

ank=20250711;2025071415636

Årsredovisning för
Surewood Housing AB

556803-5587

Räkenskapsåret

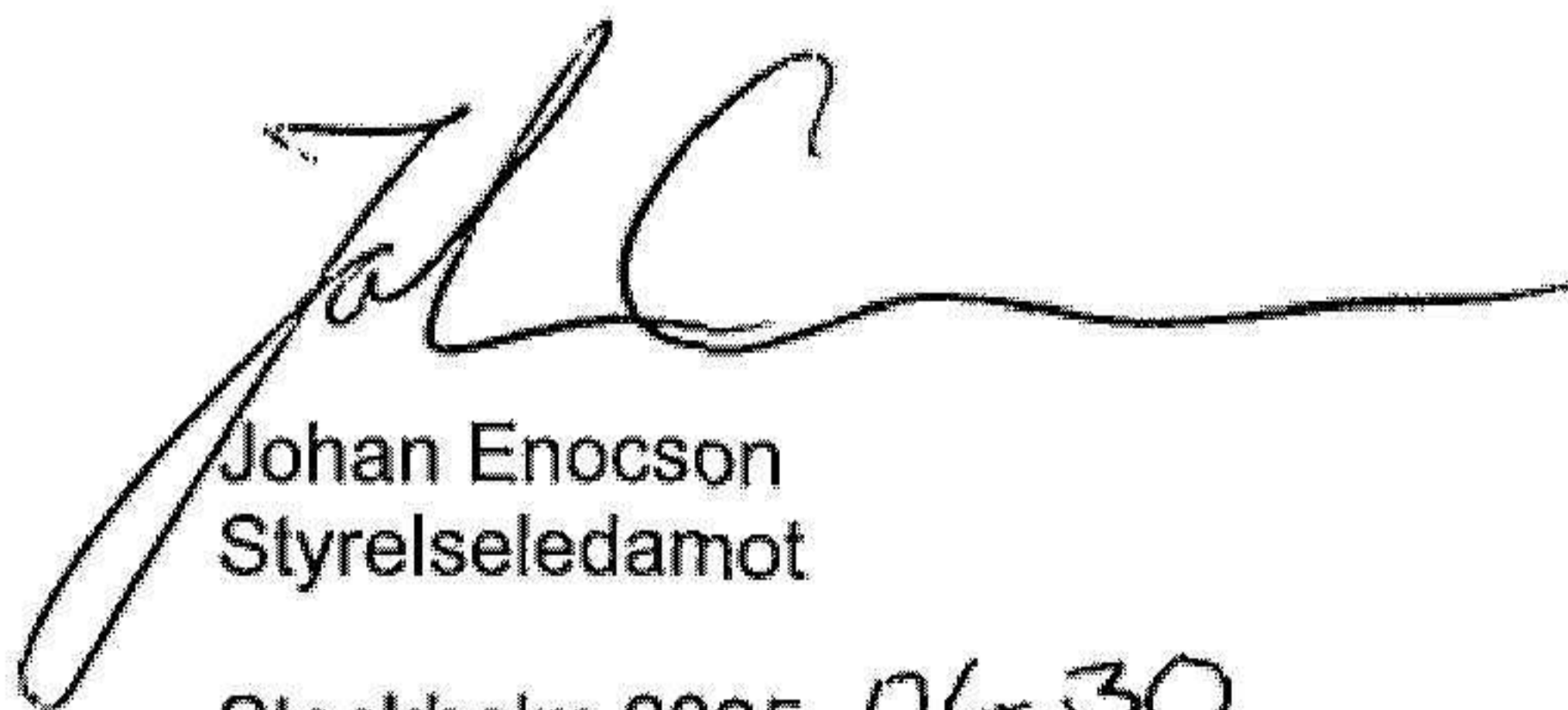
2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	6

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-06
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen
undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Johan Enocson
Styrelseledamot
Stockholm 2025-06-30

ank=20250711:2025071413637

**Årsredovisning för
Surewood Housing AB**

556803-5587

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Surewood Housing AB, 556803-5587, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Surewood Housing AB bedriver projektutveckling, försäljning, och tillverkning av trähus till professionella kunder. Det rör sig om både radhus och flerbostadshus. Företagets huvudkontor är beläget i Stockholm och produktionen är belägen i Åseda, Uppvidinge Kommun.

Surewood Housing AB förvärvade under oktober månad 2023 Anebyhusgruppens ABs konkursbo inklusive tillhörande dotterbolag. Sedan dess har verksamheten bestått i vidareutveckling av företagets produkter samt marknadsbearbetning. Ingen produktion har genomförts under 2024.

Den 20 februari 2025 har Kexholm Fastighet AB (ett systerbolag till Surewood Housing AB), förvärvat BoKlok Byggsystem AB (namnändrat till Surewood Housing Industrifastigheter AB). I förvärvet ingick BoKloks produktionsanläggning i Vimmerby där det framöver kommer bedriva projektutveckling, försäljning, och tillverkning av trähus till professionella kunder. Produktionen av de första husen planeras att starta upp under andra kvartalet 2025.

Surewood Housing AB kommer i och med detta inte bedriva någon produktion utan kommer framöver hantera fastighetsbeståndet i dotterbolagen.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget ägs till 100 % av Surewood Housing Holding AB org.nr. 559448-8065 som ägs till 50,1% av Gelba Förvaltning 2 AB och till 49,9% av Surewood Holding AB. Under 2025 har Gelba Mangement 2 AB förvärvat ytterligare 19,9% från Surewood Holding AB.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 962	1 656	-	-
Rörelseresultat	-24 935	-7 776	-338	-
Resultat efter finansiella poster	-26 919	-8 225	-338	-87
Balansomslutning	45 708	45 098	1 517	522
Soliditet %	31,8	17,8	26,4	61,8

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskatade reserver)) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	50	14 602	-6 625
Balanseras i ny räkning		-6 625	6 625
Erhållna aktieägartillskott		32 400	
Årets resultat			-25 902
Utgående balans	50	40 377	-25 902

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	40 376 847
Årets resultat	-25 902 340
Medel att disponera	14 474 507
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	14 474 507
Summa	14 474 507

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		6 962	1 656
Övriga rörelseintäkter		8	210
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		6 971	1 866
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-142	-817
Övriga externa kostnader		-22 205	-5 793
Personalkostnader	2	-9 559	-3 033
Summa rörelsens kostnader		-31 905	-9 642
Rörelseresultat		-24 935	-7 776
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 999	-461
Summa resultat från finansiella poster		-1 984	-449
Resultat efter finansiella poster		-26 919	-8 225
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 130	-
Lämnade koncernbidrag		-114	-
Summa bokslutsdispositioner		1 017	-
Resultat före skatt		-25 902	-8 225
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	1 600
Summa skatter		0	1 600
Årets resultat		-25 902	-6 625

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	3	5 483	3 013
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 483	3 013
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	18 345	18 345
Summa materiella anläggningstillgångar		18 345	18 345
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	9 181	9 181
Uppskjuten skattefordran	7	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 781	10 781
Summa anläggningstillgångar		34 608	32 139
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		1 195	1 300
Summa varulager m.m.		1 195	1 300
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		69	793
Fordringar hos koncernföretag		298	325
Aktuell skattefordran		32	32
Övriga fordringar		2 909	1 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 654	2 750
Summa kortfristiga fordringar		5 962	5 629
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 942	6 030
Summa kassa och bank		3 942	6 030
Summa omsättningstillgångar		11 099	12 959
SUMMA TILLGÅNGAR		45 708	45 098

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		40 377	14 602
Årets resultat		-25 902	-6 625
Summa fritt eget kapital		14 475	7 977
Summa eget kapital		14 525	8 027
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	20 608	25 770
Summa långfristiga skulder		20 608	25 770
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 000	4 230
Leverantörsskulder		1 447	2 046
Skulder till koncernföretag		1 027	3 375
Aktuella skatteskulder		410	125
Övriga skulder		845	746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 847	779
Summa kortfristiga skulder		10 575	11 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 708	45 098

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas en intäkt när följande kriterier är uppfyllda:

- De ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget,
- Inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt,
- Företaget har överfört de väsentliga riskerna och fördelarna som är förknippade med varornas ägande till köparen,
- Företaget har inte längre ett sådant engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägande och utövar inte heller någon reell kontroll över de sålda varorna, samt
- de utgifter som uppkommit och de utgifter som återstår för att slutföra uppdraget kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastningen som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinna respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

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

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, varmed hänsyn tagits till inkurans. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att föra fram varorna till deras aktuella plats och skick.

I egentillverkade halv- och helfabrikat består anskaffningsvärdet av direkta tillverkningskostnader och de indirekta kostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen. Vid värdering har hänsyn tagits till normalt kapacitetsutnyttjande.

Not 2 Personal

Medelantalet anställda

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Kvinnor	2	1
Kvinnor (%)	33,3	25
Män	4	3
Män (%)	66,7	75
Medelantalet anställda	6	4

Löner och andra ersättningar

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Övriga anställda	5 896	1 629
Summa	5 896	1 629

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Pensionskostnader		
Övriga anställda	1 319	515
Summa pensionskostnader	1 319	515
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 270	662
Summa	3 589	1 177

Not 3 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 013	373
Förändringar av anskaffningsvärden		
Aktiverade utgifter	2 470	2 640
Utgående anskaffningsvärden	5 483	3 013
Redovisat värde	5 483	3 013

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 345	18 487
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar/utrangeringar	-	-142
Utgående anskaffningsvärden	18 345	18 345
Redovisat värde	18 345	18 345

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 181	-
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	-	9 181
Utgående anskaffningsvärden	9 181	9 181
Redovisat värde	9 181	9 181

Innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Redovisat värde
Fastighetsbolaget Kompaniet i Åseda AB	556596-5752	Uppvidinge	10 000	2 192
Anebyhus AB	556275-6717	Uppvidinge	1 000	2 272
Anebyhusgruppen Mark AB	559094-6660	Uppvidinge	1 000	4 717

Not 6 Upplysningar om aktiekapital m.m.

Specifikation av aktiekapital

Aktieslag	Kvotvärde per aktieslag	Antal aktier
	100	500

Not 7 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skattefordran

Typ av skillnad/avdrag	2024-12-31		2023-12-31	
	Temporär skillnad/avdrag	Skattefordran	Temporär skillnad/avdrag	Skattefordran
Underskottsavdrag	7 765	1 600	7 765	1 600
Summa specifikation uppskjuten skattefordran		1 600		1 600
Uppskjuten skattefordran		1 600		1 600

Not 8 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2024-12-31	2023-12-31
	-	-

Not 9 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

Typ av säkerhet	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	32 000	32 000
Aktier i dotterföretag	6 909	6 909
Summa ställda säkerheter	38 909	38 909

Not 10 Eventualförpliktelser

Typ av eventualförpliktelse	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförpliktelser till förmån för dotterbolag	67 447	77 211
Summa eventualförpliktelser	67 447	77 211

Not 11 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

<i>Typ av moderföretag</i>	<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Moderföretag	Surewood Housing Holding AB	559448-8065	Stockholm
Moderföretag i den största koncernen	Gelba Management AB	556803-5587	Stockholm

Kommentar till not

I enlighet med 7 kap. 2 § ÅRL upprättar Surewood Housing AB inte någon koncernredovisning då bolaget och dess dotterbolag omfattas av den koncernredovisning som upprättas av Gelba Management AB.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 20 februari 2025 har Kexholm Fastighet AB (ett systerbolag till Surewood Housing AB), förvärvat BoKlok Byggsystem AB (namnändrat till Surewood Housing Industrifastigheter AB). I förvärvet ingick BoKloks produktionsanläggning i Vimmerby där det framöver kommer bedriva projektutveckling, försäljning, och tillverkning av trähus till professionella kunder. Produktionen av de första husen planeras att starta upp under andra kvartalet 2025.

Surewood Housing AB kommer i och med förvärvet av Gullringen inte bedriva någon fullskalig produktion av trähus utan kommer framöver hantera fastighetsbeståndet i koncernen samt utveckla befintliga och nya samarbeten med internationella kunder.

Underskrifter

Stockholm
Datum framgår av den digitala underskriften.

Johan Enocson
Styrelseordförande

Leif West
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

KPMG AB

Olle Nilsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Pär Johan Enocson (SSN-validerad)

Ordförande

Serienummer: f4c6f88551e09e[...]e8453df75c2ec

IP: 80.217.xxx.xxx

2025-06-04 10:49:48 UTC



Leif Tony West (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 1eb3f8868d5462[...]97e90432beb60

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-06-04 14:30:42 UTC



OLOF NILSSON (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 7900599e5bec88[...]7a567bfe0d8b4

IP: 95.201.xxx.xxx

2025-06-06 09:51:39 UTC



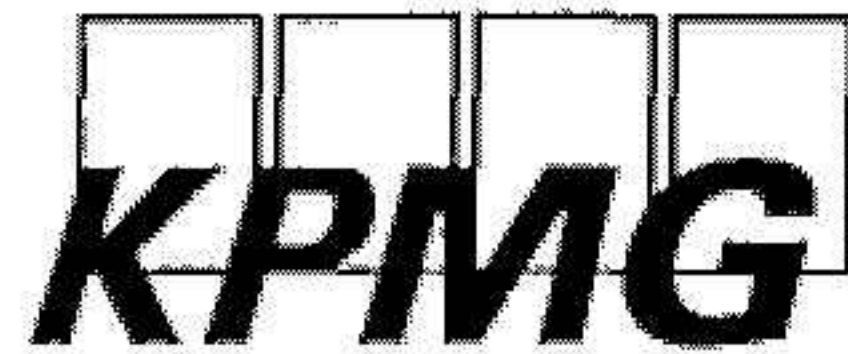
Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av Penneo A/S. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Surewood Housing AB, org. nr 556803-5587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Surewood Housing AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Surewood Housing ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Surewood Housing AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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

Revisorns ansvar

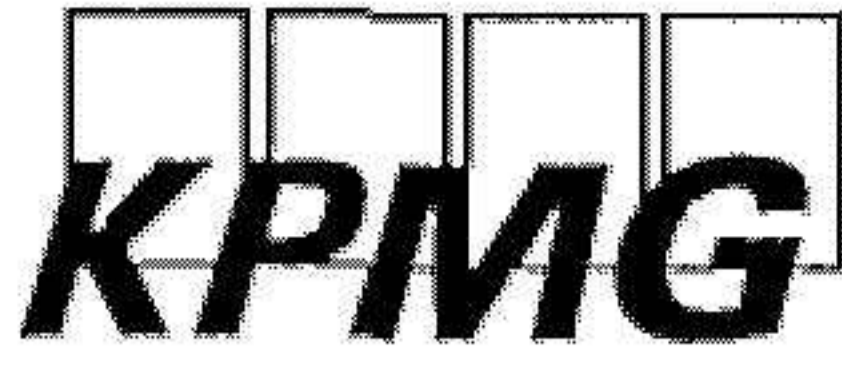
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Surewood Housing AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Surewood Housing AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Olle Nilsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

OLOF NILSSON

Undertecknare

Serienummer: 7900599e5bec88[...]7a567bfe0d8b4

IP: 95.201.xxx.xxx

2025-06-06 09:43:20 UTC



ank=20250711-2025071413653

Penneo dokumentnyckel: E4N1F-BQS06-XUSFL-R4NDJ-1KT7D-MZHAF

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Årsredovisning och koncernredovisning

Gelba Management AB

Org.nr 556343-6848

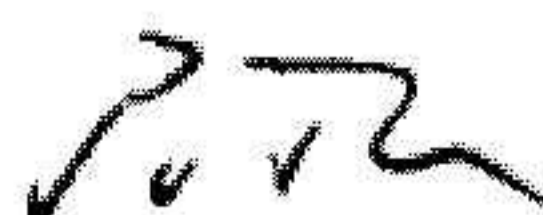
Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 22 maj 2025. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 22 maj 2025



Per Taube

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gelba Management AB, org.nr 556343-6848 får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 fördelat på två affärsområden förvaltning av hel eller delägda fastigheter samt investeringsverksamhet i noterade och onoterade bolag.

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

Investeringar

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

Aktuella investeringar per utgången av 2024 är bland annat, Arlandastad Group (publ), Moment Group (publ), Sturebadet, Host Property Group, HL 18 Property Portfolio Group, Surewood Housing, Stronghold m.fl.

Samtliga innehav preciseras i noterna.

Fastighetsinnehav

Koncernens fastighetsinnehav ligger i underkoncernerna Host Property Group, 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

Affärsområdet fastigheter har under året flyttat fram sina positioner och förvärvat fastigheter till ett marknadsvärde av 950 Mkr.

Hållbarhet och miljöpåverkan

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

Framtidsutsikter

Bolaget redovisar ett negativt rörelseresultat under verksamhetsåret som är en följd av investeringar i affärsområdet rörelsedrivande verksamheter. Resultatet ligger i linje med investeringsbeslut. Bortsett från kassaflödet i investeringsverksamheten så är det positivt i den underliggande verksamheten. Soliditeten är 65 % och koncernen har fortsatt en stark balansräkning och kapacitet för eventuella kommande affärsmöjligheter.

Fokus under 2025 är att konsolidera förvärven som genomfördes under 2024.

Gelba Management AB
556343-6848

Väsentliga händelser efter årets utgång

Efter årets utgång så har koncernen via sin underkoncern Surewood Housing förvärvat BoKloks fabrik för industriell och automatiserad produktion av modulhusbyggelement. Underliggande värde på affären är 109 Mkr.

2025091006252

Flerårsöversikt

Koncernen (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	280 904	330 651	336 811	2 559 450	390 805
Resultat efter finansiella poster	-86 422	228 503	-32 502	2 608 878	719 072
Balansomslutning	5 958 635	5 182 986	4 324 964	4 501 505	7 772 281
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 973 621	2 074 521	1 281 689	1 226 521	6 325 871
Avkastning på eget kapital (%)	.0%	5%	0%	71%	16%
Soliditet (%)	65%	74%	82%	81%	58%
Belåningsgrad fastigheter (%)	56%	43%	37%	43%	31%
Antal anställda	57	59	56	91	173

Moderföretaget (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 348	3 540	3 620	3 520	3 025
Resultat efter finansiella poster	-28 935	-11 829	-208 240	2 324 007	50 395
Balansomslutning	3 290 460	3 402 106	3 328 877	3 528 841	1 098 438
Avkastning på eget kapital (%)	0%	0%	0%	71%	5%
Soliditet (%)	93%	91%	93%	94%	92%
Antal anställda	9	8	7	6	8

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat, tkr	3 076 304
Årets resultat, tkr	-4 067
	3 072 237
Disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas 1 690 kronor per aktie	-16 900
I ny räkning överföres	3 055 337

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	- 2023-12-31
Hysesintäkter	5	165 299	170 714
Intäkter från avtal med kunder	6	103 775	152 996
Övriga rörelseintäkter	7	11 830	6 941
Summa rörelsens intäkter		280 904	330 651
Fastighetskostnader	8	-74 208	-97 000
Handelsvaror		-7 811	-19 038
Övriga externa kostnader	9,11	-83 716	-52 723
Personalkostnader	10	-70 002	-56 435
Avskrivningar och nedskrivningar	11,15,17	-43 422	-22 810
Summa rörelsens kostnader		-279 159	-248 006
Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	399	181 447
Resultat från andelar i intresseföretag/koncernföretag	24	-24 822	11 896
Rörelseresultat		-22 678	275 988
Finansiella intäkter	12	32 862	59 327
Finansiella kostnader	13	-96 606	-106 812
Resultat efter finansiella poster		-86 422	228 503
Skatt	14	33 356	-50 109
Årets resultat		-53 066	178 394
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-39 594	115 730
Innehav utan bestämmande inflytande		-13 472	62 664

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	- 2023-12-31
Årets resultat, efter skatt		-53 066	178 394
Övrigt totalresultat för året, efter skatt		0	0
Årets totalresultat, efter skatt		-53 066	178 394
Årets resultat och årets totalresultat är hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-39 594	115 730
Innehav utan bestämmande inflytande		-13 472	62 664

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	15	23 703	16 422
Förvaltningsfastigheter	16	2 973 621	2 074 521
Materiella anläggningstillgångar	17	107 735	154 980
Nyttjanderättstillgångar	11	20 843	30 466
Andelar i intresseföretag	24	2 152 905	2 159 203
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	18	82 216	78 153
Övriga långfristiga fordringar	18	182 682	217 923
Andelar i bostadsrättsförening	18	87 541	87 052
Uppskjuten skattefordran	14	0	92
Summa anläggningstillgångar		5 631 246	4 818 812
Omsättningstillgångar			
Varulager	19	7 397	8 140
Hyses- och kundfordringar	18,26	29 359	31 026
Övriga fordringar	18,20	96 528	115 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18,21	31 299	8 457
Likvida medel	18,22	162 806	200 676
Summa omsättningstillgångar		327 389	364 174
SUMMA TILLGÅNGAR		5 958 635	5 182 986
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		100	100
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 660 966	3 683 540
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 661 066	3 683 640
Innehav utan bestämmande inflytande		205 053	167 763
Summa eget kapital		3 866 119	3 851 403
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,26	1 621 626	851 727
Uppskjuten skatteskuld	14	203 743	240 260
Leasingskulder	11,26,29	2 852	21 118
Summa långfristiga skulder		1 828 221	1 113 105
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,26	32 741	30 790
Leverantörsskulder	18,26	54 589	35 147
Aktuella skatteskulder	14	10 810	6 840
Leasingskulder	11,26,29	17 991	6 519
Övriga kortfristiga skulder	18,27	86 622	64 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6,28	61 542	74 985
Summa kortfristiga skulder		264 295	218 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 958 635	5 182 986

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 2023-01-01	100	3 514 160	3 514 260	26 185	3 540 445
Årets resultat	0	115 730	115 730	62 664	178 394
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	115 730	115 730	62 664	178 394
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>					
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	70 150	70 150	78 914	149 064
Utdelning	0	-16 500	-16 500	0	-16 500
Summa	0	53 650	53 650	78 914	132 564
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	3 683 540	3 683 640	167 763	3 851 403
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		33 020	33 020	50 762	83 782
Utdelning		-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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

2024-01-01 2023-01-01

Belopp i tkr

Not - 2024-12-31 - 2023-12-31

		2024-01-01	2023-01-01
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-22 678	275 988
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	43 023	-158 637
Erlagd ränta		-90 546	-78 577
Erhållen ränta		13 010	17 485
Betald skatt		-6 006	-9 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-63 197	46 523
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av varulager		743	7 489
Förändringar av rörelsefordringar		-1 828	-77 895
Förändringar av rörelseskulder		45 817	36 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-18 465	12 946
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar	15	-2 470	-534
Förändring långfristiga fordringar		0	-34 436
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	17	-33 289	-122 569
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	17	4 500	350
Förvärv av förvaltningsfastigheter	16	-109 360	-13 749
Försäljning av förvaltningsfastigheter	16	0	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-89	-85 472
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		79 279	23 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-61 429	-233 110
Finansieringsverksamheten			
Upptagna skulder hos kreditinstitut	18	394 094	111 253
Övriga skulder	18	-150	-1 386
Amortering av skuld		-320 612	-78 361
Amortering av leasingskulder	11	-15 308	-12 039
Utdelning		-16 000	-16 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		42 024	2 967
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		200 676	417 873
Likvida medel vid årets slut	22	162 806	200 676

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 intäkt- 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 kontraktsperioden. 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.

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Hysesintäkter		
Kommersiella fastigheter	150 907	166 374
Bostäder	2 485	2 873
Garage och p-platser	2 654	1 467
Övrigt	9 253	0
Summa	165 299	170 714

Kontraktförallostrukturen 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.

Kontraktförallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde (tkr)	Andel av värdet
<i>Kommersiella fastigheter</i>			
2025	48	88 886	11%
2026	84	170 893	22%
2027	31	115 371	15%
2028	3	93 307	12%
2029+	26	283 267	37%
Summa	192	751 724	97%
Vakanta lokaler	41	22 364	3%
Interna kontrakt	0	0	0%
Ombyggnadsprojekt	0	0	0%
Bostäder	9	718	0%
Garage och p-platser	2	900	0%
Summa	52	23 982	3%
Totalt	244	775 706	100%

Det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen står för svarar för ca 5 procent av koncernens totala hyresintäkter.

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Avtalade framtida hyresintäkter		
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	176 119	163 707
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	290 792	161 529
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	225 851	149 569
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	203 886	143 869
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	135 052	141 953
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	217 595	142 162
Summa	1 249 295	902 789

I årets resultat ingår omsättningshyra till ett värde av 25 077 tkr (5 053 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.

Intäktredovisning för försäljning av fastigheter och mark sker när kontrollen har övergått till köparen. Gelba anser att tidpunkten då kontroll övergår och intäktredovisning 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. Intäktredovisning sker både över tid (abonnemangen för träning och hälsorådgivning, utbildningen samt utförandet av SPA behandlingar) och vid ett tillfälle (försäljning av SPA-produkter). Detta motsvarar när Gelba anser att kontroll av respektive prestationsåtagande övergår till kunden.

Betydande uppskattningar och bedömningar - försäljning av mark

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

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

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Försäljning per kundgrupp		
Privatpersoner	83 275	80 833
Företag	20 500	72 163
Summa intäkter från avtal med kunder	103 775	152 996

Typ av intäkt		
Hälsa och livsstil	94 089	91 324
Försäljning av mark	0	35 260
Projektering mark	9 686	26 412
Summa intäkter från avtal med kunder	103 775	152 996

Kontraktbalanser	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	29 359	31 026
Avtalstillgång	0	0
Avtalsskulder	32 071	32 158

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 abonnemangsentäkter samt presentkort inom verksamhetsområdet hälsa och livsstil.

Not 7 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Inträngsersättning naturreservat	8 432	0
Övrigt	3 398	6 941
Summa	11 830	6 941

Not 8 Fastighetskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Drift och underhållskostnader		
Drift och underhållskostnader	63 753	92 200
Fastighetsskatt	10 455	4 800
Redovisad fastighetskostnad	74 208	97 000

Not 9 Arvode till revisor

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Copia Revision AB		
Revisionsuppdraget	834	804
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	40	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	874	804

Övriga revisorer

Revisionsuppdraget	3 114	552
Annan revisionsverksamhet	172	98
Skatterådgivning	19	0
Övriga tjänster	0	460
Summa	3 305	1 110

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	2024			2023		
	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Moderföretaget	9	56%	44%	8	62%	38%
Dotterföretagen	48	54%	46%	51	59%	41%
Totalt i koncernen	57	54%	46%	59	59%	41%

Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	2024			2023		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %	Antal på balansdagen	Varav kvinnor, procent %	Varav män, procent %
Styrelseledamöter	13	8%	92%	12	17%	83%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	3	33%	67%	2	50%	50%
Totalt i koncernen	16	13%	87%	14	22%	78%

Personalkostnader	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Moderföretaget		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	10 057	8 595
Sociala avgifter	3 160	2 701
Pensionskostnader	548	581
Övriga personalkostnader	218	141
Summa	13 983	12 018
 <i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	4 499	2 874
Sociala avgifter	1 414	903
Pensionskostnader	620	195
Övriga personalkostnader	351	84
Summa	6 884	4 056
 Dotterföretag		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	3 950	2 130
Sociala avgifter	1 584	660
Pensionskostnader	1 173	335
Övriga personalkostnader	0	0
Summa	6 707	3 125

Övriga anställda

Löner och andra ersättningar	26 836	22 734
Sociala avgifter	8 129	7 117
Pensionskostnader	3 942	1 918
Övriga personalkostnader	5 115	1 272
Summa	44 022	33 041
Totalt i koncernen	71 596	52 240

Pensioner

Gelbas pensionsåtaganden omfattas enbart av avgiftsbestämda planer.

Not 11 Leasingavtal - leasetagare

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

	Nyttjanderätts- tillgångar	Leasingskuld
Ingående balans 1 januari 2023	55 687	55 687
Tillkommande avtal	0	0
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-12 479	-
Omvärderingar av avtal	-12 742	-16 010
Räntekostnader på leasingskulder	-	1 043
Leasingavgifter	-	-13 083
Utgående balans 31 december 2023	30 466	27 637
Tillkommande avtal	5 784	8 613
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-15 407	-
Omvärderingar av avtal	-	-
Räntekostnader på leasingskulder	-	-302
Leasingavgifter	-	-15 105
Utgående balans 31 december 2024	20 843	20 843

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

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-15 407	-12 479
Räntekostnader på leasingskulder	-302	-1 043
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	-15 709	-13 522

Gelba redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 15 105 tkr (13 083 tkr) för räkenskapsåret 2024. För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder se Not 26 Finansiella risker.

Not 12 Finansiella intäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter på utlåning	19 852	41 842
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	13 010	17 485
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	32 862	59 327
Summa finansiella intäkter	32 862	59 327

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

Not 13 Finansiella kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Finansiella skulder ej värderade till verkligt värde</i>		
Räntekostnader	91 650	77 534
Räntekostnader på leasingskulder	-302	1 043
Summa räntekostnader	91 348	78 577
Nedskrivningar finansiella placeringar	0	0
Övriga finansiella kostnader	5 258	28 235
Summa övriga finansiella kostnader	5 258	28 235
Summa finansiella kostnader	96 606	106 812

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:

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Aktuell skatt</i>		
Aktuell skatt på årets resultat	6 606	9 736
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Summa aktuell skatt	6 606	9 736
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-39 962	40 373
Summa uppskjuten skatt	-39 962	40 373
Redovisad skatt i resultaträkningen	-33 356	50 109

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

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Resultat före skatt	-86 422	228 503
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	17 803	-47 072
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-4 941	16 918
Ej avdragsgilla kostnader	30 668	-19 889
Skatt hänförlig till tidigare år	9 734	679
Övriga temporära skillnader	0	0
Effekt av framtida ändrade skattesatser	0	0
Övrigt	-19 908	-745
Redovisad skatt	33 356	-50 109
Effektiv skattesats	39%	22%

Upplysningar om uppskjuten skatt

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	Leasing- skulder	Summa
Ingående redovisat värde 2023-01-01	0	0
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	92	92
Försäljningar	0	0
Utgående redovisat värde 2023-12-31	92	92
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	0	0
Omklassificering	-92	-92
Utgående redovisat värde 2024-12-31	0	0

Uppskjuten skatteskuld	Förvaltnings- fastigheter	Summa
Ingående redovisat värde 2023-01-01	118 207	118 207
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	40 373	40 373
Försäljningar	81 680	81 680
Utgående redovisat värde 2023-12-31	240 260	240 260
<i>Redovisat:</i>		
I resultatet	-39 962	-39 962
Tillkommande koncernbolag	3 445	3 445
Utgående redovisat värde 2024-12-31	203 743	203 743

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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till leasingkulden	4 294	5 693
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till nyttjanderättstillgång	4 302	5 601
Kvittas	-4 294	-5 601
Redovisat belopp	0	92

Not 15 Immateriella tillgångar

Goodwill	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	22 881	5 603
Anskaffning	10 887	17 278
Utgående anskaffningsvärde	33 768	22 881
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-6 459	-4 482
Årets nedskrivningar	-3 606	-1 977
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 065	-6 459
Utgående redovisat värde	23 703	16 422

Gelba Management AB
556343-6848

Nedskrivningsprövning

Koncernen nedskrivningsprövar immateriella anläggningstillgångar med obestämd nyttjandeperiod årligen vilket utgörs av goodwill

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

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

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Väsentlig redovisningsprincip - förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Betydande uppskattningar och bedömningar - förvaltningsfastigheter

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Försäljning av förvaltningsfastigheter

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

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

Gelbas fastighetsbestånd består av 58 st fastigheter (38 st), vilka i huvudsak är kommersiella fastigheter.

Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	2 074 521	1 281 689
Förvärv under året	919 475	581 827
Investeringar i befintliga fastigheter	55 726	29 558
Omklassificeringar rörelsefastighet till förvaltningsfastighet	-76 500	0
Försäljningar	0	0
Orealiserade värdeförändringar	399	181 447
Utgående redovisat värde	2 973 621	2 074 521
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Kommersiella fastigheter	2 973 621	2 074 521
Summa	2 973 621	2 074 521

Värderingsprocess

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde per bokslutsdagen. För att säkerställa att värderingarna blir rättvisande används oberoende externa värderingskonsulter. Fastighetsbeståndet värderas under värderingshierarki nivå 3 vilket innebär att all indata i värderingsmodellen inte är observerbara. Fastighetsbeståndet värderas minst en gång per år. Samtliga fastigheter besiktigas inte vid varje värdering utan med avtalad periodicitet utifrån ålder, användning och hyresavtalens längd. Under 2024 har Forum Fastighetekonomi AB och Nordic Hotel Consulting (hotellfastigheterna) anlåtats för att uppskatta marknadsvärdet av fastighetsinnehavet. Arvodet för värderingarna är inte beroende av fastigheternas marknadsvärden. De externa värderingarna utförs av auktoriserade/certifierade värderare. Samtliga fastigheter har värderats av externa värderare med erkända kvalifikationer minst en gång per år. Huvudmetod för utförda värderingar utgörs av en modell i vilken framtida kassaflöden och ett beräknat restvärde 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 kontraktsperiod. För övriga kontrakt har en justering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts vid nästkommande omförhandlingstillfälle.

Drifts- och underhållskostnader

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

Investeringsbehov

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

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt under kalkylperioden	2024-12-31	2023-12-31
Kalkylperiod	10-20 år	10-20 år
Årlig inflation, %	1%	2%
Hysesutveckling, % per år	1%	2%

Kalkylränta

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

Restvärde

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

Känslighetsanalys, verkligt värde	Förändring antagande på	2024-12-31		2023-12-31	
Direktavkastning restvärde	0,5%/-0,5%	-78 625	91 526	-99 250	103 429
Kalkylränta	0,5%/-0,5%	-99 617	105 799	-73 348	79 162
Långsiktig vakansgrad	5%		-186 994		-121 500

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

Not 17 Materiella anläggningstillgångar

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

Anskaffningsvärde

	Maskiner och inventarier	Rörelse-fastigheter	Summa
Per 1 januari 2023	81 682	0	81 682
Inköp under året	74 453	67 612	142 065
Per 31 december 2023	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

Akkumulerade avskrivningar

	Maskiner och inventarier	Rörelse-fastigheter	Summa
Per 1 januari 2023	-62 267	0	-62 267
Årets avskrivningar	-5 549	-951	-6 500
Per 31 december 2023	-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

Utgående redovisat värde 31 December 2023	88 319	66 661	154 980
Utgående redovisat värde 31 December 2024	107 735	0	107 735

Not 18 Finansiella instrument

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 vardepappersinnehav	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	82 216	558 916	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

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

	Värderade till verkligt värde i resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar		217 923	217 923	217 923
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	78 153		78 153	78 153
Hyses- och kundfordringar		31 026	31 026	31 026
Andelar i bostadsrättsförening		87 052	87 052	87 052
Övriga fordringar		115 875	115 875	115 875
Likvida medel		200 676	200 676	200 676
Summa	78 153	652 552	730 705	730 705

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

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

Innehav av ställda säkerheter

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

Not 19 Varulager

Väsentlig redovisningsprincip - varulager

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

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsvaror	7 397	8 140
Mark	0	0
Redovisat värde	7 397	8 140

Not 20 Övriga fordringar

<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar såld mark	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	96 528	115 875
Redovisat värde	96 528	115 875

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Hyra	3 560	3 209
Förskott konferens	0	708
Övrigt	27 739	4 540
Redovisat värde	31 299	8 457

Gelba Management AB
556343-6848

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	162 806	200 676
Redovisat värde	162 806	200 676

Not 23 Koncernföretag

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

Företag	Organisationsn	Säte	2024-12-31	2023-12-31
Gelba Management AB	556343-6848	Stockholm	<i>Moderföretag</i>	<i>Moderföretag</i>
Airnode AB	559049-6773	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Fastigheter AB	556444-7224	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Gävle AB	556431-3756	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Partner AB	559175-9682	Stockholm	80,0%	80,0%
Gelba Funding Partner 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%
Steninge Slott Holding H AB	559039-2915	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding I AB	559039-2907	Stockholm	100,0%	100,0%
Steninge Slott Holding J AB	559115-1773	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Fastigheter 3 AB	556897-1161	Stockholm	100,0%	100,0%
L fastighetsservice AB	556529-1902	Stockholm	100,0%	100,0%
Fastighets AB Upplands Vasby	556596-1363	Stockholm	100,0%	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	50,1%	50,1%
Surewood Properties AB	559430-4015	Stockholm	100,0%	100,0%
Kexholm Fastighet AB	559430-3983	Stockholm	100,0%	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	100,0%	100,0%
Anebyhus AB	556275-6717	Uppvidinge	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%
HL18 Property Portfolio AB	559337-2559	Stockholm	100,0%	100,0%
Oscarp16 Mid AB	559334-4012	Stockholm	100,0%	100,0%
OP Danmarkshuset AB	556742-3438	Stockholm	100,0%	100,0%

Gelba Management AB
556343-6848

OP Flen Talja 1:26 AB	556988-9131	Stockholm	100,0%	100,0%
OP Gotland Stenkyrka Stenstugu 1:27 AB	559320-6146	Stockholm	100,0%	100,0%
OP Helsingborg Sutaren 14 AB	556972-1193	Stockholm	100,0%	100,0%
OP Kalmar Stävlö 9:1 AB	559320-6138	Stockholm	100,0%	100,0%
OP Katrineholm AB	556612-2551	Stockholm	100,0%	100,0%
OP Nyköping Tömmen 2 AB	556893-3740	Stockholm	100,0%	100,0%
OP Skövde Vidar 1 AB	556707-4561	Stockholm	100,0%	100,0%
OP Tingsryd Öresund 2 AB	556654-5934	Stockholm	100,0%	100,0%
OP Trollhättan Kronhjorten 8 AB	559088-5819	Stockholm	100,0%	100,0%
OP Västerås AB	559178-6115	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Forvaltning 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%	0,0%
Sturebadet Holding AB	556770-6352	Stockholm	59,9%	59,9%
Sturebadet AB	556302-8421	Stockholm	100,0%	100,0%
Sturebadet Haga AB	556648-9471	Stockholm	0,0%	100,0%
Sturebadet Health Care AB	556948-7902	Stockholm	0,0%	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	556548-1797	Stockholm	100,0%	100,0%
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%	0,0%
Recapital International BV Nederländerna		Amsterdam	100,0%	100,0%
Gelba Fastigheter 5 AB	559040-6962	Stockholm	100,0%	100,0%
Fastighets AB Botvid	556736-2198	Stockholm	100,0%	100,0%
Julmyra Horse Center AB	556797-2780	Heby	91,0%	91,0%
Julmyra Horse Center Fastigheter AB	556737-7055	Uppsala	100,0%	100,0%
Horsepower Invest AB	556866-9591	Stockholm	100,0%	100,0%
MustGo Invest AB	556714-8845	Stockholm	100,0%	100,0%
Gelba Fastigheter 6 AB	559115-1757	Stockholm	56,2%	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%	0,0%
Gelba Karlskoga KB	916639-8538	Stockholm	100,0%	100,0%

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 2024. Kapitalandelen är densamma som röstandelen om inget annat anges nedan.

Företagsnamn	Registrerings- och verksamhetsland	Ägarandel %		Karakter av företagets förbindelse	Värderingsmetod
		2024-12-31	2023-12-31		
Gelba Södertälje AB	Sverige	44,40%	44,40%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
EQHO Singapore	Singapore	13,05%	13,05%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Mauritz Widforss Holding AB	Sverige	50,00%	50,00%	Intresseföretag	Kapitalandelsmetoden
Moment Group AB	Sverige	25,94%	22,70%	Intresseföretag	Verkligt värde
Arlandastad Group AB	Sverige	46,59%	46,59%	Intresseföretag	Verkligt värde

Moment Group AB är ett börsnoterat entertainmentbolag. Det redovisade värdet uppgår till 57 793 tkr (64 091 tkr).

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

Investeringar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	Verkligt värde		Redovisat värde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Företagsnamn				
Gelba Södertälje AB	400	400	400	400
EQHO Singapore	2 160	2 160	2 160	2 160
Mauritz Widforss Holding AB	25	25	25	25
Summa investeringar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	2 585	2 585	2 585	2 585

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

Not 25 Eget kapital

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

Aktiekapital

Per den 31 december 2024 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.

	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Kontant utdelning		
- per aktie, kronor	1 600	1 650
- totalt, tkr	16 000 000	16 500 000

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.

Kreditrisk för hyres- och kundfordringar

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

Kreditrisk utlåningsverksamhet

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

Kreditrisk likvida medel

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

Åldersanalys hyres- och kundfordringar	2024-12-31			2023-12-31		
	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel	Brutto	Nedskrivningar	Förlustandel
Ej förfallna kundfordringar	12 031		0,0%	5 884	0	0,0%
Förfallna hyres- och kundfordringar:			0,0%		0	0,0%
0-30 dagar	1 199		0,0%	1 115	0	0,0%
31-60 dagar	2 186		0,0%	108	0	0,0%
61-90 dagar	3 830		0,0%	1 080	0	0,0%
91-120 dagar	89		0,0%	1 873	0	0,0%
>120 dagar	10 024	-731	-7,3%	20 966	-143	-0,7%
Summa	29 359	-731	-2,5%	31 026	-143	-0,5%

Förväntade kundförluster för hyres- och kundfordringar (enligt förenklad metod)	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	65	135
Återföring av tidigare års reserveringar	346	0
Nedskrivningar	0	0
Reserverade kreditförluster	-2 557	0
Konstaterade kreditförluster	-8 910	-143
Återvunna, tidigare bortskrivna belopp	0	73
Utgående redovisat värde	-11 056	65

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 2024 erhållit kreditförstärkningar i form av rembursor och kreditförsäkringar uppgående till 0 Mkr. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

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

Marknadsrisk

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

Ränterisk

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

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 33 087 tkr (24 466 tkr)
Påverkan på eget kapital efter skatt på 26 271 tkr (19 426 tkr). Skatt 20,6%.

Likviditetsrisk

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

Koncernens kontraktensliga 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	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

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

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:

	2024-12-31		2023-12-31	
	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
Checkräkningskredit	151 500	55 100	151 500	0
Summa	151 500	55 100	151 500	0

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 2023	15 401
Tillkommande avsättningar	0
Utnyttjat under året	-950
Återförda outnyttjade belopp	0
Per 31 december 2023	14 451
Tillkommande avsättningar	0
Utnyttjat under året	-1 164
Återförda outnyttjade belopp	0
Per 31 december 2024	13 287

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda medlemsavgifter	18 784	17 706
Förutbetalda hyresintäkter	12 937	1 943
Upplupna personalkostnader	5 971	5 122
Övriga poster	23 850	50 214
Redovisat värde	61 542	74 985

Not 29 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2024-01-01	2023-01-01
Justeringar i rörelseresultatet	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	43 427	22 810
Värdeförändringar fastigheter	-399	-181 447
Tilltrade Steninge Slottsby	0	0
Resultat koncernföretag/resultat omklassificering koncernföretag till intresseföretag	0	0
Summa	43 023	-158 637

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	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

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

Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 089 159	1 293 151
Företagsinteckningar	36 820	4 820
Summa	2 125 979	1 297 971

Fastighetsinteckningarna är ställda som säkerhet för upptagna skulder till kreditinstitut.

<i>Eventalförpliktelser</i>	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta värdepapper	55 100	0
Aktier i dotterbolag	27 643	278 636
Borgensförbindelser	420 155	231 515
Summa	502 898	510 151

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 2024 finns 1 st lån från aktieägare till Gelba Management AB. Det sammanlagda lånebeloppet per den 31 december 2024 uppgick till 16 366 tkr (13 507 tkr) . Räntesatsen var 5,62% 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.

Not 32 Händelser efter balansdagen

Avyttring av 50 % av underkoncernen HL Property Portfolio Group till Vitumnus Holding AB, 559503-1997.

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	3 348	3 540
Övriga rörelseintäkter		372	22
Summa rörelsens intäkter		3 720	3 562
Övriga externa kostnader	3,6	-19 979	-18 612
Personalkostnader	4	-20 701	-15 587
Summa rörelsens kostnader		-40 680	-34 199
Rörelseresultat		-36 960	-30 637
Intäkter från andelar i koncernföretag	5	0	2 031
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-24 795	7 554
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgång		1 271	-595
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	39 316	17 519
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-7 767	-7 701
Resultat efter finansiella poster		-28 935	-11 829
Bokslutsdispositioner	9	24 780	28 438
Resultat före skatt		-4 155	16 609
Skatt på årets resultat	10	88	-1 497
Årets resultat		-4 067	15 112

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Årets resultat		-4 067	15 112
Årets totalresultat		-4 067	15 112

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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	145 449	46 966
Fordringar hos koncernföretag	12,14	734 912	897 869
Andelar i intresseföretag	15	2 152 905	2 159 203
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	161 650	157 188
Andra långfristiga fordringar	12	37 565	91 150
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 232 481	3 352 376
Summa anläggningstillgångar		3 233 643	3 353 538
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	664	871
Övriga fordringar	12	4 443	1 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 329	2 310
Kassa och bank	12	50 381	43 508
Summa omsättningstillgångar		56 817	48 568
SUMMA TILLGÅNGAR		3 290 460	3 402 106
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		3 076 304	3 077 192
Årets resultat		-4 067	15 112
Summa eget kapital		3 072 367	3 092 434
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	120 547	54 489
Skulder till koncernföretag	12	70 446	222 222
Övriga skulder	12	2 150	2 300
Summa långfristiga skulder		193 143	279 011
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 386	1 386
Leverantörsskulder	12	1 794	12 384
Skulder till koncernföretag	12	0	0
Skatteskulder	12	218	192
Övriga skulder	12	18 480	14 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 072	2 152
Summa kortfristiga skulder		24 950	30 661

Gelba Management AB

556343-6848

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 290 460	3 402 106
---------------------------------------	------------------	------------------

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 2023-01-01	100	30	3 289 522	-195 830	3 093 822
Omföring resultat föregående år			-195 830	195 830	0
Årets resultat	0	0	0	15 112	15 112
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	0	15 112	15 112
<i>Transaktioner med moderföretagets ägare</i>					
Utdelning	0	0	-16 500	0	-16 500
Summa	0	0	-16 500	0	-16 500
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	30	3 077 192	15 112	3 092 434
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				-4 067	0
Årets övrigt totalresultat					0
Årets totalresultat	0	0	0	-4 067	-4 067
<i>Transaktioner med moderföretagets ägare</i>					
Utdelning			-16 000		-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

2025091006267

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-36 460	-30 637
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	0	0
Erlagd ränta		-7 767	-7 702
Erhållen ränta		39 316	17 519
Betald skatt		88	-1 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 823	-22 317
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-1 376	6 301
Förändringar av rörelseskulder		-5 710	-15 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 909	-31 061
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-489	-35
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-145 876	-85 472
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		79 279	8 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-67 086	-77 333
Finansieringsverksamheten			
Upptagna skulder hos kreditinstitut	17	66 058	1 342
Koncernfordringar förändring		11 180	-22 832
Utdelning		-16 000	-16 500
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	9	24 780	28 438
Förändring långfristiga skulder		-150	-1 386
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		85 868	-10 938
Årets kassaflöde		6 873	-119 332
Likvida medel vid årets början		43 508	162 840
Valutakursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut	12	50 381	43 508

MODERFÖRETAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Uppställning

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

Intäkter från aktier i dotterföretag

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

Skatter

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

Andelar i dotterföretag och intresseföretag

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Finansiella instrument

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Leasingavtal

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvoden	1 715	1 730
Hysesintäkter	1 601	1 772
Vidaredebiterade kostnader	32	38
Summa	3 348	3 540

Not 3 Arvode till revisor

	2024-01-01	2023-01-01
<i>Copia Revision AB</i>	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsuppdraget	346	245
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	40	30
Övriga tjänster	0	0
Summa	386	275

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

	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Reaförlust / reavinst försäljning koncernföretag	0	2 031
Summa	0	2 031

Not 6 Leasingavtal - leasetagare

Periodens kostnadsförda operationella leasingavgifter avser hyra av lokaler och uppgick till 3 061 tkr (2 832 tkr).

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ränteintäkter	38 510	9 867
Kursdifferenser	0	0
Övriga finansiella intäkter	806	7 652
Summa	39 316	17 519

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader	-6 805	-4 320
Övriga finansiella kostnader	-962	-3 381
Summa	-7 767	-7 701

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	-28 000
Erhållna koncernbidrag	24 780	56 438
Summa	24 780	28 438

Not 10 Skatt

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årets skattekostnad	88	-1 497
Redovisad skatt	88	-1 497
Avstämning av effektiv skattesats	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Resultat före skatt	-23 567	16 609
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6 %	4 854	-3 422
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej skattepliktiga intäkter	446	1 975
Ej avdragsgilla kostnader	-5 212	-1 445
Justering skattekostnad hänförlig till tidigare period	0	1 395
Redovisad skatt	88	-1 497
Effektiv skattesats	0%	-9%

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 162	1 127
Inköp under året	0	35
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 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
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

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

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar och skulder	
	redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Fordringar hos koncernföretag	897 869	897 869
Andra långfristiga värdepappersinnehav	157 188	157 188
Andra långfristiga fordringar	91 150	91 150
Kundfordringar	871	871
Övriga fordringar	1 879	1 879
Kassa och bank	43 508	43 508
Summa	1 192 465	1 192 465
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	55 875	55 875
Skulder till koncernföretag	222 222	222 222
Övriga skulder	14 739	14 739
Leverantörsskulder	12 384	12 384
Summa	305 220	305 220

Moderföretagets kontraktensliga 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	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

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

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	46 966	47 607
Förvärv/ aktieägartillskott	98 483	12
Försäljningar	0	-653
Utgående anskaffningsvärde	145 449	46 966
Nedskrivning av andel i koncernföretag	2024	2023
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	145 449	46 966

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

Företag	Org. Nr.	Säte	Ägd andel	Redovisat värde	Redovisat värde
				2024-12-31	2023-12-31
Gelba Fastigheter AB	556444-7224	Stockholm	100%	26 000	26 000
Gelba Reserv 3 AB	556736-2339	Stockholm	100%	100	100
Gelba Fastigheter 3 AB	556897-1161	Stockholm	100%	50	50
Gelba Fastigheter 4 AB	559040-6954	Stockholm	100%	50	50
Recapital International BV Nederländerna		Amsterdam	100%	20 337	20 337
Gelba Fastigheter 5 AB	559040-6962	Stockholm	100%	97 392	50
Gelba Partner AB	559175-9682	Stockholm	80%	180	172
Airnode AB	556736-2198	Stockholm	100%	100	100
Gelba Fastigheter 6 AB	559115-1757	Stockholm	56%	1 133	25
Gelba Fastigheter 7 AB	559470-5690	Stockholm	100%	25	0
GFAST A/S			100%	32	32
Steninge Slott Fastighet 3 AB	559027-5474	Stockholm	100%	50	50
Summa				145 449	46 966

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

Koncerninterna fordringar	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	897 869	785 332
Tillkommande fordringar	290 802	145 916
Avgående fordringar	-453 759	-33 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	734 912	897 869
Utgående redovisat värde	734 912	897 869

Not 15 Andelar i intresseföretag

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	2 159 203	2 163 237
Förvärv/ omklassificeringar	18 497	1 086
Försäljningar	0	-5 120
Utgående anskaffningsvärde	2 177 700	2 159 203
Nedskrivningar	2024	2023
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	15 783
Årets nedskrivningar	24 795	-15 783
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	24 795	0
Utgående redovisat värde	2 152 905	2 159 203

Not 16 Eget kapital

Per den 2024-12-31 består aktiekapitalet av 10 000 st aktier med ett kvotvärde om 10 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 25 Eget kapital.

Not 17 Kassaflödesinformation

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2024-01-01	2023-01-01
Justeringar i rörelseresultatet	2024-12-31	2023-12-31
Utdelning	0	0
Summa	0	0

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser	270 993	231 515
Summa	270 993	231 515

Not 19 Transaktioner med närstående

Lån från aktieägare

Per den 31 december 2024 finns 1 st lån från aktieägare till Gelba Management AB. Det sammanlagda lånebeloppet per den 31 december 2024 uppgick till 16 366 tkr (13 507 tkr) Räntesatsen var 5,62% och kapitaliseras årsvis.

Försäljning till närstående

Gelba Management AB fakturerar förvaltningsarvoden till dotterbolag 1 475 kr (1 460kr).

Not 20 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	2024-12-31
Balanserat resultat, tkr	3 076 304
Årets resultat, tkr	-4 067
	3 072 237
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (1 690 kronor per aktie)	-16 900
I ny räkning överföres	3 055 337

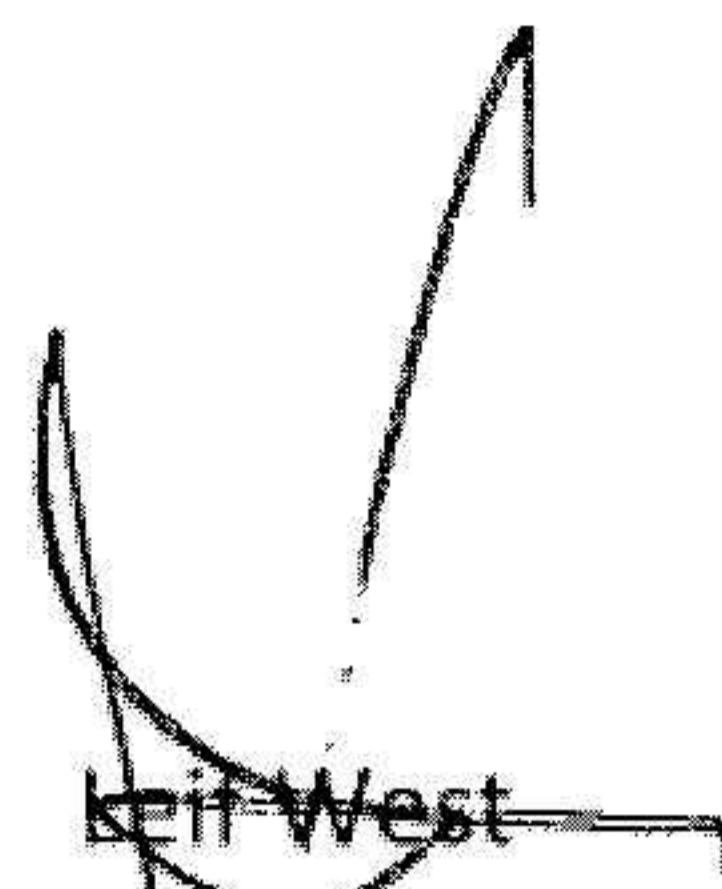
Gelba Management AB
556343-6848

Stockholm, 22 maj 2025



Per Taube

Styrelseledamot

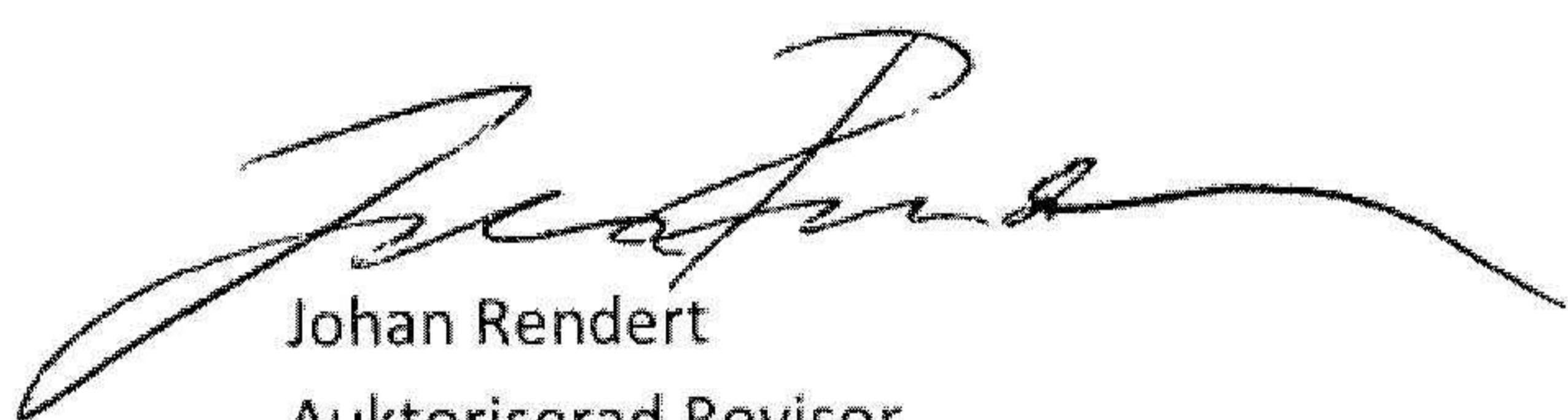


Keif West

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2025

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella ställning och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Gelba Management AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

COPIA REVISION AB

556701-8378

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 22 maj 2025



Johan Rendert
Auktoriserad revisor