

Årsredovisning och koncernredovisning

Gelba Management AB

Org.nr 556343-6848

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 11 maj 2026. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 11 maj 2026



Per Taube

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gelba Management AB, org.nr 556343-6848 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Information om verksamheten och moderbolaget

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

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

Moderbolaget ansvarar för koncernens centrala funktioner. Företaget tillämpar IFRS[®] Redovisningsstandarder (IFRS).

Investeringar

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

Aktuella investeringar per utgången av 2025 är bland annat, Arlandastad Group (publ), Moment Group (publ), Sturebadet, Host Property Group, GV 25 (fd HL 18 Property Portfolio Group), Surewood Housing, Stronghold, Byhmgård m.fl.

Samtliga innehav preciseras i noterna.

Fastighetsinnehav

Koncernens fastighetsinnehav ligger i underkoncernerna Host Property Group, GV 25 (fd HL 18 Property Portfolio Group) Gelba Fastigheter, Steninge Slott samt genom helägda och delägda bolag. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella fastigheter i Sverige.

Väsentliga händelser under året

I början av året så förvärvade underkoncernen Surewood Housing, Skanskas toppmoderna fabrik i Gullringen för tillverkning av trähusmoduler för bostäder och tecknade även ett långtgående samarbetsavtal om produktion för Skanska/Boklok.

Den 31 december så sålde Gelba 3 700 000 st aktier i Arlandastad Group till SBB i Norden AB för totalt 155 400 000 kr. Likviden erhöles den 7 januari 2026.

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 vara uppdaterade kring väsentliga energi- och miljöfrågor.

Framtidsutsikter

Koncernen har en stark balansräkning och fortsatt kapacitet för eventuella kommande affärsmöjligheter.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Den 7 januari 2026 så erhöll moderbolaget 155.4 Mkr som betalning för försäljningen av 3 700 000 st aktier i Arlandastad Holding till SBB i Norden AB per 31 december 2025.

Flerårsöversikt

Koncernen (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	384 517	280 904	330 651	336 811	2 559 450
Resultat efter finansiella poster	331 691	-86 422	228 503	-32 502	2 608 878
Balansomslutning	6 567 965	5 958 635	5 182 986	4 324 964	4 501 505
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	3 118 285	2 973 621	2 074 521	1 281 689	1 226 521
Avkastning på eget kapital (%)	8%	0%	5%	0%	71%
Soliditet (%)	64%	65%	74%	82%	81%
Belåningsgrad fastigheter (%)	56%	56%	43%	37%	43%
Antal anställda	93	57	59	56	91

Moderföretaget (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 661	3 348	3 540	3 620	3 520
Resultat efter finansiella poster	315 129	-28 935	-11 829	-208 240	2 324 007
Balansomslutning	3 629 828	3 290 460	3 402 106	3 328 877	3 528 841
Avkastning på eget kapital (%)	9%	0%	0%	0%	71%
Soliditet (%)	93%	93%	91%	93%	94%
Antal anställda	9	9	8	7	6

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat, tkr	3 055 337
Årets resultat, tkr	326 809
	3 382 146

Disponeras så att:

Till aktieägare utdelas 1 860 kronor per aktie, tkr	18 600
I ny räkning överföres	3 363 546
	3 382 146

Gelba Management AB
556343-6848

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	- 2024-12-31
Hysesintäkter	5	189 247	165 299
Intäkter från avtal med kunder	6	191 961	103 775
Övriga rörelseintäkter	7	3 309	11 830
Summa rörelsens intäkter		384 517	280 904
Fastighetskostnader	8	-83 343	-74 208
Handelsvaror		-48 068	-7 811
Övriga externa kostnader	9,11	-110 580	-83 716
Personalkostnader	10	-102 723	-70 002
Avskrivningar och nedskrivningar	11,15,17	-31 144	-43 422
Summa rörelsens kostnader		-375 858	-279 159
Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	92 984	399
Resultat från andelar i intresseföretag/koncernföretag	24	324 673	-24 822
Rörelseresultat		426 316	-22 678
Finansiella intäkter	12	26 355	32 862
Finansiella kostnader	13	-120 980	-96 606
Resultat efter finansiella poster		331 691	-86 422
Skatt	14	-22 375	33 356
Årets resultat		309 316	-53 066
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		294 292	-39 594
Innehav utan bestämmande inflytande		15 024	-13 472

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	- 2024-12-31
Årets resultat, efter skatt		309 316	-53 066
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		0	0
Årets totalresultat, efter skatt		309 316	-53 066
Årets resultat och årets totalresultat är hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		294 292	-39 594
Innehav utan bestämmande inflytande		15 024	-13 472

Gelba Management AB
556343-6848

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	15	8 303	23 703
Förvaltningsfastigheter	16	3 118 285	2 973 621
Materiella anläggningstillgångar	17	273 764	107 735
Nyttjanderättstillgångar	11	69 856	20 843
Andelar i intresseföretag	24	2 352 931	2 152 905
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	18	78 766	82 216
Övriga långfristiga fordringar	18	137 826	182 682
Andelar i bostadsrättsförening	18	87 551	87 541
Uppskjuten skattefordran	14	0	0
Summa anläggningstillgångar		6 127 282	5 631 246
Omsättningstillgångar			
Varulager	19	30 467	7 397
Hyses- och kundfordringar	18,26	50 325	29 359
Övriga fordringar	18,20	211 223	96 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18,21	18 067	31 299
Likvida medel	18,22	130 601	162 806
Summa omsättningstillgångar		440 683	327 389
SUMMA TILLGÅNGAR		6 567 965	5 958 635
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	25	100	100
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 982 745	3 660 966
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 982 845	3 661 066
Innehav utan bestämmande inflytande		237 612	205 053
Summa eget kapital		4 220 457	3 866 119
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,26	1 724 303	1 621 626
Uppskjuten skatteskuld	14	244 498	203 743
Leasingskulder	11,26,29	53 158	2 852
Summa långfristiga skulder		2 021 959	1 828 221
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,26	38 091	32 741
Leverantörsskulder	18,26	38 580	54 589
Aktuella skatteskulder	14	5 898	10 810
Leasingskulder	11,26,29	16 698	17 991
Övriga kortfristiga skulder	18,27	120 660	86 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6,28	105 622	61 542
Summa kortfristiga skulder		325 549	264 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 567 965	5 958 635

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	3 683 540	3 683 640	167 763	3 851 403
Årets resultat	0	-39 594	-39 594	-13 472	-53 066
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	-39 594	-39 594	-13 472	-53 066
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>					
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	33 020	33 020	50 762	83 782
Utdelning	0	-16 000	-16 000	0	-16 000
Summa	0	17 020	17 020	50 762	67 782
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	3 660 966	3 661 066	205 053	3 866 119
Ingående eget kapital 2025-01-01	100	3 660 966	3 661 066	205 053	3 866 119
Årets resultat	0	294 292	294 292	15 024	309 316
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	294 292	294 292	15 024	309 316
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>					
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		44 387	44 387	17 535	61 922
Utdelning		-16 900	-16 900		-16 900
Summa	0	27 487	27 487	17 535	45 022
Utgående eget kapital 2025-12-31	100	3 982 745	3 982 845	237 612	4 220 457

Gelba Management AB
556343-6848

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

2025-01-01 2024-01-01

Belopp i tkr

Not - 2025-12-31 - 2024-12-31

		2025-01-01	2024-01-01
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		426 316	-22 678
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-61 840	43 023
Erlagd ränta		-119 978	-90 546
Erhållen ränta		7 983	13 010
Betald skatt		6 734	-6 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		259 215	-63 197
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av varulager		-23 070	743
Förändringar av rörelsefordringar		-122 429	-1 828
Förändringar av rörelseskulder		61 254	45 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten		174 970	-18 465
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar	15	-2 820	-2 470
Förändring långfristiga fordringar		9 529	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	17	-101 455	-33 289
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	17	2 017	4 500
Förvärv av förvaltningsfastigheter	16	-35 900	-109 360
Försäljning av förvaltningsfastigheter	16	9 587	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-211 705	-89
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		74 374	79 279
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-256 373	-61 429
Finansieringsverksamheten			
Upptagna skulder hos kreditinstitut	18	153 701	394 094
Övriga skulder	18	0	-150
Amortering av skuld		-71 005	-320 612
Amortering av leasingskulder	11	-16 598	-15 308
Utdelning		-16 900	-16 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49 198	42 024
Årets kassaflöde		-32 205	-37 870
Likvida medel vid årets början		162 806	200 676
Likvida medel vid årets slut	22	130 601	162 806

KONCERNENS NOTER

Not 1 Allmän information

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

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

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

Styrelsen har den 11 maj 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilka kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 11 maj 2026.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar från 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 hållbarhets- och finansiell rapportering.

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

För beskrivning av moderföretagets redovisningsprinciper, se moderföretagets not 1.

Valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Gelba Management AB

556343-6848

Klassificering

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

Förvärv

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

Majoriteten av Gelbas förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv alternativt varulager då förvärven avser förvaltningsfastigheter i syfte att inneha för förvaltning alternativt vidareförsäljning. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Not 3 Nya och ändrade redovisningsstandarder

IFRS 18 "Presentation and Disclosures of Financial Statements" gäller för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare. Den är dock ej ännu godkänd av EU. IFRS 18 ersätter IAS 1 och påverkar främst presentation av resultat, kassaflöde samt notupplysningar. Koncernen utvärderar för närvarande effekterna av IFRS 18. Det finns inga IFRS® Redovisningsstandarder eller IFRIC-uttalanden som har trätt i kraft under året som har haft någon väsentlig påverkan på koncernen. Inga nya eller ändrade IFRS® Redovisningsstandarder har förtidstillämpats. Koncernen anser inte heller att några av de standarder utöver IFRS 18 som ännu inte trätt i kraft kommer att få en väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning eller resultat.

Not 4 Betydande uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av finansiella rapporter måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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

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

Not 5 Hyresintäkter

Väsentlig redovisningsprincip - hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter avser intäkter från förvaltningsfastigheter 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.

Hyresintäkter	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Kommersiella fastigheter	161 404	150 907
Bostäder	6 607	2 485
Garage och p-platser	3 269	2 654
Övrigt	17 967	9 253
Summa	189 247	165 299

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

Kontraktförfallstruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde (tkr)	Andel av värdet
<i>Kommersiella fastigheter</i>			
2026	91	398 862	34%
2027	54	71 216	6%
2028	45	285 438	24%
2029	11	29 208	2%
2030+	25	355 764	30%
Summa	226	1 140 488	96%
Vakanta lokaler	54	32 679	3%
Interna kontrakt	0	0	0%
Ombyggnadsprojekt	0	0	0%
Bostäder	55	6 607	1%
Garage och p-platser	42	2 084	0%
Summa	151	41 370	4%
Totalt	377	1 181 858	100%

Gelba Management AB

556343-6848

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen står för svarar för ca 8,6 procent av koncernens totala hyresintäkter.

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	166 206	176 119
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	168 915	290 792
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	145 669	225 851
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	118 100	203 886
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	99 846	135 052
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	313 594	217 595
Summa	1 012 330	1 249 295

I årets resultat ingår omsättningshyra till ett värde av 7 926 tkr (25 077 tkr).

Not 6 Intäkter från avtal med kunder**Väsentlig redovisningsprincip - intäkter från avtal med kunder***Intäkter från utveckling, förädling, försäljning av fastigheter och mark*

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

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

Intäkter från hälsa och livsstil

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

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

Gelba Management AB
556343-6848

Betydande uppskattningar och bedömningar - försäljning av mark

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

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

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Försäljning per kundgrupp		
Privatpersoner	103 170	83 275
Företag	88 791	20 500
Summa intäkter från avtal med kunder	191 961	103 775
Typ av intäkt		
Hälsa och livsstil	102 615	94 089
Försäljning av husmoduler	80 241	0
Projektering mark	9 105	9 686
Summa intäkter från avtal med kunder	191 961	103 775
Kontraktbalanser	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	50 325	29 359
Avtalsskulder	37 184	32 071

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

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

Not 7 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Intrångsersättning naturreservat	0	8 432
Övrigt	3 309	3 398
Summa	3 309	11 830

Not 8 Fastighetskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Drift och underhållskostnader	72 566	63 753
Fastighetsskatt	10 777	10 455
Redovisad fastighetskostnad	83 343	74 208

Gelba Management AB
556343-6848

Not 9 Arvode till revisor

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<i>Copia Revision AB</i>		
Revisionsuppdraget	1 123	834
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	60	40
Övriga tjänster	0	0
Summa	1 183	874
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdraget	2 483	3 114
Annan revisionsverksamhet	302	172
Skatterådgivning	3	19
Övriga tjänster	0	0
Summa	2 788	3 305

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

Not 10 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2025			2024		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Moderföretaget	9	56%	44%	9	56%	44%
Dotterföretagen	84	36%	64%	48	54%	46%
Totalt i koncernen	93	38%	62%	57	54%	46%
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	2025			2024		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelseledamöter	13	8%	92%	13	8%	92%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	4	25%	75%	3	33%	67%
Totalt i koncernen	17	12%	88%	16	13%	87%

Gelba Management AB
556343-6848

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Personalkostnader		
Moderföretaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	9 917	10 057
Sociala avgifter	3 116	3 160
Pensionskostnader	527	548
Övriga personalkostnader	0	218
Summa	13 560	13 983
 <i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	5 413	4 499
Sociala avgifter	1 701	1 414
Pensionskostnader	497	620
Övriga personalkostnader	0	351
Summa	7 611	6 884
 Dotterföretag		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	2 159	3 950
Sociala avgifter	678	1 584
Pensionskostnader	385	1 173
Övriga personalkostnader	0	0
Summa	3 222	6 707
 <i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	48 464	26 836
Sociala avgifter	15 144	8 129
Pensionskostnader	7 827	3 942
Övriga personalkostnader	6 442	5 115
Summa	77 877	44 022
Totalt i koncernen	102 270	71 596

Pensioner

Gelbas pensionsåtaganden omfattas enbart av avgiftsbestämda planer.

Gelba Management AB
556343-6848

Not 11 Leasingavtal - leasetagare

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

	Nyttjanderätts-	
	tillgångar	Leasingkuld
Ingående balans 1 januari 2024	30 466	27 637
Tillkommande avtal	5 784	8 613
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-15 407	-
Omvärderingar av avtal	-	-
Räntekostnader på leasingkulder	-	-302
Leasingavgifter	-	-15 105
Utgående balans 31 december 2024	20 843	20 843
Tillkommande avtal	65 611	65 611
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-16 598	-
Omvärderingar av avtal	-	-
Räntekostnader på leasingkulder	-	-326
Leasingavgifter	-	-16 272
Utgående balans 31 december 2025	69 856	69 856

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

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-16 598	-15 407
Räntekostnader på leasingkulder	-326	-302
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	-16 924	-15 709

Gelba redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 16 272 tkr (15 105 tkr) för räkenskapsåret 2025. För en löptidsanalys av koncernens leasingkulder, se Not 26 Finansiella risker.

Not 12 Finansiella intäkter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Finansiella intäkter	18 475	19 852
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	7 880	13 010
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	26 355	32 862
Summa finansiella intäkter	26 355	32 862

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

Not 13 Finansiella kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<i>Finansiella skulder ej värderade till verkligt värde</i>		
Räntekostnader	120 304	91 650
Räntekostnader på leasingkulder	-326	-302
Summa räntekostnader	119 978	91 348
Nedskrivningar finansiella placeringar	0	0
Övriga finansiella kostnader	1 002	5 258
Summa övriga finansiella kostnader	1 002	5 258
Summa finansiella kostnader	120 980	96 606

Gelba Management AB
556343-6848

Not 14 Skatt

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

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<i>Aktuell skatt</i>		
Aktuell skatt på årets resultat	6 734	6 606
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Summa aktuell skatt	6 734	6 606
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	15 641	-39 962
Summa uppskjuten skatt	15 641	-39 962
Redovisad skatt i resultaträkningen	22 375	-33 356

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

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	331 691	-86 422
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	-68 328	17 803
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	100 103	-4 941
Ej avdragsgilla kostnader	-29 197	30 668
Skatt hänförlig till tidigare år	0	9 734
Övriga temporära skillnader	0	0
Effekt av framtida ändrade skattesatser	0	0
Övrigt	-24 953	-19 908
Redovisad skatt	-22 375	33 356
Effektiv skattesats	7%	39%

Upplysningar om uppskjuten skatt

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran

	Leasingskulder	Summa
Ingående redovisat värde 2024-01-01	92	92
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	0	0
Omklassificering	-92	-92
Utgående redovisat värde 2024-12-31	0	0
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet		
Omklassificering		
Utgående redovisat värde 2025-12-31	0	0

Gelba Management AB
556343-6848

Uppskjuten skatteskuld	Förvaltnings- fastigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2024-01-01	240 260	240 260
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	-39 962	-39 962
Försäljningar	3 445	3 445
Utgående redovisat värde 2024-12-31	203 743	203 743
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	15 641	15 641
Tillkommande koncernbolag	25 114	25 114
Utgående redovisat värde 2025-12-31	244 498	244 498

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

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till leasingskuld	0	4 294
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till nyttjanderättstillgång	0	4 302
Kvittas	0	-4 294
Redovisat belopp	0	0

Not 15 Immateriella tillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33 768	22 881
Anskaffning	2 820	10 887
Omklassificering	-20 942	0
Utgående anskaffningsvärde	15 646	33 768
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-10 065	-6 459
Årets avskrivningar	-1 208	-3 606
Omklassificering	3 930	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 343	-10 065
Utgående redovisat värde	8 303	23 703

Nedskrivningsprövning

Koncernen nedskrivningsprövar immateriella anläggningstillgångar med obestämbart nyttjandeperiod årligen.

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

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

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Väsentlig redovisningsprincip - förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Betydande uppskattningar och bedömningar - förvaltningsfastigheter

Värdering av förvaltningsfastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts- och underhållskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter.

Försäljning av förvaltningsfastigheter

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

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

Gelba Management AB
556343-6848

Gelbas fastighetsbestånd består av 57 st fastigheter (58 st), vilka i huvudsak är kommersiella fastigheter.

Förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	2 973 621	2 074 521
Förvärv under året	0	919 475
Investeringar i befintliga fastigheter	33 680	55 726
Omklassificeringar	82 500	-76 500
Försäljningar	-64 500	0
Orealiserade värdeförändringar	92 984	399
Utgående redovisat värde	3 118 285	2 973 621
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
Kommersiella fastigheter inkl byggrätter	3 118 285	2 973 621
Summa	3 118 285	2 973 621

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 2025 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 nuvärdesberäknas (DCF-metoden). Marknadsvärdet för byggrätter är beräknat från en ortsprismetod. Värdet för byggrätter är beräknat från en ortsprismetod.

Värderingsmetodik

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

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter 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 kontraktperiod. För övriga kontrakt har en justering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts vid nästkommande omförhandlingstillfälle.

Drifts- och underhållskostnader

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

Investeringsbehov

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

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt under kalkylperioden	2025-12-31	2024-12-31
Kalkylperiod	10-20 år	10-20 år
Årlig inflation, %	1%	1%
Hysesutveckling, % per år	1%	1%

Kalkylränta

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

Restvärde

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

Känslighetsanalys, verkligt värde	Förändring antagande på	2025-12-31		2024-12-31	
Direktavkastning restvärde	0,5%/-0,5%	-84 183	97 750	-78 625	91 526
Kalkylränta	0,5%/-0,5%	-101 061	107 081	-99 617	105 799
Långsiktig vakansgrad	5%		-197 478		-186 994

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

Gelba Management AB
556343-6848

Not 17 Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Anskaffningsvärde</i>	Maskiner och inventarier	Rörelsefastigheter	Summa
Per 1 januari 2024	156 135	67 612	223 747
Inköp under året	33 334	0	33 334
Försäljningar och utrangeringar	-44 763	0	-44 763
Omklassificeringar	-9 156	-67 612	-76 768
Omräkningseffekter	0	0	0
Per 31 december 2024	135 550	0	135 550
Inköp under året	65 449	36 006	
Försäljningar och utrangeringar	-2 946		
Uppskrivning	0	43 488	
Omklassificeringar	34 619	0	
Per 31 december 2025	232 672	79 494	135 550
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	Maskiner och inventarier	Rörelsefastigheter	Summa
Per 1 januari 2024	-67 816	-951	-68 767
Årets avskrivningar	-3 257	0	-3 257
Försäljningar och utrangeringar	34 331	0	34 331
Omklassificeringar	8 927	951	9 878
Omräkningseffekter	0	0	0
Per 31 december 2024	-27 815	0	-27 815
Årets avskrivningar	-10 684	-440	-11 124
Försäljningar och utrangeringar	537	0	537
Omklassificeringar	0	0	0
Omräkningseffekter	0	0	0
Per 31 december 2025	-37 962	-440	-38 402
Utgående redovisat värde 31 December 2024	107 735	0	107 735
Utgående redovisat värde 31 December 2025	194 710	79 054	273 764

Gelba Management AB
556343-6848

Not 18 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2025-12-31

Finansiella tillgångar	Värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Övriga långfristiga fordringar		137 826	137 826	137 826
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		78 766	78 766	78 766
Hyses- och kundfordringar		50 325	50 325	50 325
Andelar i bostadsrättsförening		87 551	87 551	87 551
Övriga fordringar		211 223	211 223	211 223
Likvida medel		130 601	130 601	130 601
Summa	0	696 292	696 292	696 292

Finansiella skulder	Värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut		1 724 303	1 724 303	1 724 303
Leverantörsskulder		38 580	38 580	38 580
Övriga kortfristiga skulder		120 660	120 660	120 660
Summa	0	1 883 543	1 883 543	1 883 543

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31

Finansiella tillgångar	Värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Övriga långfristiga fordringar		182 682	182 682	182 682
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		82 216	82 216	82 216
Hyses- och kundfordringar		29 359	29 359	29 359
Andelar i bostadsrättsförening		87 541	87 541	87 541
Övriga fordringar		96 528	96 528	96 528
Likvida medel		162 806	162 806	162 806
Summa	0	641 132	641 132	641 132

Finansiella skulder	Värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Skulder till kreditinstitut		1 621 626	1 621 626	1 621 626
Leverantörsskulder		54 589	54 589	54 589
Övriga kortfristiga skulder		86 622	86 622	86 622
Summa	0	1 762 837	1 762 837	1 762 837

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

Gelba Management AB
556343-6848

Not 19 Varulager

Väsentlig redovisningsprincip - varulager

Koncernens varulager består huvudsakligen av husmoduler samt sedvanligt varulager för produkterna som säljs inom koncernens hälsa- och livsstilsverksamhet. 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.

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsvaror	30 467	7 397
Mark	0	0
Redovisat värde	30 467	7 397

Not 20 Övriga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	211 223	96 528
Redovisat värde	211 223	96 528

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Hyra	12 375	3 560
Övrigt	5 692	27 739
Redovisat värde	18 067	31 299

Not 22 Likvida medel

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

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	130 601	162 806
Redovisat värde	130 601	162 806

Not 23 Koncernföretag

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

Företag	Organisationsn	Säte	2025-12-31	2024-12-31
Gelba Management AB	556343-6848	Stockholm	Moderföretag	Moderföretag
Airnode AB	559049-6773	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Fastigheter AB	556444-7224	Stockholm	0,0%	100,0%
Gelba Gävle AB	556431-3756	Stockholm	0,0%	100,0%
Gelba Partner AB	559175-9682	Stockholm	80,0%	80,0%
Gelba Funding Parner AB	559430-4163	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 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 F AB	559028-7982	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding G AB	559034-8420	Stockholm	100,0%	100,0%

Gelba Management AB
 556343-6848

Steninge Slott Holding H AB	559039-2915	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding I AB	559039-2907	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding J AB	559115-1773	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Fastigheter 3 AB	556897-1161	Stockholm	100,0%	100,0%
L fastighetservice AB	556529-1902	Stockholm	0,0%	100,0%
Fastighets AB Upplands Väsby	556596-1363	Stockholm	0,0%	100,0%
Gelba Förvaltning 1 AB	559448-8123	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Förvaltning 3 AB	559388-9750	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Förvaltning 2 AB	559448-8131	Stockholm	100,0%	100,0%
Surewood Housing Holding AB	559448-8065	Stockholm	70,0%	50,1%
Surewood Properties AB	559430-4015	Stockholm	100,0%	100,0%
Kexholm Fastighet AB	559430-3983	Stockholm	0,0%	100,0%
Surewood Mark Holding AB	559448-8073	Stockholm	100,0%	100,0%
Surewood Housing AB	556803-5587	Stockholm	100,0%	100,0%
Anebyhusgruppen Mark AB	559094-6660	Uppvidinge	100,0%	100,0%
Fastighetsbolaget Kompaniet i Åseda AB	556596-5752	Uppvidinge	100,0%	100,0%
Funktionsglas Industrifastigheter i Pauliström AB	556730-7805	Uppvidinge	0,0%	100,0%
Anebyhus AB	556275-6717	Uppvidinge	100,0%	100,0%
Surewood Housing Production AB	559518-3947	Stockholm	100,0%	0,0%
Surewood Housing Industrifastigheter AB	556768-3874	Vimmerby	100,0%	100,0%
Gelba Fastigheter 7 AB	559470-5690	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Förvaltning 4 AB	559040-6954	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Förvaltning 5 AB	559040-6962	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Förvaltning 6 AB	559027-5243	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Förvaltning 7 AB	559028-7750	Stockholm	100,0%	100,0%
GV 25 Property Group AB	559337-2559	Stockholm	100,0%	100,0%
GV 25 Mid AB	559334-4012	Stockholm	100,0%	100,0%
GV 25 Danmarkshuset AB	556742-3438	Stockholm	100,0%	100,0%
GV 25 Flen Talja 1:26 AB	556988-9131	Stockholm	100,0%	100,0%
GV 25 Gotland Stenkyrka Stenstugu 1:27 AB	559320-6146	Stockholm	100,0%	100,0%
GV 25 Helsingborg Sutaren 14 AB	556972-1193	Stockholm	100,0%	100,0%
GV 25 Kalmar Stävlö 9:1 AB	559320-6138	Stockholm	100,0%	100,0%
GV 25 Katrineholm AB	556612-2551	Stockholm	100,0%	100,0%
GV 25 Nyköping Tömmen 2 AB	556893-3740	Stockholm	100,0%	100,0%
GV 25 Skövde Vidar 1 AB	556707-4561	Stockholm	100,0%	100,0%
GV 25 Tingsryd Öresund 2 AB	556654-5934	Stockholm	100,0%	100,0%
GV 25 Trollhättan Kronhjorten 8 AB	559088-5819	Stockholm	100,0%	100,0%
GV 25 Västerås AB	559178-6115	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Förvaltning 8 AB	559028-8014	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%
SK Lindgården AB	556982-9657	Stockholm	100,0%	100,0%
Sturebadet Holding AB	556770-6352	Stockholm	59,9%	59,9%
Sturebadet AB	556302-8421	Stockholm	100,0%	100,0%
Mabir AB	556279-5996	Stockholm	100,0%	100,0%
Host Property AB	556987-4158	Stockholm	51,0%	51,0%
Fastighets AB Skeppsbron AB	556000-8038	Stockholm	100,0%	100,0%
Host Christian IV i Kristianstad AB	556742-9492	Stockholm	100,0%	100,0%
Host Kabbelekan i Olofström AB	556548-1834	Stockholm	100,0%	100,0%
Host Statt i Örnsköldsvik AB	556548-1750	Stockholm	100,0%	100,0%
Host Munsken i Kalmar AB	556548-1099	Stockholm	100,0%	100,0%
Host Grand i Falun AB	556548-1792	Stockholm	100,0%	100,0%

Gelba Management AB
 556343-6848

Host Stadt i Karlskrona AB	556742-9500	Stockholm	100,0%	100,0%
Host Strand i Sundsvall AB	556548-1826	Stockholm	100,0%	100,0%
HP Midco AB	559494-6302	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	56,2%	56,2%
Gelba Fastigheter Holding 1 AB	559428-7509	Stockholm	100,0%	100,0%
Fastigheten Tingslätten AB	556723-8810	Stockholm	100,0%	100,0%
SK Lummelunda AB	559148-9546	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Karlskoga KB	916639-8538	Stockholm	100,0%	100,0%
Lummelunda Bistro AB	559476-7179	Gotlands län	100,0%	0,0%

Not 24 Andelar i intresseföretag
Väsentlig redovisningsprincip - andelar i intresseföretag

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

Betydande uppskattningar och bedömningar - innehav i intresseföretag

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

Nedan visas intresseföretagen i koncernen per 31 december 2025. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

Företagsnamn	Registrerings- och verksamhetsland	Ägarandel %		Karaktär av företagets förbindelse	Värderingsmetod
		2025-12-31	2024-12-31		
Gelba Södertälje AB	Sverige	44,40%	44,40%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
EQHO Singapore	Singapore	13,05%	13,05%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Mauritz Widforss Holding AB	Sverige	0,00%	50,00%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Moment Group AB	Sverige	26,53%	25,94%	Intresseföretag	Verkligt värde
Arlandastad Group AB	Sverige	41,83%	46,59%	Intresseföretag	Verkligt värde

Moment Group AB är ett börsnoterat entertainmentbolag. Det redovisade värdet uppgår till 38 155 tkr (57 793 tkr).

Arlandastad Group AB är ett börsnoterat fastighetsutvecklingsbolag. Det redovisade värdet uppgår till 2 312 676 tkr (2 092 527 tkr).

Företagsnamn	Verkligt värde		Redovisat värde	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Gelba Södertälje AB	0	400	0	400
EQHO Singapore	2 160	2 160	2 160	2 160
Mauritz Widforss Holding AB	0	25	0	25
Summa investeringar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	2 160	2 585	2 160	2 585

Gelba Management AB
556343-6848

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

Not 25 Eget kapital

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

Aktiekapital

Per den 31 december 2025 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.

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
<i>Kontant utdelning</i>		
- per aktie, kronor	1 690	1 600
- totalt, tkr	16 900 000	16 000 000

Not 26 Finansiella risker

Gelba har övergripande en lågriskprofil. Företagets resultat och kassaflöde påverkas dock både av förändringar i omvärlden och av företagets eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som företaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk, valutarisk och annan prisk) samt likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för koncernen. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att bibehålla lågriskprofilen. Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av den verkställande direktören och styrelsen.

Kreditrisk

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

Nedan visas de finansiella tillgångar koncernen har reserverat förväntade kreditförluster för. Utöver nedanstående tillgångar bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Gelba Management AB
556343-6848

Kreditrisk för hyres- och kundfordringar

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

Kreditrisk utlåningsverksamhet

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

Kreditrisk likvida medel

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

Åldersanalys hyres- och kundfordringar	2025-12-31			2024-12-31		
	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel
Ej förfallna kundfordringar	43 903		0,0%	12 031		0,0%
Förfallna hyres- och kundfordringar:			0,0%			0,0%
0-30 dagar	200		0,0%	1 199		0,0%
31-60 dagar	1 991		0,0%	2 186		0,0%
61-90 dagar	1 933		0,0%	3 830	-2 557	-66,8%
91-120 dagar	2 963		0,0%	89		0,0%
>120 dagar	13 633	-173	-1,3%	10 024	-9 641	-96,2%
Summa	64 623	-173	-0,3%	29 359	-12 198	-41,5%

Förväntade kundförluster för hyres- och kundfordringar (enligt förenklad metod)	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	-12 198	65
Återföring av tidigare års reserveringar	12 198	0
Nedskrivningar	0	-796
Reserverade kreditförluster	0	-2 557
Konstaterade kreditförluster	-173	-8 910
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	0	0
Utgående redovisat värde	-173	-12 198

Förväntade kreditförluster, förenklad metod

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

Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. I det fall det förekommer enskilt större fordringar bedöms dessa per motpart. Eventuella kreditförstärkningar i form av kreditförsäkringar och remburser beaktas vid nedskrivning. Företaget har per den 31 december 2025 erhållit kreditförstärkningar i form av rembursor och kreditförsäkringar uppgående till 0 Mkr. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

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

Gelba Management AB
556343-6848

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Ränterisk

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

Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, får en ränteuppgång/nedgång på 2 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på 32 636 tkr (33 087 tkr)
Påverkan på eget kapital efter skatt på 25 913 tkr (26 271 tkr). Skatt 20,6%.

Likviditetsrisk

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

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	2025-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	24 925	32 613	420 594	116 534	1 762 394	2 357 060
Leverantörsskulder	38 580	0	0	0	0	38 580
Leasingskulder	0	16 698	53 158	0	0	69 856
Övriga långfristiga skulder	408	408	225 359	0	3 997	230 172
Övriga kortfristiga skulder	15 182	54 506	0	0	0	69 688
Summa	79 095	104 225	699 111	116 534	1 766 391	2 765 356

Löptidsanalys	2024-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	38 857	28 857	1 113 751	104 020	669 282	1 954 767
Leverantörsskulder	49 080	5 509	0	0	0	54 589
Leasingskulder	0	17 991	2 852	0	0	20 843
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	68 483	20 179	0	0	0	88 662
Summa	156 420	72 536	1 116 603	104 020	669 282	2 118 861

Gelba Management AB
556343-6848

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:

	2025-12-31		2024-12-31	
	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
Checkräkningskredit	151 500	77 600	151 500	55 100
Summa	151 500	77 600	151 500	55 100

Not 27 Avsättningar

Presentkort

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

	Presentkort
Per 1 januari 2024	14 451
Tillkommande avsättningar	0
Utnyttjat under året	-1 164
Återförda utnyttjade belopp	0
Per 31 december 2024	13 287
Tillkommande avsättningar	0
Utnyttjat under året	-406
Återförda utnyttjade belopp	0
Per 31 december 2025	12 881

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda medlemsavgifter	19 488	18 784
Förutbetalda hyresintäkter	15 532	12 937
Upplupna personalkostnader	14 441	5 971
Förskott kunder	23 391	0
P-kort	12 881	0
Övriga poster	19 889	23 850
Redovisat värde	105 622	61 542

Not 29 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2025-01-01	2024-01-01
Justeringar i rörelseresultatet	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	31 144	43 422
Värdeförändringar fastigheter	-92 984	-399
Tillträde Steninge Slottsby	0	0
Resultat koncernföretag/resultat omklassificering koncernföretag till intresseföretag	0	0
Summa	-61 840	43 023

Gelba Management AB
556343-6848

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	2025-01-01	Kassaflöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2025-12-31
			Förvärv av dotterbolag	Valutakurs-differenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	1 654 367	108 027	0	0	0	1 762 394
Övriga kortfristiga skulder	86 622	34 038	0	0	0	120 660
Leasingskulder	20 843	-16 598	0	0	65 611	69 856
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	1 761 832	125 467	0	0	65 611	1 952 910

	2024-01-01	Kassaflöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar			2024-12-31
			Förvärv av dotterbolag	Valutakurs-differenser	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	882 517	394 094	377 756	0	0	1 654 367
Övriga kortfristiga skulder	64 197	-150	22 575	0	0	86 622
Leasingskulder	27 637	-15 308	0	0	8 514	20 843
Skulder härrörande från finansieringsverksamheten	974 351	378 636	400 331	0	8 514	1 761 832

Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	2 106 897	2 089 159
Företagsinteckningar	56 820	36 820
Summa	2 163 717	2 125 979

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut.

<i>Eventalförpliktelser</i>	2025-12-31	2024-12-31
Pantsatta värdepapper	553 243	55 100
Aktier i dotterbolag	27 643	27 643
Borgensförbindelser	420 804	420 155
Summa	1 001 690	502 898

Not 31 Transaktioner med närstående

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

Lån från aktieägare

Per den 31 december 2025 finns 1 st lån från aktieägare till Gelba Management AB. Det sammanlagda lånebeloppet per den 31 december 2025 uppgick till 17 809 tkr (16 366 tkr). Räntesatsen var 4,96% och kapitaliseras årsvis.

Koncerninterna transaktioner

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

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

Geiba Management AB

556343-6848

Not 32 Händelser efter balansdagen

Den 7 januari 2026 så erhöll moderbolaget 155.4 Mkr som betalning för försäljningen av 3 700 000 st aktier i Arlandastad Holding till SBB i Norden AB per 31 december 2025.

Geiba Management AB
556343-6848

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	6 661	3 348
Övriga rörelseintäkter		0	372
Summa rörelsens intäkter		6 661	3 720
Övriga externa kostnader	3,6	-14 894	-19 979
Personalkostnader	4	-21 883	-20 701
Summa rörelsens kostnader		-36 777	-40 680
Rörelseresultat		-30 116	-36 960
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-11 236	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		335 397	-24 795
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgång		18 283	1 271
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	12 488	39 316
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-9 687	-7 767
Resultat efter finansiella poster		315 129	-28 935
Bokslutsdispositioner	9	11 680	24 780
Resultat före skatt		326 809	-4 155
Skatt på årets resultat	10		88
Årets resultat		326 809	-4 067

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		- 2025-12-31	- 2024-12-31
Årets resultat		326 809	-4 067
Årets totalresultat		326 809	-4 067

Gelba Management AB
556343-6848

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 162	1 162
Summa materiella anläggningstillgångar		1 162	1 162
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	120 467	145 449
Fordringar hos koncernföretag	12,14	753 451	734 912
Andelar i intresseföretag	15	2 352 931	2 152 905
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	158 425	161 650
Andra långfristiga fordringar	12	28 036	37 565
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 413 310	3 232 481
Summa anläggningstillgångar		3 414 472	3 233 643
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	337	664
Övriga fordringar	12	158 758	4 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	987	1 329
Kassa och bank	12	55 274	50 381
Summa omsättningstillgångar		215 356	56 817
SUMMA TILLGÅNGAR		3 629 828	3 290 460
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16,20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		30	30
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 055 337	3 076 304
Årets resultat		326 809	-4 067
Summa eget kapital		3 382 276	3 072 367
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	141 732	120 547
Skulder till koncernföretag	12	74 887	70 446
Övriga skulder	12	2 150	2 150
Summa långfristiga skulder		218 769	193 143
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 386	1 386
Leverantörsskulder	12	2 807	1 794
Skulder till koncernföretag	12	0	0
Skatteskulder	12	248	218
Övriga skulder	12	21 004	18 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 338	3 072
Summa kortfristiga skulder		28 783	24 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 629 828	3 290 460

Gelba Management AB
556343-6848

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 2024-01-01	100	30	3 077 192	15 112	3 092 434
Omföring resultat föregående år			15 112	-15 112	0
Årets resultat	0	0		-4 067	-4 067
Årets övrigt totalresultat	0	0		0	0
Årets totalresultat	0	0	0	-4 067	-4 067
<i>Transaktioner med moderföretagets ägare</i>					
Utdelning	0	0	-16 000	0	-16 000
Summa	0	0	-16 000	0	-16 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	30	3 076 304	-4 067	3 072 367
Ingående eget kapital 2025-01-01	100	30	3 076 304	-4 067	3 072 367
Omföring resultat föregående år			-4 067	4 067	0
Årets resultat				326 809	0
Årets övrigt totalresultat				0	0
Årets totalresultat	0	0	0	326 809	326 809
<i>Transaktioner med moderföretagets ägare</i>					
Utdelning			-16 900	0	-16 900
Summa	0	0	-16 900	0	-16 900
Utgående eget kapital 2025-12-31	100	30	3 055 337	326 809	3 382 276

Gelba Management AB
556343-6848

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-30 116	-36 460
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	0	0
Erlagd ränta		-9 687	-7 767
Erhållen ränta		12 488	39 316
Betald skatt		0	88
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-27 315	-4 823
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-153 646	-1 376
Förändringar av rörelseskulder		3 833	-5 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-177 128	-11 909
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-10	-489
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-27 020	-145 876
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		207 184	79 279
Kassaflöde från investeringsverksamheten		180 154	-67 086
Finansieringsverksamheten			
Upptagna skulder hos kreditinstitut	17	21 185	66 058
Koncernfordringar förändring		-14 098	11 180
Utdelning		-16 900	-16 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	9	11 680	24 780
Förändring långfristiga skulder		0	-150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 867	85 868
Årets kassaflöde		4 893	6 873
Likvida medel vid årets början		50 381	43 508
Valutakursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut	12	55 274	50 381

MODERFÖRETAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Uppställning

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

Intäkter från aktier i dotterföretag

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

Skatter

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

Andelar i dotterföretag och intresseföretag

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Finansiella instrument

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

Gelba Management AB
556343-6848

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Leasingavtal

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter för avtal där Gelba är leasetagare redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderätter och leasingskulder 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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvoden	4 790	1 715
Hysesintäkter	1 694	1 601
Vidaredebiterade kostnader	177	32
Summa	6 661	3 348

Not 3 Arvode till revisor

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Copia Revision AB</i>		
Revisionsuppdraget	434	346
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	60	40
Övriga tjänster	0	0
Summa	494	386

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Intäkter från andelar i koncernföretag

	2025-01-01	2024-01-01
	- 2025-12-31	- 2024-12-31
Reaförlust / reavinst försäljning koncernföretag	-11 236	0
Summa	-11 236	0

Not 6 Leasingavtal - leasetagare

Periodens kostnadsförda operationella leasingavgifter avser hyra av lokaler och uppgick till 3 088 tkr (3 061 tkr).

Gelba Management AB
556343-6848

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Ränteintäkter	12 488	38 510
Kursdifferenser	0	0
Övriga finansiella intäkter	0	806
Summa	12 488	39 316

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Räntekostnader	-8 287	-6 805
Övriga finansiella kostnader	-1 400	-962
Summa	-9 687	-7 767

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	0
Erhållna koncernbidrag	11 680	24 780
Summa	11 680	24 780

Not 10 Skatt

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Årets skattekostnad	0	88
Redovisad skatt	0	88
Avstämning av effektiv skattesats	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Resultat före skatt	326 809	-23 567
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6 %	-67 323	4 854
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	67 502	446
Ej avdragsgilla kostnader	-179	-5 212
Justering skattekostnad hänförlig till tidigare period	0	0
Redovisad skatt	0	88
Effektiv skattesats	0%	0%

Gelba Management AB
556343-6848

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 162	1 162
Inköp under året	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 162	1 162
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	1 162	1 162

Kvarstående inventarier avser konst som inte skrivs av.

Not 12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2025-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet	
	anskaffningsvärde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	753 451	752 451
Andra långfristiga värdepappersinnehav	158 425	141 192
Andra långfristiga fordringar	28 036	28 036
Kundfordringar	337	337
Övriga fordringar	158 758	158 758
Kassa och bank	55 274	55 274
Summa	1 154 281	1 136 048
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	143 118	143 118
Skulder till koncernföretag	74 887	74 887
Övriga skulder	2 150	2 150
Leverantörsskulder	2 807	2 807
Summa	222 962	222 962

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet	
	anskaffningsvärde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	734 912	734 912
Andra långfristiga värdepappersinnehav	161 650	161 650
Andra långfristiga fordringar	37 565	37 565
Kundfordringar	664	664
Övriga fordringar	4 443	4 443
Kassa och bank	50 381	50 381
Summa	989 615	989 615

Gelba Management AB
 556343-6848

Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	121 933	121 933
Skulder till koncernföretag	70 446	70 446
Övriga skulder	2 150	2 150
Leverantörsskulder	1 794	1 794
Summa	196 323	196 323

Moderföretagets kontraktsevenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	2025-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	693	693	40 069	4 158	97 505	143 118
Skulder till koncernföretag					74 887	74 887
Övriga skulder					2 150	2 150
Leverantörsskulder	2 807					2 807
Summa	3 500	693	40 069	4 158	174 542	222 962

Löptidsanalys	2024-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	693	693	57 872	62 675		121 933
Skulder till koncernföretag					70 446	70 446
Övriga skulder					2 150	2 150
Leverantörsskulder	1 794					1 794
Summa	2 487	693	57 872	62 675	72 596	196 323

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	145 449	46 966
Förvärv/ aktieägartillskott	1 050	98 483
Försäljningar	-26 032	0
Utgående anskaffningsvärde	120 467	145 449
Nedskrivning av andel i koncernföretag	2025	2024
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	120 467	145 449

Gelba Management AB
556343-6848

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

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde	
				2025-12-31	2024-12-31
Gelba Fastigheter AB	556444-7224	Stockholm	100%	0	26 000
Gelba Reserv 3 AB	556736-2339	Stockholm	100%	100	100
Gelba Fastigheter 3 AB	556897-1161	Stockholm	100%	1 050	50
Gelba Fastigheter 4 AB	559040-6954	Stockholm	100%	50	50
Recapital International BV Nederländerna		Amsterdam	100%	20 337	20 337
Gelba Fastigheter 5 AB	559040-6962	Stockholm	100%	97 392	97 392
Gelba Partner AB	559175-9682	Stockholm	80%	180	180
Airnode AB	556736-2198	Stockholm	100%	100	100
Gelba Fastigheter 6 AB	559115-1757	Stockholm	56%	1 133	1 133
Gelba Fastigheter 7 AB	559470-5690	Stockholm	100%	25	25
GFAST A/S			100%	0	32
Motorarvet AB	559542-1750	Stockholm	100%	50	0
Steninge Slott Fastighet 3 AB	559027-5474	Stockholm	100%	50	50
Summa				120 467	145 449

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2025	2024
Koncerninterna fordringar		
Ingående anskaffningsvärde	734 912	897 869
Tillkommande fordringar	196 658	290 802
Avgående fordringar	-178 119	-453 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	753 451	734 912
Utgående redovisat värde	753 451	734 912

Not 15 Andelar i intresseföretag

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	2 177 700	2 159 203
Förvärv	20 454	18 497
Försäljningar	-245 957	0
Utgående anskaffningsvärde	1 952 197	2 177 700
Nedskrivningar	2025	2024
Ingående ackumulerade nedskrivningar	24 795	0
Årets nedskrivningar	20 854	24 795
Årets uppskrivningar	-446 383	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-400 734	24 795
Utgående redovisat värde	2 352 931	2 152 905

Not 16 Eget kapital

Per den 2025-12-31 består aktiekapitalet av 10 000 st aktier med ett kvotvärde om 10 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 25 Eget kapital.

Gelba Management AB
556343-6848

Not 17 Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2025-01-01	2024-01-01
Justeringar i rörelseresultatet	2025-12-31	2024-12-31
Utdelning	0	0
Summa	0	0

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Pansatta aktier	553 243	419 112
Checkräkningskredit	151 500	151 500
Borgensförbindelser	1 034 381	590 993
Summa	1 739 124	1 161 605

Not 19 Transaktioner med närstående

Lån från aktieägare

Per den 31 december 2025 finns 1 st lån från aktieägare till Gelba Management AB. Det sammanlagda lånebeloppet per den 31 december 2025 uppgick till 17 809 tkr (16 366 tkr) Räntesatsen var 4,96% och kapitaliseras årsvis.

Försäljning till närstående

Gelba Management AB fakturerar förvaltningsarvoden till dotterbolag 4 490 kr (1 475kr).

Not 20 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	2025-12-31
Balanserat resultat, tkr	3 055 337
Årets resultat, tkr	326 809
	3 382 146

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:

Till aktieägare utdelas 1860 kronor per aktie, tkr	18 600
I ny räkning överföres	3 363 546
	3 382 146

Gelba Management AB
556343-6848

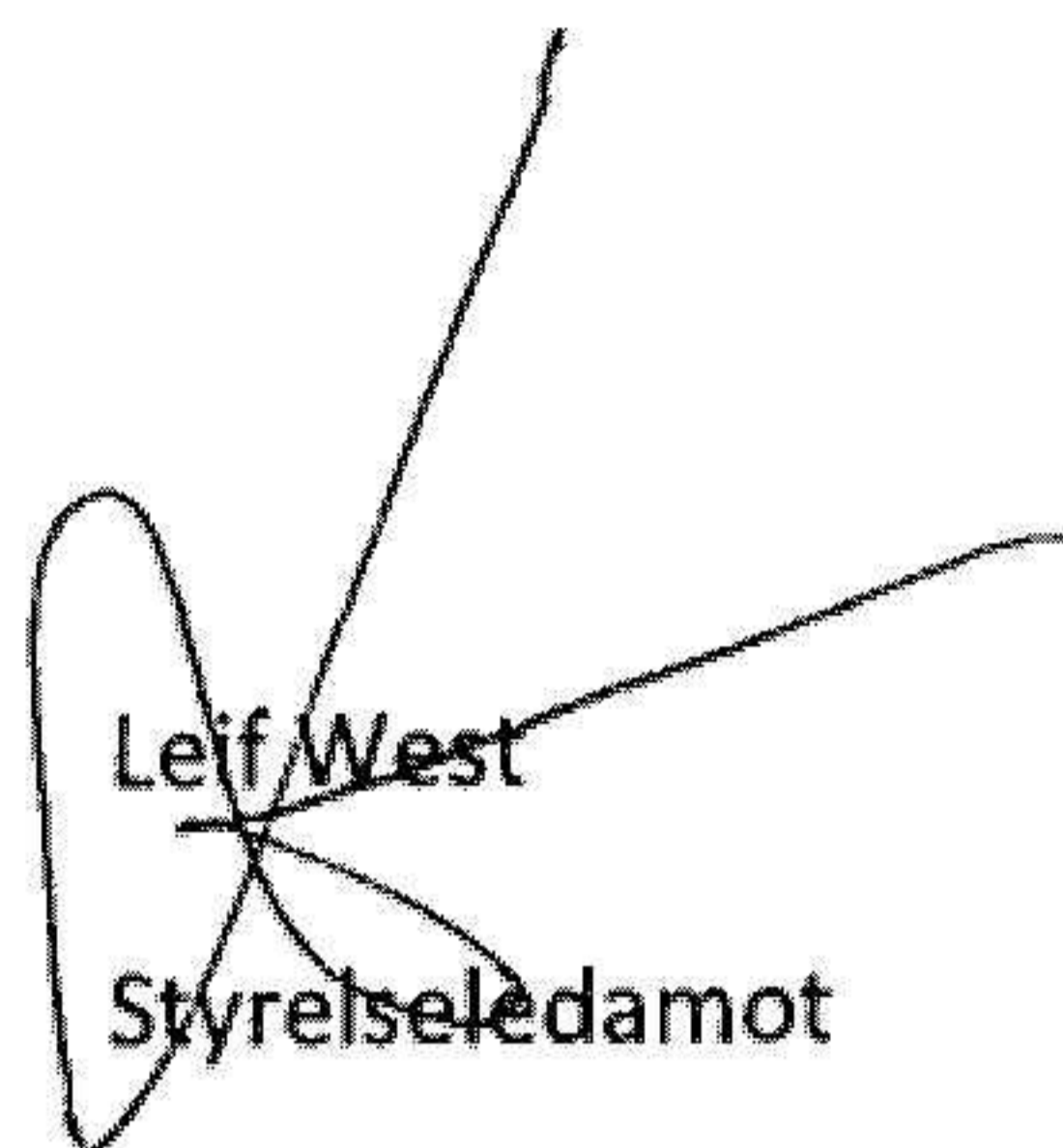
Årsredovisningens innehåll blev klart den 11 maj 2026.

Stockholm, 11 maj 2026



Per Taube

Styrelseledamot

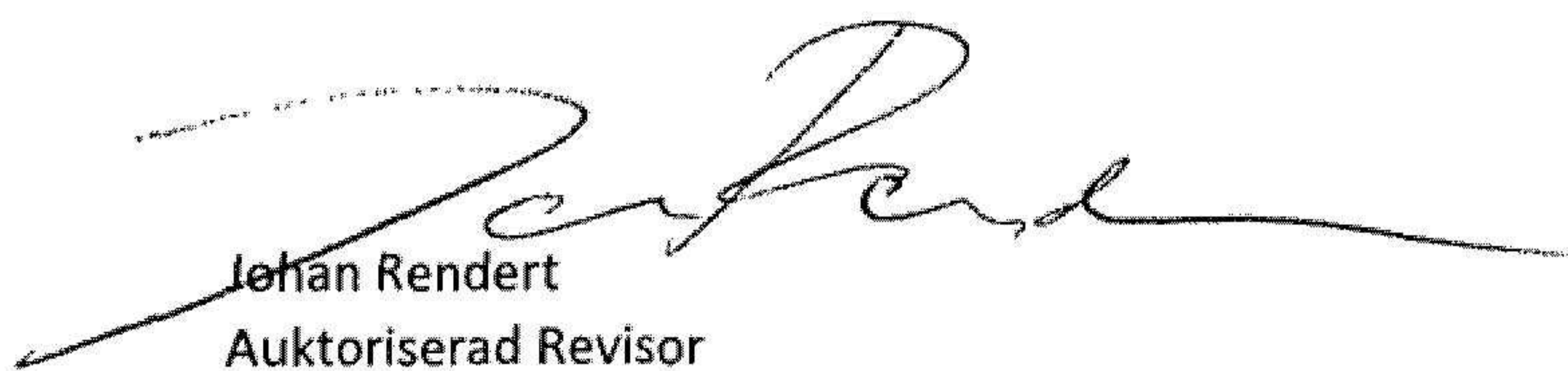


Leif West

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2026

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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella ställning och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), som 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 koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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 Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Gelba Management AB för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 11 maj 2026

Copia Revision AB

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**

Sandra Aalch


Johan Rendert
Auktoriserad revisor