

Årsredovisning och koncernredovisning

Gelba Management AB

Org.nr 556343-6848

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 25 maj 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 25 maj 2023



Per Taube

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gelba Management AB, org.nr 556343-6848 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Information om verksamheten och moderbolaget

Gelba Management AB äger, 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 fokus 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 investeringsverksamhet i syfte att uppnå god avkastning på bolagets kapital genom investeringar i onoterade och noterade innehav med långsiktigt fokus.

Aktuella investeringar per utgången av 2022 är bland annat, Arlandastad Group (publ), Moment Group (publ), Sturebadskoncernen, Case, Open Air Group.

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 lokaliserade till Stockholms samt Helsingborgsregionen.

Väsentliga händelser under året

Covid-19 påverkade delar av verksamheter under inledningen av året i varierande grad beroende på geografi och bransch. Krigsutbrottet i Ukraina har inte haft någon direkt påverkan men indirekt med dess påverkan på energipriser samt insatsvaror.

Volatiliteten på aktiemarknaden har påverkat koncernens bokförda värden och resultat oavhängigt bolagens underliggande prestation.

Hållbarhet och miljöpåverkan

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

Framtidsutsikter

Bolaget redovisar ett negativt resultat under 2022 som följd av realisering av värdepapper medan underliggande operativa resultat och kassaflöden har utvecklats positivt.

Bolaget och koncernens balansräkning är mycket stark med en soliditet om 82% och med gott om likvida medel.

Därför är det styrelsen och verkställande direktörens bedömning att bolaget har goda förutsättningar för tillvara ta eventuella affärsmöjligheter även i en försämrad konjunktur.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat

Flerårsöversikt

Koncernen (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	336 811	2 559 450	390 805	375 053	553 178
Resultat efter finansiella poster	-32 502	2 608 878	719 072	741 864	713 413
Balansomslutning	4 324 964	4 501 505	7 772 281	6 840 149	5 831 119
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 281 689	1 226 521	6 325 871	5 879 206	5 020 884
Avkastning på eget kapital (%)	0%	71%	16%	19%	21%
Soliditet (%)	82%	81%	58%	58%	58%
Belåningsgrad fastigheter (%)	37%	43%	31%	31%	30%
Antal anställda	56	91	173	138	106

Moderföretaget (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 620	3 520	3 025	8 197	4 994
Resultat efter finansiella poster	-208 240	2 324 007	50 395	512	194 308
Balansomslutning	3 328 877	3 528 841	1 098 438	1 127 420	1 104 169
Avkastning på eget kapital (%)	0%	71%	5%	0%	21%
Soliditet (%)	93%	94%	92%	84%	86%
Antal anställda	7	6	8	8	8

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	3 589 493 000
Årets resultat	-49 178 000
	3 540 315 000
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas 1 650 kronor per aktie)	16 500 000
I ny räkning överföres	3 523 815 000
	3 540 315 000

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	- 2021-12-31
Hysesintäkter	4	85 260	65 128
Intäkter från avtal med kunder	5	234 199	344 457
Övriga rörelseintäkter	6	17 352	2 149 865
Summa rörelsens intäkter		336 811	2 559 450
Fastighetskostnader	7	-97 047	-85 113
Handelsvaror		-28 357	-67 321
Övriga externa kostnader	8,10	-37 209	-40 822
Personalkostnader	9	-56 979	-71 447
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10,14,16	-18 659	-20 719
Kostnader från operativa bolag	9	0	0
Summa rörelsens kostnader		-238 251	-285 422
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	0	0
Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	60 714	136 590
Resultat från andelar i intresseföretag	23	0	0
Nedskrivning goodwill		0	0
Rörelseresultat		159 274	2 410 618
Finansiella intäkter	11	16 078	5 573
Finansiella kostnader	12	-17 154	-19 708
Resultat från andelar koncernföretag		0	0
Resultat från övriga värdepapper	23	-190 700	212 395
Resultat efter finansiella poster		-32 502	2 608 878
Skatt	13	-16 676	-30 144
Årets resultat		-49 178	2 578 734
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-61 771	2 558 841
Innehav utan bestämmande inflytande		12 593	19 893

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	- 2021-12-31
Årets resultat, efter skatt		-49 178	2 578 734
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		0	0
Årets totalresultat, efter skatt		-49 178	2 578 734
Årets resultat och årets totalresultat är hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-61 771	2 558 841
Innehav utan bestämmande inflytande		12 593	19 893

KONCERNENS BALANSRÄKNING

2023060917766

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	14	1 121	2 241
Förvaltningsfastigheter	15	1 281 689	1 226 521
Rörelsefastigheter	16	0	0
Materiella anläggningstillgångar	16	19 415	17 286
Nyttjanderättstillgångar	10	55 687	59 807
Andelar i intresseföretag	23	2 156 343	2 071 082
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	17	37 719	371 664
Övriga långfristiga fordringar	17	172 327	145 677
Andelar i bostadsrättsförening	17	86 777	81 601
Uppskjuten skattefordran	13	0	0
Summa anläggningstillgångar		3 811 078	3 975 879
Omsättningstillgångar			
Varulager	18	15 629	38 514
Hyses- och kundfordringar	17,25	17 117	25 272
Övriga fordringar	17,19	47 778	61 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17,20	15 489	12 362
Likvida medel	17,21	417 873	387 887
Summa omsättningstillgångar		513 886	525 626
SUMMA TILLGÅNGAR		4 324 964	4 501 505
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24	100	100
Reserver		30	30
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 514 130	3 642 240
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 514 260	3 642 370
Innehav utan bestämmande inflytande		26 185	19 633
Summa eget kapital		3 540 445	3 662 003
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,25	450 535	513 426
Uppskjuten skatteskuld	13	118 207	105 075
Övriga långfristiga skulder	17,25	0	0
Leasingskulder	10,25	43 562	45 887
Avsättningar	26	0	0
Summa långfristiga skulder		612 304	664 388
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,25	21 356	12 685
Leverantörsskulder	17,25	22 246	13 448
Aktuella skatteskulder	13	422	1 573
Leasingskulder	10,25	12 125	13 920
Övriga kortfristiga skulder	17,25	43 916	44 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5,25,27	72 150	88 968
Summa kortfristiga skulder		172 215	175 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 324 964	4 501 505

2023060917767 KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare				Summa	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat			
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	0	30	3 300 091	3 300 221	1 216 643	4 516 864
Årets resultat				2 558 841	2 558 841	19 893	2 578 734
Årets övrigt totalresultat				0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	0	2 558 841	2 558 841	19 893	2 578 734
<i>Förändring minoritetsandel</i>							
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande				-2 173 792	-2 173 792	-1 216 903	-3 390 695
Utdelning				-42 900	-42 900		-42 900
Nyemission						0	0
Summa	0	0	0	-2 216 692	-2 216 692	-1 216 903	-3 433 595
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	0	30	3 642 240	3 642 370	19 633	3 662 003
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	0	30	3 642 240	3 642 370	19 633	3 662 003
Årets resultat	0	0	0	-49 178	-49 178	12 593	-36 585
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	0	-49 178	-49 178	12 593	-36 585
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	0	0	0	-53 232	-53 232	-6 041	-59 273
Utdelning	0	0	0	-25 700	-25 700	0	-25 700
Nyemission	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	-78 932	-78 932	-6 041	-84 973
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	30	3 514 130	3 514 260	26 185	3 540 445

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

2022-01-01 2021-01-01

Belopp i tkr

Not - 2022-12-31 - 2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		159 274	2 410 618
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-29 985	-2 096 228
Erlagd ränta		-16 504	-16 919
Erhållen ränta		2 708	4 573
Betald skatt		-2 279	807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		113 214	302 851

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Förändring av varulager		22 885	221
Förändringar av rörelsefordringar		19 111	1 232
Förändringar av rörelseskulder		-9 840	-105 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten		145 370	198 948

Investeringsverksamheten

Förvärv av immateriella tillgångar	14	0	0
Förändring långfristiga fordringar		1 621	10 003
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	16	-42 076	-10 724
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	16	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	15	0	-12 125
Försäljning av förvaltningsfastigheter	15	6 419	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-84 442	-330 633
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		101 239	508 393
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 239	164 914

Finansieringsverksamheten

Upptagna skulder hos kreditinstitut	17	0	0
Övriga skulder	17	0	0
Amortering av skuld		-54 220	-18 452
Amortering av leasingskulder	10	-12 125	-13 285
Utdelning		-25 700	-42 900
Nyemission		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-92 045	-74 637

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början		387 887	262 013
Avgående kassa koncernbolag		-6 100	-163 351
Likvida medel vid årets slut	21	417 873	387 887

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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, övrig investeringsverksamhet genom vår riskkapitalorganisation. Verksamheten bedrivs i separata dotterbolag, 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 25 maj 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilka kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 25 maj 2023.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) 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.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter, vissa intresseföretag samt vissa finansiella instrument som är värderade till verkligt värde. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen, anges i Not 3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

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

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Konsolidering

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka Gelba har ett bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från innehavet i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat.

I det fall förvärv sker i steg (stegvisa förvärv) fastställs goodwillen den dag då bestämmande inflytande uppkommer. Tidigare innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat. Om ytterligare andelar förvärvas, alltså efter att bestämmande inflytande erhållits, redovisas detta som en transaktion mellan ägare inom eget kapital.

Intresseföretag

Gelba redovisar sitt innehav i majoriteten av de intresseföretag över vilka Gelba har betydande inflytande med hjälp av kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas ett innehav inledningsvis till anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta ägarföretagets andel av investeringsobjektets resultat efter förvärvstidpunkten. I enlighet med undantaget i IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures redovisar Gelba sitt innehav i vissa intresseföretag till verkligt värde via resultatet.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 23 Andelar i intresseföretag.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

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.

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

202306091771 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.

För hantering vid rörelseförvärv se under rubrik Konsolidering.

Intäkter

Gelba har primärt tre verksamhetsområden; förvaltning av fastigheter från vilka hyresintäkter erhålls, utveckling och försäljning av fastigheter från vilka försäljningsintäkter erhålls samt produkt- och tjänsteförsäljning inom hälsa och livsstil. Hanteringen och redovisningen av dessa sker på olika sätt och de förklaras vidare nedan.

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.

Intäkter från avtal med kunder

För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i IFRS 15:

Steg 1: Identifiera ett avtal mellan minst två parter där det finns en rättighet och ett åtagande.

Steg 2: Identifiera de olika löften (prestationsåtaganden) som finns i avtalet.

Steg 3: Fastställa transaktionspriset, det vill säga det ersättningsbelopp som företaget förväntas erhålla i utbyte mot de utlovade varorna eller tjänsterna. Transaktionspriset ska justeras för rörliga delar, exempelvis eventuella rabatter.

Steg 4: Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena.

Steg 5: Redovisa en intäkt när prestationsåtagandena uppfylls, det vill säga kontroll övergått till kunden. Detta görs vid ett tillfälle eller över tid om någon av de kriterier som anges i standarden möts.

Koncernens intäkter som redovisas i enlighet med ovanstående modell utgör intäkterna från utvecklingen och försäljningen av fastigheter och mark, intäkterna från hälsa och livsstil samt intäkterna från då koncernen tillhandahåller utbildningar och events inom bilindustrin. Intäkten ska redovisas när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Nedan beskrivs när detta sker inom Gelba avseende respektive verksamhetsgren.

2023060917772 *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. För 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. Såsom anges anser Gelba att detta är vid avtalets tecknande då kontroll av fastigheten eller marken övergår till köparen.

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.

Leasingavtal

Gelba fastställer vid ingåendet av ett avtal om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. 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.

Leasegivare

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för kommersiella fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing under IFRS 16. Principer för redovisning av erhållna leasinginbetalningar redovisas under avsnittet intäkter - hyresintäkter.

2023060917773 *Leasetagare*

Koncernen är leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorslokaler.

Leasingskulder

Vid inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisas en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som inte betalats vid denna tidpunkt. Dessa leasingskulder redovisas separat från övriga skulder i balansräkningen.

Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om Gelba är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Vid bedömning av avtalslängd när det finns förlängnings- och uppsägningsmöjligheter övervägs både affärsstrategi och avtalsspecifika förutsättningar för att fastställa om koncernen är rimligt säker att nyttja optionerna.

Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet) och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning, om Gelba är rimligt säker på att utnyttja dessa optioner.

För nuvärdeberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas. I övriga fall används Gelbas marginella upplåningsränta för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingskulden till följd av avtalsmodifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Nyttjanderättstillgångar

Gelba redovisar nyttjanderättstillgångar i balansräkningen vid inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingskulden. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingskulden, initiala direkta utgifter, eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament, samt en uppskattning av eventuella återställningskostnader. Nyttjanderättstillgångarna redovisas separat från övriga tillgångar i balansräkningen.

Förutsatt att Gelba inte är rimligt säkra att de kommer överta äganderätten till den underliggande tillgången vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under leasingperioden. För de avtal där Gelba är rimligt säkra att överta äganderätten skrivs nyttjanderättstillgången av över den underliggande tillgångens ekonomiska livslängd.

Tillämpning av lätttnadsregler

Gelba tillämpar lätttnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden som rörelsekostnader i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter och semesterersättning kostnadsförs den period när de anställda utför tjänsterna. Kostnaden för bonusar redovisas när företaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar på grund av tidigare händelser, och en tillförlitlig beräkning av förpliktelsen kan göras.

Pensioner

202306091774
Gelbas pensionsåtaganden omfattas enbart av avgiftsbestämda planer. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. Koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under perioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella tillgångar. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser. Finansiella intäkter redovisas i den period de hänför sig.

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Inkomstskatter

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

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

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

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

202306091775 Immateriella tillgångar

En immateriell tillgång redovisas om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som kan hänföras till tillgången kommer tillfalla företaget samt att anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. En immateriell tillgång värderas till anskaffningsvärde då den tas upp för första gången i den finansiella rapporten. Immateriella tillgångar med begränsad nyttjandeperiod redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Immateriella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas vid varje bokslutstillfälle och justeras vid behov. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod prövas årligen för nedskrivningsbehov samt i de fall det föreligger indikationer på en nedskrivning kan behövas. Även för de immateriella tillgångarna med obestämbar nyttjandeperiod görs en omprövning av nyttjandeperioden vid varje bokslutstillfälle.

Goodwill

Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter som väntas gynnas av rörelseförvärvets synergieffekter. Goodwill representerar skillnaden mellan anskaffningsvärdet och det verkliga värdet av förvärvade tillgångar, övertagna skulder samt eventalförpliktelser. De faktorer som utgör redovisad goodwill är främst kundstocken och geografiska läget. Goodwill anses ha en obestämbar nyttjandeperiod och prövas därmed minst årligen för nedskrivningsbehov.

Förvaltningsfastigheter

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

För mer information om värdering av Gelbas förvaltningsfastigheter, se Not 15 Förvaltningsfastigheter.

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

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.

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring och en annan del används i rörelsen gör koncernen en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificerar Gelba fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst 10 procent av den totala fastigheten. Annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet. Rörelsefastigheter presenteras som en del av materiella anläggningstillgångar. Se således nedan för information om värdering och avskrivningsprinciper.

Materiella anläggningstillgångar

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

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Maskiner och inventarier 5-10 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

Koncernen genomför ett nedskrivningstest i det fall det föreligger indikationer på att en värdenedgång har skett i de materiella eller immateriella tillgångarna, det vill säga närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart. Vidare prövas tillgångar med en obestämbar nyttjandeperiod, det vill säga koncernens goodwill, årligen för nedskrivningsbehov genom att tillgångens återvinningsvärde beräknas, oavsett om det föreligger indikationer på en värdenedgång eller ej.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Ett återvinningsvärde utgörs av det högsta av ett nettoförsäljningsvärde och ett nyttjandevärde som utgör ett internt genererat värde baserat på framtida kassaflöden. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas nedskrivningsbeloppet i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter). Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder. En eventuell återföring redovisas i resultaträkningen. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan; andra långfristiga värdepappersinnehav, andra långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulderna ingår låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. Koncernen har finansiella instrument i följande kategorier:

- Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

202306091777
Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar redovisas när faktura har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld netto redovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella

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

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Koncernens finansiella tillgångar som är skuldinstrument utgörs av hyres- och kundfordringar och likvida medel och hänförs alla till kategorin upplupet anskaffningsvärde.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet om de hålls för handel. I sådana fall redovisas omvärderingar i resultatet. Om egetkapitalinstrument inte innehas för handel kan ett oåterkalleligt val göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet.

Koncernen innehar egetkapitalinstrument inom både kategorin verkligt värde via resultatet. Innehaven rör ägande i noterade och onoterade företag tillika en bostadsrättsförening.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 17 Finansiella instrument.

Finansiella skulder

Koncernens samtliga finansiella skulder (låneskulder, leverantörsskulder och övriga skulder) klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänförs. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i Not 17 Finansiella instrument.

202306091778 **Nedskrivning av finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även leasingfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyres- och kundfordringar, avtalstillgångar och övriga fordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. I den förenklade metoden som tillämpas för koncernens hyres- och kundfordringar samt avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till av produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

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 innehålls 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.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Nyttjad checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder.

Eget kapital

Samtliga företagens aktier är stamaktier, vilket redovisas som aktiekapital. Aktiekapitalet redovisas till dess kvortvärde 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.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Statliga bidrag

Statliga bidrag redovisas först när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Statliga bidrag hänförliga till tillgångar redovisas i rapport över finansiell ställning genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde, vilket innebär att bidraget periodiseras under tillgångens nyttjandeperiod i form av lägre avskrivningar. Bidrag hänförliga till resultatet redovisas som övriga intäkter. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2 Nya och ändrade redovisningsstandarder som gäller från och med räkenskapsåret 2022

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

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive 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. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella rapporter.

Innehav i andra företag

Koncernen har i vissa fall innehav i andra företag där innehavet ligger runt 50 %. För dessa företag görs en bedömning om koncernen har bestämmande inflytande, gemensamt bestämmande inflytande eller enbart ett betydande inflytande. I det fall koncernen anser att bestämmande inflytande föreligger konsolideras företaget som ett dotterföretag. I det fallet koncernen gör bedömningen att det är ett gemensamt bestämmande inflytande redovisas innehavet i enlighet med IFRS 11 Samarbetsarrangemang och i det fall Gelba anser att koncernen enbart har ett betydande inflytande i investeringsobjektet redovisas det som ett intresseföretag.

2023060917780 *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.

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se Not 15 Förvaltningsfastigheter.

Försäljning av förvaltningsfastigheter samt mark

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.

Vidare säljer koncernen 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 tillämpbara. Utöver att koncernen ska bedöma när kontroll övergår från koncernen till köparen, kommer Gelba även behöva göra väsentliga 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 såväl en förvaltningsfastighet som av marken övergår den dag som parterna ingår och signerar avtal om överlåtelse av aktierna i bolaget som innehar fastigheten/marken. Från det datumet är köparen legal ägare av fastigheten/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 förvaltningsfastigheter/mark.

Not 4 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt från fastighetsförvaltningen klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas månadsvis och kvartalsvis.

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Hyresintäkter		
Kommersiella fastigheter	62 596	91 303
Summa	62 596	91 303

Kontraktfallostrukturen 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 10 år.

Kontraktfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde (tkr)	Andel av värdet
<i>Kommersiella fastigheter</i>			
2023	37	4967	7%
2024	15	5326	7%
2025	8	8267	11%
2026	3	8829	12%
2027+	12	44657	62%
Summa	75	72 046	99%
Vakanta lokaler	5	250	11%
Interna kontrakt	0	0	0%
Ombyggnadsprojekt	0	0	0%
Bostäder	22	1 486	68%
Garage och p-platser	75	450	21%
Summa	102	2 186	100%
Totalt	177	74 232	

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen står för svarar för ca 19 procent av koncernens totala hyresintäkter.

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	72 046	85 822
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	67 079	74 543
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	53 486	61 784
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	44 657	59 794
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	44 657	59 794
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	44 657	59 794
Summa	326 582	401 531

I årets resultat ingår omsättningshyra till ett värde av 3 707 tkr under 2022 (3 438 tkr under 2021).

2023060917782 Not 5 Intäkter från avtal med kunder

	2022-01-01	2021-01-01
Försäljning per kundgrupp	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Privatpersoner	83 436	64 118
Företag	7 197	46 748
Summa intäkter från avtal med kunder	90 633	110 866

Tidpunkt för intäktsredovisning

Intäkter redovisas vid ett tillfälle	53 252	69 821
Intäkter redovisas över tid	37 381	41 045
Summa intäkter från avtal med kunder	90 633	110 866

Kontraktbalanser

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	17 117	25 272
Avtalstillgång	14 991	37 688
Avtalsskulder	31 103	36 172

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 abonnemangintäkter samt presentkort inom verksamhetsområdet hälsa och livsstil.

Utveckling och försäljning av fastigheter och mark

I avtalen kring markförsäljning bedömer Gelba att avtalet vanligen innehåller två prestationsåtaganden, att leverera marken och förmedla totalentreprenaden från tredje part till köparen.

Produkt- och tjänsteförsäljning inom hälsa och livsstil

Verksamheten inom hälsa och livsstil är till viss del diversifierad och består primärt av SPA-behandlingar, utbildning av SPA-produkter, försäljning av produkter samt olika typer av abonnemang. Generellt sett bedömer koncernen att respektive produkt, behandling och utbildningstillfälle utgör egna prestationsåtaganden. Vad gäller abonnemangstjänsterna anses de utgöra ett så kallat stå-redo-prestationsåtagande, vilket innebär att koncernen är redo att leverera sin tjänst när kunden väljer att utnyttja abonnemanget.

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
Övriga rörelseintäkter	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Realisationsresultat avyttring av dotterföretag	16 468	2 148 357
Övrigt	884	1 508
Summa	17 352	2 149 865

2023060917783 Not 7 Fastighetskostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Drift och underhållskostnader	92 937	81 028
Fastighetsskatt	4 110	4 085
Redovisad fastighetskostnad	97 047	85 113

Not 8 Arvode till revisor

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<i>Copia Revision AB</i>		
Revisionsuppdraget	780	800
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	780	800

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 9 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31			2021-01-01 - 2021-12-31		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Medelantalet anställda						
Moderföretaget	7	57%	43%	6	50%	50%
Dotterföretagen	49	61%	39%	85	66%	34%
Totalt i koncernen	56	0%	0%	91	66%	34%

	2022-12-31			2021-12-31		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare						
Styrelseledamöter	9	22%	78%	11	18%	82%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	100%	0%	1	100%	0%
Totalt i koncernen	10	0%	0%	12	25%	75%

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Personalkostnader		
Moderföretaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	13 392	16 172
Pensionskostnader	547	499
Övriga personalkostnader	0	0
Summa	13 939	16 671
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	2 193	2 619
Sociala avgifter	4 957	6 403
Pensionskostnader	182	223
Övriga personalkostnader	0	0
Summa	7 332	9 245

Gelba Management AB

556343-6848

Dotterföretag

Styrelse och övriga ledande befattningshavare

Löner och andra ersättningar	1 706	1 618
Sociala avgifter	536	508
Pensionskostnader	306	306
Övriga personalkostnader	0	0
Summa	2 548	2 432

Övriga anställda

Löner och andra ersättningar	21 311	29 109
Sociala avgifter	6 575	14 695
Pensionskostnader	1 191	2 011
Övriga personalkostnader	0	0
Summa	29 077	45 815

Totalt i koncernen 52 896 74 163

Not 10 Leasing - leasetagare

Gelba delar in sina leasingavtal i tre klasser av nyttjanderättstillgångar: Lokaler, maskiner och fordon. I nedan tabell presenteras Gelbas utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt förändringarna under året:

	Nyttjanderättstillgångar				Leasingkulder
	Maskiner	Lokaler	Fordon	Totalt	
Ingående balans 1 januari 2021	6 917	19 609	1 030	27 556	27 556
Tillkommande avtal	0	65 805	0	65 805	65 805
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	0	-13 285	0	-13 285	
Avslutade avtal	-6 917	-12 322	-1 030	-20 269	-20 269
Omvärderingar av avtal	0	0	0	0	
Räntekostnader på leasingkulder					-266
Leasingavgifter					-13 019
Utgående balans 31 december 2021	0	59 807	0	59 807	59 807
Tillkommande avtal	0	7 763	0	7 763	7 763
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	0	-11 883	0	-11 883	
Avslutade avtal	0	0	0	0	0
Omvärderingar av avtal	0	0	0	0	
Räntekostnader på leasingkulder					-242
Leasingavgifter					-11 641
Utgående balans 31 december 2022	0	55 687	0	55 687	55 687

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

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-11 883	-13 285
Räntekostnader på leasingkulder	-242	-266
Kostnader avseende korttidsleasingavtal	0	0
Kostnader för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	0	0
Kostnader för variabla leasingavgifter	0	0
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	-12 125	-13 551

Gelba redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 11 883 tkr (13 285 tkr) för räkenskapsåret 2022.

För en löptidsanalys av koncernens leasingkulder se Not 25 Finansiella risker.

Not 11 Finansiella intäkter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Nettovinster finansiella placeringar	13 370	1 000
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	0	0
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	2 708	4 573
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	16 078	5 573
Summa finansiella intäkter	16 078	5 573

Not 12 Finansiella kostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:		
Räntekostnader	16 504	19 442
Räntekostnader på leasingskulder	0	266
Nedskrivningar finansiella placeringar	490	0
Övrigt	160	0
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	17 154	19 708
Summa finansiella kostnader	17 154	19 708

Not 13 Skatt

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	2 279	-807
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Summa aktuell skatt	2 279	-807
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	14 397	30 951
Summa uppskjuten skatt	14 397	30 951
Redovisad skatt i resultaträkningen	16 676	30 144

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

Gelba Management AB

556343-6848

2023060917786

	2022-01-01	2021-01-01
	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-32 502	2 608 878
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	6 695	-537 429
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	18 273	508 569
Ej avdragsgilla kostnader	-41 645	-131
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-1 451
Övriga temporära skillnader	0	0
Effekt av framtida ändrade skattesatser	0	0
Övrigt		298
Redovisad skatt	-16 676	-30 144
Effektiv skattesats	-51%	1%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skatteskuld	Förvaltnings- fastigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2022-01-01	105 075	105 075
Redovisat:		
I resultatet	14 397	14 397
Försäljningar	-1 265	-1 265
Utgående redovisat värde 2022-12-31	118 207	118 207

Uppskjuten skatteskuld	Förvaltnings- fastigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2021-01-01	863 184	863 184
Redovisat:		
I resultatet	30 951	30 951
I övrigt totalresultat	-789 060	-789 060
Utgående redovisat värde 2021-12-31	105 075	105 075

Not 14 Immateriella tillgångar

Goodwill	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 603	37 463
Anskaffning	0	0
Försäljning och utrangeringar	0	-31 860
Utgående anskaffningsvärde	5 603	5 603
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 362	-18 382
Årets nedskrivningar	-1 120	-1 121
Omklassificering	0	0
Försäljning och utrangeringar	0	16 141
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 482	-3 362
Utgående redovisat värde	1 121	2 241

Nedskrivningsprövning

2023060917787
Koncernen nedskrivningsprövar immateriella anläggningstillgångar med obestämd nyttjandeperiod årligen vilket utgörs av goodwill.
Koncernens goodwill på 1 121 tkr (2 241 tkr) har uppkommit i samband med att Sturebadet internt har investerat i immateriella tillgångar. Goodwill nedskrivningsprövas på de lägsta nivåerna där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter), vilket för koncernen utgör kassaflöde 2022 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 15 Förvaltningsfastigheter

Gelbas fastighetsbestånd består av 28 st fastigheter (26 st), vilka i huvudsak är kommersiella fastigheter.

Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	1 226 521	6 325 871
Förvärv under året	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	33 454	77 297
Omklassificeringar	0	-5 313 237
Försäljningar	-39 000	0
Orealiserade värdeförändringar	60 714	136 590
Utgående redovisat värde	1 281 689	1 226 521

Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Kommersiella fastigheter	1 281 689	1 226 521
Summa	1 281 689	1 226 521

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 2022 har Forum Fastighetekonomi AB 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. Byggrätter 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 kassaföde 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 investeringar
- = Driftnetto efter 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	2022-12-31	2021-12-31
Kalkylperiod	10-15 år	5-10 år
Årlig inflation, %	4%	2%
Hyresutveckling, % per år	4%	2%

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 marknadskänedom 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	2022-12-31		2021-12-31	
Direktavkastning restvärde	0,5%/-0,5%	-6 280	7 127	-29 900	35 054
Kalkylränta	0,5%/-0,5%	-6 932	7 129	-38 136	40 503
Långsiktig vakansgrad	5%	-64 458	0	-64 561	64 561

Se Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 16 Materiella anläggningstillgångar

	Rörelse- fastigheter	Maskiner och inventarier	Summa materiella anläggnings- tillgångar
<i>Anskaffningsvärde</i>			
Per 1 januari 2021	507 436	117 326	624 762
Inköp under året	0	10 724	10 724
Försäljningar och utrangeringar	-507 436	-46 310	-553 746
Omklassificeringar	0	-5 768	-5 768
Omräkningseffekter	0	0	0
Per 31 december 2021	0	75 972	75 972
Inköp under året	0	7 588	7 588
Försäljningar och utrangeringar	0	-1 458	-1 458
Omklassificeringar	0	-420	-420
Omräkningseffekter	0	0	0
Per 31 december 2022	0	81 682	81 682
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
Per 1 januari 2021	0	-68 422	-68 422
Årets avskrivningar	0	-4 717	-4 717
Försäljningar och utrangeringar	0	13 614	13 614
Omklassificeringar	0	839	839
Omräkningseffekter	0	0	0
Per 31 december 2021	0	-58 686	-58 686
Årets avskrivningar	0	-4 372	-4 372
Försäljningar och utrangeringar	0	791	791
Omklassificeringar	0	0	0
Omräkningseffekter	0	0	0
Per 31 december 2022	0	-62 267	-62 267
Utgående redovisat värde 31 december 2021	0	17 286	17 286
Utgående redovisat värde 31 december 2022	0	19 415	19 415

2023060917790 Not 17 Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Övriga långfristiga fordringar	0	0	172 327	172 327	172 327
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	0	0	37 719	37 719	37 719
Hyses- och kundfordringar	0	0	17 117	17 117	17 117
Övriga fordringar	0	0	47 778	47 778	47 778
Likvida medel	0	0	417 873	417 873	417 873
Summa	0	0	692 814	692 814	692 814

Finansiella skulder	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	0	0	450 535	450 535	450 535
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	0	22 246	22 246	22 246
Övriga kortfristiga skulder	0	0	43 916	43 916	43 916
Summa	0	0	516 697	516 697	516 697

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Övriga långfristiga fordringar	0	0	145 677	145 677	145 677
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	0	0	371 664	371 664	371 664
Hyses- och kundfordringar	0	0	25 272	25 272	25 272
Övriga fordringar	0	0	61 591	61 591	61 591
Likvida medel	0	0	387 887	387 887	387 887
Summa	0	0	992 091	992 091	992 091

Finansiella skulder	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut	0	0	513 426	513 426	513 426
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	0	0	13 448	13 448	13 448
Övriga kortfristiga skulder	0	0	44 520	44 520	44 520
Summa	0	0	571 394	571 394	571 394

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.

2023060917791 Not 18 Varulager

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsvaror	638	826
Mark	14 991	37 688
Redovisat värde	15 629	38 514

Not 19 Övriga fordringar

<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar såld mark	10 826	10 736
Övriga kortfristiga fordringar	36 952	50 855
Redovisat värde	47 778	61 591

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror, förutbetalda kostnader	15 489	12 362
Redovisat värde	15 489	12 362

Not 21 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 151 485 tkr (36 500 tkr).

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	417 873	387 887
Redovisat värde	417 873	387 887

Gelba Management AB

556343-6848

2023060917792

Not 22 Koncernföretag

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

Företag	Organisationsn	Säte	2022-12-31	2021-12-31
Gelba Management AB	556343-6848	Stockholm	Moderföretag	Moderföretag
Gelba Fastighetservice AB	556529-1902	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 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 Fastighet 36 AB	559039-2931	Stockholm	0,0%	100,0%
Steninge Slott Fastighet 37 AB	559039-2923	Stockholm	0,0%	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%
Fastighets AB Upplands Väsby	556596-1363	Stockholm	100,0%	100,0%
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%
Sturebadet Läkarmottagning KB	969789-9616	Stockholm	0,0%	100,0%
SciLife Clinic AB	556789-4463	Stockholm	100,0%	100,0%
Måbir AB	556279-5996	Stockholm	100,0%	100,0%
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	75,0%	75,0%
Gelba Helsingborg AB	559058-5708	Stockholm	0,0%	100,0%
Fastigheten Tingslätten AB	556723-8810	Stockholm	100,0%	100,0%

2023060917793 Not 23 Andelar i intresseföretag

Nedan visas intresseföretagen i koncernen per 31 december 2022. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

Företagsnamn	Registrerings- och verksamhetsland	Ägarandel %		Karaktär av företagets förbindelse	Värderingsmetod
		2022-12-31	2021-12-31		
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%	20,00%	Intresseföretag	Verkligt värde
Arlandastad Group AB	Sverige	46,48%	45,99%	Intresseföretag	Verkligt värde

Moment Group AB är ett börsnoterat entertainmentbolag. Bokfört värde 2022, 57 426 tkr

Arlandastad Group AB är ett börsnoterat fastighetsutvecklingsbolag. Bokfört värde 2022, 2 087 443 tkr

Investeringar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	Verkligt värde		Redovisat värde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Företagsnamn				
Gelba Södertälje AB	400	400	400	400
EQHO Singapore	2160	2160	2160	2160
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. 940:940rån 2022 värderas Arlandastad Group AB till verkligt värde enl extern värdering. Förändringen i verkligt värde redovisas i resultaträkningen på raden Resultat från övriga värdepapper.

Not 24 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2022 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.

	2022-01-01	2021-01-01
<i>Kontant utdelning</i>	- 2022-12-31	- 2021-12-31
- per aktie, kronor	2 570	4 290
- totalt, tkr	25 700 000	42 900 000

Reserver

Koncernens reserv avser tillfullo en omräkningsreserv, vilken innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan funktionell valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Ackumulerad omräkningsdifferens redovisas i resultatet vid avyttring av utländska verksamheten.

Not 25 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.

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

För koncernen finns kreditrisk främst i 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.

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	2022-12-31			2021-12-31		
	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel
Ej förfallna kundfordringar	6 117	0	0,0%	11 380		0,0%
Förfallna hyres- och kundfordringar			0,0%			0,0%
: 0-30 dagar	380	0	0,0%	153		0,0%
31-60 dagar	315	0	0,0%	336		0,0%
61-90 dagar	305	0	0,0%	115		0,0%
91-120 dagar	272	0	0,0%	109		0,0%
>120 dagar	9 728	135	1,4%	13 179	301	2,3%
Summa	17 117	135	0,8%	25 272	301	1,2%

Förväntade kundförluster för hyres- och kundfordringar (enligt förenklad metod)	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	301	741
Återföring av tidigare års reserveringar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Reserverade kreditförluster	0	0
Konstaterade kreditförluster	-166	-440
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	0	0
Utgående redovisat värde	135	301

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 rembursar beaktas vid nedskrivning. Företaget har per den 31 december 2022 erhållit kreditförstärkningar i form av rembursar 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. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut. Ränterisken är låg då koncernens räntekostnader är låga i förhållande till totalt resultat.

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 9 977 tkr (4 400 tkr)

Påverkan på eget kapital efter skatt på 7 922 tkr (3 494 tkr). Skatt 20,6%.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för respektive räntebärande skuld.

Valutarisk

Valutarisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändring i utländska valutakurser. Valutarisker återfinns i omräkningen av utländska verksamheters tillgångar och skulder till moderföretagets funktionella valuta så kallad omräkningsexponering. Koncernens omräkningsexponering bedöms inte vara väsentlig.

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 (50 000 tkr). Den totala likviditetsreserven består av likvida medel och onyttjade checkräkningskrediter.

Koncernens 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	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
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0	0	0
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

Löptidsanalys	2021-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	9 880	8 880	55 520	55 520	614 164	743 964
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	13 448	0	0	0	0	13 448
Leasingskulder	6 961	6 961	24 188	21 698	0	59 808
Övriga kortfristiga skulder	44 520	0	0	0	0	44 520
Summa	74 809	15 841	79 708	77 218	614 164	861 740

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:

	2022-12-31		2021-12-31	
	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
Checkräkningskredit	151 500	15 000	50 000	15 000
Summa	151 500	15 000	50 000	15 000

Not 26 Avsättningar

	Presentkort	Summa
Per 1 januari 2021	10 884	10 884
Tillkommande avsättningar	20 569	20 569
Utnyttjat under året	-7 511	-7 511
Återförda outnyttjade belopp	-10 884	-10 884
Per 31 december 2021	13 058	13 058
Tillkommande avsättningar	2 343	2 343
Utnyttjat under året	0	0
Återförda outnyttjade belopp	0	0
Per 31 december 2022	15 401	15 401

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda medlemsavgifter	15 702	25 252
Förutbetalda hyresintäkter	1 504	7 984
Upplupna personalkostnader	5 255	5 851
Övriga poster	49 689	49 881
Redovisat värde	72 150	88 968

Not 28 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2022-01-01	2021-01-01
Justeringar i rörelseresultatet	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	18 659	20 719
Värdeförändringar fastigheter	-60 714	-136 590
Tillträde Steninge Slottsby	30 991	168 000
Resultat koncernföretag /resultat omklassificering koncernföretag till intresseföretag	-18 921	-2 148 357
Summa	-29 985	-2 096 228

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	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
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0	0	0
Leasingskulder	59 807	-4 120	0	0	0	55 687
finansieringsverksamheten	630 438	-58 944	0	0	0	571 494

	2021-01-01 Kassaflöden		Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2021-12-31
			Förvärv av dotterbolag	Valutakurs-differenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	2 103 975	-1 577 864	0	0	0	526 111
Övriga kortfristiga skulder	76 335	-31 815	0	0	0	44 520
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0	0	0
Leasingskulder	27 555	32 252	0	0	0	59 807
finansieringsverksamheten	2 207 865	-1 577 427	0	0	0	630 438

Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	687 235	723 735
Företagsinteckningar	2 820	2 820
Summa	690 055	726 555

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut.

Eventalförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	0	0
Borgenförbindelser	42 656	44 044
Summa	42 656	44 044

Not 30 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag och intresseföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i Not 22 Koncernföretag och Not 23 Andelar i intresseföretag.

Lån från

Per den 31 december 2022 finns 1 st lån från aktieägare till Gelba Management AB. Det sammanlagda lånebeloppet per den 31 december 2022 uppgick till 33 497 tkr (23 515 tkr), varav 1 064 tkr (443 tkr) avsåg upplupen ränta. Räntesatsen var 3,23% och kapitaliseras årsvis.

Koncerninterna transaktioner

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

Transaktioner från moderföretaget till dotterkoncernföretag utgörs av följande typer av tjänster:

Belopp i tkr		Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordringar på närstående*	Skulder till närstående*
Moderföretag	2022	1 460	0	0	0
	2021	1 692	0	0	0
Ledande befattningshavare i koncernen:	2022	0	0	0	33 497
	2021	0	0	0	23 515
Intresseföretag	2022	0	0	0	0
	2021	0	0	0	0

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se Not 9 Anställda och personalkostnader.

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		- 2022-12-31	- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	3 620	3 520
Övriga rörelseintäkter		0	408
Summa rörelsens intäkter		3 620	3 928
Övriga externa kostnader	3,6	-10 082	-9 228
Personalkostnader	4	-21 225	-27 034
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	0	0
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsens kostnader		-31 307	-36 262
Rörelseresultat		-27 687	-32 334
Intäkter från andelar i koncernföretag	5	-2 452	2 145 639
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	-635
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgång		-190 830	209 541
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	15 641	4 362
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-2 912	-2 566
Resultat efter finansiella poster		-208 240	2 324 007
Bokslutsdispositioner	9	12 410	18 110
Resultat före skatt		-195 830	2 342 117
Skatt på årets resultat	10	0	1 451
Årets resultat		-195 830	2 343 568

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		- 2022-12-31	- 2021-12-31
Årets resultat		-195 830	2 343 568
Årets totalresultat		-195 830	2 343 568

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 127	1 127
Summa materiella anläggningstillgångar		1 127	1 127
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	47 607	27 472
Fordringar hos koncernföretag	12,14	785 332	746 825
Andelar i intresseföretag	15	2 147 454	2 071 082
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	116 442	445 037
Andra långfristiga fordringar	12	56 714	23 277
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 153 549	3 313 693
Summa anläggningstillgångar		3 154 676	3 314 820
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	2 195	1 773
Övriga fordringar	12	2 600	17 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	6 566	5 948
Kassa och bank	12	162 840	189 152
Summa omsättningstillgångar		174 201	214 021
SUMMA TILLGÅNGAR		3 328 877	3 528 841
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16,21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		30	30
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 289 522	971 654
Årets resultat		-195 830	2 343 568
Summa eget kapital		3 093 822	3 315 352
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12,17	54 532	77 430
Skulder till koncernföretag	12,17	0	0
Övriga skulder	12,17	2 300	3 522
Summa långfristiga skulder		56 832	80 952
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	12	1 386	1 386
Leverantörsskulder	12	7 083	1 490
Skulder till koncernföretag	12	132 517	102 146
Skatteskulder	12	180	180
Övriga skulder	12	34 511	24 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 546	3 230
Summa kortfristiga skulder		178 223	132 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 328 877	3 528 841

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 2021-01-01	100	30	950 317	64 237	1 014 684
Omföring resultat föregående år			64 237	-64 237	0
Årets resultat	0	0	0	2 343 568	2 343 568
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	0	2 343 568	2 343 568
<i>Transaktioner med moderföretagets ägare</i>					
Utdelning	0	0	-42 900	0	-42 900
Summa	0	0	-42 900	0	-42 900
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	30	971 654	2 343 568	3 315 352
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	0
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

2023060917802

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-27 687	-32 334
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18	5 461	1 885
Erlagd ränta		-2 914	-2 528
Erhållen ränta		9 437	4 362
Betald skatt		0	1 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-15 703	-27 164
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		13 508	-4 635
Förändringar av rörelseskulder		45 686	20 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten		43 491	-11 177
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		0	6 576
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-84 442	-254 726
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		89 334	499 828
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4 892	251 678
Finansieringsverksamheten			
Upptagna skulder hos kreditinstitut	18	-22 898	6 968
Koncernfordringar förändring		-38 507	-35 603
Utdelning		-25 700	-42 900
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	9	12 410	18 110
Förändring långfristiga skulder		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-74 695	-53 425
Årets kassaflöde		-26 312	187 076
Likvida medel vid årets början		189 152	2 076
Valutakursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut	12	162 840	189 152

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. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

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 25 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 leaseingskulder 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

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvoden	1 730	1 962
Hysesintäkter	1 682	1 095
Vidaredebiterade kostnader	208	463
Summa	3 620	3 520

Not 3 Arvode till revisor

<i>Copia Revision AB</i>	2022-12-31	2021-12-31
Revisionsuppdraget	150	176
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	30	30
Övriga tjänster	0	0
Summa	180	206

Not 4 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se koncernens Not 9 Anställda och personalkostnader.

Not 5 Intäkter från andelar i koncernföretag

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Erhållna utdelningar	0	0
Reaförlust / reavinst försäljning koncernföretag	-2 452	2 145 639
Nedskrivning	0	0
Summa	-2 452	2 145 639

Not 6 Leasing

Periodens kostnadsförda operationella leasingavgifter uppgick till 2 602 tkr (2 543 tkr). Hyresavtal för lokaler redovisas som operationell leasingavgift fr om 2021

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ränteintäkter	2 305	3 362
Kursdifferenser	1 204	0
Övriga finansiella intäkter	12 132	1 000
Summa	15 641	4 362

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Räntekostnader	-2 912	-2 566
Kursdifferenser	0	0
Övriga finansiella kostnader	0	0
Summa	-2 912	-2 566

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	-30 000	0
Erhållna koncernbidrag	42 410	18 110
Summa	12 410	18 110

Not 10 Skatt

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Restiuterad skatt	0	1 451
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0
Redovisad skatt	0	1 451
Avstämning av effektiv skattesats	- 2022-12-31	- 2021-12-31
Resultat före skatt	-195 830	2 342 117
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6 %	-40 341	482 476
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	-915	-482 534
Ej avdragsgilla kostnader	41 257	58
Justering skattekostnad hänförlig till tidigare period	0	-1 451
Övrigt	0	
Redovisad skatt	0	-1 451
Effektiv skattesats	0%	0%

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 127	10 967
Inköp under året	0	0
Försäljningar och uttrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	-9 840
Omräkningseffekter	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 127	1 127
Ingående ackumulerade avskrivningar		-3 264
Årets avskrivningar	0	0
Försäljningar och uttrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	3 264
Omräkningseffekter	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	1 127	1 127

Kvarstående inventarier avser konst som inte skrivs av.

Not 12 Finansiella instrument

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

Gelba Management AB

556343-6848

2023060917808

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet	
	anskaffningsvärde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	746 825	746 825
Andra långfristiga värdepappersinnehav	445 037	445 037
Andra långfristiga fordringar	23 277	23 277
Kundfordringar	1 773	1 773
Övriga fordringar	23 277	23 277
Kassa och bank	189 152	189 152
Summa	1 429 341	1 429 341
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	78 816	78 816
Skulder till koncernföretag	102 146	102 146
Övriga skulder	24 285	24 285
Leverantörsskulder	1 490	1 490
Summa	206 737	206 737

Beräkning av verkligt värde

För beskrivning av verkligt värde se koncernens Not 17 Finansiella instrument.

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27 472	337 168
Förvärv/ aktieägartillskott	20 185	208 464
Försäljningar/ omklassificeringar	-50	-518 160
Utgående anskaffningsvärde	47 607	27 472
Nedskrivning av andel i koncernföretag		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	47 607	27 472

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

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde	
				2022-12-31	2021-12-31
Gelba Fastighetsservice AB	556529-1902	Stockholm	100%	600	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		Amsterd	100%	20 337	152
Gelba Fastigheter 5 AB	559040-6962	Stockholm	100%	50	50
Gelba Partner AB	559175-9682	Stockholm	100%	200	200
Airnode AB	556736-2198	Stockholm	100%	100	100
Gelba Fastigheter 6 AB	559115-1757	Stockholm	75%	37	37
GFAST A/S			100%	32	32
Steninge Slott Fastighet 3 AB	559027-5474	Stockholm	100%	50	50
Summa				47 606	27 421

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

Koncerninterna fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	746 825	646 075
Tillkommande fordringar	50 324	165 924
Avgående fordringar	-11 817	-65 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	785 332	746 825
Utgående redovisat värde	785 332	746 825

Not 15 Andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 092 267	23 135
Förvärv/ omklassificeringar	135 626	2 069 132
Försäljningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 227 893	2 092 267
Nedskrivningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade nedskrivningar	21 185	20 550
Årets nedskrivningar	59 254	635
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	80 439	21 185
Utgående redovisat värde	2 147 454	2 071 082

Not 16 Eget kapital

Per den 2022-12-31 består aktiekapitalet av 10 000 st aktier med ett kvotvärde om 10 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 24 Eget kapital.

Not 17 Långfristiga skulder

Förfallotidpunkt:	2022-12-31	2021-12-31
1-5 år från balansdagen	5 544	5 544
senare än 5 år efter balansdagen	51 288	75 408
Summa	56 832	80 952

Not 18 Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2022-01-01	2021-01-01
Justeringar i rörelseresultatet	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Utdelning	5 461	1 885
Sålda andelar	0	0
Summa	5 461	1 885

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

<i>Eventualförpliktelser</i>	2022-12-31	2021-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0
Borgensförbindelser	187 121	197 229
Summa	187 121	197 229

Not 20 Transaktioner med närstående

		Försäljning till närstående	Inköp från närstående	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Dotterföretag:					
	2022	1 460	0	0	0
	2021	1 692	0	0	0
Ledande befattningshavare i moderbolaget:					
	2022	0	0	0	33 497
	2021	0	0	0	23 515

Not 21 Förslag till vinstdisposition

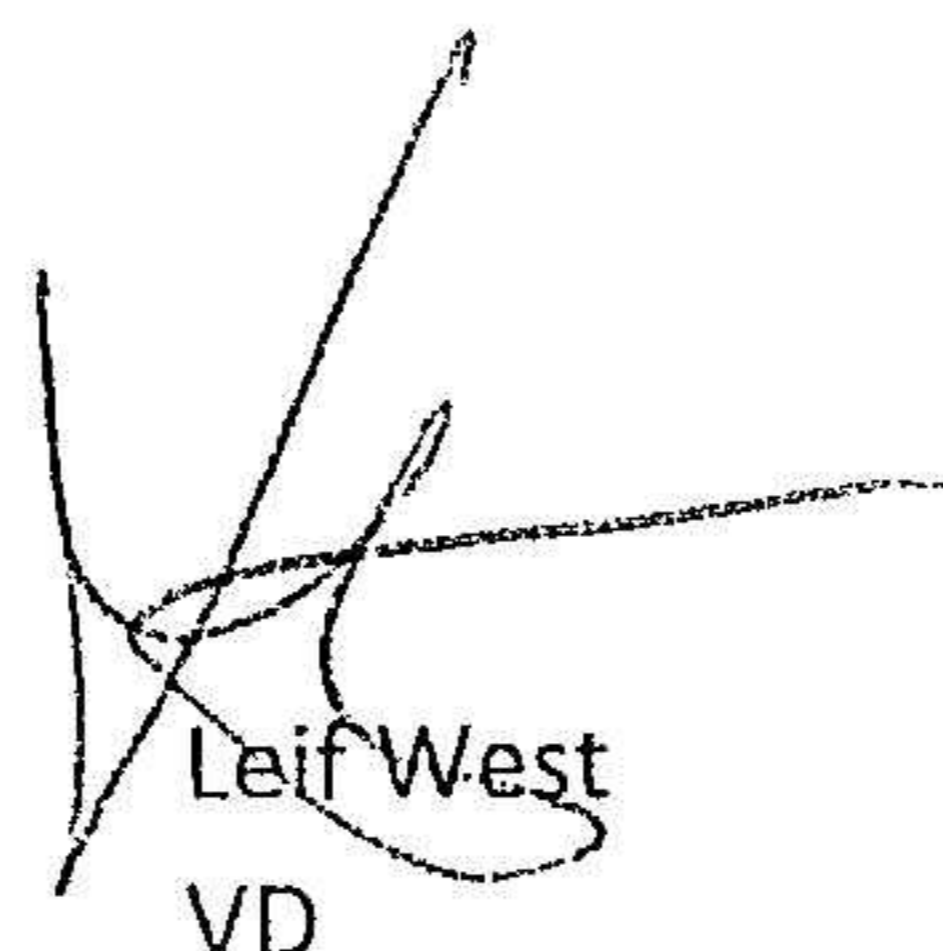
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	2022-12-31	2021-12-31
Balanserat resultat, tkr	3 289 522	971 654
Årets resultat, tkr	-195 830	2 343 568
	3 093 692	3 315 222
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:		
Till aktieägare utdelas ([1 650] kronor per aktie)	-16 500	-25 700
I ny räkning överföres	3 077 192	3 289 522

Gelba Management AB
556343-6848

Stockholm, 25 maj 2023



Per Taube
Styrelseledamot



Leif West
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2023

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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 25 maj 2023


Johan Rendert
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

