

**Årsredovisning**  
för  
**Gemptus Fastigheter AB**  
556764-6400

Räkenskapsåret  
2024-09-01 – 2025-08-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-26.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Tommy Schiller, Styrelseledamot  
2026-02-27

Styrelsen för Gemptus Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Bolaget är helägt dotterföretag till Gemptus Holding AB, org.nr. 556775-1515, med säte i Västerås.

Företaget har sitt säte i Västerås.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                   | 1 736          | 1 864          | 1 800          | 1 800          |
| Resultat efter finansiella poster | 477            | 468            | 605            | 1 090          |
| Soliditet (%)                     | 19             | 18             | 17             | 23             |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000                   | 1 861 934                      | 565 297                   | <b>2 527 231</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 565 297                        | -565 297                  | <b>0</b>         |
| Årets resultat                              |                           |                                | 289 420                   | <b>289 420</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100 000</b>            | <b>2 427 231</b>               | <b>289 420</b>            | <b>2 816 651</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                  |
|---|------------------|
| balanserad vinst                            | 2 427 231        |
| årets vinst                                 | 289 420          |
|   | <b>2 716 651</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 2 716 651        |
|   | <b>2 716 651</b> |

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

## Resultaträkning

Not

2024-09-01  
-2025-08-31

2023-09-01  
-2024-08-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                                      | 1 736 463        | 1 864 368        |
| Övriga rörelseintäkter                               | 0                | 5 343            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> | <b>1 736 463</b> | <b>1 869 711</b> |

### Rörelsekostnader

|   |                 |                  |
|---|-----------------|------------------|
| Övriga externa kostnader  | -381 600        | -398 377         |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -463 655        | -449 150         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   | <b>-845 255</b> | <b>-847 527</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>891 208</b>  | <b>1 022 184</b> |

### Finansiella poster

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | -6 000          | 6 000           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | 455             | 842             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | -409 148        | -560 791        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        | <b>-414 693</b> | <b>-553 949</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               | <b>476 515</b>  | <b>468 235</b>  |

### Bokslutsdispositioner

|                                    |                 |                |
|------------------------------------|-----------------|----------------|
| Lämnade koncernbidrag              | -165 000        | 0              |
| Förändring av periodiseringsfonder | 60 000          | 255 000        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b> | <b>-105 000</b> | <b>255 000</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>         | <b>371 515</b>  | <b>723 235</b> |

### Skatter

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Skatt på årets resultat | -82 095        | -157 938       |
| <b>Årets resultat</b>   | <b>289 420</b> | <b>565 297</b> |

## Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |   |                   |                   |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 2 | 14 336 575        | 14 739 187        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 3 | 193 638           | 254 681           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>14 530 213</b> | <b>14 993 868</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|   |   |                   |                   |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag      | 4 | 1 598 175         | 1 484 158         |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 5 | 928 121           | 1 084 121         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>              |   | <b>2 526 296</b>  | <b>2 568 279</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                          |   | <b>17 056 509</b> | <b>17 562 147</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |  | 196 839        | 196 440        |
| Fordringar hos koncernföretag                |  | 75 500         | 0              |
| Övriga fordringar                            |  | 98 110         | 16 293         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 30 745         | 30 259         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>401 194</b> | <b>242 992</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                |                |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank                     |  | 389 449        | 12 401         |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>389 449</b> | <b>12 401</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>790 643</b> | <b>255 393</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

17 847 152

17 817 540

| <b>Balansräkning</b>                                      | <b>Not</b> | <b>2025-08-31</b> | <b>2024-08-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                           |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                       |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                |            |                   |                   |
| Aktiekapital  |            | 100 000           | 100 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                          |            | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                 |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                                       |            | 2 427 231         | 1 861 934         |
| Årets resultat  |            | 289 420           | 565 297           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                           |            | <b>2 716 651</b>  | <b>2 427 231</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                 |            | <b>2 816 651</b>  | <b>2 527 231</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                               |            |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                                      |            | 790 000           | 850 000           |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>                         |            | <b>790 000</b>    | <b>850 000</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                               |            |                   |                   |
|   | 6          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                        |            | 8 278 600         | 5 305 000         |
| Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag |            | 3 736 014         | 3 730 671         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                         |            | <b>12 014 614</b> | <b>9 035 671</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                               |            |                   |                   |
|   | 6          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                        |            | 448 800           | 160 000           |
| Leverantörsskulder  |            | 0                 | 62 180            |
| Skulder till koncernföretag                               |            | 1 069 300         | 961 300           |
| Övriga skulder  |            | 522 569           | 4 021 144         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              |            | 185 218           | 200 014           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                         |            | <b>2 225 887</b>  | <b>5 404 638</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                     |            | <b>17 847 152</b> | <b>17 817 540</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

|   |       |
|---|-------|
| Byggnader                               | 50 år |
| Markanläggningar                        | 10 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not Ställda säkerheter

|                      | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 9 785 000        | 9 785 000        |
|                      | <b>9 785 000</b> | <b>9 785 000</b> |

### Not 2 Byggnader och mark

|   | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 18 566 519        | 17 966 823        |
| Inköp   |                   | 599 696           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>18 566 519</b> | <b>18 566 519</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 827 332        | -3 431 471        |
| Årets avskrivningar                             | -402 612          | -395 861          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 229 944</b> | <b>-3 827 332</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>14 336 575</b> | <b>14 739 187</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 7 800 000         | 8 200 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 2 646 000         | 2 835 000         |
|   | <b>10 446 000</b> | <b>11 035 000</b> |

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2025-08-31      | 2024-08-31     |
|---|-----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 329 680         | 240 532        |
| Inköp   | 0               | 89 148         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>329 680</b>  | <b>329 680</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -74 999         | -21 710        |
| Årets avskrivningar                             | -61 043         | -53 289        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-136 042</b> | <b>-74 999</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>193 638</b>  | <b>254 681</b> |

### Not 4 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

|   | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 484 159        | 673 153          |
| Inköp   | 114 016          | 811 006          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 598 175</b> | <b>1 484 159</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 598 175</b> | <b>1 484 159</b> |

### Not 5 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

|   | 2025-08-31     | 2024-08-31       |
|---|----------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 084 121      | 928 121          |
| Tillkommande fordringar                         |                | 156 000          |
| Omklassificeringar                              | -156 000       |                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>928 121</b> | <b>1 084 121</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>928 121</b> | <b>1 084 121</b> |

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8.727.400 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|  | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>                    |                  |                  |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut       | 8 278 600        | 5 305 000        |
|  | <b>8 278 600</b> | <b>5 305 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |                  |                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | 448 800          | 3 871 200        |

**448 800**

**3 871 200**

Årsredovisningen beslutades 2026-02-26

Västerås

*Tommy Schiller*  
Tommy Schiller  
Styrelseledamot  
2026-02-26

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-26

*Fredrik Eklund Sjödén*  
Fredrik Eklund Sjödén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gemptus Fastigheter AB, org.nr 556764-6400

### Rapport om årsredovisningen

---

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gemptus Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gemptus Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Gemptus Fastigheter AB 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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 har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Gemptus Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Gemptus Fastigheter AB 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 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

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Västerås den 26 februari 2026

Fredrik Eklund Sjöden  
Fredrik Eklund Sjöden

Auktoriserad revisor