

**Årsredovisning**  
för  
**GV 25 Nyköping Tömmen 2 AB**  
556893-3740

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 Nyköping Tömmen 2 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 direkt eller indirekt genom bolag äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger fastigheten Tömmen 2.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året ändrat namn till GV 25 Nyköping Tömmen 2 AB från OP Nyköping Tömmen 2 AB.

Under året har löpande förvaltning och hyresgästuppföljning gjorts utan större avvikelser. Fokus har framförallt varit på drift och planerat underhåll.

### Ägarförhållanden

GV 25 Nyköping Tömmen 2 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                   | 2 234       | 2 140       | 2 024       | 1 731       | 1 880       |
| Resultat efter finansiella poster | 1 072       | 867         | 815         | 596         | 926         |
| Balansomslutning                  | 29 588      | 12 588      | 12 662      | 16 580      | 16 804      |
| Soliditet (%)                     | 46,9        | 6,8         | 1,8         | 3,4         | 3,7         |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 628 133          |
| årets vinst            | 497 653          |
|                        | <b>1 125 786</b> |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 1 125 786        |
|                        | <b>1 125 786</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<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   | 4, 5       |                                   |                                   |
| Hysesintäkter   |            | 2 234 199                         | 2 140 176                         |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 26 472                            | 2 440                             |
|   |            | <b>2 260 671</b>                  | <b>2 142 616</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader   | 6          | -149 535                          | -144 327                          |
| Övriga externa kostnader  | 7          | -261 280                          | -249 869                          |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -299 145                          | -299 166                          |
|   |            | <b>-709 960</b>                   | <b>-693 363</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | 8          | <b>1 550 711</b>                  | <b>1 449 253</b>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter   | 9          | 43 825                            | 33                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 10         | -522 741                          | -582 332                          |
|   |            | <b>-478 916</b>                   | <b>-582 299</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |            | <b>1 071 796</b>                  | <b>866 954</b>                    |
| Bokslutsdispositioner   | 11         | -439 981                          | -50 862                           |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>631 815</b>                    | <b>816 092</b>                    |
| Skatt på årets resultat   | 12         | -134 162                          | -188 358                          |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>497 653</b>                    | <b>627 733</b>                    |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

13

27 571 014

12 270 159

**27 571 014**

**12 270 159**

**Summa anläggningstillgångar**

**27 571 014**

**12 270 159**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

14

3 421

0

Fordringar hos koncernföretag

1 386 898

0

Aktuella skattefordringar

0

30 884

Övriga fordringar

524

500

**1 390 843**

**31 384**

##### *Kassa och bank*

626 055

286 562

**Summa omsättningstillgångar**

**2 016 898**

**317 946**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**29 587 912**

**12 588 105**

| <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>                          | 15, 16     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
| Uppskrivningsfond                            | 17         | 12 386 400        | 0                 |
|  |            | <b>12 436 400</b> | <b>50 000</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 628 133           | 400               |
| Årets resultat                               |            | 497 653           | 627 733           |
|  |            | <b>1 125 786</b>  | <b>628 133</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>13 562 186</b> | <b>678 133</b>    |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 18         | 398 880           | 231 659           |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 19         | 3 336 644         | 92 223            |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>3 336 644</b>  | <b>92 223</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  | 14         |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 6 549             | 40 410            |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 11 768 107        | 11 129 567        |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 67 660            | 0                 |
| Övriga skulder                               |            | 294 887           | 332 114           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20         | 152 999           | 83 999            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>12 290 202</b> | <b>11 586 090</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>29 587 912</b> | <b>12 588 105</b> |

## Rapport över förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Uppskriv-<br/>ningsfond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Summa<br/>eget kapital</b> |
|---|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>50 000</b>             | <b>0</b>                       | <b>357 639</b>                 | <b>-357 239</b>           | <b>50 400</b>                 |
| Balanseras i ny räkning                 |                           |                                | -357 239                       | 357 239                   | 0                             |
| Årets resultat                          |                           |                                |                                | 627 733                   | 627 733                       |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>50 000</b>             | <b>0</b>                       | <b>400</b>                     | <b>627 733</b>            | <b>678 133</b>                |
| Balanseras i ny räkning                 |                           |                                | 627 733                        | -627 733                  | 0                             |
| Årets resultat                          |                           |                                |                                | 497 653                   | 497 653                       |
| Förändring uppskrivningsfond            |                           | 12 386 400                     |                                |                           | 12 386 400                    |
| <b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b> | <b>50 000</b>             | <b>12 386 400</b>              | <b>628 133</b>                 | <b>497 653</b>            | <b>13 562 186</b>             |

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   | 21         | 1 071 796                         | 866 953                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 22         | 299 145                           | 299 166                           |
| Betald inkomstskatt   |            | -4 797                            | -693 231                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>1 366 144</b>                  | <b>472 888</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar  |            | -3 421                            | 0                                 |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |            | -1 386 922                        | 27                                |
| Förändring av leverantörsskulder  |            | -33 861                           | 35 501                            |
| Förändring av kortfristiga skulder  |            | 397 553                           | -221 854                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>339 493</b>                    | <b>286 562</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>339 493</b>                    | <b>286 562</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början  |            | 286 562                           | 0                                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>626 055</b>                    | <b>286 562</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 GV 25 Property Group 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. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter 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

#### 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.

Byggnader

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. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

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 räkenskapsår 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 nettoredovisas 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 lagstads. 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                      | 2 196 984         | 2 172 360         |
| Senare än ett år men inom fem år | 9 145 123         | 8 752 621         |
| Senare än fem år                 | 13 566 440        | 14 441 838        |
|                                  | <b>24 908 547</b> | <b>25 366 819</b> |

#### **Not 5 Intäkter**

|  | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsättning per rörelsegren</b> |                  |                  |
| Hyresintäkter                          | 2 234 199        | 2 140 176        |
|  | <b>2 234 199</b> | <b>2 140 176</b> |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>          |                  |                  |
| Vidarefakturering                      | 0                | 2 440            |
| Övriga rörelseintäkter                 | 26 472           | 0                |
|  | <b>26 472</b>    | <b>2 440</b>     |

#### **Not 6 Fastighetskostnader**

|                | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|----------------|----------------|----------------|
| Underhåll      | 0              | 7 370          |
| Drift          | 48 063         | 40 933         |
| Fastighetskatt | 101 472        | 96 024         |
|                | <b>149 535</b> | <b>144 327</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 föranleds 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         | 45,28 %     | 40,12 %     |
| 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 | 43 750        | 0           |
| Övriga ränteintäkter              | 75            | 33          |
|                                   | <b>43 825</b> | <b>33</b>   |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                    | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | 522 632        | 520 088        |
| Övriga räntekostnader              | 109            | 62 244         |
|                                    | <b>522 741</b> | <b>582 332</b> |

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

|                                      | <b>2025</b>     | <b>2024</b>    |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|
| Lämnade koncernbidrag                | -272 760        | -50 862        |
| Avsättning till periodiseringsfonder | -167 221        | 0              |
|                                      | <b>-439 981</b> | <b>-50 862</b> |

## Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

|  | 2025            | 2024            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |                 |                 |
| Aktuell skatt  | -103 341        | -157 542        |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -30 821         | -30 816         |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>-134 162</b> | <b>-188 358</b> |

## Avstämning av effektiv skatt

|                                  | 2025         |                 | 2024         |                 |
|----------------------------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
|                                  | Procent      | Belopp          | Procent      | Belopp          |
| Redovisat resultat före skatt    |              | 631 815         |              | 816 091         |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60        | -130 154        | 20,60        | -168 114        |
| Ej avdragsgilla kostnader        |              | -3 090          |              | -19 001         |
| Ej skattepliktiga intäkter       |              | 16              |              | 7               |
| Andra ej bokförda intäkter       |              | -934            |              | -1 250          |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>  | <b>21,23</b> | <b>-134 162</b> | <b>23,08</b> | <b>-188 358</b> |

## Not 13 Förvaltningsfastigheter

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 17 082 844        | 17 082 844        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>17 082 844</b> | <b>17 082 844</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 812 685        | -4 513 519        |
| Årets avskrivningar                             | -299 145          | -299 166          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 111 830</b> | <b>-4 812 685</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 0                 | 0                 |
| Årets uppskrivningar                            | 15 600 000        | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>15 600 000</b> | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>27 571 014</b> | <b>12 270 159</b> |

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 27,7 mkr (27 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 Finansiella instrument

|  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Finansiella tillgångar</b>                |                   |                   |
| Kassa och bank                               | 626 055           | 286 562           |
|  | <b>626 055</b>    | <b>286 562</b>    |
| <b>Finansiella skulder</b>                   |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           | 6 549             | 40 410            |
| Skulder till koncernföretag                  | 11 768 107        | 11 129 567        |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 9 083             | 9 083             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 152 999           | 83 999            |
|  | <b>11 936 738</b> | <b>11 263 059</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 15 Antal aktier och kvotvärde

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

### Not 16 Disposition av vinst eller förlust

2025-12-31

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 628 133          |
| årets vinst      | 497 653          |
|                  | <b>1 125 786</b> |

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 1 125 786        |
|                        | <b>1 125 786</b> |

### Not 17 Uppskrivningsfond

2025-12-31

2024-12-31

|   |                   |          |
|---|-------------------|----------|
| Belopp vid årets ingång                     | 0                 | 0        |
| Avsättning till fonden under räkenskapsåret | 12 386 400        | 0        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>12 386 400</b> | <b>0</b> |

### Not 18 Obeskattade reserver

2025-12-31

2024-12-31

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Periodiseringsfond 2021                             | 231 659        | 231 659        |
| Periodiseringsfond 2025                             | 167 221        | 0              |
|   | <b>398 880</b> | <b>231 659</b> |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | 935            | 1 250          |

**Not 19 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**  
**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**  
**2025-12-31**

| <b>Temporära skillnader</b>                 | <b>Uppskjuten<br/>skattefordran</b> | <b>Uppskjuten<br/>skatteskuld</b> | <b>Netto</b>      |
|---|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Avdragsgilla temporära skillnader byggnader | 0                                   | -123 044                          | -123 044          |
| Temporära skillnader uppskrivning fastighet | 0                                   | -2 313 600                        | -2 313 600        |
|   | <b>0</b>                            | <b>-2 436 644</b>                 | <b>-2 436 644</b> |

**2024-12-31**

| <b>Temporära skillnader</b>                 | <b>Uppskjuten<br/>skattefordran</b> | <b>Uppskjuten<br/>skatteskuld</b> | <b>Netto</b>   |
|---|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Avdragsgilla temporära skillnader byggnader | 0                                   | -92 223                           | -92 223        |
|   | <b>0</b>                            | <b>-92 223</b>                    | <b>-92 223</b> |

**Förändring av uppskjuten  
skatt**

|  | <b>Belopp vid<br/>årets ingång</b> | <b>Redovisas i<br/>resultaträk.</b> | <b>Redovisas mot<br/>eget kapital</b> | <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b> |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Avdragsgilla temporära<br>skillnader byggnader | -92 223                            | -30 821                             | 0                                     | -123 044                           |
| Temporära skillnader<br>uppskrivning fastighet | 0                                  | 0                                   | -3 213 600                            | -3 213 600                         |
|  | <b>-92 223</b>                     | <b>-30 821</b>                      | <b>-3 213 600</b>                     | <b>-3 336 644</b>                  |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader | 152 999           | 83 999            |
|                           | <b>152 999</b>    | <b>83 999</b>     |

**Not 21 Räntor och utdelningar**

|                | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Erhållen ränta | 75                | 33                |
| Erlagd ränta   | -109              | -62 244           |
|                | <b>-34</b>        | <b>-62 211</b>    |

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

|               | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar | 299 145           | 299 166           |
|               | <b>299 145</b>    | <b>299 166</b>    |

**Not 23 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 17 875 000        | 17 875 000        |
|                        | <b>17 875 000</b> | <b>17 875 000</b> |

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget ser en fortsatt stabil förvaltning framåt. Det har förts dialoger med hyresgäster, samt uppföljning av drift- och underhållsåtgärder.

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 Nyköping Tömmen 2 AB, org.nr 556893-3740

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för GV 25 Nyköping Tömmen 2 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 Nyköping Tömmen 2 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 Nyköping Tömmen 2 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till GV 25 Nyköping Tömmen 2 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 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.

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 Nyköping Tömmen 2 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till GV 25 Nyköping Tömmen 2 AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Stockholm den 29 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse  
Auktoriserad revisor