

**Årsredovisning**  
för  
**GV 25 Flen Talja 1:26 AB**  
556988-9131

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-30.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Leif West, Styrelseledamot  
2026-04-30

Styrelsen för GV 25 Flen Talja 1:26 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheten Talja 1:26.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året ändrat namn till GV 25 Flen Talja 1:26 AB från OP Flen Talja 1:26 AB.

Hyresgästpassning har slutförts under året och nya tilläggsavtal har aktiverats. Under året har även hyresförhållandet uppdaterats med en längre tidshorisont.

### Ägarförhållanden

GV 25 Flen Talja 1:26 AB är ett helägt dotterbolag till GV 25 MID AB, org nr 559334-4012, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den koncern som bolaget ingår i och där koncernredovisning upprättas är GV 25 Property Group AB, org nr 559337-2559, med säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	16 320	15 070	7 023	71 147	1 917
Resultat efter finansiella poster	7 177	8 350	-3 462	4 870	39
Balansomslutning	274 063	103 330	130 007	148 992	44 903
Soliditet (%)	47,8	36,6	28,0	25,9	75,2

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 373 167
årets förlust	-571 551
	<b>28 801 616</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	28 801 616
	<b>28 801 616</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	4, 5		
Hysesintäkter		16 320 396	15 069 676
Övriga rörelseintäkter		0	3 393 867
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>16 320 396</b>	<b>18 463 543</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	-1 884 563	-2 052 340
Övriga externa kostnader	7	-1 390 233	-3 082 368
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 712 011	-2 694 671
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 986 807</b>	<b>-7 829 379</b>
<b>Rörelseresultat</b>	8	<b>10 333 589</b>	<b>10 634 164</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	68 941	469 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 225 178	-2 753 682
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 156 237</b>	<b>-2 284 288</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 177 352</b>	<b>8 349 876</b>
Bokslutsdispositioner	11	-7 512 674	-6 579 852
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-335 322</b>	<b>1 770 024</b>
Skatt på årets resultat	12	-236 229	-401 584
<b>Årets resultat</b>		<b>-571 551</b>	<b>1 368 440</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	216 601 505	101 113 516
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	3 297 873	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>219 899 378</b>	<b>101 113 516</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>219 899 378</b>	<b>101 113 516</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	15	45 624 637	1 392 006
Aktuella skattefordringar		116 178	156 568
Övriga fordringar		1 486 407	114 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 868	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 275 090</b>	<b>1 663 368</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 888 691	553 493
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 888 691</b>	<b>553 493</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>54 163 781</b>	<b>2 216 861</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>274 063 159</b>	<b>103 330 377</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16, 17		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	18	102 195 493	8 568 330
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 245 493</b>	<b>8 618 330</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		29 373 167	27 781 090
Årets resultat		-571 551	1 368 440
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>28 801 616</b>	<b>29 149 530</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>131 047 109</b>	<b>37 767 860</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	19	82 635	0
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	20	28 126 334	3 591 973
<b>Summa avsättningar</b>		<b>28 126 334</b>	<b>3 591 973</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	21		
Skulder till kreditinstitut	22, 23	64 052 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 052 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	15		
Skulder till kreditinstitut	22	1 948 000	0
Leverantörsskulder		952 034	363 875
Skulder till koncernföretag		41 005 234	60 934 158
Övriga skulder		1 171 883	575 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	5 677 930	97 143
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>50 755 081</b>	<b>61 970 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>274 063 159</b>	<b>103 330 377</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>8 568 330</b>	<b>29 978 879</b>	<b>-2 197 789</b>	<b>36 399 420</b>
Balanseras i ny räkning			-2 197 789	2 197 789	0
Årets resultat				1 368 440	1 368 440
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>8 568 330</b>	<b>27 781 090</b>	<b>1 368 440</b>	<b>37 767 860</b>
Balanseras i ny räkning			1 368 440	-1 368 440	0
Årets resultat				-571 551	-571 551
Förändring uppskrivningsfond		93 649 476	201 324		93 850 800
Rättelse av tidigare års avskrivning av uppskrivna tillgångar		-22 313	22 313		0
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>102 195 493</b>	<b>29 373 167</b>	<b>-571 551</b>	<b>131 047 109</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	25	7 177 352	8 349 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	2 712 011	2 694 671
Betald inkomstskatt		-10 677	-223 968
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>9 878 686</b>	<b>10 820 579</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	16 320 362
Förändring av kortfristiga fordringar		-48 183 078	1 024 730
Förändring av leverantörsskulder		588 159	-39 663 912
Förändring av kortfristiga skulder		-18 650 696	12 051 734
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-56 366 929</b>	<b>553 493</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 297 873	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 297 873</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		66 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>66 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>6 335 198</b>	<b>553 493</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		553 493	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 888 691</b>	<b>553 493</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till HL18 Property Portfolio AB, org.nr 559337-2559, med säte i Stockholm som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### *Ränteintäkter*

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### *Räntekostnader*

Finansiella kostnader redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### *Förvaltningsfastigheter*

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 25-50 år

#### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade långsiktiga värdet skrivs det redovisade värdet ner till detta långsiktiga värde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens långsiktiga värde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i juridisk person.

#### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkningsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## **Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

De externa förvaltningsfastigheterna är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som utfästelse om framtida utfall.

## **Not 3 Finansiell riskhantering**

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.

Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna som fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

### ***Marknadsrisk***

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

### ***Valutarisk***

Med valutarisk avses risken oftast att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagens in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

### ***Likviditets- och finansieringsrisk***

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

### ***Kredit och motpartsrisk***

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

### ***Aktieägartillskott***

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

### ***Kassaflödesanalys***

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och bär

en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i sparade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### **Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Inom ett år	17 450 048	16 278 181
Senare än ett år men inom fem år	72 637 230	65 998 160
Senare än fem år	67 492 369	41 644 799
	<b>157 579 647</b>	<b>123 921 140</b>

#### **Not 5 Intäkter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Nettoomsättning per rörelsegren</b>		
Hyresintäkter	16 320 396	15 069 676
	<b>16 320 396</b>	<b>15 069 676</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Vidarefakturering	0	2 642 197
Övriga rörelseintäkter	0	751 670
	<b>0</b>	<b>3 393 867</b>

#### **Not 6 Fastighetskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Underhåll	0	613 303
Drift	1 628 893	1 225 592
Fastighetsskatt	255 670	213 445
	<b>1 884 563</b>	<b>2 052 340</b>

#### **Not 7 Arvode till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	30 000	30 000
	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

**Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	36,64 %	77,26 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0 %	0 %

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	66 288	66 286
Övriga ränteintäkter	2 653	403 108
	<b>68 941</b>	<b>469 394</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader till koncernföretag	2 974 694	2 562 388
Övriga räntekostnader	250 484	191 294
	<b>3 225 178</b>	<b>2 753 682</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Lämnade koncernbidrag	-7 430 039	-6 579 852
Avsättning till periodiseringsfonder	-82 635	0
	<b>-7 512 674</b>	<b>-6 579 852</b>

## Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-51 067	-262 326
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-185 162	-139 258
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-236 229</b>	<b>-401 584</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-335 322		1 770 024
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	69 076	20,60	-364 625
Ej avdragsgilla kostnader		-305 852		-86 494
Ej skattepliktiga intäkter		547		56
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader		0		49 479
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-70,45</b>	<b>-236 229</b>	<b>22,69</b>	<b>-401 584</b>

## Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 824 154	101 976 080
Inköp	0	0
Övrigt	0	-7 151 926
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>94 824 154</b>	<b>94 824 154</b>
Ingående avskrivningar	-6 428 483	-3 987 372
Årets avskrivningar	-2 458 454	-2 441 111
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 886 937</b>	<b>-6 428 483</b>
Ingående uppskrivningar	12 717 845	12 971 404
Årets uppskrivningar	118 200 000	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-253 557	-253 559
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>130 664 288</b>	<b>12 717 845</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>216 601 505</b>	<b>101 113 516</b>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 220 mkr (206 mkr). Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortspostmetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelse från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	3 297 873	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 297 873</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 297 873</b>	<b>0</b>

**Not 15 Finansiella instrument**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	45 624 637	1 392 006
Övriga kortfristiga fordringar	499	0
Kassa och bank	6 888 691	553 493
	<b>52 513 827</b>	<b>1 945 499</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	952 034	363 875
Skulder hos koncernföretag	41 005 234	60 934 158
Övriga upplupna kostnader	5 677 930	97 143
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	1 948 000	0
	<b>49 583 198</b>	<b>61 395 176</b>

För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika väsentligt från det verkliga värdet.

Finansiella tillgångar/skulder är kategoriserade till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten.

Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider. Av de finansiella instrument som ska kategori indelas i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

### Not 16 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	500	100
	<b>500</b>	

### Not 17 Disposition av vinst eller förlust

2025-12-31

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	29 373 167
årets förlust	-571 551
	<b>28 801 616</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

28 801 616  
**28 801 616**

### Not 18 Uppskrivningsfond

2025-12-31

2024-12-31

Belopp vid årets ingång	8 568 330	8 568 330
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	93 850 800	0
Årets avskrivning av uppskrivna tillgångar	-201 324	0
Justering tidigare års avskrivning av uppskrivna tillgångar	-22 313	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>102 195 493</b>	<b>8 568 330</b>

### Not 19 Obeskattade reserver

2025-12-31

2024-12-31

Periodiseringsfond 2025	82 635	0
	<b>82 635</b>	<b>0</b>

**Not 20 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**  
**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**  
**2025-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader byggnader	0	-477 134	-477 134
Temporära skillnader uppskrivning fastighet	0	-27 649 200	-27 649 200
	<b>0</b>	<b>-28 126 334</b>	<b>-28 126 334</b>

**2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader byggnader	0	-291 973	-291 973
Temporära skillnader uppskrivning fastighet	0	-3 300 000	-3 300 000
	<b>0</b>	<b>-3 591 973</b>	<b>-3 591 973</b>

**Förändring av uppskjuten  
skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader byggnader	-291 973	-185 161	0	-477 134
Temporära skillnader uppskrivning fastighet	-3 300 000	0	-24 349 200	-27 649 200
	<b>-3 591 973</b>	<b>-185 161</b>	<b>-24 349 200</b>	<b>-28 126 334</b>

**Not 21 Långfristiga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	56 260 000	0
	<b>56 260 000</b>	<b>0</b>

**Not 22 Skulder till kreditinstitut**  
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	4,102	2026-02-28	61 000 000	0
Swedbank	4,102	2026-02-28	5 000 000	0
			<b>66 000 000</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 948 000	

**Not 23 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	136 500 000	136 500 000
	<b>136 500 000</b>	<b>136 500 000</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	243 664	0
Övriga upplupna kostnader	153 001	97 143
Förutbetalda hyresintäkter	5 281 265	0
	<b>5 677 930</b>	<b>97 143</b>

**Not 25 Räntor och utdelningar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Erhållen ränta	2 653	403 108
Erlagd ränta	-6 820	-191 294
	<b>-4 167</b>	<b>211 814</b>

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivningar	2 712 011	2 694 671
	<b>2 712 011</b>	<b>2 694 671</b>

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter genomförd hyresgästanpassning har det fortsatt göras en operativ uppföljning för att stärka hyresgästrelationen.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-28

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Leif West*  
Leif West  
Ledamot  
2026-04-28

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Thijs Dirkse*  
Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i GV 25 Flen Talja 1:26 AB, org.nr 556988-9131

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för GV 25 Flen Talja 1:26 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av GV 25 Flen Talja 1:26 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för GV 25 Flen Talja 1:26 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till GV 25 Flen Talja 1:26 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för GV 25 Flen Talja 1:26 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till GV 25 Flen Talja 1:26 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 29 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor