

Ärendenr. 9192068/2024

2024062422579

Årsredovisning och koncernredovisning

Gelba Management AB

Org.nr 556343-6848

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 22 maj 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 22 maj 2024



Per Taube

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gelba Management AB, org.nr 556343-6848 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Information om verksamheten och moderbolaget

Gelba Management AB förvärvar, utvecklar samt förvaltar rörelsedrivande bolag samt fastigheter. Gelba Management AB är moderbolag med dotterbolagskoncerner samt intressebolagskoncerner vars verksamhet bedrivs i olika marknader, branscher samt geografier.

I huvudsak så är moderbolagets verksamhet fördelat på två affärsområden, investeringsverksamhet i noterade och onoterade bolag samt förvaltning av hel eller delägda fastigheter.

Moderbolaget ansvarar för koncernens centrala funktioner. Företaget tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS).

Investeringar

Gelba bedriver en verksamhet i syfte att uppnå god avkastning på bolagets kapital genom investeringar i onoterade och noterade innehav med långsiktigt fokus.

Aktuella investeringar per utgången av 2023 är bland annat, Arlandastad Group (publ), Moment Group (publ), Sturebadskoncernen, Host Property Group, Surewood Housing AB, Stronghold AB, Case group (publ) m.fl.

Samtliga innehav preciseras i noterna.

Fastighetsinnehav

Koncernens fastighetsinnehav ligger i underkoncernerna Gelba Fastigheter, Steninge Slott samt genom helägda och delägda bolag. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella fastigheter i Sverige.

Väsentliga händelser under året

Marknaden har präglats av turbulens samt väsentligt ökade kapitalkostnader generellt men i synnerhet för fastighetsmarknaden under året. Vår likvida situation samt starka balansräkning har gett att vi under året har genomfört ett antal större affärer på bra villkor. Merparten av dom underliggande operativa verksamheter har presterat positivt under året.

Hållbarhet och miljöpåverkan

Ambitionen är att samtliga verksamheter som bolaget äger eller investerar i ska eftersträva att reducera negativ påverkan på miljon genom att efterleva gällande lokal miljölagstiftning, eftersträva sund resurshantering och energieffektivitet samt hålla sig uppdaterade kring väsentliga energi- och miljöfrågor.

Framtidsutsikter

Bolaget redovisar ett starkt positivt rörelseresultat under 2023 och även om kassaflödet är negativt relaterat till förvärven under året så har bolaget fortsatt en mycket stark balansräkning med en soliditet på 74 % samt en betryggande kassa.

Fokus under 2024 kommer i huvudsak att koncentreras till att konsolidera förvärven som genomfördes under 2023 men det är styrelsen och verkställande direktörens bedömning att bolaget fortsatt har förutsättningar för att tillvarata eventuella affärsmöjligheter även under 2024.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Bolaget tillträdde två fastigheter på Gotland i mitten februari-24 (Lingården samt Lummelunda). Affären var i bolagsform och med ett underliggande fastighetsvärde om 57 miljoner kronor. Bolaget tillträdde även tre kommersiella fastigheter i Linköping i mitten av april. Affären var rena fastighetsförvärv till ett värde av 97 miljoner kronor.

Flerårsöversikt

Koncernen (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	330 651	336 811	2 559 450	390 805	375 053
Resultat efter finansiella poster	228 503	-32 502	2 608 878	719 072	741 864
Balansomslutning	5 182 986	4 324 964	4 501 505	7 772 281	6 840 149
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 074 521	1 281 689	1 226 521	6 325 871	5 879 206
Avkastning på eget kapital (%)	5%	0%	71%	16%	19%
Soliditet (%)	74%	82%	81%	58%	58%
Belåningsgrad fastigheter (%)	43%	37%	43%	31%	31%
Antal anställda	59	56	91	173	138
Moderföretaget (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 540	3 620	3 520	3 025	8 197
Resultat efter finansiella poster	-11 829	-208 240	2 324 007	50 395	512
Balansomslutning	3 402 106	3 328 877	3 528 841	1 098 438	1 127 420
Avkastning på eget kapital (%)	0%	0%	71%	5%	0%
Soliditet (%)	91%	93%	94%	92%	84%
Antal anställda	8	7	6	8	8

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	3 077 192 000
Årets resultat	15 112 000
	3 092 304 000
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas 1 600 kronor per aktie	16 000 000
I ny räkning överföres	3 076 304 000
	3 092 304 000

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	- 2022-12-31
Hysesintäkter	5	170 714	85 260
Intäkter från avtal med kunder	6	152 996	234 199
Övriga rörelseintäkter	7	6 941	17 352
Summa rörelsens intäkter		330 651	336 811
Fastighetskostnader	8	-97 000	-97 047
Handelsvaror		-19 038	-28 357
Övriga externa kostnader	9,11	-52 723	-37 209
Personalkostnader	10	-56 435	-56 979
Avskrivningar och nedskrivningar	11,15,17	-22 810	-18 659
Summa rörelsens kostnader		-248 006	-238 251
Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	181 447	60 714
Resultat från andelar i intresseföretag/koncernföretag	24	11 896	-190 700
Rörelseresultat		275 988	-31 426
Finansiella intäkter	12	59 327	16 078
Finansiella kostnader	13	-106 812	-17 154
Resultat efter finansiella poster		228 503	-32 502
Skatt	14	-50 109	-16 676
Årets resultat		178 394	-49 178
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		115 730	-61 771
Innehav utan bestämmande inflytande		62 664	12 593

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2023-01-01
		2023-12-31	- 2023-12-31
Årets resultat, efter skatt		178 394	-49 178
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		0	0
Årets totalresultat, efter skatt		178 394	-49 178
Årets resultat och årets totalresultat är hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		115 730	-61 771
Innehav utan bestämmande inflytande		62 664	12 593

Gelba Management AB

556343-6848

KONCERNENS BALANSRAKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	15	16 422	1 121
Förvaltningsfastigheter	16	2 074 521	1 281 689
Materiella anläggningstillgångar	17	154 980	19 415
Nyttjanderättstillgångar	11	30 466	55 687
Andelar i intresseföretag	24	2 159 203	2 156 343
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	18	78 153	37 719
Övriga långfristiga fordringar	18	217 923	172 327
Andelar i bostadsrättsförening	18	87 052	86 777
Uppskjuten skattefordran	14	92	0
Summa anläggningstillgångar		4 818 812	3 811 078
Omsättningstillgångar			
Varulager	19	8 140	15 629
Hyses- och kundfordringar	18,26	31 026	17 117
Övriga fordringar	18,20	115 875	47 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18,21	8 457	15 489
Likvida medel	18,22	200 676	417 873
Summa omsättningstillgångar		364 174	513 886
SUMMA TILLGÅNGAR		5 182 986	4 324 964
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		100	100
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 683 540	3 514 160
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 683 640	3 514 260
Innehav utan bestämmande inflytande		167 763	26 185
Summa eget kapital		3 851 403	3 540 445
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,26	851 727	450 535
Uppskjuten skatteskuld	14	240 260	118 207
Leasingskulder	11,26,29	21 118	43 562
Summa långfristiga skulder		1 113 105	612 304
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,26	30 790	21 356
Leverantörsskulder	18,26	35 147	22 246
Aktuella skatteskulder	14	6 840	422
Leasingskulder	11,26,29	6 519	12 125
Övriga kortfristiga skulder	18,27	64 197	43 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6,28	74 985	72 150
Summa kortfristiga skulder		218 478	172 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 182 986	4 324 964

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	3 642 270	3 642 370	19 633	3 662 003
Årets resultat	0	-61 771	-61 771	12 593	-49 178
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	-61 771	-61 771	12 593	-49 178
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>					
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	-40 639	-40 639	-6 041	-46 680
Utdelning	0	-25 700	-25 700	0	-25 700
Summa	0	-66 339	-66 339	-6 041	-72 380
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	3 514 160	3 514 260	26 185	3 540 445
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	3 514 160	3 514 260	26 185	3 540 445
Årets resultat	0	115 730	115 730	62 664	178 394
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	115 730	115 730	62 664	178 394
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>					
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		70 150	70 150	78 914	149 064
Utdelning		-16 500	-16 500	0	-16 500
Summa	0	53 650	53 650	78 914	132 564
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	3 683 540	3 683 640	167 763	3 851 403

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

2023-01-01 2022-01-01

Belopp i tkr

Not - 2023-12-31 - 2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		275 988	-31 426
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-158 637	152 710
Erlagd ränta		-78 577	-16 504
Erhållen ränta		17 485	2 708
Betald skatt		-9 736	-2 279

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 46 523 105 209

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Förändring av varulager		7 489	22 885
Förändringar av rörelsefordringar		-77 895	19 111
Förändringar av rörelseskulder		36 829	-9 840

Kassaflöde från den löpande verksamheten 12 946 137 365

Investeringsverksamheten

Förvärv av immateriella tillgångar	15	-534	0
Förändring långfristiga fordringar		-34 436	1 621
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	17	-122 569	-42 076
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	17	350	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	16	-13 749	0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	16	0	319
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-85 472	-84 442
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		23 300	101 239

Kassaflöde från investeringsverksamheten -233 110 -23 339

Finansieringsverksamheten

Upptagna skulder hos kreditinstitut	18	111 253	0
Övriga skulder	18	-1 386	0
Amortering av skuld		-78 361	-54 220
Amortering av leasingkulder	11	-12 039	-4 120
Utdelning		-16 500	-25 700

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 2 967 -84 040

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början		417 873	387 887
Likvida medel vid årets slut	22	200 676	417 873

KONCERNENS NOTER

Not 1 Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Gelba Management AB, organisationsnummer 556343-6848 och dess dotterföretag.

Koncernens verksamhet är primärt fördelad på tre affärsområden; förvaltning av fastigheter, utveckling och försäljning av fastigheter och övrig investeringsverksamhet genom vår riskkapitalorganisation. Verksamheten bedrivs i separata dotterbolag och intressebolag vilket är enligt Gelbas investeringsstrategi. Koncernens fastighetsbestånd består primärt av kommersiella fastigheter, i huvudsak lokaliserade i Stockholm och Helsingborg. Även koncernens utveckling och försäljning av fastigheter sker i Stockholmsområdet.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Villagatan 13 A, 114 32 Stockholm.

Styrelsen har den 22 maj 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilka kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 22 maj 2024.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernen lämnar upplysningar om väsentliga redovisningsprinciper. Väsentliga redovisningsprinciper innebär att den underliggande transaktionen är väsentlig och att informationen i redovisningsprincipen är väsentlig för förståelsen av transaktionen, till exempel om koncernen har gjort ett principval eller om redovisningsprincipen är företagsspecifikt anpassad. I de fall då koncernen tillämpar en redovisningsprincip såsom den är beskriven i IFRS har upplysning om principen inte lämnats. Utöver väsentliga redovisningsprinciper som presenteras i denna not, presenteras även väsentliga redovisningsprinciper i direkt anslutning till den not vilken redovisningsprincipen avser.

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Koncernen tillämpar en kostnadsslagsindelad uppställning på resultaträkningen. Rapport över kassaflöden är upprättad med tillämpning av en indirekt metod.

För beskrivning av moderföretagets redovisningsprinciper, se moderföretagets not 1.

Valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser exempelvis fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Majoriteten av Gelbas förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv alternativt varulager då förvärven avser förvaltningsfastigheter i syfte att inneha för förvaltning alternativt vidareförsäljning. 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.

Not 3 Nya och ändrade redovisningsstandarder

Det finns inga IFRS-standarder eller IFRIC-uttalanden som har trätt i kraft under året som har haft någon väsentlig påverkan på koncernen. Inga nya eller ändrade IFRS-standarder har förtidstillämpats. Koncernen anser inte heller att några av de standarder som ännu inte trätt i kraft kommer att få en väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning eller resultat.

Not 4 Betydande uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av finansiella rapporter måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- 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.

Bedömningar och uppskattningar presenteras i direkt anslutning till den not vilken bedömningen och uppskattningen avser. Betydande bedömningar och uppskattningar avser:

- Värdering av förvaltningsfastigheter - Not 16
- Försäljning av förvaltningsfastigheter - Not 16
- Försäljning av mark - Not 6
- Redovisning av intresseföretag - Not 24

Not 5 Hyresintäkter

Väsentlig redovisningsprincip - hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheterna vilka primärt består av kommersiella fastigheter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal, då Gelba 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.

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Hyresintäkter		
Kommersiella fastigheter	166 374	81 060
Bostäder	2 873	2 614
Garage och p-platser	1 467	1 586
Övrigt	0	0
Summa	170 714	85 260

Kontraktförfallostrukturen avseende koncernens bestånd av kommersiella fastigheter framgår av nedanstående tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Den vanligaste löptiden på ett nytecknat kontrakt är 1-25 år med en uppsägningstid om 9-18 månader. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen uppgår till 5 år.

Kontraktförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde (tkr)	Andel av värdet
<i>Kommersiella fastigheter</i>			
2024	40	94 692	17%
2025	46	105 318	19%
2026	17	100 412	18%
2027	82	97 526	17%
2028+	25	145 338	26%
Summa	210	543 287	97%
Vakanta lokaler	8	15 282	3%
Interna kontrakt	0	0	0%
Ombyggnadsprojekt	0	0	0%
Bostäder	20	2 197	0%
Garage och p-platser	75	500	0%
Summa	103	17 979	3%
Totalt	313	561 266	100%

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen står för svarar för ca 9,8 procent av koncernens totala hyresintäkter.

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	163 707	72 046
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	161 529	67 079
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	149 569	53 486
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	143 869	44 657
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	141 953	44 657
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	142 162	44 657
Summa	902 789	326 582

I årets resultat ingår omsättningshyra till ett värde av 5 053 tkr (3 707 tkr).

Not 6 Intäkter från avtal med kunder

Väsentlig redovisningsprincip - intäkter från avtal med kunder

Intäkter från utveckling, förädling, försäljning av fastigheter och mark

Ett avtal med kund föreligger i samband med att avtal om försäljning av en förvaltningsfastighet eller mark tecknas. Avtalslängden varierar från några månader till flera år. Vid försäljning av mark bedömer koncernen även vilka prestationsåtaganden som finns i avtalet vilket anses vara att överlåta mark och förmedla totalentreprenaden kring exploateringen. Gelba anser att transaktionspriset primärt är fast. Den del som anses vara rörlig skuldförs tills dess att Gelba bedömer att det inte längre är sannolikt att en väsentlig återföring av ackumulerade intäkter kan ske. Avtal där slutlikviden kommer att erhållas senare än tolv månader från avtalets tecknande innehåller en finansieringskomponent, vilken diskonteras med aktuell marknadsränta beaktat kundens kreditrisk.

Intäktsredovisning för försäljning av fastigheter och mark sker när kontrollen har övergått till köparen. Gelba anser att tidpunkten då kontroll övergår och intäktsredovisning vanligen ska ske är vid avtalets tecknande eftersom köparen i detta fall övertar alla risker och förmåner med tillgången och Gelba då har uppfyllt prestationsåtagandet i avtalet. Vid försäljning av mark har Gelba, i vissa fall, ännu inte slutfört löftet att förmedla avtalet rörande totalentreprenaden till köparen. Således intäktsförs den delen av transaktionspriset först då förmedlingen skett. Inget prestationsåtagande uppfyller kriterierna för att redovisas över tid, varför intäkten redovisas vid ett tillfälle.

Intäkter från hälsa och livsstil

Koncernens intäkter inom detta verksamhetsområde utgörs primärt av intäkter för försäljning av SPA-produkter, SPA-behandlingar, utbildningstillfällen samt abonnemang för träningskort och hälsorådgivning. Ett avtal med kund anses vanligen föreligga vid respektive försäljningstillfälle eftersom det primärt görs över disk där både koncernens och kundens skyldigheter och rättigheter bekräftas. I undantagsfall förekommer ramavtal, och för dessa anses ett avtal föreligga först då kunden avropar antalet utbildnings- eller rådgivningstillfällen. Avtalslängden är vanligen kort (som längst upp till några månader).

Respektive SPA-produkt/behandling, utbildningstillfälle samt abonnemang för träning och hälsorådgivning utgör ett eget prestationsåtagande. För abonnemangen bedömer Gelba att prestationsåtagandet är ett så kallat stå-redo-åtagande eftersom det är oklart när kunden kommer att nyttja dem. Transaktionspriset är för det mesta fast, men i vissa fall förekommer volymrabatter i form av rabattrappor. I det fall rörlig ersättning förekommer, såsom volymrabatter, skuldförs den tills dess att koncernen bedömer att det inte längre är sannolikt att en väsentlig återföring av ackumulerade intäkter kan ske. Intäktsredovisning sker både över tid (abonnemangen för träning och hälsorådgivning, utbildningen samt utförandet av SPA-behandlingar) och vid ett tillfälle (försäljning av SPA-produkter). Detta motsvarar när Gelba anser att kontroll av respektive prestationsåtagande övergår till kunden.

Betydande uppskattningar och bedömningar - försäljning av mark

Koncernen säljer mark som förvärvats i syfte att styckas och säljas vidare. Denna mark har således klassificerats som varulager i samband med förvärvet och vid försäljning av tillgångarna blir samtliga steg i femstegsmodellen enligt IFRS 15 tillämpliga. Utöver att koncernen ska bedöma när kontroll övergår från koncernen till köparen, kommer Gelba även behöva göra betydande bedömningar avseende antalet prestationsåtaganden i avtalet. Ett prestationsåtagande är de löften koncernen lovar att uppfylla i avtalet och de ska vara distinkta både i sig själva och inom ramen för avtalet.

Gelba anser att kontroll över marken övergår den dag som parterna ingår och signerar avtal om överlåtelse av aktierna i bolaget som innehar marken. Från det datumet är köparen legal ägare av marken och är utsatt för värdestegringar respektive värdeminskningar hänförliga till tillgången vilka anses vara de särskilt mest väsentliga risker och fördelar som är förknippade med ägandet av mark.

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Försäljning per kundgrupp		
Privatpersoner	80 833	88 242
Företag	72 163	145 957
Summa intäkter från avtal med kunder	152 996	234 199

Typ av intäkt

Hälsa och livsstil	91 324	95 972
Försäljning av mark	35 260	77 618
Projektering mark	26 412	60 609
Summa intäkter från avtal med kunder	152 996	234 199

Kontraktsbalanser

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	31 026	17 117
Avtalstillgång	0	14 991
Avtalsskulder	32 158	31 103

Koncernens kundfordringar förfaller vanligen till betalning mellan 10-30 dagar. Vid försäljning av mark föreligger betalning vanligen 1-5 år från avtalsdagen. Således förekommer en finansieringskomponent i dessa avtal.

Avtalstillgångar det vill säga koncernens upplupna intäkter, avser primärt försäljning av mark där Gelba fullgjort sitt prestationsåtagande i samband med avtalets tecknande. Avtalstillgångar bokas bort i samband med att slutlikvid erhålls. Avtalsskulder avser koncernens förutbetalda intäkter, det vill säga periodiserade abonnemangsintäkter samt presentkort inom verksamhetsområdet hälsa och livsstil.

Not 7 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Realisationsresultat avyttring av dotterföretag	0	16 468
Övrigt	6 941	884
Summa	6 941	17 352

Not 8 Fastighetskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Drift och underhållskostnader	92 200	92 937
Fastighetsskatt	4 800	4 110
Redovisad fastighetskostnad	97 000	97 047

Not 9 Arvode till revisor

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Copia Revision AB		
Revisionsuppdraget	804	780
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	804	780

Övriga revisorer

Revisionsuppdraget	552	0
Annan revisionsverksamhet	98	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	460	0
Summa	1 110	0

Med revisionsuppdrag avses revisorns arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag eller skatterådgivning.

Not 10 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2023			2022		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Moderföretaget	8	62%	38%	7	57%	43%
Dotterföretagen	51	59%	41%	49	61%	39%
Totalt i koncernen	59	59%	41%	56	61%	39%

Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	2023			2022		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelseledamöter	12	17%	83%	9	22%	78%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	50%	50%	1	100%	0%
Totalt i koncernen	14	22%	78%	10	30%	70%

Personalkostnader	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Moderföretaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	8 595	13 392
Sociala avgifter	2 701	0
Pensionskostnader	581	547
Övriga personalkostnader	141	0
Summa	12 018	13 939
 <i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	2 874	2 193
Sociala avgifter	903	4 957
Pensionskostnader	195	182
Övriga personalkostnader	84	0
Summa	4 056	7 332
 Dotterföretag		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	2 130	1 706
Sociala avgifter	660	536
Pensionskostnader	335	306
Övriga personalkostnader	0	0
Summa	3 125	2 548

Övriga anställda

Löner och andra ersättningar	22 734	21 311
Sociala avgifter	7 117	6 575
Pensionskostnader	1 918	1 191
Övriga personalkostnader	1 272	469
Summa	33 041	29 546
Totalt i koncernen	52 240	53 365

Pensioner

Gelbas pensionsåtaganden omfattas enbart av avgiftsbestämda planer.

Not 11 Leasingavtal - leasetagare

Gelbas samtliga leasingavtal avser lokaler. I nedan tabell presenteras Gelbas utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt förändringarna under året:

	Nyttjanderätts- tillgångar	Leasingskuld
Ingående balans 1 januari 2022	59 807	59 807
Tillkommande avtal	7 763	7 763
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-11 883	-
Räntekostnader på leasingkulder	-	-242
Leasingavgifter	-	-11 641
Utgående balans 31 december 2022	55 687	55 687
Tillkommande avtal	-	-
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-12 479	-
Omvärderingar av avtal	-12 742	-16 010
Räntekostnader på leasingkulder	-	1 043
Leasingavgifter	-	-13 083
Utgående balans 31 december 2023	30 466	27 637

Nedan presenteras de belopp hänförliga till leasingverksamheter som redovisats i resultaträkningen under året:

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-12 479	-11 883
Räntekostnader på leasingkulder	1 043	-242
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	-11 436	-12 125

Gelba redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 13 083 tkr (11 883 tkr) för räkenskapsåret 2023.

För en löptidsanalys av koncernens leasingkulder se Not 26 Finansiella risker.

Not 12 Finansiella intäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter på utlåning	41 842	13 370
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	17 485	2 708
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	59 327	16 078
Summa finansiella intäkter	59 327	16 078

Finansiella intäkter består främst av ränteintäkter på utlåning och övriga finansiella tillgångar.

Not 13 Finansiella kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<i>Finansiella skulder ej värderade till verkligt värde</i>		
Räntekostnader	77 534	16 262
Räntekostnader på leasingskulder	1 043	242
Summa räntekostnader	78 577	16 504
Nedskrivningar finansiella placeringar	0	490
Övriga finansiella kostnader	28 235	160
Summa övriga finansiella kostnader	28 235	650
Summa finansiella kostnader	106 812	17 154

Finansiella kostnader består främst av räntekostnader och nedskrivningar på finansiella placeringar.

Not 14 Skatt

De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk skattesats och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<i>Aktuell skatt</i>		
Aktuell skatt på årets resultat	9 736	2 279
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Summa aktuell skatt	9 736	2 279
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	40 373	14 397
Summa uppskjuten skatt	40 373	14 397
Redovisad skatt i resultaträkningen	50 109	16 676

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	228 503	-32 502
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	-47 072	6 695
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	16 918	18 273
Ej avdragsgilla kostnader	-19 889	-41 645
Skatt hänförlig till tidigare år	679	0
Övriga temporära skillnader	0	0
Effekt av framtida ändrade skattesatser	0	0
Övrigt	-745	0
Redovisad skatt	-50 109	-16 676
Effektiv skattesats	22%	-51%

Upplysningar om uppskjuten skatt

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	Leasing- skulder	Summa
Uppskjuten skattefordran		
Ingående redovisat värde 2022-01-01	0	0
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående redovisat värde 2022-12-31	0	0
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	92	92
Försäljningar	0	0
Utgående redovisat värde 2023-12-31	92	92

	Förvaltnings- fastigheter	Summa
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående redovisat värde 2022-01-01	105 075	105 075
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	14 397	14 397
Försäljningar	-1 265	-1 265
Utgående redovisat värde 2022-12-31	118 207	118 207
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	40 373	40 373
Tillkommande koncernbolag	81 680	81 680
Utgående redovisat värde 2023-12-31	240 260	240 260

Den uppskjutna skattefordran hänförlig till leasingeskulden som redovisas har kvittats mot den uppskjutna skatteskulden på nyttjanderättstillgången. Bruttobelopp framgår av nedan tabell.

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till leasingeskuld	5 693	0
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till nyttjanderättstillgång	5 601	0
Kvittas	-5 601	0
Redovisat belopp	92	0

Not 15 Immateriella tillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Goodwill		
Ingående anskaffningsvärde	5 603	5 603
Anskaffning	17 278	0
Utgående anskaffningsvärde	22 881	5 603
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-4 482	-3 362
Årets nedskrivningar	-1 977	-1 120
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 459	-4 482
Utgående redovisat värde	16 422	1 121

Nedskrivningsprövning

Koncernen nedskrivningsprövar immateriella anläggningstillgångar med obestämbart nyttjandeperiod årligen vilket utgörs av goodwill.

Goodwill nedskrivningsprövas på de lägsta nivåerna där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter), vilket i detta fall utgörs av Sturebadet.

Nedskrivningsprövningen för koncernens goodwill består i att bedöma om enhetens återvinningsvärde är högre än dess redovisade värde för respektive kassagenererande enhet som goodwillen tillhör. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde, vilket utgör nuvärdet av enhetens förväntade framtida kassaflöden.

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Väsentlig redovisningsprincip - 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.

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

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värdehöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Betydande uppskattningar och bedömningar - förvaltningsfastigheter

Värdering av 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- och underhållskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter.

Försäljning av förvaltningsfastigheter

Koncernen säljer tidvis förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Avyttring av en förvaltningsfastighet ska i enlighet med IAS 40 ske det datum som mottagaren erhåller kontrollen över förvaltningsfastigheten. Tidpunkten för överföring av kontroll ska bestämmas i enlighet med kriterierna för när en skyldighet har fullgjorts i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Kontroll omfattar möjligheten att hindra andra företag från att styra användningen av, och erhålla fördelarna från, en tillgång. Indikatorer på att kontroll har övergått till köparen omfattar bland annat att köparen har den legala äganderätten till tillgången och att köparen har de betydande risker och fördelar som är förknippade med ägandet av tillgången. Att bestämma när kontroll övergår är förknippat med väsentliga bedömningar.

Gelba anser att kontroll över en förvaltningsfastighet övergår den dag som parterna ingår och signerar avtal om överlåtelse av aktierna i bolaget som innehar fastigheten. Från det datumet är köparen legal ägare av fastigheten och är utsatt för värdestegringar respektive värdeminskningar hänförliga till tillgången vilka anses vara de särskilt mest väsentliga risker och fördelar som är förknippade med ägandet av förvaltningsfastigheter.

Gelbas fastighetsbestånd består av 38 st fastigheter (28 st), vilka i huvudsak är kommersiella fastigheter.

Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	1 281 689	1 226 521
Förvärv under året	581 827	0
Investeringar i befintliga fastigheter	29 558	33 454
Omklassificeringar	0	0
Försäljningar	0	-39 000
Orealiserade värdeförändringar	181 447	60 714
Utgående redovisat värde	2 074 521	1 281 689
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Kommersiella fastigheter	2 074 521	1 281 689
Summa	2 074 521	1 281 689

Värderingsprocess

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde per bokslutsdagen. För att säkerställa att värderingarna blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter. Fastighetsbeståndet värderas under värderingshierarki nivå 3 vilket innebär att all indata i värderingsmodellen inte är observerbara. Fastighetsbeståndet värderas minst en gång per år. Samtliga fastigheter besiktigas inte vid varje värdering utan med avtalad periodicitet utifrån ålder, användning och hyresavtalens längd. Under 2023 har Forum Fastighetekonomi AB och Nordic Hotel Consulting (hotellfastigheterna) anlåtats för att uppskatta marknadsvärdet av fastighetsinnehavet. Arvodet för värderingarna är inte beroende av fastigheternas marknadsvärden. De externa värderingarna utförs av auktoriserade/certifierade värderare. Samtliga fastigheter har värderats av externa värderare med erkända kvalifikationer minst en gång per år. Huvudmetod för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde nuvärdeberäknas (DCF-metoden). Marknadsvärdet för byggrätter är beräknat från en ortsprismetod. Värdet för byggrätter är beräknat från en ortsprismetod.

Värderingsmetodik

Marknadsvärdet definieras av värderarna utifrån definitioner i RICS Red Book, samt IVS (International Valuation Standards). Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av respektive fastighets långsiktiga avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar en förvaltning av respektive fastighet antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de uppskattade betalningsströmmar fastighetsinnehavet ger upphov till under en kalkylperiod, samt en nuvärdesberäkning av ett restvärde vid slutet av kalkylperioden. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med ett åsatt individuellt direktavkastningskrav. Kalkylperioden anpassas till längden av befintliga hyresförhållanden. Ett nuvärde av kassaflöde och restvärde diskonteras med en vald kalkylränta. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån tillgänglig kunskap beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

- + Effektiv hyresintäkt
- Drift och löpande underhåll, periodiskt underhållskostnader, fastighetsskatt
- = Driftnetto
- Avdrag för kvarvarande investeringar
- = Driftnetto efter kvarvarande investeringar

Hyresintäkter

Hyreintäkter har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå, eventuella tillägg och indexklausuler. Lokalhyreskontrakt vilka bedöms marknadsmässiga har lagts till grund för bedömningen under hela kalkylperioden. Marknadsmässiga hyresvillkor antas förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktsperiod. För övriga kontrakt har en justering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts vid nästkommande omförhandlingstillfälle.

Drifts- och underhållskostnader

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på föregående års faktiska utfall och/eller erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Det periodiska underhållet är i värderingarna uppskattade till ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser antas av värderarna ibland att tillfälligt minska kostnaden för drift och underhåll.

Investeringsbehov

Vid värdering av fastigheter under om/tillbyggnad eller där fastighetens skick kräver omfattande investeringar för att kunna hyras ut har Gelba informerat värderarna om kvarstående investeringsbehov. Kvarstående investeringar har kalkylmässigt behandlats i de utförda kassaflödesberäkningarna.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt under kalkylperioden	2023-12-31	2022-12-31
Kalkylperiod	10-20 år	10-15 år
Årlig inflation, %	2%	4%
Hysesutveckling, % per år	2%	4%

Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm. I normalfallet är kalkylräntan i utförda värderingar ungefär lika med direktavkastningen plus inflationen. Detta är i första hand en erfarenhetsmässig relation och innebär att kalkylränteantagandet inte är teoretiskt uppbyggt via förräntningskrav på eget kapital. Vilket i sin tur innebär att kalkylränteantagandet på fastighetsnivå främst utgår från den bedömda direktavkastningen vid kalkylslut. Denna direktavkastning är för varje fastighet bedömd med hjälp av värderarnas marknadskännedom i kombination med varje fastighets olika kvaliteter. För värderingsobjektet med förhållandevis långa hyreskontrakt med hyresgäster vilka bedöms vara relativt säkra betalare, har det ibland bedömts vara lämpligt med differentierade kalkylräntor för driftnetton respektive restvärde.

Restvärde

Restvärdet vid kalkylslut beräknas normalt utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut. I speciella fall kan restvärdet vid kalkylslut sättas utifrån en bedömning av ett återstående markvärde (exempelvis då byggnaden är saneringsmogen).

Känslighetsanalys, verkligt värde	Förändring antagande på	2023-12-31		2022-12-31	
Direktavkastning restvärde	0,5%/-0,5%	-99 250	103 429	-6 280	7 127
Kalkylränta	0,5%/-0,5%	-73 348	79 162	-6 932	7 129
Långsiktig vakansgrad	5%		-121 500		-64 458

Se Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 17 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av maskiner och inventarier samt rörelsefastigheter vilka redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Maskiner och inventarier har en bedömd nyttjandeperiod på 5-10 år. Rörelsefastigheter delas upp i betydande komponenter vilka skrivs av separat under respektive komponents nyttjandeperiod. Bedömda nyttjandeperioder för rörelsefastigheter uppgår till 20-50 år.

	Maskiner och inventarier	Rörelse-fastigheter	Summa
<i>Anskaffningsvärde</i>			
Per 1 januari 2022	75 972	0	75 972
Inköp under året	7 588	0	7 588
Försäljningar och utrangeringar	-1 458	0	-1 458
Omklassificeringar	-420	0	-420
Omräkningseffekter	0	0	0
Per 31 december 2022	81 682	0	81 682
Inköp under året	74 453	67 612	142 065
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0
Omklassificeringar	0	0	0
Omräkningseffekter	0	0	0
Per 31 december 2023	156 135	67 612	223 747
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
Per 1 januari 2022	-58 686	0	-58 686
Årets avskrivningar	-4 372	0	-4 372
Försäljningar och utrangeringar	791	0	791
Omklassificeringar	0	0	0
Omräkningseffekter	0	0	0
Per 31 december 2022	-62 267	0	-62 267
Årets avskrivningar	-5 549	-951	-6 500
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0
Omklassificeringar	0	0	0
Omräkningseffekter	0	0	0
Per 31 december 2023	-67 816	-951	-68 767
Utgående redovisat värde 31 December 2022	19 415	0	19 415
Utgående redovisat värde 31 December 2023	88 319	66 661	154 980

Not 18 Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar	Värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Övriga långfristiga fordringar	0	217 923	217 923	217 923
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	78 153	0	78 153	78 153
Hyses- och kundfordringar	0	31 026	31 026	31 026
Andelar i bostadsrättsförening	87 052	0	87 052	87 052
Övriga fordringar	0	115 875	115 875	115 875
Likvida medel	0	200 676	200 676	200 676
Summa	165 205	565 500	730 705	730 705

	Värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	0	851 727	851 727	851 727
Leverantörsskulder	0	35 147	35 147	35 147
Övriga kortfristiga skulder	0	64 197	64 197	64 197
Summa	0	951 071	951 071	951 071

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31

	Värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar	0	172 327	172 327	172 327
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	37 719	0	37 719	37 719
Hyses- och kundfordringar	0	17 117	17 117	17 117
Andelar i bostadsrättsförening	86 777	0	86 777	86 777
Övriga fordringar	0	47 778	47 778	47 778
Likvida medel	0	417 873	417 873	417 873
Summa	124 496	655 095	779 591	779 591

	Värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	0	450 535	450 535	450 535
Leverantörsskulder	0	22 246	22 246	22 246
Övriga kortfristiga skulder	0	43 916	43 916	43 916
Summa	0	516 697	516 697	516 697

Koncernen har inga finansiella tillgångar eller skulder som har kvittats i redovisningen eller som omfattas av ett rättsligt bindande avtal om nettning.

Innehav av ställda säkerheter

I samband med koncernens försäljning av mark genom aktieöverlåtelser förekommer det att koncernen erhåller de sålda aktierna åter som säkerhet i form av en pant. Koncernen håller panten i förvar från det att avtal om aktieöverlåtelse har tecknats och handpenning erhållits, tills dess att kunden betalar slutlikvid och samtidigt erhåller aktierna åter.

Not 19 Varulager

Väsentlig redovisningsprincip - varulager

Koncernens varulager består dels av sedvanligt varulager för produkterna som säljs inom koncernens hälsa- och livsstilsverksamhet och dels av mark som förvärvas i syfte att säljas vidare och alltså inte innehas för förvaltning eller värdestegring. Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärde beräknas enligt den så kallade först-in-först-ut principen och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna och transport av dem till deras nuvarande plats och skick. Nettoförsäljningsvärdet definieras som försäljningspris reducerat för försäljningskostnader.

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsvaror	8 140	638
Mark	0	14 991
Redovisat värde	8 140	15 629

Gelba Management AB
556343-6848

Not 20 Övriga fordringar

<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar såld mark	0	10 826
Övriga kortfristiga fordringar	115 875	36 952
Redovisat värde	115 875	47 778

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Hyra	3 209	0
Förskott konferens	708	0
Övrigt	4 540	15 489
Redovisat värde	8 457	15 489

Not 22 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 151 500 tkr (151 485 tkr). Nyttjad checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder.

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	200 676	417 873
Redovisat värde	200 676	417 873

Not 23 Koncernföretag

Moderföretagets, Gelba Management AB, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Företag	Organisationsn	Säte	2023-12-31	2022-12-31
Gelba Management AB	556343-6848	Stockholm	Moderföretag	Moderföretag
Airnode AB	559049-6773	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Fastigheter AB	556444-7224	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Gävle AB	556431-3756	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Partner AB	55975-9682	Stockholm	80,0%	100,0%
Gelba Funding Parner AB	559430-4163	Stockholm	100,0%	0,0%
Gelba Reserv 3 AB	556736-2339	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott AB	556539-4896	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Projekt AB	559030-7681	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Marina AB	556340-5744	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding A AB	559027-5243	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Fastighet 3 AB	559027-5474	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding B AB	559028-7636	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding C AB	559028-7818	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding D AB	559028-7750	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding E AB	559028-8014	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Fastighet 23 AB	559028-8006	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding F AB	559028-7982	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding G AB	559034-8420	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding H AB	559039-2915	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding I AB	559039-2907	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding J AB	559115-1773	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Fastigheter 3 AB	556897-1161	Stockholm	100,0%	100,0%
L fastighetsservice AB	556529-1902	Stockholm	100,0%	100,0%

Gelba Management AB
556343-6848

Fastighets AB Upplands Väsby	556596-1363	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Förvaltning 2 AB	559448-8131	Stockholm	100,0%	0,0%
Surewood Housing Holding AB	559448-8065	Stockholm	50,1%	0,0%
Surewood Properties AB	559430-4015	Stockholm	100,0%	0,0%
Kexholm Fastighet AB	559430-3983	Stockholm	100,0%	0,0%
Surewood Mark Holding AB	559448-8073	Stockholm	100,0%	0,0%
Surewood Housing AB	556803-5587	Stockholm	100,0%	0,0%
Anebyhusgruppen Mark AB	559094-6660	Uppvidinge	100,0%	0,0%
Fastighetsbolaget Kompaniet i Åseda AB	556596-5752	Uppvidinge	100,0%	0,0%
Funktionsglas Industrifastigheter i Pauliström AB	556730-7805	Uppvidinge	100,0%	0,0%
Anebyhus AB	556275-6717	Uppvidinge	100,0%	0,0%
Gelba Fastigheter 7 AB	559470-5690	Stockholm	100,0%	0,0%
Gelba Förvaltning 1 AB	559448-8123	Stockholm	100,0%	0,0%
Gelba Förvaltning 3 AB	559388-9750	Stockholm	100,0%	0,0%
Gelba Förvaltning 4 AB	559040-6954	Stockholm	100,0%	0,0%
Gelba Förvaltning 5 AB	559040-6962	Stockholm	100,0%	0,0%
Gelba Fastigheter 4 AB	559040-6954	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Utveckling Syd AB	556897-1153	Stockholm	100,0%	100,0%
V Ave Holding AB	556717-9857	Stockholm	100,0%	100,0%
Sturebadet Holding AB	556770-6352	Stockholm	59,9%	59,9%
Sturebadet AB	556302-8421	Stockholm	100,0%	100,0%
Sturebadet Haga AB	556648-9471	Stockholm	100,0%	100,0%
Sturebadet Health Care AB	556948-7902	Stockholm	100,0%	100,0%
SciLife Clinic AB	556789-4463	Stockholm	0,0%	100,0%
Mabir AB	556279-5996	Stockholm	100,0%	100,0%
Host Property AB	556987-4158	Stockholm	51,0%	0,0%
Fastighets AB Skeppsbron AB	556000-8038	Stockholm	100,0%	0,0%
Host Christian IV i Kristianstad AB	556742-9492	Stockholm	100,0%	0,0%
Host Kabbelekan i Olofström AB	556548-1834	Stockholm	100,0%	0,0%
Host Statt i Örnsköldsvik AB	556548-1750	Stockholm	100,0%	0,0%
Host Munskenen i Kalmar AB	556548-1099	Stockholm	100,0%	0,0%
Host Grand i Falun AB	556548-1792	Stockholm	100,0%	0,0%
Host Stadt i Karlskrona AB	556742-9500	Stockholm	100,0%	0,0%
Host Strand i Sundsvall AB	556548-1826	Stockholm	100,0%	0,0%
Recapital International BV Nederländerna		Amsterdam	100,0%	100,0%
Gelba Fastigheter 5 AB	559040-6962	Stockholm	100,0%	100,0%
Fastighets AB Botvid	556736-2198	Stockholm	100,0%	100,0%
Julmyra Horse Center AB	556797-2780	Heby	91,0%	91,0%
Julmyra Horse Center Fastigheter AB	556737-7055	Uppsala	100,0%	100,0%
Horsepower Invest AB	556866-9591	Stockholm	100,0%	100,0%
MustGo Invest AB	556714-8845	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Fastigheter 6 AB	559115-1757	Stockholm	56,2%	75,0%
Gelba Fastigheter Holding 1 AB	559428-7509	Stockholm	100,0%	0,0%
Fastigheten Tingslätten AB	556723-8810	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Karlskoga KB	916639-8538	Stockholm	100,0%	0,0%

Not 24 Andelar i intresseföretag

Väsentlig redovisningsprincip - andelar i intresseföretag

Gelba redovisar sina innehav i intresseföretag med utgångspunkt i kapitalandelsmetoden. I enlighet med undantaget i IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures redovisar Gelba innehav i två intresseföretag till verkligt värde via resultatet.

Betydande uppskattningar och bedömningar - innehav i intresseföretag

Gelba värderar innehavet i Arlandastad Group AB samt Moment Group AB till verkligt värde, i enlighet med undantaget i IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures. Beräkning av verkligt värde för noterade innehav baseras på noterade marknadspriser på en aktiv marknad för identiska tillgångar utan några justeringar och tillhör därmed nivå 1 i värderingshierarkin.

Nedan visas intresseföretagen i koncernen per 31 december 2023. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

Företagsnamn	Registrerings- och verksamhetsland	Ägarandel %		Karaktär av företagets förbindelse	Värderingsmetod
		2023-12-31	2022-12-31		
Gelba Södertälje AB	Sverige	44,40%	44,40%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
EQHO Singapore	Singapore	13,05%	13,05%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Mauritz Widforss Holding AB	Sverige	50,00%	50,00%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Moment Group AB	Sverige	22,70%	22,70%	Intresseföretag	Verkligt värde
Arlandastad Group AB	Sverige	46,59%	46,48%	Intresseföretag	Verkligt värde

Moment Group AB är ett börsnoterat entertainmentbolag. Det redovisade värdet uppgår till 64 091 tkr (57 426 tkr).

Arlandastad Group AB är ett börsnoterat fastighetsutvecklingsbolag. Det redovisade värdet uppgår till 2 092 527 tkr (2 087 443 tkr).

Investeringar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	Verkligt värde		Redovisat värde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Gelba Södertälje AB	400	400	400	400
EQHO Singapore	2 160	2 160	2 160	2 160
Mauritz Widforss Holding AB	25	25	25	25
Summa investeringar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	2 585	2 585	2 585	2 585

Gelba värderar innehavet i Arlandastad Group AB samt Moment Group AB till verkligt värde, i enlighet med undantaget i IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures. Beräkning av verkligt värde för noterade innehav baseras på noterade marknadspriser på en aktiv marknad för identiska tillgångar utan några justeringar och tillhör därmed nivå 1 i värderingshierarkin. Gelba värderar dessa investeringar till säljkurs. Arlandastad Group AB värderas till verkligt värde enligt extern värdering. Förändringen i verkligt värde redovisas i resultaträkningen på raden Resultat från andelar i intresseföretag.

Not 25 Eget kapital

Samtliga företagets aktier är stamaktier, vilket redovisas som aktiekapital. Aktiekapitalet redovisas till dess kvotvärde och överskjutande del redovisas som Övrigt tillskjutet kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Aktiekapital

Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 10 000 st stamaktier. 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 Gelbas kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Aktiernas kvotvärde uppgår till 10 kr per aktie.

	2023-01-01	2022-01-01
<i>Kontant utdelning</i>	- 2023-12-31	- 2022-12-31
- per aktie, kronor	1 650	2 570
- totalt, tkr	16 500 000	25 700 000

Not 26 Finansiella risker

Gelba har övergripande en lågriskprofil. Företagets resultat och kassaflöde påverkas dock både av förändringar i omvärlden och av företagets 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 utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk, valutarisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk och refinansieringsrisk. 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 bibehålla lågriskprofilen.

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av den verkställande direktören och styrelsen.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Likvida medel är placerade på olika bankkonton i huvudsak i Handelsbanken och Swedbank. Koncernens hyresfordringar avser fastigheter i Sverige med betoning på Stockholms regionen. Övriga kundfordringarna avser främst fordringar för verksamheten inom hälsa och livsstil. Koncernen är också exponerad för kreditrisk avseende den utlåningsverksamhet som bedrivs till fastighetsbolag.

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 för hyres- och kundfordringar

Koncernen är exponerad för kreditrisk genom hyres- och kundfordringar. Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att uthyrning av fastigheter samt försäljning av produkter och tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår normalt till mellan 20-30 dagar beroende på motpart och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Kreditrisk utlåningsverksamhet

Koncernen är också exponerad för kreditrisk i samband med sin utlåningsverksamhet. Koncernen ger ut lån till fastighetsbolag där den underliggande fastigheten utgör säkerhet för koncernens rätt till räntebetalningar och återbetalning av kapitalbelopp. Därmed mitigeras koncernens kreditrisk.

Kreditrisk likvida medel

Kreditrisken i likvida medel bedöms låg. Ett sätt att motverka kreditrisken är att koncernen har bankkonton i mer än en bank.

Åldersanalys hyres- och kundfordringar	2023-12-31			2022-12-31		
	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel
Ej förfallna kundfordringar	5 884	0	0,0%	6 117	0	0,0%
Förfallna hyres- och kundfordringar		0	0,0%			0,0%
0-30 dagar	1 115	0	0,0%	380	0	0,0%
31-60 dagar	108	0	0,0%	315	0	0,0%
61-90 dagar	1 080	0	0,0%	305	0	0,0%
91-120	1 873	0	0,0%	272	0	0,0%
>120 dagar	20 966	143	0,7%	9 728	135	1,4%
Summa	31 026	143	0,5%	17 117	135	0,8%

Förväntade kundförluster för hyres- och kundfordringar (enligt förenklad metod)	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	135	301
Återföring av tidigare års reserveringar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Reserverade kreditförluster	0	0
Konstaterade kreditförluster	-143	-166
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	73	0
Utgående redovisat värde	65	135

Förväntade kreditförluster, förenklad metod

Koncernens fordringar avser hyres- och kundfordringar, för vilka den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster tillämpas. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Gelba reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information.

Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. I det fall det förekommer enskilt större fordringar bedöms dessa per motpart. Eventuella kreditförstärkningar i form av kreditförsäkringar och remburser beaktas vid nedskrivning. Företaget har per den 31 december 2023 erhållit kreditförstärkningar i form av rembursor och kreditförsäkringar uppgående till 0 Mkr. 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.

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna mer än 30 dagar bedöms vara god, baserat på historiskt låga kundförluster och beaktande framåtriktade faktorer.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar 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. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut.

Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, får en ränteuppgång/nedgång på 2 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på 24 466 tkr (9 977 tkr)
Påverkan på eget kapital efter skatt på 19 426 tkr (7 922 tkr). Skatt 20,6%.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder och andra betalningsåtaganden. Risken mildras av koncernens goda likviditetsreserver vilka är omedelbart tillgängliga. Koncernens verksamhet är i allt väsentligt finansierad via Handelsbanken och Swedbank med banklån och checkkredit. Koncernen har ett beviljat kreditbelopp för sin checkräkningskredit uppgående till 151 500 tkr (151 500 tkr). Den totala likviditetsreserven består av likvida medel och onyttjade checkräkningskrediter.

Koncernens kontraktssenliga 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	2023-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	15 395	15 395	92 370	92 370	666 987	882 517
Leverantörsskulder	35 147	0	0	0	0	35 147
Leasingskulder	6 551	6 519	12 049	3 553	0	28 672
Övriga kortfristiga skulder	64 197	0	0	0	0	64 197
Summa	121 290	21 914	104 419	95 923	666 987	1 010 533

Löptidsanalys	2022-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	22 475	22 475	88 602	88 602	556 471	778 625
Leverantörsskulder	22 246	0	0	0	0	22 246
Leasingskulder	6 062	6 062	24 250	19 313	0	55 687
Övriga kortfristiga skulder	43 916	0	0	0	0	43 916
Summa	94 699	28 537	112 852	107 915	556 471	900 474

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att koncernen inte kan erhålla finansiering, eller erhålla finansiering med väsentligt sämre villkor, vilket medför risk för att inte kunna göra önskade investeringar eller möta betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet. Behov av refinansiering ses regelbundet över av företaget och styrelsen för att säkerställa finansiering av företagets expansion och investeringar. Refinansieringsrisker bedöms gällande förmåga att förse koncernen med tillräcklig finansiering, med hänsyn till tillväxtplaner och möjlighet till extern kapitalanskaffning via kapitalmarknader och eller bankinstitutioner. Risken hanteras genom goda bankrelationer och god framförhållning avseende refinansiering.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som Gelba har ingått:

	2023-12-31		2022-12-31	
	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
Checkräkningskredit	151 500	0	151 500	15 000
Summa	151 500	0	151 500	15 000

Not 27 Avsättningar

Presentkort

Vid försäljning av presentkort redovisas hela beloppet som en kortfristig skuld och redovisas som en intäkt först när presentkortet utnyttjas, alternativt när dess giltighet gått ut.

	Presentkort
Per 1 januari 2022	13 058
Tillkommande avsättningar	2 343
Utnyttjat under året	0
Återförda outnyttjade belopp	0
Per 31 december 2022	15 401
Tillkommande avsättningar	0
Utnyttjat under året	-950
Återförda outnyttjade belopp	0
Per 31 december 2023	14 451

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda medlemsavgifter	17 706	15 702
Förutbetalda hyresintäkter	1 943	1 504
Upplupna personalkostnader	5 122	5 255
Övriga poster	50 214	49 689
Redovisat värde	74 985	72 150

Not 29 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2023-01-01	2022-01-01
Justeringar i rörelseresultatet	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	22 810	18 659
Värdeförändringar fastigheter	-181 447	-60 714
Tillträde Steninge Slottsby	0	30 991
Resultat koncernföretag /resultat omklassificering koncernföretag till intresseföretag	0	163 774
Summa	-158 637	152 710

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	2023-01-01 Kassaflöden		Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2023-12-31
			Förvärv av dotterbolag	Valutakurs-differenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	471 891	-18 766	429 392	0	0	882 517
Övriga kortfristiga skulder	43 916	13 742	6 539	0	0	64 197
Leasingskulder	55 687	-12 039	0	0	-16 010	27 637
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	571 494	-17 063	435 931	0	-16 010	974 351

	2022-01-01 Kassaflöden		Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2022-12-31
			Förvärv av dotterbolag	Valutakurs-differenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	526 111	-54 220	0	0	0	471 891
Övriga kortfristiga skulder	44 520	-604	0	0	0	43 916
Leasingskulder	59 807	-4 120	0	0	0	55 687
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	630 438	-58 944	0	0	0	571 494

Not 30 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 293 151	687 235
Företagsinteckningar	4 820	2 820
Summa	1 297 971	690 055

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut.

<i>Eventualförpliktelser</i>	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i dotterbolag	278 636	0
Borgenförbindelser	231 515	187 121
Summa	510 151	187 121

Not 31 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag och intresseföretag, vilka även är företag som är närstående till moderföretaget, anges i Not 23 Koncernföretag och Not 24 Andelar i intresseföretag.

Lån från aktieägare

Per den 31 december 2023 finns 1 st lån från aktieägare till Gelba Management AB. Det sammanlagda lånebeloppet per den 31 december 2023 uppgick till 13 507 tkr (33 497 tkr), varav 0 tkr (0 tkr) avsåg upplupen ränta. Räntesatsen var 4,94% och kapitaliseras årsvis.

Försäljning till närstående

Förvaltningsarvoden i koncern uppgick till 1 460 tkr (1 460 tkr).

Koncerninterna transaktioner

Alla transaktioner mellan Gelba Management AB och dess dotterföretag har eliminerats i koncernredovisningen.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se Not 10 Anställda och personalkostnader.

Not 32 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	3 540	3 620
Övriga rörelseintäkter		22	0
Summa rörelsens intäkter		3 562	3 620
Övriga externa kostnader	3,6	-18 612	-10 082
Personalkostnader	4	-15 587	-21 225
Summa rörelsens kostnader		-34 199	-31 307
Rörelseresultat		-30 637	-27 687
Intäkter från andelar i koncernföretag	5	2 031	-2 452
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		7 554	0
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgång		-595	-190 830
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	17 519	15 641
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-7 701	-2 912
Resultat efter finansiella poster		-11 829	-208 240
Bokslutsdispositioner	9	28 438	12 410
Resultat före skatt		16 609	-195 830
Skatt på årets resultat	10	-1 497	0
Årets resultat		15 112	-195 830

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		- 2023-12-31	- 2022-12-31
Årets resultat		15 112	-195 830
Årets totalresultat		15 112	-195 830

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 162	1 127
Summa materiella anläggningstillgångar		1 162	1 127
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	46 966	47 607
Fordringar hos koncernföretag	12,14	897 869	785 332
Andelar i intresseföretag	15	2 159 203	2 147 454
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	157 188	116 442
Andra långfristiga fordringar	12	91 150	56 714
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 352 376	3 153 549
Summa anläggningstillgångar		3 353 538	3 154 676
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	871	2 195
Övriga fordringar	12	1 879	2 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 310	6 566
Kassa och bank	12	43 508	162 840
Summa omsättningstillgångar		48 568	174 201
SUMMA TILLGÅNGAR		3 402 106	3 328 877
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16,20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		30	30
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 077 192	3 289 522
Årets resultat		15 112	-195 830
Summa eget kapital		3 092 434	3 093 822
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	54 489	54 532
Skulder till koncernföretag	12	222 222	132 517
Övriga skulder	12	2 300	2 300
Summa långfristiga skulder		279 011	189 349
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 386	1 386
Leverantörsskulder	12	12 384	7 083
Skulder till koncernföretag	12	0	0
Skatteskulder	12	192	180
Övriga skulder	12	14 547	34 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 152	2 546
Summa kortfristiga skulder		30 661	45 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 402 106	3 328 877

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	30	971 654	2 343 568	3 315 352
Omföring resultat föregående år			2 343 568	-2 343 568	0
Årets resultat	0	0	0	-195 830	-195 830
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	0	-195 830	-195 830
<i>Transaktioner med moderföretagets ägare</i>					
Utdelning	0	0	-25 700	0	-25 700
Summa	0	0	-25 700	0	-25 700
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	30	3 289 522	-195 830	3 093 822
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	30	3 289 522	-195 830	3 093 822
Omföring resultat föregående år			-195 830	195 830	0
Årets resultat				15 112	0
Årets övrigt totalresultat					0
Årets totalresultat	0	0	0	15 112	15 112
<i>Transaktioner med moderföretagets ägare</i>					
Utdelning			-16 500		-16 500
Summa	0	0	-16 500	0	-16 500
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	30	3 077 192	15 112	3 092 434

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-30 637	-27 687
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	0	5 461
Erlagd ränta		-7 702	-2 914
Erhållen ränta		17 519	9 437
Betald skatt		-1 497	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-22 317	-15 703
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		6 301	13 508
Förändringar av rörelseskulder		-15 045	45 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-31 061	43 491
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-35	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-85 472	-84 442
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		8 174	89 334
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-77 333	4 892
Finansieringsverksamheten			
Upptagna skulder hos kreditinstitut	17	1 342	-22 898
Koncernfordringar förändring		-22 832	-38 507
Utdelning		-16 500	-25 700
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	9	28 438	12 410
Förändring långfristiga skulder		-1 386	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 938	-74 695
Årets kassaflöde		-119 332	-26 312
Likvida medel vid årets början		162 840	189 152
Valutakursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut	12	43 508	162 840

MODERFÖRETAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Uppställning

Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Intäkter från aktier i dotterföretag

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag

Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys om nedskrivningsbehov finns genomförd vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget, utan moderföretaget tillämpar reglerna i enlighet med RFR 2. Detta innebär att moderföretaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i ÅRL.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inkluderat koncerninterna fordringar ska skrivas ned för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens Not 26 Finansiella risker. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom en rating baserad modell där koncernbolagens kreditvärdighet uppskattas.

Leasingavtal

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter för avtal där Gelba är leasetagare redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingkulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvoden	1 730	1 730
Hysesintäkter	1 772	1 682
Vidaredebiterade kostnader	38	208
Summa	3 540	3 620

Not 3 Arvode till revisor

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Copia Revision AB</i>		
Revisionsuppdraget	245	150
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	30	30
Övriga tjänster	0	0
Summa	275	180

Not 4 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se koncernens Not 10 Anställda och personalkostnader.

Not 5 Intäkter från andelar i koncernföretag

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Reaförlust / reavinst försäljning koncernföretag	2 031	-2 452
Summa	2 031	-2 452

Not 6 Leasingavtal - leasetagare

Periodens kostnadsförda operationella leasingavgifter avser hyra av lokaler och uppgick till 2 832 tkr (2 602 tkr).

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ränteintäkter	9 867	2 305
Kursdifferenser	0	1 204
Övriga finansiella intäkter	7 652	12 132
Summa	17 519	15 641

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader	-4 320	-2 912
Övriga finansiella kostnader	-3 381	0
Summa	-7 701	-2 912

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	-28 000	-30 000
Erhållna koncernbidrag	56 438	42 410
Summa	28 438	12 410

Not 10 Skatt

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årets skattekostnad	-1 497	0
Redovisad skatt	-1 497	0
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	16 609	-195 830
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6 %	-3 422	-40 341
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	1 975	-915
Ej avdragsgilla kostnader	-1 445	41 257
Justering skattekostnad hänförlig till tidigare period	1 395	0
Redovisad skatt	-1 497	0
Effektiv skattesats	-9%	0%

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 127	1 127
Inköp under året	35	0
Utgående anskaffningsvärde	1 162	1 127
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	1 162	1 127

Kvarstående inventarier avser konst som inte skrivs av.

Not 12 Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet	
	anskaffningsvärde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	897 869	897 869
Andra långfristiga värdepappersinnehav	157 188	157 188
Andra långfristiga fordringar	91 150	91 150
Kundfordringar	871	871
Övriga fordringar	1 879	1 879
Kassa och bank	43 508	43 508
Summa	1 192 465	1 192 465

Gelba Management AB
556343-6848

Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	55 875	55 875
Skulder till koncernföretag	222 222	222 222
Övriga skulder	14 739	14 739
Leverantörsskulder	12 384	12 384
Summa	305 220	305 220

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar och skulder	
	redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	785 332	785 332
Andra långfristiga värdepappersinnehav	116 442	116 442
Andra långfristiga fordringar	56 714	56 714
Kundfordringar	2 195	2 195
Övriga fordringar	2 600	2 600
Kassa och bank	162 840	162 840
Summa	1 126 123	1 126 123
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	55 918	55 918
Skulder till koncernföretag	132 517	132 517
Övriga skulder	34 691	34 691
Leverantörsskulder	7 083	7 083
Summa	230 209	230 209

Moderföretagets kontraktsevenliga 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	2023-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	693	693	36 885	17 603		55 874
Skulder till koncernföretag					222 222	222 222
Övriga skulder					2 300	2 300
Leverantörsskulder	12 384					12 384
Summa	13 077	693	36 885	17 603	224 522	292 780

Löptidsanalys	2022-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	693	693	38 271	16 261		55 918
Skulder till koncernföretag					132 517	132 517
Övriga skulder					2 300	2 300
Leverantörsskulder	7 083					7 083
Summa	7 776	693	38 271	16 261	134 817	197 818

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	47 607	27 472
Förvärv/ aktieägartillskott	12	20 185
Försäljningar	-653	-50
Utgående anskaffningsvärde	46 966	47 607

Nedskrivning av andel i koncernföretag		2023	2022
Ingående ackumulerade nedskrivningar		0	0
Årets nedskrivningar		0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar		0	0
Utgående redovisat värde		46 966	47 607

Nedanstående förteckning omfattar av moderföretaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde	Redovisat värde
				2023-12-31	2022-12-31
L fastighetsservice AB	556529-1902	Stockholm	100%	0	600
Gelba Fastigheter AB	556444-7224	Stockholm	100%	26 000	26 000
Gelba Reserv 3 AB	556736-2339	Stockholm	100%	100	100
Gelba Fastigheter 3 AB	556897-1161	Stockholm	100%	50	50
Gelba Fastigheter 4 AB	559040-6954	Stockholm	100%	50	50
Recapital International BV Nederländerna		Amsterdam	100%	20 337	20 337
Gelba Fastigheter 5 AB	559040-6962	Stockholm	100%	50	50
Gelba Partner AB	559175-9682	Stockholm	80%	172	200
Airnode AB	556736-2198	Stockholm	100%	100	100
Gelba Fastigheter 6 AB	559115-1757	Stockholm	56%	25	37
GFAST A/S			100%	32	32
Steninge Slott Fastighet 3 AB	559027-5474	Stockholm	100%	50	50
Summa				46 966	47 606

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

Koncerninterna fordringar		2023	2022
Ingående anskaffningsvärde		785 332	746 825
Tillkommande fordringar		145 916	50 324
Avgående fordringar		-33 379	-11 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		897 869	785 332
Utgående redovisat värde		897 869	785 332

Not 15 Andelar i intresseföretag

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	2 163 237	2 092 267
Förvärv/ omklassificeringar	1 086	70 970
Försäljningar	-5 120	0
Utgående anskaffningsvärde	2 159 203	2 163 237

Nedskrivningar	2023	2022
Ingående ackumulerade nedskrivningar	15 783	21 185
Årets nedskrivningar	-15 783	-5 402
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	15 783
Utgående redovisat värde	2 159 203	2 147 454

Not 16 Eget kapital

Per den 2023-12-31 består aktiekapitalet av 10 000 st aktier med ett kvotvärde om 10 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 25 Eget kapital.

Not 17 Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2023-01-01	2022-01-01
Justeringar i rörelseresultatet	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning	0	5 461
Summa	0	5 461

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser	231 515	187 121
Summa	231 515	187 121

Not 19 Transaktioner med närstående

Lån från aktieägare

Per den 31 december 2023 finns 1 st lån från aktieägare till Gelba Management AB. Det sammanlagda lånebeloppet per den 31 december 2023 uppgick till 13 507 tkr (33 497 tkr), varav 1 184 tkr (1 064 tkr) avsåg upplupen ränta. Räntesatsen var 4,94% och kapitaliseras årsvis.

Försäljning till närstående

Gelba Management AB fakturerar förvaltningsarvoden till dotterbolag 1 460kr (1 460kr).

2024062422599

Gelba Management AB

556343-6848

Not 20 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	2023-12-31
Balanserat resultat, tkr	3 077 192
Årets resultat, tkr	15 112
	3 092 304
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (1 430] kronor per aktie)	-14 300
I ny räkning överföres	3 078 004

Gelba Management AB

556343-6848

Stockholm, 22 maj 2024



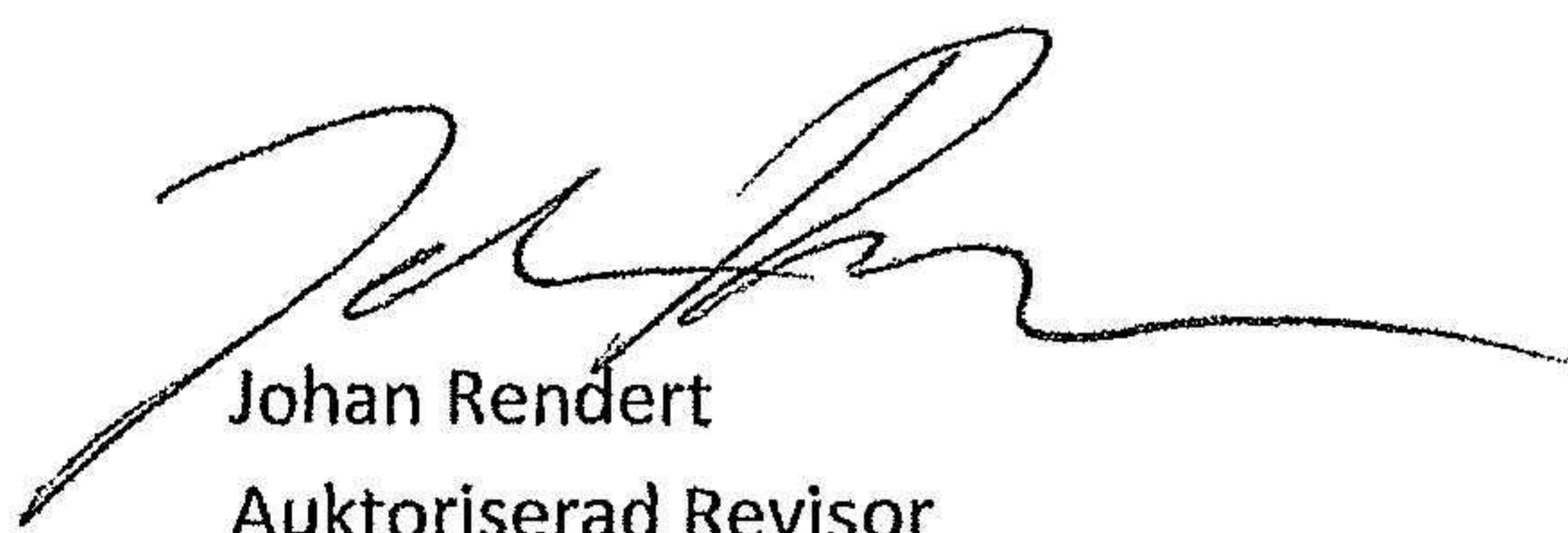
Per Taube
Styrelseledamot



Leif West
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2024

Copia Revision AB



Johan Rendert
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gelba Management AB
Org.nr 556343-6848

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Gelba Management AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min 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 2023 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 2023 och av dess finansiella ställning och kassaflöde enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för moderbolaget och rapporten över totalresultat och finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 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

Mina 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 mina 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.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Gelba Management AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 moderbolagets 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 22 maj 2024



Johan Rendert
Auktoriserad revisor