitet skapar och förvaltar vi fastigheter med god kontroll och värdetillväxt.

Koncernen har som strategi att i huvudsak investera i fastigheter med stabilt kassaflöde men där potentialen för värdeökning är god. Med en bra förvaltning och utveckling av fastigheterna adderas värde till stabila kassaflöden vilket ger bolaget en bra grund och goda möjligheter för tillväxt och fortsatta förvärv. Kontinuerligt utvärderas också befintlig fastighetsportfölj för möjliga avyttringar och därigenom tillgodogöra sig värdeökningar att använda för fortsatt expansion.

Kassaflödet är tryggt och i kombination med fastigheter i bra lägen med hög uthyrningsgrad, bra hyresgäster och god kontraktsstruktur bedöms risken för framtida större vakanser som låg. El och uppvärmning är stora kostnader för fastighetsbolag, vilka dels varierar mellan säsonger så väl som påverkas av väder och klimat. Koncernen bygger och renoverar med fokus på energieffektivitet. Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara.

Risker rörande makroekonomiska faktorer

Förändrade makroekonomiska faktorer kan ha en inverkan på vakansgrader, hyresnivåer samt värdet av fastigheter. Om dessa faktorer utvecklas negativt kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker rörande värdet på koncernens fastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till marknadsvärde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella ställning och resultat är således exponerade mot förändringar av förvaltningsfastigheternas värde. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels på marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Förändrade faktorer, företagsspecifika eller marknadsspecifika, som påverkar värdet av fastighetsbeståndet, kan ha en väsentlig inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker rörande investeringar i befintligt fastighetsbestånd och projekt

En del av koncernens verksamhet är att utveckla och göra investeringar i Koncernens fastighetsbestånd. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektets genomförande. Det finns en risk att företagsledningen gör felbedömningar som resulterar i lägre projektvinster än väntat vilket kan ha väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker rörande lagreglerade förhållanden

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagreglerade förhållanden avseende till exempel hyressättningen för bostäder. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdessystemet, innebär att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyra än vad som tillåts enligt gällande hyreslagstiftning. Om koncernen inte kan kompensera

ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det kunna ha en negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker rörande miljöansvar

Enligt miljöbalken har den som bedrivit näringsverksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Om något av Moderbolagets dotterbolag skulle åläggas att bekosta omfattande marksanering eller efterbehandling skulle detta kunna ha en negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella risker

Fastighetsverksamhet är i hög grad utsatt för finansiella risker då verksamheten till exempel kräver mycket kapital. Alltså är refinansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk ständigt närvarande. Dessa hanteras av ledningen genom ett nära samarbete med ett flertal banker, arbeta med olika löptider på krediter och ett aktivt arbete med att pressa räntor. Koncernen arbetar, med hjälp av extern aktör, aktivt med att driva in hyror som förfallit till betalning snabbast möjligt. Risker kopplade till finansiering utvecklas vidare i not 2.

Omvärldsrisker

Omvärldsrisker avser risker till följd av påverkan från externa faktorer. Faktorer utom Koncernens kontroll och till vilka Koncernen har att förhålla sig till. Dessa kan delas in i makroekonomiska risker, kriser och förändrade regelverk.

Ägarförhållanden

Ägarförhållanden är per undertecknandedatum och utgörs av summan av det som framgår av eget kapital i årsredovisningen samt det som nämns i not 26.

Ägare	Antal aktier	Ägarandel %	% av rösterna
Fastighetsutveckling Sverige Syd AB	55 377 689	50,7	91,1
Tenesta Holding AB	10 297 618	9,4	1,7
Gösta Bengtsson Fastighetsförvaltning AB	9 584 664	8,8	1,6
Megazone i Umeå AB	4 000 000	3,7	0,7
Peter G:s Holding AB	3 200 000	2,9	0,5
Peter Jonsson	2 885 000	2,6	0,5
AB Hagman Green Business	2 500 000	2,3	0,4
DIRIS AB	2 197 802	2,0	0,4
Kjellerups Fastighets Förvaltning AB	2 197 802	2,0	0,4
Övriga	16 936 339	15,6	2,8
Summa	109 176 914	100,0%	100,0%

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämans förfogande stående vinstmedel (kronor) i moderbolaget disponeras enligt följande:

MEDEL ATT DISPONERA:


Överkursfond	26 000 000
Balanserat resultat	44 571 982
Årets resultat	-15 396 880
Summa	55 175 102

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	55 175 102
Summa	55 175 102



Under 2025 förvärvade Insig Enen 8 med adress Stockholmsvägen 13 i Perstorp. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 2 168 kvm fördelat på 40 lägenheter.



Under 2025 förvärvade Insig Rikshems bostadsportfölj i Nyköping bestående av fyra fastigheter om totalt 15 130 kvm fördelat på ca 170 lägenheter. Fastigheterna är centralt belägna i Nyköping och har såväl intäkthöjande förädlingspotential som besparande energioptimeringsmöjligheter.

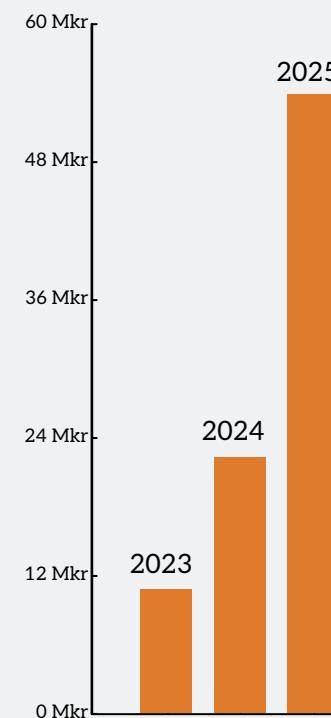
Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultatet

RESULTATRÄKNING

Tkr	not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	3	65 887	25 987
Övriga intäkter		4 868	2 412
Kostnader	4	-16 953	-6 152
Driftnetto		53 801	22 247
Central administration	5, 6	-11 938	-5 028
Rörelseresultat	6	41 863	17 219
Finansnetto	7	-24 902	-13 742
Förvaltningsresultat		16 961	3 477
Värdoförändringar derivat	14	-1 271	1 479
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	9	130 150	110 383
Resultat före skatt		145 840	115 339
Skatter			
Aktuell skatt	8	-3 669	-1 278
Uppskjuten skatt	8	-27 090	-19 643
Årets resultat		115 082	94 418
HÄNFÖRLIGT TILL			
Moderbolagets aktieägare		115 082	94 418

Driftnetto



Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR

Tkr	not	2025-12-31	2024-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	1 345 300	713 000
Markanläggningar	10	8 674	5 590
Pågående nyanläggningar	11	3 337	1 639
Nyttjanderättstillgångar	12	556	702
Maskiner och inventarier	13	2 742	1 445
Summa materiella anläggningstillgångar		1 360 609	722 376
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat	14	209	1 479
Uppskjuten skatt	15	102	65
Summa finansiella anläggningstillgångar		311	1 544
Summa anläggningstillgångar		1 360 920	723 920
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	228	180
Övriga fordringar		1 877	26 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 324	1 224
Kassa/Bank		9 749	24 804
Summa omsättningstillgångar		13 177	52 378
SUMMA TILLGÅNGAR		1 374 097	776 298

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
18			
Aktiekapital		109 177	82 485
Ej registrerat aktiekapital		0	12 760
Övrigt tillskjutet kapital		70 813	44 813
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		237 532	122 505
Summa eget kapital		417 522	262 563
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	15	56 685	29 599
Summa avsättningar		56 685	29 599
Långfristiga skulder			
19			
Räntebärande skulder		510 579	355 528
Övriga skulder		25 000	45 000
Leasingskulder		60	323
Depositioner		145	169
Summa långfristiga skulder		535 784	401 020
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19	312 665	53 021
Leasingskulder	19	496	379
Leverantörsskulder		3 500	1 768
Skatteskulder		3 741	2 219
Övriga skulder		24 699	22 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	19 007	2 991
Summa kortfristiga skulder		364 106	83 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 374 097	776 298

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

Tkr	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Total eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	72 189	0	14 075	28 087	114 350
Summa totalresultat				94 418	94 418
Nyemission	10 296	12 760	30 739	0	53 794
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	10 296	12 760	30 739	94 418	148 212
Eget kapital 2024-12-31	82 485	12 760	44 813	122 505	262 563
Summa totalresultat				115 082	115 082
Nyemission	26 692	-12 760	25 945	0	39 877
Summa transaktioner med moderbolagets ägare	26 692	-12 760	25 945	115 082	154 959
Eget kapital 2025-12-31	109 177	0	70 758	237 587	417 522

Koncernens rapport över kassaflödet

Tkr	not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		145 840	115 339
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	-134 345	-91 126
Betald inkomstskatt		-2 147	160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		9 348	24 373
Förändring i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		24 145	-26 391
Förändring rörelseskulder		20 203	19 074
Summa förändring av rörelsekapital		44 348	-7 317
Kassaflöde från löpande verksamheten		83 881	17 056
Investeringsverksamheten			
Förvärv och investeringar i materiella anläggningstillgångar		-496 661	-386 940
Sålda materiella anläggningstillgångar		-5 959	17 958
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-37	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-502 657	-368 981
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		145 005	294 762
Förändring kortfristiga finansiella skulder		249 520	27 023
Amortering av leasingsskuld		-496	-259
Nyemission		39 877	53 794
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		433 906	375 320
Årets kassaflöde		-15 055	23 395
Ingående likvida medel		24 804	1 409
Utgående likvida medel		9 749	24 804

Moderbolagets resultaträkning

RESULTATRÄKNING

Tkr	not	2025	2024
Nettoomsättning		0	0
Central administration	5,6	-9 366	-3 568
Rörelseresultat		-9 366	-3 568
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 191	592
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 963	-1 750
Resultat efter finansiella poster		-12 138	-4 726
Bokslutsdispositioner		-3 259	0
Resultat före skatt		-15 397	-4 726
Årets resultat		-15 397	-4 726

Moderbolagets balansräkning

TILLGÅNGAR

Tkr	not	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	13	71	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		71	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	87 930	86 220
Summa finansiella anläggningstillgångar		87 930	86 220
Summa anläggningstillgångar			
		88 001	86 220
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	63	63
Fordringar hos koncernföretag		141 246	77 270
Övriga fordringar		365	633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	971	249
Kassa/Bank		148	6 344
Summa omsättningstillgångar		142 792	84 558
SUMMA TILLGÅNGAR		230 793	170 778

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tkr	not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		109 177	82 485
Ej registrerat aktiekapital		0	12 759
Summa bundet eget kapital		109 177	95 244
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		26 000	44 813
Balanserad vinst eller förlust		44 572	4 485
Årets resultat		-15 397	-4 726
Summa fritt eget kapital		55 175	44 572
Summa eget kapital		164 352	139 817
Långfristiga skulder			
	19		
Skulder till koncernföretag		0	19 985
Övriga skulder		40 000	4 000
Summa långfristiga skulder		40 000	23 985
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		938	154
Övriga skulder		24 151	6 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 352	420
Summa kortfristiga skulder		26 441	6 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 793	170 778

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

Tkr	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Fri överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total eget kapital
Eget kapital 2025-01-01	82 485	12 760	44 813	4 485	-4 726	139 817
Vinstdisposition:						
Omföring av föregående års resultat			-44 813	40 087	4 726	0
Nyemission	26 692	-12 760	26 000			39 932
Årets resultat					-15 397	-15 397
Eget kapital 2025-12-31	109 177	0	26 000	44 572	-15 397	164 352

Moderbolagets rapport över kassaflödet

Tkr	not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-12 138	-4 726
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	18	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-12 120	-4 726
Förändring i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-64 428	-50 391
Förändring rörelseskulder		16 204	5 988
Summa förändring av rörelsekapital		-48 224	-44 403
Kassaflöde från löpande verksamheten		-60 344	-49 129
Investeringsverksamheten			
Förvärv i och investeringar i materiella anläggningstillgångar		-89	0
Förvärv i övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 710	-618
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 799	-618
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		40 000	4 000
Amortering lån		-23 985	-2 193
Nyemission		39 932	53 794
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		55 947	55 601
Årets kassaflöde		-6 196	5 854
Ingående likvida medel		6 344	490
Utgående likvida medel		148	6 344

Intjäningsförmåga

Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som avspeglar Insigs planer, uppskattning och bedömningar. Förvaltningsresultaten kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa framtidsinriktade uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader inkluderar, men är inte begränsat till, de antaganden som ligger till grund för dessa uttalanden.

I tabellen som följer presenteras aktuell intjäningsförmåga för det fastighetsbestånd Insig ägde per den 31 december 2025 och för en period om tolv månader framåt. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en specifik tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller hyresutveckling, vakansgrader, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Intjäningsförmågan baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, medbeaktande av hyrestillägg och hyresrabatter aktuella fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet. Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetstal med normala underhållsåtgärder. Fastighetsskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnaden för central administration har baserats på organisationen och omfattning för verksamheten per den 31 december 2025. Finansnetto baseras på räntelägen samt den skuldsättning som förelåg per den 31 december 2025.

Följande information och antaganden ligger till grund för den bedömda intjäningsförmågan per den 31 december 2025:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 december 2025 för befintligt bestånd.
- Hyresvärdet har justerats för kända in- och avflyttningar.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader (som inte vidarefaktureras), underhållsåtgärder och tomträttsavgälder, baserat på budget för 2026 avseende befintligt bestånd per den 31 december 2025. I driftkostnaderna ingår fastighetsrelaterad administration.
- Fastighetsskatt har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde.
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation med kända organisationsförändringar och fastighetsbeståndets storlek.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2025.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar inkluderats i beräkningen av den aktuella intjäningsförmågan. Insig bedömer att samtliga antaganden, med undantag för beräkningen av fastighetsskatt som bedöms ligga helt utanför bolagets kontroll, är faktorer som bolagets styrelse och ledande befattningshavare kan påverka.

Aktuell intjäningsförmåga – 31 december 2025 (Mkr, om inte annat anges)

Intäkter	85,2
Fastighetskostnader	-22,7
Driftöverskott	62,5
Central administration	-11,8
Finansnetto	-29,7
Förvaltningsresultat	21,0

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Insig AB, org.nr 556940-4964, är ett svenskt aktiebolag som har sitt säte i Malmö, Sverige. Huvudkontorets adress är Lotskajen 9, 216 42 Limhamn.

Grunder för redovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av redovisnings- och värderingsprinciper som följer de av EU antagna IFRS Accounting Standards och IFRIC Interpretations samt årsredovisningslagen ÅRL. Vidare tillämpar koncernen RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, vilket anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS Accounting Standards, som krävs enligt bestämmelserna i ÅRL.

Ändrade redovisningsprinciper

I årsredovisningen för 2025 har koncernen ändrat presentationen av resultaträkningen för att ge en mer överskådlig och verksamhetsanpassad uppställning. Flera tidigare detaljerade rader har slagits samman till bredare kategorier, såsom Intäkter, Kostnader, Central administration samt

Finansiella intäkter/kostnader.

Ändringen påverkar inte periodens resultat eller eget kapital utan avser endast presentation. Jämförelsetalen för 2024 har omklassificerats i enlighet med IAS 1 för att möjliggöra jämförbarhet mellan perioderna

Nya standarder vilka trätt i kraft 2025

Nya eller reviderade IFRS Accounting Standards eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2025 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder som träder i kraft 2026

De ändrade IFRS Accounting Standards som hittills antagits av International Accounting Standards Board (IASB) bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning. Samma sak gäller för svenska regelverk.

Grunder för rapporternas upprättande

Moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Koncernens förvaltningsfastigheter och räntederivat värderas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Tillgångs- och rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv.

Tillgångsförvärv

Om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader och värdeförändringar av villkorade köpeskillingar läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv, dvs i de undantagsfall som det inte är ett

tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av eventuell avtalad villkorad köpeskillning.

Uppskjuten skatt redovisas på identifierade övervärden. Transaktionskostnader redovisas i resultatet när de uppstår. Eventuell positiv skillnad mellan anskaffningskostnader för aktier och koncernens andel av det verkliga värdet på den förvärvade rörelsens identifierbara tillgångar och skulder redovisas som koncernmässig goodwill. Är skillnaden negativ redovisas den direkt i resultaträkningen.

Intäktsredovisning

Förvaltningsfastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkterna avser den debiterade hyran samt tilläggsdebiteringar i form av bland annat, fastighetsskatt, el, värme och kyla som ingår i hyreskontrakten.

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. Detsamma gäller även eventuell hyresrabatt.

Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljning redovisas i normalfallet på tillträdesdagen.

Not 1 forts. Redovisningsprinciper

Övriga intäkter utgörs av övriga intäkter som inte ingår i hyreskontrakten.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift, skötsel, underhåll, reparationer samt fastighetsskatt för fastighetsbeståndet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period de avser och beräknas enligt effektivräntemetoden. Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader på lån, räntekupong på ränteswappar och leasingkostnader.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella tillgångar

Realiserade värdeförändringar på fastigheter redovisas på kontraktsdagen och beräknas som köpeskillingen minus försäljningskostnader minus bokfört värde inklusive tidigare orealiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början.

Räntederivat till verkligt värde med värdeförändringar i resultatet. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid årets slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt verkligt värde vid anskaffningstillfället om räntederivatet ingåtts under året.

Värdeförändringar på fastigheter, räntederivat och finansiella tillgångar redovisas på egna rader i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatter inkluderar aktuell och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen.

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt värde gällande skattesats utan diskontering. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt och uppskjuten skatt. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringen av redovisat verkligt värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid rörelseförvärv utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade dotterbolagets nettotillgångar vid förvärvstidpunkten.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter löpande under en ettårsperiod genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens förutsättningar. Detta har för fastighetsbeståndet gjorts löpande under året. I tillägg till de externa värderingarna

görs vid varje kvartalsslut interna värderingar. De externa värderingarna tillsammans med interna värderingarna ligger till grund för fastställt värde per balansdagen.

Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Om något skulle indikera en väsentlig värdeförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts.

Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga kostnader.

Till redovisat värde läggs även tillkommande utgifter, dock endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer. Låneutgifter som är direkt hänförliga till större ny- och tillbyggnader aktiveras.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I de fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida

Not 1 forts. Redovisningsprinciper

ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärdet vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, räntederivat och lånefordringar. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt räntederivat.

Koncernen innehar derivatinstrument som värderas till verkligt värde via resultaträkningen och som redovisas som derivattillgång eller derivatskuld beroende på om det verkliga värdet är positivt eller negativt. Värdeförändringar redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas. Derivatinstrument utgörs av ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta.

Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnader alternativt ränteintäkter. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Orealiserade värdeförändring derivat.

Övriga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden och avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som

endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

De finansiella skulderna består av upplåning från kreditinstitut och leverantörsskulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Låneutgifter

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar låneutgifter som är hänförliga till ny- och tillbyggnad av en tillgång.

Leasing

Leasingavtal redovisas som en nyttjanderättstillgång samt en leasingkund i balansräkningen. Anskaffningsvärdet utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna för icke uppsägningsbara leasingperioder.

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter. Leasingavtal avseende tomträtter bedöms ha evig nyttjandetid varvid leasingavgiften i sin helhet redovisas som räntekostnad.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendationer RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall annat följer av bestämmelserna i årsredovisningslagen eller inte är möjligt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9. Detta innebär att finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att

innehas kortsiktigt redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet. Finansiella tillgångar som innehas på lång sikt kommer i efterföljande redovisning värderas till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivning föreligger.

Innehav i dotterföretag, intresseföretag och övriga företag, värderas utifrån anskaffningsvärdet vari ingår förvärsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

Samtliga erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Not 2 Finansiella risker

Insig är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Det rådande ränteläget i Sverige har fått en betydande inverkan på fastighetsmarknaden, med både högre räntenivåer samt större svårigheter vid kapitalanskaffning. Detta har och kan även fortsättningsvis komma att ha en viss negativ effekt på fastighetsvärden.

Finansieringsrisk

Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån och eget kapital och det är sannolikt att det är även från dessa finansieringskällor det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader samt refinansiering av befintliga banklån kommer att erhållas. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Med finansieringsrisk avses risken att Insig inte kan finansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Insig arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån, omförhandla befintliga lån samt säkerställa att det finns tillräckligt med kapital för att genomföra bolagets strategi. Det rådande ränteläget i Sverige har fått en inverkan på fastighetsmarknaden med både högre finansieringskostnader och negativ effekt på fastighetsvärdena.

Bolaget eftersträvar en fördelning mellan olika långgivare samt differentierade bindningstider för att reducera finansieringsrisken. Optimal kapitalbindningstid utvärderas utifrån prissättning och refinansieringsrisk. Av bolagets räntebärande skulder utgör andelen med lång kapitalbindning (över tolv månader) 62 procent (87,0).

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende investeringar, rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per balansdagen uppgick koncernens likvida medel till 9,7 Mkr (24,8 Mkr).

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Ränteläget i Sverige under senare år har haft en negativ inverkan på fastighetsmarknaden och har i vissa fall lett till lägre värderingar på fastigheter.

Senaste året har dock räntetrycket lättat något då Riksbanken beslutat att sänka reporäntan ett flertal gånger, vilket har fått och kommer få en väsentlig påverkan på räntenivåerna på både kort och lång sikt. En minskning av räntenivåerna kan även få en positiv effekt på marknadsvärdet av koncernens fastighetsbestånd.

Kreditrisk

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning. Majoriteten av koncernens intäkter består av hyresintäkter som betalas i förskott av hyresgästerna varvid risken bedöms som låg.

Finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde (Tkr)	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2025	2024	2025	2024
Kundfordringar	228	180	-	-
Likvida medel	9 749	24 804	-	-
Summa	9 977	24 984	-	-
Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde	2025	2024	2025	2024
Banklån	-	-	793 078	408 549
Leverantörsskulder	-	-	3 500	1 768
Summa	0	0	796 578	410 317

Not 3 Hyres- och serviceintäker

Kontraktsfälllostruktur	2025			2024		
	Antal kontrakt	Odiskonterade kontraktsårsvärde	Andel av värdet	Antal kontrakt	Odiskonterade kontraktsårsvärde	Andel av värdet
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	19	22 050	29,3%	6	15 854	18,2%
Avtalade hyresintäkter inom 1 och 2 år	18	21 989	29,2%	4	15 373	17,6%
Avtalade hyresintäkter inom 2 och 3 år	11	18 471	24,5%	4	15 373	17,6%
Avtalade hyresintäkter inom 3 och 4 år	6	12 657	16,8%	4	15 373	17,6%
Avtalade hyresintäkter inom 4 och 5 år	1	142	0,2%	4	15 373	17,6%
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	0	0	0,0%	1	9 818	11,3%
Summa	55	75 309	100,0%	23	87 163	100,0%
Tillsvidarekontrakt	564	56 594		181	16 448	

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationell leasing.

Utifrån de hyresavtal som koncernen besitter, har Insig konstaterat att de vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt, el och värme är underordnad hyreskontrakten och att ersättningen ska anses utgöra hyra. Hyresintäkter utgörs därmed av den utdebiterade hyran samt de tilläggsdebiteringar i form av bland annat fastighetsskatt, el, värme och kyla som ingår i hyreskontrakten.

Övriga intäkter utgörs av utdebiterade förvaltningsarvoden samt övriga intäkter som inte ingår i hyreskontrakten.

Not 4 Fastighetskostnader

KONCERNEN	2025	2024
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	12 080	1 760
Reparation och underhåll	1 224	1 191
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	1 166	1 203
Övriga fastighetskostnader /Fastighetsadministration	2 483	1 998
Summa	16 953	6 152

Not 5 Ersättning till revisorer

KONCERNEN	2025	2024
Dillon AB		
Revisionsuppdrag	288	187
Övriga uppdrag	15	39
Summa	303	226

MODERBOLAG

	2025	2024
Dillon AB		
Revisionsuppdrag	104	50
Övriga uppdrag	15	32
Summa	119	82

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Personal och styrelse

Medarbetare och styrelse	2025		2024	
Medelantalet anställda	Totalt	Andel kvinnor %	Totalt	Andel kvinnor %
Moderföretag	5	0	2	0
Dotterföretag	2	0	2	0
Koncernen totalt	7	0	4	0

Könsfördelning i företagsledningen medelantal	2025	2024
Moderbolaget	Antal kvinnor %	Antal kvinnor %
Styrelsen	0	0
Övriga ledande befattningshavare	0	0
Koncernen totalt	Antal kvinnor %	Antal kvinnor %
Styrelsen	0	0
Övriga ledande befattningshavare	0	0

PERSONAL OCH STYRELSE KONCERNEN

Löner, arvoden och förmåner	2025	2024
Styrelsen	180	432
Verkställande direktör	840	725
Övriga ledande befattningshavare	787	382
Övriga anställda	1 468	474
Summa	3 275	2 013

Avtalsenliga pensionskostnader	2025	2024
Styrelsen	0	11
Verkställande direktör	72	48
Övriga ledande befattningshavare	30	30
Övriga anställda	112	23
Summa	214	112

Not 6 forts. Personal och styrelse

Lagstadgade sociala kostnader inkl löneskatt	2025	2024
Styrelsen	57	138
Verkställande direktör	327	242
Övriga ledande befattningshavare	284	180
Övriga anställda	375	133
Summa	1 043	694

PERSONAL OCH STYRELSE MODERBOLAGET

Löner, arvoden och förmåner	2025	2024
Styrelsen och VD		
Löner och ersättningar	1 020	1 157
Pensionskostnader	72	60
Summa	1 092	1 217

Övriga anställda		
Löner och ersättningar	1 151	0
Pensionskostnader	76	0
Summa	1 227	0

Sociala kostnader	718	380
Summa styrelse och övriga	3 037	1 597

Not 7 Finansnetto

KONCERNEN

	2025	2024
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4	1 035
Summa	4	1 035

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	-24 906	-14 777
Summa	-24 906	-14 777

MODERBOLAG

	2025	2024
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1	1
Summa	1	1

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	-3 964	-1 752
Summa	-3 964	-1 752

Not 8 Skatter

KONCERNEN

	2025	2024
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad	-3 669	-1 278
Summa aktuell skatt	-3 669	-1 278
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-28 239	-19 532
Uppskjuten skatteintäkt-/kostnad i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	1 150	-111
Summa uppskjuten skatt	-27 090	-19 643
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-30 758	-20 921

MODERBOLAG

	2025	2024
Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad		
Summa aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		
Uppskjuten skatteintäkt-/kostnad i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag		
Summa uppskjuten skatt	0	0
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	0	0

Avstämning effektiv skatt

KONCERNEN

		2025		2024
Resultat före skatt		145 840		115 339
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-30 043	20,6%	-23 760
Ej avdragsgilla kostnader		-3 711		-4 718
Ej skattepliktiga intäkter		140		3 748
Ej tillgångsfört underskottsavdrag		-2 804		-815
Övriga koncernmässiga justeringar		5 661		4 624
Redovisad effektiv skatt		-30 758		-20 921

MODERBOLAG

(Tkr)		2025		2024
Resultat före skatt		-15 397		-4 726
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	3 172	20,6%	974
Ej avdragsgilla kostnader		-724		-629
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Ej tillgångsfört underskottsavdrag		-2 448		-344
Redovisad effektiv skatt		0		0

Not 9 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN

Verkligt värde fastigheter	2025	2024
Fastighetsvärde per 1 januari	713 000	260 000
Investeringar	4 342	3 410
Förvärv	530 133	396 632
Avyttringar	-32 325	-48 051
Värddeförändringar	130 150	101 009
Verkligt värde vid periodens utgång	1 345 300	713 000

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter löpande under en ettårsperiod genom oberoende externa auktoriserade fastighetsvärderare som värderar utifrån koncernens försättningsvärderingar. Detta har för fastighetsbeståndet gjorts löpande under året. I tillägg till de externa värderingarna görs vid varje kvartalsslut interna värderingar. De externa värderingarna tillsammans med interna värderingarna ligger till grund för fastställt värde per balansdagen.

Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats under en tioårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheters marknadssituation. Om något skulle indikera en väsentlig värdeförändring för en enskild fastighet genomförs en ny extern värdering för att fastställa ett nytt verkligt värde, oberoende av när tidigare värdering gjorts.

Nyligen förvärvade fastigheter värderas till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga kostnader.

Till redovisat värde läggs även tillkommande utgifter, dock endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer. Låneutgifter som är direkt hänförliga till större ny- och tillbyggnader aktiveras.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid värdetidpunkten. Priset kan dock endast fastställas när en transaktion genomförts. Vid fastighetsvärdering anges ofta ett intervall för att visa på osäkerheten kring uppskattningar av ett marknadsvärde. Värdeintervallet brukar uppgå till +/- 5% men kan variera beroende på bland annat marknadssituation, fastighetens tekniska standard och investeringsbehov. Koncernens fastighetsbestånd värderas till 1 345,3 mkr (713,0) och med ett osäkerhetsintervall om +/- 5% så innebär det att det bedömda värdet varierar med +/- 67,3mkr (35,7). Nedan anges de väsentliga faktorerna som påverkar värderingen och resultateffekter därav.

Kontraktstyp	Förändring	Marknadsvärdes- påverkan (Tkr)	Marknadsvärdes- påverkan (%)
Vakansgrad	+0,25%	-4 253	-0,32%
Hyra	+1% årligen	17 012	1,26%
Drift och underhållskostnader	+25kr/kvm	-21 750	-1,62%
Direktavkastningskrav	+0,25%	-59 292	-4,41%
Vakansgrad	-0,25%	4 253	0,32%
Hyra	-1% årligen	-17 012	-1,26%
Drift och underhållskostnader	-25kr/kvm	21 750	1,62%
Direktavkastningskrav	-0,25%	59 292	4,41%

Not 10 Markanläggningar

KONCERNEN

Ackumulerade anskaffningsvärden	2025	2024
Ingående redovisat värde	7 429	134
Årets anskaffningar	25	0
Förvärv av dotterbolag	5 113	7 295
Utgående redovisat värde	12 567	7 429
Ackumulerade ned- och avskrivningar enligt plan	2025	2024
Ingående redovisat värde	-1 839	-31
Årets ned- och avskrivningar enligt plan	-535	-25
Förvärv av dotterbolag	-1 518	-1 783
Utgående redovisat värde	-3 892	-1 839
Summa maskiner och inventarier	8 675	5 590

Not 11 Pågående nyanläggningar

KONCERNEN

	2025	2024
Ingående redovisat värde	1 639	356
Årets anskaffningar	1 772	479
Årets avyttringar	-74	0
Förvärv av dotterbolag	0	804
Utgående redovisat värde	3 336	1 639

Not 12 Nyttjanderättstillgångar

Leasegivare

Koncernen hyr ut förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa leasingavtal som operationella eftersom leasingavtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången.

Leasetagare

Koncernen leasar personbilar som inkluderas i nyttjanderättstillgångar/leasingskulder enligt IFRS 16. Koncernen hyr även kontorsutrustning som utgör leasar av lågt värde och inte har inkluderats i nyttjanderättstillgångar/leasingskulder enligt IFRS 16. Inga leasingavtal innehåller kovenanter eller andra begränsningar utöver säkerheten i den leasade tillgången.

KONCERNEN

	Nyttjanderättstillgångar	Leasingskulder
Ingående balans 2025-01-01	702	702
Tillkommande avtal	350	350
Avskrivningar	-496	0
Leasingavgift	0	-335
Räntekostnad	0	-160
Utgående balans 2025-12-31	556	556

	Nyttjanderättstillgångar	Leasingskulder
Ingående balans 2024-01-01	529	529
Tillkommande avtal	432	432
Avskrivningar	-259	0
Leasingavgift	0	-176
Räntekostnad	0	-83
Utgående balans 2024-12-31	702	702

Not 12 forts. Nyttjanderättstillgångar

Belopp redovisade i resultaträkningen

	2025	2024
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	496	259
Räntekostnader på leasingskulder	160	83
Summa	656	342

Leasingskulder koncernen

	2025	2024
Kortfristiga	496	379
Långfristiga	60	323
Utgående balans	556	702

Framtida leasingbetalningar

	2025	2024
År 1	496	379
År 2-5	60	323
Utgående balans	556	702

Not 13 Maskiner och inventarier

KONCERNEN

Ackumulerade anskaffningsvärden	2025	2024
Ingående redovisat värde	3 480	144
Årets anskaffningar	237	172
Förvärv av dotterbolag	12 466	3 165
Utgående redovisat värde	16 183	3 480

Ackumulerade ned- och avskrivningar enligt plan	2025	2024
Ingående redovisat värde	-2 035	-2
Årets ned- och avskrivningar enligt plan	-1 466	-305
Förvärv av dotterbolag	-9 940	-1 728
Utgående redovisat värde	-13 441	-2 035

Summa maskiner och inventarier	2 742	1 445
---------------------------------------	--------------	--------------

MODERBOLAG

Ackumulerade anskaffningsvärden	2025	2024
Årets anskaffningar	89	0
Utgående redovisat värde	89	0

Ackumulerade ned- och avskrivningar enligt plan	2025	2024
Årets ned- och avskrivningar enligt plan	-18	0
Utgående redovisat värde	-18	0

Summa maskiner och inventarier	71	0
---------------------------------------	-----------	----------

Not 14 Derivat

Koncernen innehar derivatinstrument som värderas till verkligt värde via resultaträkningen och som redovisas som derivattillgång eller derivatskuld beroende på om det verkliga värdet är positivt eller negativt. Värdeförändringar redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas. Derivatinstrument utgörs av ränteswappar där företaget erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnader alternativt ränteintäkter. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet mellan Förvaltningsresultat och Resultat före skatt på raden Orealiserade värdeförändring derivat.

KONCERNEN

	2025	2024
Ingående redovisat värde	1 479	0
Årets värdeförändring	-1 270	1 479
Utgående redovisat värde	209	1 479

Not 15 Uppskjuten skatt

KONCERNEN

Uppskjuten skattefordran

		Underlag	Skatt
Vid årets ingång	2024-01-01	318	66
Förändringar under året		-4	-1
Vid årets utgång	2024-12-31	314	65
Vid årets ingång	2025-01-01	314	65
Förändringar under året		180	37
Vid årets utgång	2025-12-31	494	102

Uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader fastigheter		Underlag	Skatt
Vid årets ingång	2024-01-01	-36 592	-7 538
Förändringar under året		-103 578	-21 337
Vid årets utgång	2024-12-31	-140 170	-28 875
Vid årets ingång	2025-01-01	-140 170	-28 875
Förändringar under året		-138 171	-28 463
Vid årets utgång	2025-12-31	-278 341	-57 338
Temporära skillnader derivat		Underlag	Skatt
Vid årets ingång	2024-01-01	0	0
Förändringar under året		-1 481	-305
Vid årets utgång	2024-12-31	-1 481	-305
Vid årets ingång	2025-01-01	-1 481	-305
Förändringar under året		1 271	262
Vid årets utgång	2025-12-31	-210	-43

Not 15 forts. Uppskjuten skatt

Temporära skillnader obeskattade reserver		Underlag	Skatt
Vid årets ingång	2024-01-01	-901	-231
Förändringar under året		-911	-188
Vid årets utgång	2024-12-31	-1 812	-419
Vid årets ingång	2025-01-01	-1 812	-419
Förändringar under året		-187	-38
Vid årets utgång	2025-12-31	-1 999	-457
Temporära skillnader övriga		Underlag	Skatt
Vid årets ingång	2024-01-01	0	0
Förändringar under året		0	0
Vid årets utgång	2024-12-31	0	0
Vid årets ingång	2025-01-01	0	0
Förändringar under året		5 602	1 154
Vid årets utgång	2025-12-31	5 602	1 154
Totalt uppskjuten skatteskuld		Underlag	Skatt
Vid årets ingång	2024-01-01	-37 493	-7 769
Förändringar under året		-105 969	-21 830
Vid årets utgång	2024-12-31	-143 462	-29 599
Vid årets ingång	2025-01-01	-143 462	-29 599
Förändringar under året		-131 485	-27 086
Vid årets utgång	2025-12-31	-274 947	-56 685

Not 16 Kundfordringar

KONCERNEN		2025	2024
Kundfordringar		228	180
Utgående redovisat värde		228	180
Åldersfördelning kundfordringar			
Ej förfallna		0	0
0-30 dagar		165	117
31-60 dagar		0	0
61-90 dagar		0	0
>90 dagar		63	63
Summa		228	180
MODERBOLAGET		2025	2024
Kundfordringar		63	63
Utgående redovisat värde		63	63
Åldersfördelning kundfordringar			
Ej förfallna		0	0
0-30 dagar		0	0
31-60 dagar		0	0
61-90 dagar		0	0
>90 dagar		63	63
Summa		63	63

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN

	2025	2024
Förutbetalad hyreskostnad	0	611
Förutbetalad försäkring	645	196
Upplupna ränteintäkter	0	15
Övriga	679	402
Summa	1 324	1 224

MODERBOLAG

	2025	2024
Förutbetalad hyreskostnad	0	0
Förutbetalad försäkring	638	196
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga	333	53
Summa	971	249

Not 18 Förändring av antal aktier och aktiekapital

Aktiekapitalets förändring	År	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie	Aktiekapital, kr
Vid årets början	2024-01-01	72 189 061	1,00	72 189 061
Kvittningsemission		4 395 604	1,00	76 584 665
Kontantemission		4 150 000	1,00	80 734 665
Kontantemission		1 750 000	1,00	82 484 665
Vid årets slut	2024-12-31	82 484 665	1,00	82 484 665
Vid årets början	2025-01-01	82 484 665	1,00	82 484 665
Kvittningsemission		12 759 759	1,00	95 244 424
Kontantemission		13 932 490	1,00	109 176 914
Vid årets slut	2025-12-31	109 176 914	1,00	109 176 914

Not 19 Räntebärande skulder

KONCERNEN

Långfristiga skulder	2025	2024
Räntebärande skulder	510 579	355 205
Ej räntebärande skulder	25 000	0
Leasingskulder	60	323
Depositioner	145	169
Summa	535 784	355 697

Kortfristiga skulder	2025	2024
Räntebärande skulder	312 665	53 021
Leasingskulder	496	379
Summa	313 160	53 400

MODERBOLAG

Långfristiga skulder	2025	2024
Övriga skulder	40 000	23 985
Summa	40 000	23 985

KONCERNEN

Belopp som förfaller till betalning	2025	2024
Mindre än 1 år	313 160	53 400
Mellan 2 till 5 år	481 946	332 546
Mer än 5 år	53 838	23 474
Summa	848 944	409 420

MODERBOLAG

Belopp som förfaller till betalning	2025	2024
Mindre än 1 år	0	0

Not 19 forts. Räntebärande skulder

Mellan 2 till 5 år	40 000	0
Mer än 5 år	0	23 985
Summa	40 000	23 985

KONCERNEN

	UB 2023	Kassaflöden	Tillkommande avtal	UB 2024
Räntebärande skulder	131 733	276 816	-	408 549
Leasingskulder	529	-259	432	702
Depositioner	200	-31	-	169
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	132 462	276 526	432	409 420

	UB 2024	Kassaflöden	Tillkommande avtal	UB 2025
Räntebärande skulder	408 549	414 695	-	823 244
Leasingskulder	702	-496	350	556
Depositioner	169	-24	-	145
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	409 420	414 175	350	823 945

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN

	2025	2024
Upplupna personalkostnader	850	130
Upplupna räntekostnader	1 938	1 629
Övriga	16 219	1 232
Summa	19 007	2 991

MODERBOLAG

	2025	2024
Upplupna personalkostnader	520	0
Upplupna räntekostnader	0	360
Övriga	832	60
Summa	1 352	420

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

KONCERNEN

	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	636 364	365 341
Summa ställda säkerheter	636 364	365 341
Eventalförpliktelser		
Borgensåtagande	432 313	370 869
Övriga eventalförpliktelser	440	440
Summa eventalförpliktelser	432 753	371 309

MODERBOLAG

	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	0	0
Summa ställda säkerheter	0	0
Eventalförpliktelser		
Borgensåtagande	166 888	370 869
Övriga eventalförpliktelser	0	0
Summa eventalförpliktelser	166 888	370 869

Not 22 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAG

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	86 220	85 602
Årets anskaffningar	1 710	618
Utgående anskaffningsvärden	87 930	86 220
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Återföring av nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde vid periodens slut	87 930	86 220

Bolagsnamn	Org.nr	Andel i %	Bokfört värde
Centrumbostäder I Malmö KB	969661-0568	100,0%	26 373
Struture AB	556957-9450	100,0%	9 050
Sjöbo Tärnan 9 Fastighets AB	559346-3085	100,0%	41 979
Ryssgård Invest I Kvadrat AB	559272-2549	100,0%	10 428
Insig Förvaltning AB	559423-5672	100,0%	25
Insig DBH AB	559482-3790	100,0%	25
Insig GB Holding AB	559509-4821	100,0%	25
Insig NH AB	559519-6758	100,0%	25

Not 23 Transaktioner mellan koncernbolag

Inga inköp eller försäljningar har skett mellan moderbolaget och dotterbolag.

Not 24 Transaktioner med närstående

Under året har transaktioner skett med bolag som betraktas som närstående till koncernen om ett värde av 1 381 Tkr (507 Tkr), avseende räntekostnader. Vid balansdagen uppgår koncernens lån från närstående till 23 800 Tkr (4 000 Tkr). Transaktionerna med närstående har skett till marknadsmässiga villkor.

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

KONCERNEN

	2025	2024
Avskrivningar enligt plan	495	591
Orealiserade värdeförändringar	-134 840	-93 903
Förvärvad uppskjuten skatt	0	2 186
Summa	-134 345	-91 126

MODERBOLAG

	2025	2024
Återföring av nedskrivningar	0	0
Avskrivningar enligt plan	18	0
Summa	18	0

Not 26 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Följande händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut:

Koncernen har efter verksamhetsårets utgång beslutat om nyemission av preferensaktier med tillhörande teckningsoptioner om 92,7 Mkr.

Preferensaktierna har i mars erhållit ett villkorat godkännande för handel på borsplatsen NGM Nordic SME.

Not 27 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter.

Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Dessa risker minimeras genom externa värderingar av förvaltningsfastigheterna. Se not 9 för vidare information kring värdering av förvaltningsfastigheterna. Det är sammantaget koncernens bedömning att man har en rättvisande värdering av fastighetsbeståndet.

Not 28 Resultatdisposition

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel (Tkr) i moderbolaget disponeras enligt följande:

Medel att disponera:

Överkursfond	26 000
Balanserat resultat	44 572
Årets resultat	-15 397
Summa	55 175

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	55 175
Summa	55 175

Underskrifter

Årsredovisningen och koncernredovisningen beslutades 2026-03-19

Malmö 2026-03-22

Gunnar Hagman
Ordförande

Dan Astrén
Verkställande Direktör, ledamot

Anders Adielsson
Ledamot

Tomas Magnusson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2026.
Dillon AB

Lukas Wahl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Insig AB, Org.nr 556940-4964

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Insig AB för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 10–41 i detta dokument.

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 som 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–9 samt 44–47. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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 och koncernens 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 huruvida 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Insig AB för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 revisionsd i Sverige

alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 22 mars 2026

Dillon AB

Lukas Wahl
Auktoriserad revisor



Styrelse



Gunnar Hagman

Styrelsens ordförande

Född 1966. Styrelseordförande sedan 2025. Gunnar var VD för Skanska Sverige AB (2016–2022) och Affärsutvecklingsdirektör (2013–2016). Han har genomfört masterstudier i teknik och ekonomi vid UCLA, har en civilingenjörsexamen i väg- och vattenbyggnad från Lunds universitet och har deltagit i program vid Harvard Business School och IMD Business School.



Dan Astrén

CEO/Partner/Styrelseledamot

Född 1973. Styrelseledamot sedan 2022. Dan började som entreprenör inom fastighetssektorn 2002, där han investerade i fastigheter. Han grundade Svenska Investeringsgruppen AB 2007 och SIG Invest AB, som bytte namn till Signatur Fastigheter AB 2014, noterades 2019 och såldes till Trianon 2021.



Tomas Magnusson

CIO/Partner/Styrelseledamot

Född 1982. Styrelseledamot sedan 2022. Tomas är en certifierad fastighetsmäklare med en examen från Malmö Universitet. Han har flera års erfarenhet inom fastighetsmäklari, inklusive som fastighetsutvecklingsmäklare på JM. Tomas grundade SIG Invest AB, som bytte namn till Signatur Fastigheter AB 2014, noterades 2019 och såldes till Trianon 2021.



Anders Adielsson

Styrelseledamot

Född 1975. Styrelseledamot sedan 2025. Partner och vice ordförande på Advokatfirman Lindahl. Han är specialiserad på bolags- och fastighetstransaktioner med erfarenhet av börsintroduktioner och avnoteringar.

Företagsledning



Dan Astrén

CEO/Partner

Fastighetsentreprenör sedan 2002. Startade, efter avyttring av egna hyresfastigheter, Svenska Investeringsgruppen 2007 med internationellt fastighetsfokus. Grundade sedermera Signatur Fastigheter 2014 med inriktning mot bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Bolaget togs till börsen 2019. Dan arbetade fram till och med 2021 som VD i Signatur Fastigheter.



Tomas Magnusson

CIO/Partner

I fastighetsbranschen sedan 2008, då som fastighetsmäklare. Efter eget uppbyggt fastighetsbolag och ett antal fastighetsprojekt startade Tomas 2014 tillsammans med Dan Astrén fastighetsbolaget Signatur Fastigheter, vilket börsintroducerades 2019 och därefter såldes i sin helhet hösten 2021. Tomas hanterade transaktionerna och drev bolaget tillsammans med Dan.



Stefan Vinberg

Head of Asset Management/Partner

Stefan har varit verksam i fastighetsbranschen sedan 2012 och var fastighetschef på Signatur Fastigheter med ansvar för det befintliga fastighetsbeståndets förvaltning och utveckling samt nyproduktion. Efter att bolagets såldes till Trianon under hösten 2021 så fick Stefan rollen som Fastighetsutvecklings- och energichef i den nya organisationen.

Definition nyckeltal

Driftnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Summan av driftnetto, central administrationskostnad samt finansnetto.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets slut.

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat efter skatt med återläggning av skatt, orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och fastigheter samt resultat från försäljningar och finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

EPRA NRV

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

