



GÄRDSNÄS

ÅRSREDOVISNING 2025

Innehåll

INLEDNING		HÅLLBARHET	22
Gärdsnäs i korthet	3		
2025 i sammandrag	4	FORMELL ÅRSREDOVISNING	
VD-ord	6	Förvaltningsberättelse	24
Strategisk inriktning	8	Finansiella rapporter	29
		Noter	39
		Underskrifter	59
AFFÄRSOMRÅDEN		Flerårsöversikt och nyckeltal	60
Grönskär	10		
Podium fastigheter	12		
Podium Entreprenad	14		
Linnégatan 18 & NJN Group	16		
Investeringar	17		
Investerar nätverk och samarbetspartners	21		

Gärdsnäs i korthet

Gärdsnäs är moderbolag i en koncern med fyra affärsområden: Industri & produkt, Fastigheter, Bygg & anläggning samt Finans. Bolaget är privatägt och har sitt huvudkontor i Stockholm.



INDUSTRI & PRODUKT
Grönskär investerar, utvecklar och förvaltar ett flertal små och medelstora industri och produktbolag med hög lönsamhet.



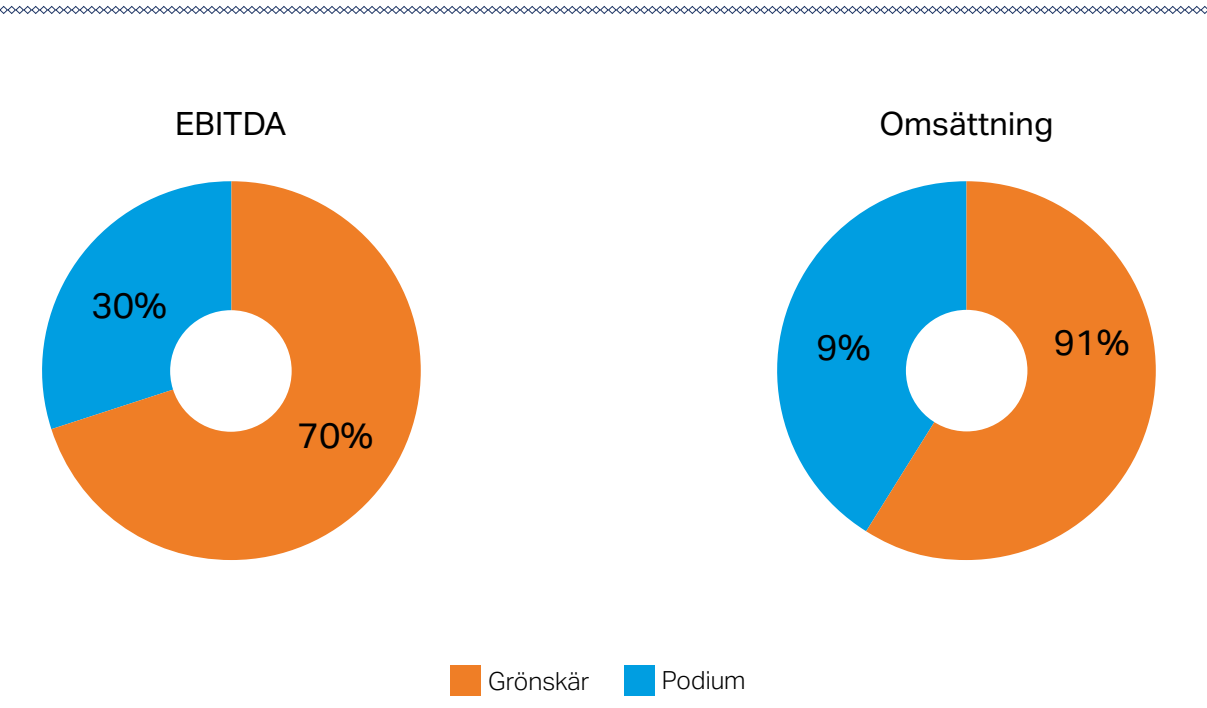
FASTIGHETER
Podium Fastigheter äger, förvaltar och utvecklar i huvudsak bostadsfastigheter genom fastighetsägande dotterbolag.



BYGG & ANLÄGGNING
Podium Entreprenad bedriver bygg- och anläggningsverksamhet för i huvudsak systerbolagen inom koncernen.



FINANS
Linnégatan 18 och NJN Group investerar i värdepapper och obligationer inom bland annat energi, fastigheter och finans.



2025 i sammandrag

Stark utveckling för samtliga verksamheter, trots avvaktande konjunktur och orolig omvärld.

» GRÖNSKÄR VISAR TILLVÄXT I BÅDE FÖRSÄLJNING OCH LÖNSAMHET

- IAC:** Integration av det förvärvade pressgjuteriet i Gnosjö samt betydande investeringar i lokaler
- ELMAB:** Stark organisk tillväxt, förvärv av Melin & Carlsson och investeringar i ny ytbehandlingsanläggning
- Hissmekano:** God resultattillväxt, fortsatt positiv utveckling i Tyskland samt förberedelser för expansion i Storbritannien
- Nordiqon:** Sammanslagning av ELMABs CNC-verksamheter med HME i Tallinn
- Gysinge:** Fortsatt försäljningsökning driven av ökat intresse för hållbarhet och byggnadsvård

» PODIUM FASTIGHETER VÄXER GENOM FÖRVARV OCH PROJEKTUTVECKLING

- Förvärv av Upplandshusen AB med fem fastigheter i Tierps kommun samt två mindre obebyggda fastigheter i Vallentuna och Norrtälje
- Slutfas i projekt Granen, Västerås, med 29 nya lägenheter, färdigställande av projekt Grind, Norrtälje, med 12 nya lägenheter samt renovering av 12 lägenheter i projekt Vinkelhaken, Eskilstuna

» PODIUM ENTREPRENAD GENOMFÖR FLERA STÖRRE PROJEKT FÖR SYSTERBOLAG

» POSITIV UTVECKLING FÖR MAJORITETEN AV INNEHAVEN I LINNÉGATAN 18:S OCH NJN GROUPS PORTFÖLJER

Finansiella nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Omsättning, mkr	1 393	1 130	1 094	860	466
Bruttoresultat, mkr	866	665	625	502	276
Rörelseresultat, mkr	174	136	137	128	87
Årets resultat, mkr	123	152	-7	11	197
Balansomslutning, mkr	3 374	2 826	2 521	2 133	2 014
Fastighetsvärde, mkr	2 135	1 840	1 519	1 417	1 448
Långsiktigt substansvärde (NAV), mkr	1 284	1 253	1 085	1 060	1 083
Soliditet, %	31,8	38,1	37,6	42,5	44,5
Belåningsgrad fastighetsportföljen, %	47,0	48,8	51,3	40,4	35,2
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl derivat, %	5,0	6,8	4,7	2,4	1,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,3	2,4	7,3	8,3
Avkastning på eget kapital, %	11,4	15,1	10,4	12,7	21,8
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	6,0	6,5	15,0	12,0

Gärdsnäs resultatutveckling



Lönsam tillväxt och framtidsfokus i en stökig tid

I en orolig omvärld presterar Gärdsnäs och våra dotterbolag lönsam tillväxt. Samtidigt fortsätter vi att investera i både nya och befintliga verksamheter, fastigheter och portföljbolag. Vi gör det i ett Sverige som har ett av världens renaste energisystem, vilket ger goda förutsättningar för fortsatt hållbart värdeskapande.

Det börjar nästan bli tjatigt att säga det, men vi lever verkligen i en tid av ständig förändring och ett inte obetydande inslag av osäkerhet. På denna punkt var 2025 inget undantag. Fortsatt krig i Ukraina och en pågående konflikt i Palestina följdes upp av en amerikansk president som gjorde territoriella anspråk på grannländer och allierade samt startade ett globalt tullkrig.

I den miljön presterar Gärdsnäs med dotterbolag och portföljinnehav ett starkt resultat.

STARK UTVECKLING FÖR GRÖNSKÄR

Grönskär gjorde strategiska investeringar i flera av de affärsdrivande enheterna och skapade också ett nytt femte ben genom intern omstrukturering.

IAC köpte konkursboet efter Nyströms Pressgjuteri och genomförde stora investeringar i fastigheterna för att bättre motsvara dagens och morgondagens behov och krav. ELMAB förvärvade jämnstora Melin & Carlsson i Tranås samt startade bygget av en ny ytbehandlingsanläggning i Dala-Järna. Hissmekano fortsatte sin expansion i Europa och ökade omsättningen samtidigt som lönsamheten utvecklades positivt. Vi bildade även Nordiqon genom en sammanslagning av ELMABs CNC-verksamheter i Mora och Falun med HME i Tallinn. Därtill höll Gysinge uppe tillväxttakten och noterade en stark efterfrågan på den Svanenmärkta Gysingesåpan samt ett ihållande starkt intresse för hållbar byggnadsvård.

Sammantaget ökade Grönskärs omsättning till 1 271 mkr, vilket motsvarar en organisk omsättningstillväxt på 7,5 procent. Inför 2026 är

ambitionen att addera ännu en affärsdrivande enhet till gruppen samtidigt som befintliga verksamheter utvecklas både organiskt och genom tilläggsförvärv.

FULL AKTIVITET I PODIUM

För Podium Fastigheter präglades året av förvärvet av Upplandshusen med fem fastigheter om sammanlagt drygt 3 400 kvm i Tierp och ett antal ombyggnadsprojekt som sammantaget omfattar drygt 50 nya lägenheter. Därtill förvärvades två obebyggda fastigheter i Rimbo respektive Vallentuna. Tillsammans med Eskilstunakuriren inledde vi också ett detaljplanearbete avseende fastigheten Vagnmakaren 8 i Eskilstuna i syfte att tillskapa ett hundratal nya bostäder och lokaler.

I dessa projekt har vi stor nytta av att ha Podium Entreprenad inom koncernen, vilket möjliggör skraddarsydda bygglösningar som stödjer den övergripande affärsstrategin och stärker fastighetsportföljens attraktivitet.

GOD UTVECKLING I PORTFÖLJBOLAGEN

Vid sidan av de rörelsedrivande verksamheterna kunde vi notera en fortsatt positiv utveckling för våra portföljförvaltande bolag, Linnégatan 18 och NJN Group. De båda bolagen investerar långsiktigt, affärsmässigt och hållbart i noterade bolag, företagsobligationer samt i venture capital och affärsängelpojekt.

RESULTAT

Sammantaget innebär detta att koncernens nettoomsättning ökade med 23 procent till 1 393 mkr (1 130) och rörelseresultatet med 28 procent till 174 mkr (136). Avkastningen på

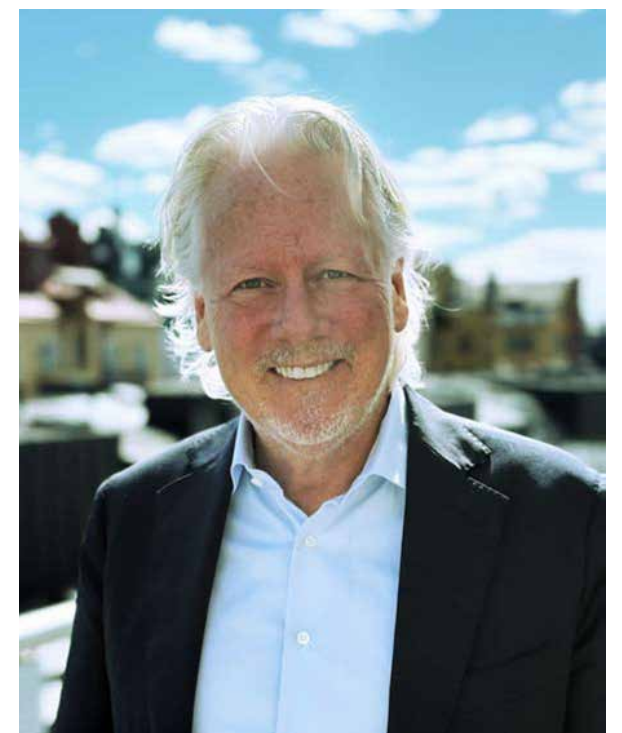
eget kapital uppgick till 11,4 procent (15,1). Minskningen förklaras av att orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen normaliserades efter ett exceptionellt starkt 2024. Den underliggande rörelseverksamheten utvecklades positivt under hela året. Resultatet belastades därtill av förvärvsrelaterade kostnader i samband med IAC:s förvärv av Nyströms Pressgjuteri samt ELMAB:s förvärv av Melin & Carlsson.

BRA LÄGE FÖR FORTSATTA INVESTERINGAR

I en stökig omvärld är det en styrka och en förmån att bedriva verksamhet i ett land som Sverige. Här finns en stabilitet både i det politiska systemet och i de finansiella förutsättningarna med en låg statsskuld. Men framför allt har vi ett av världens renaste energisystem och vi är det enda landet i EU som är nettoupptagare av koldioxid.

Den enskilt viktigaste strukturella frågan för svensk industri är regelverkets utformning. Varje gång vi väljer en tolkning som är mer restriktiv än vad EU-rätten kräver riskerar vi att flytta produktion – och utsläpp – utomlands. Det tjänar varken ekonomin eller klimatet på. Gärdsnäs verksamheter är ett svar på den utmaningen: industriell produktion i ett land med världsledande energimix och hög regelefterlevnad är en exportvara av rang.

Det är också en av de starkaste drivkrafterna bakom de olika verksamheter som tillsammans bygger Gärdsnäs. Därför kommer vi under 2026 att fortsätta att investera i Sverige – oavsett om det gäller ett sjätte ben för Grönskär, energi-



effektiva fastigheter inom Podium eller portföljinvesteringar med stark utvecklingspotential och som aktivt bidrar till en mer hållbar framtid. Jag ser fram emot att se vart detta arbete kommer att ta oss under 2026.

Stockholm 26 juni 2026

Jonas Nyman, VD

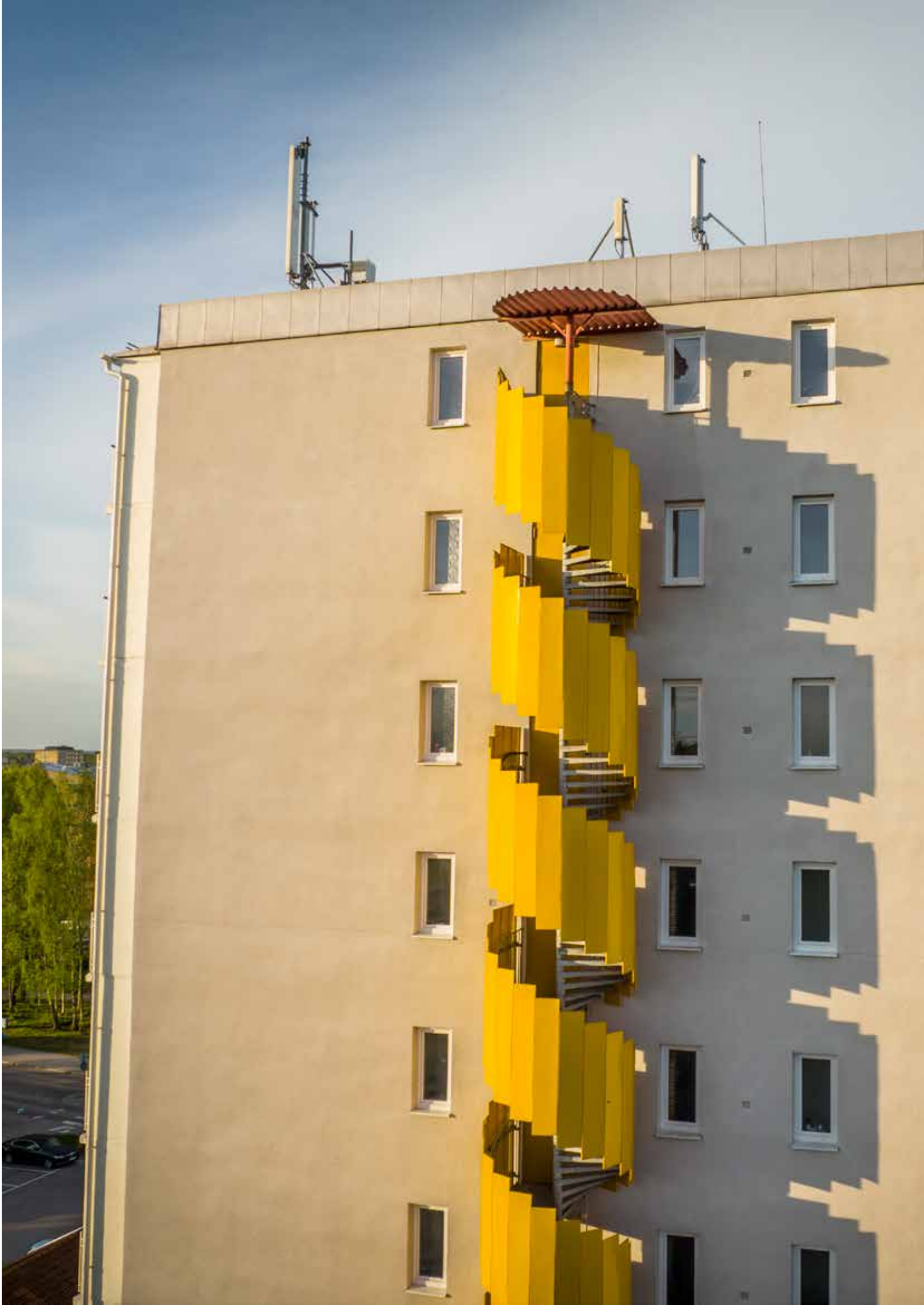
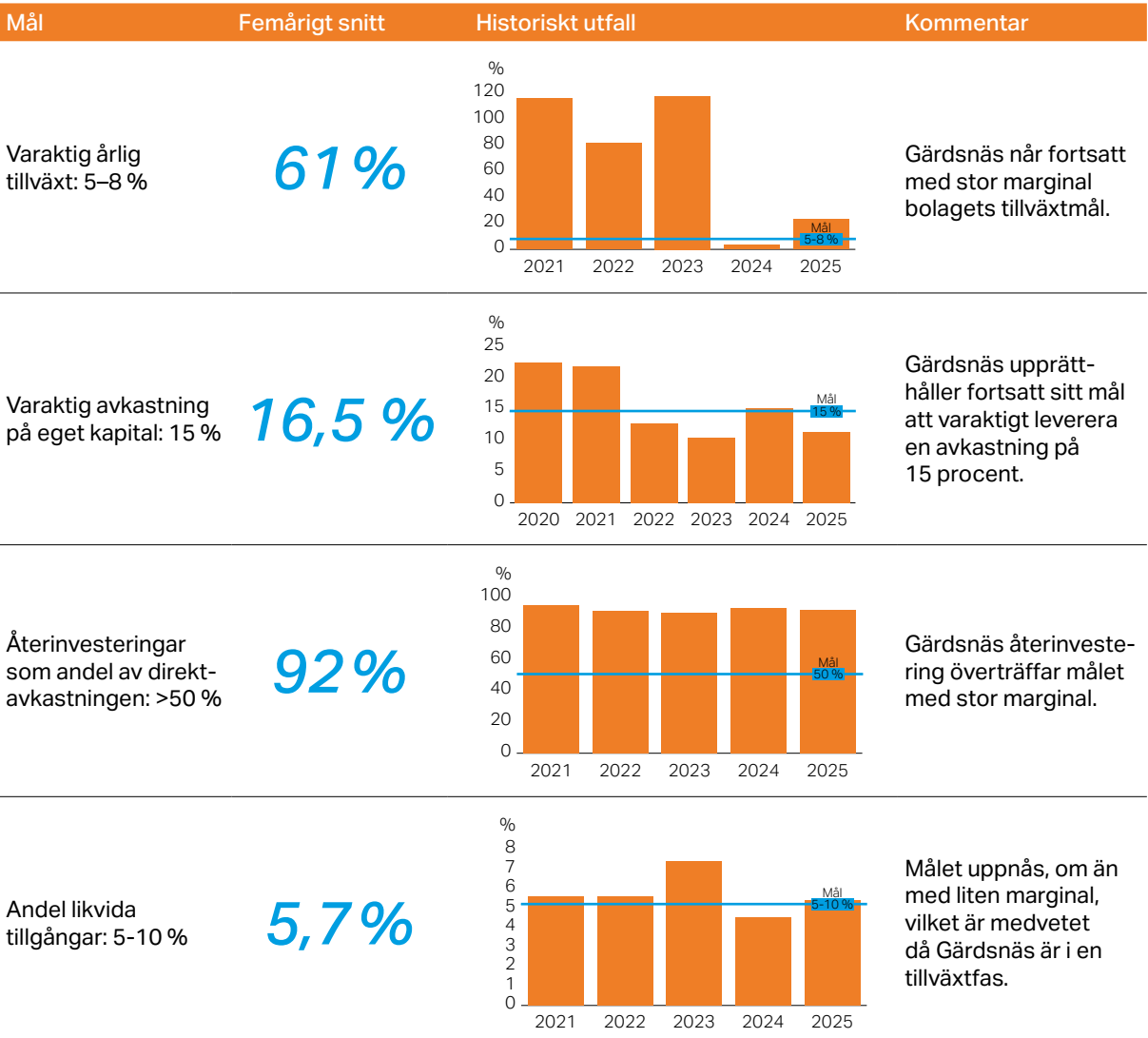
Strategisk inriktning

AFFÄRSIDÉ

Gärdsnäs ska genom dotterbolag göra långsiktiga investeringar i fastigheter, noterade och onoterade bolag samt obligationer för att leverera en trygg och riskbalanserad avkastning på eget kapital.

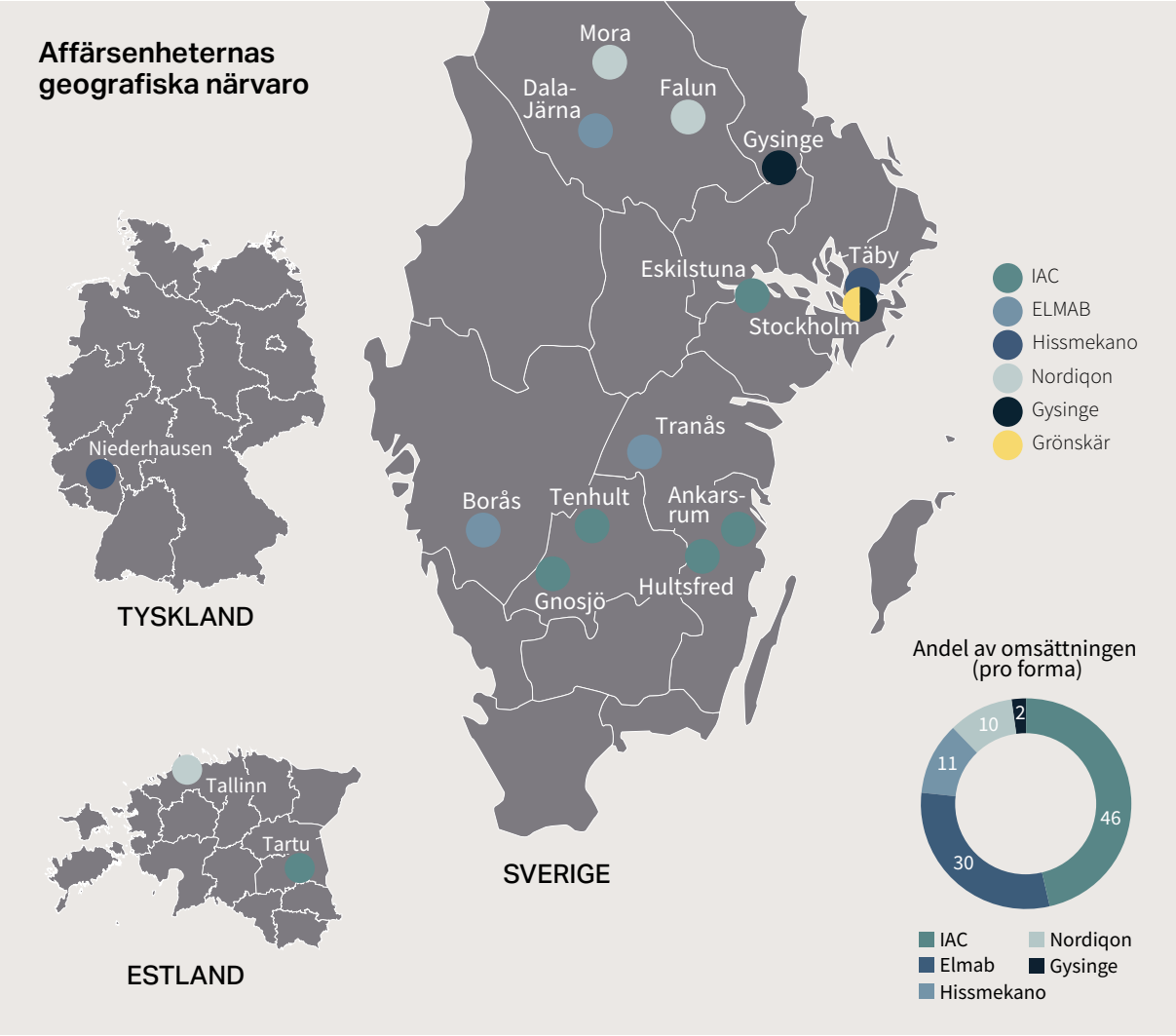
MÅL

Gärdsnäs mål är att investera i hållbara tillgångar som skapar långsiktigt värde och trygghet för ägare, anställda och omvärld.



Grönskär

- Grönskär är en industrikoncern som brinner för nordisk industris långsiktiga utveckling. Verksamheten drivs i fem affärsenheter:
- » IAC gjuter och bearbetar aluminiumdetaljer vid gjuterier i Sverige och Estland. Producerar i huvudsak för nordiska kunder med global marknad.
 - » Hissmekano levererar reservdelar till hissar på den europeiska marknaden. Erbjuder ett brett sortiment av egenutvecklade produkter.
 - » Nordiqon tillverkar legoprodukter och komponenter, med fokus på CNC-baserad metallbearbetning kompletterad med montering.
 - » ELMAB utvecklar och producerar högkvalitativa hydraulcylindrar och hydraulkomponenter för den svenska och europeiska marknaden.
 - » Gysinge tillhandahåller ett brett, eget sortiment av produkter för byggnadsvård, såväl via återförsäljare som via egen webbshop och butiksförsäljning.



AFFÄRSIDÉ

Att förvärva och långsiktigt utveckla nordiska industriella verksamheter, med tydlig potential för tillväxt och förbättrad lönsamhet.

VISION

Grönskär har en vision om en fortsatt blomstrande nordisk industri – och vill vara med och bygga den framtiden. Bolaget gör det genom att söka upp och knyta till sig gedigna svenska och nordiska industriföretag och hjälpa dessa att säkra sin långsiktiga konkurrenskraft – såväl nationellt som internationellt.

RIKTNING OCH AMBITION

Grönskär har en egen syn på hur förvärvande bolag adderar värde till innehaven. Bolaget är en aktiv och engagerad partner och horisonten är evig. Det innebär att Grönskär är redo att göra betydande investeringar för att dessa på sikt gynnar både de enskilda bolagen och Grönskär som ägare.

Grönskärs löfte till de bolag man investerar i och deras nuvarande ägare är att addera värde till alla affärsenheter och att på så sätt skapa förutsättningar för lönsam tillväxt.

Ambitionen är att bygga en koncern i ständig tillväxt där de etablerade affärsenheterna utvecklas till miljardbolag. Som en naturlig del av denna utveckling ser vi att Grönskär inom 3–5 år bör vara noterat på Stockholmsbörsens A-lista.

UTVECKLING UNDER 2025

Grönskärs omsättning ökade till 1 271 mkr, vilket motsvarar en organisk omsättningstillväxt på 7,5 procent.

I januari köpte IAC konkursboet efter Nyströms Pressgjuteri. Under året gjordes dessutom stora investeringar i fastigheterna i Hultsfred

och Gredby, Eskilstuna, för att bättre motsvara dagens och morgondagens behov och krav. Omsättning ökade till 727 mkr (622), trots att konjunkturen, inte minst inom fordonsindustrin, var fortsatt utmanande.

ELMAB förvärvade i december Melin & Carlsson i Tranås. Försäljning ökade under 2025 med 23 procent, exklusive Melin & Carlsson. Totalt uppgick de båda bolagens omsättning till 249 mkr. Utöver förvärvet av Melin & Carlsson slogs ELMABs CNC-verksamheter i Mora och Falun samman med HME i Tallinn och bildade den fristående affärsenheten Nordiqon (se nedan). Vid ELMABs anläggning i Dala-Järna startade bygget av en ny ytbehandlingsanläggning.

Hissmekano fortsatte sin expansion i Europa och omsättningen ökade med 7 procent till 170 mkr. Norden och Tyskland visade på fortsatt stabil tillväxt då 27 procent av leveranserna skickades från lagret i Niederhausen, Tyskland. Lönsamheten fortsatte att utvecklas positivt och EBIT förbättrades med 13 procent.

Nordiqons omsättning uppgick till 158 mkr, vilket är mer än de tre bolagens samlade omsättning året innan. Den nyligen utbyggda anläggningen i Tallinn hade en stark utveckling. Nordiqon hade en även god orderingång där framför allt de stora investeringarna i försvarsmateriel skapar både direkta och indirekta effekter när produktionsbehovet ökar.

Gysinge ökade omsättningen till 36 mkr (34). Tillväxten drevs bland annat av förbättrade ekonomiska förutsättningar för svenska hushåll, en stark efterfrågan på den Svanenmärkta Gysingesåpan samt ett fortsatt starkt intresse för hållbar byggnadsvård.

Grönskär					
Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, mkr	1 270 676	1 022 918	972 771	736 745	361 840
Resultat av nettoomsättningen, %	10	9	10	12	13
EBITA, mkr	120 872	93 695	92 949	89 569	49 227
Lageromsättningshastighet	2,17	2,15	2,43	2,19	1,85
Kapitalomsättningshastighet	0,88	1,00	1,06	1,10	0,69
Medeltal anställda	585	464	450	333	202

Podium fastigheter

Podium är ett helägt dotterbolag som äger och förvaltar bostadsfastigheter med fokus på Mälardalsregionen.

Från att tidigare haft ett bredare geografiskt perspektiv har Podium koncentrerat sitt fastighetsbestånd till Mellansverige och särskilt Mälardalen. Gemensamt för fastigheterna är att de återfinns i centrala lägen i mellanstora städer samt att de genererar god avkastning till låg kalkylerad risk.

Förvaltningen av fastigheter sker i egen regi för att därmed skapa kontinuitet och närhet i relationerna med hyresgästerna. Därtill ger det god kunskap om såväl lokala förhållanden som de unika fastigheterna, samtidigt som det blir enklare att identifiera mönster i form av exempelvis återkommande felanmälningar.

Under 2025 låg mycket fokus på energieffektiviseringar, vilket är viktigt av både klimatskäl och ekonomi. I samma syfte inleddes, med början i Hallstavik, ett projekt för att utvärdera möjligheten att installera bergvärme som huvudsaklig uppvärmningskälla för lämpliga fastigheter.

Efter att Podium 2022 förvärvade fastigheten Vagnmakaren 8 i Eskilstuna inledde bolaget, tillsammans med Eskilstunakuriren, ett detaljplanearbete i syfte att tillskapa ett hundratal nya bostäder och lokaler samt lyfta upplevelsen av centrum. Detaljplanen var under 2025 ute på samråd och förväntas antas under 2026. Samtidigt var Podium aktivt inför startbeskedet för att uppföra ett bostadshus med cirka 20 lägenheter på Gammelmoran 2, Lidingö.

Därtill färdigställdes projekt Grind, Norrtälje, med 12 nya lägenheter samt renoveringen av 12 lägenheter i projekt Vinkelhaken, Eskilstuna, medan projekt Granen med 29 nya lägenheter i Västerås var i slutfas.

Podium förvärvade även bolaget Upplands-husen med fem fastigheter om sammanlagt drygt 3 400 kvm i Tierp. Totalt omfattar förvärvet nästan 70 lägenheter på olika platser i kommunen. Dessutom köptes två obebyggda fastigheter i Rimbo respektive Vallentuna.

Under året renoverades ett 40-tal lägenheter enligt Podiums koncept Podium Bas, Podium Plus och Podium Premium. Därutöver genomfördes investeringar i löpande förbättringar och underhåll.

Podium Fastigheter

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Uthyrningsbar area, tusental m²	88	80	75	72	70
Antal fastigheter, st	41	32	31	31	37
Marknadsvärde, mkr	1 831	1 657	1 463	1 363	1 398
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	87	90	93	92
Snitthyra, kr/m²	1 499	1 448	1 174	1 130	1 104



Podium Entreprenad

Podium Entreprenad är ett bygg- och entreprenadbolag med ett tydligt uppdrag: att utveckla, anpassa och bygga om koncernens egna fastigheter för att maximera värde, funktionalitet och långsiktig hållbarhet. Genom bolagets nära koppling till övriga koncernen skapar Podium Entreprenad skräddarsydda bygglösningar som stödjer den övergripande affärsstrategin och stärker fastighetsportföljens attraktivitet.

Bolaget kombinerar byggteknisk kompetens med verksamhetsförståelse – vilket ger en unik position att genomföra projekt som både möter interna behov och stärker fastigheternas kommersiella potential.

Podium Entreprenad är koncernens interna byggpartner och ansvarar för:

- » Om- och tillbyggnationer: Anpassningar av befintliga fastigheter utifrån nya behov och verksamhetskrav.

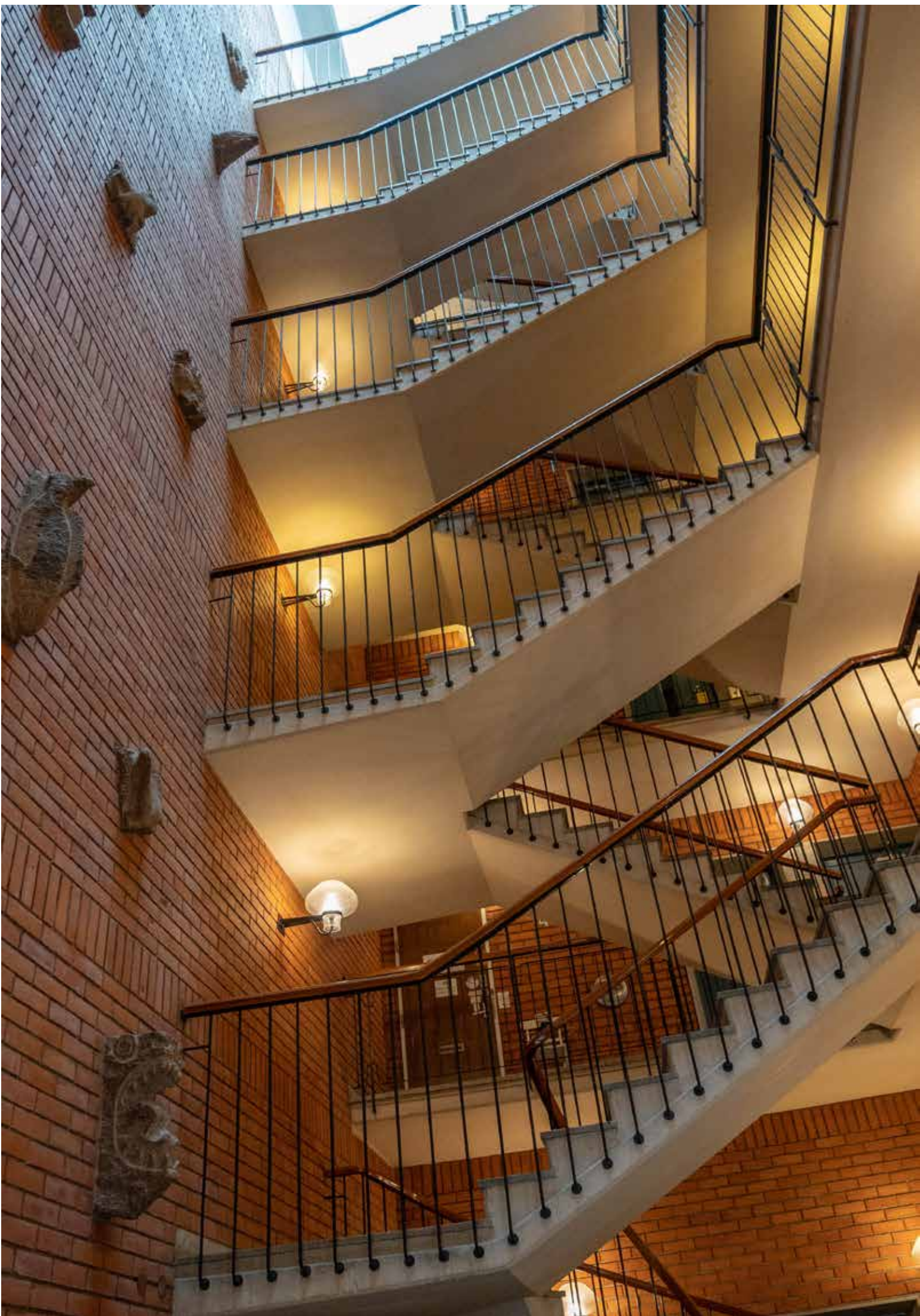
- » Hyresgäst Anpassningar: Utformning av bostäder och lokaler enligt hyresgästers behov för ökad nöjdhet och långsiktiga relationer.
- » Fastighetsutveckling: Projektledning av renoveringar, moderniseringar och omställning av lokaler för nya ändamål.
- » Effektiv projektstyrning: Kostnadsmedvetna och hållbara lösningar, levererade i rätt tid med hög kvalitet.

Under 2025 ökade omsättningen med 174 procent till 33,5 mkr (12,2). Den främsta orsaken bakom ökningen utgjordes av två projekt för Podium Fastigheter och ett för Gönskär. Detta bidrog till att lönsamheten ökade och att 2025 blev det första lönsamma året sedan 2022. En EBITDA-marginal på 6,1 procent visar att bolaget har hittat rätt storlek och mix på sina projekt.

Den kraftiga omsättningsökningen har skett med hjälp av underkonsulter och underentreprenörer medan antalet egna medarbetare är två.

Podium Entreprenad

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, mkr	33,5	12,2	17,8	21,0
EBITDA, mkr	2,1	-1,5	-2,4	1,1
EBITDA-marginal, %	6,1	-12,0	-13,2	5,2
Medelantal anställda	2	2	-	-



Linnégatan 18 & NJN Group

De båda bolagen Linnégatan 18 och NJN Group investerar långsiktigt, affärsmässigt och hållbart i noterade bolag, företagsobligationer samt i venture capital och affärsängelpojekt. Målet är att skapa god avkastning över tid genom att identifiera och stötta verksamheter med stark utvecklingspotential samt aktivt bidra till en mer hållbar framtid.

Verksamheten förenas i en tro på kraften i diversifiering samt kombinerar traditionella investeringar i börsnoterade bolag och ränte-

bärande instrument med ett engagemang i unga tillväxtbolag i tidiga skeden. Genom att vara nära sina investeringar och arbeta långsiktigt skapar Linnégatan 18 och NJN Group värde – för ägarna och för samhället i stort.

Med en kombination av finansiell kompetens, entreprenöriellt driv och ett starkt engagemang i portföljbolagen bidrar Linnégatan 18 och NJN Group till att förverkliga idéer, utveckla bolag och skapa värde över tid.

Läs mer om Modvion på sid. 20.

We're challenging
the potential within
wood

Investeringar

Mimsi Materials

Mimsi Materials är specialister på design och industriell tillverkning av avancerade funktionella material på nanonivå. Med hjälp av egenutvecklad Physical Vapor Deposition-teknik (PVD) skapar bolaget skräddarsydda materiallösningar för krävande tillämpningar inom bland annat elektronik, verktyg och ytskydd.

Genom att kombinera nanoteknik med industriell produktionskapacitet erbjuder Mimsi hållbara material med förbättrad funktion, prestanda och livslängd. Mimsi Materials

strävar efter att vara ledande inom nanoskalig materialdesign och att hjälpa sina kunder att nå nya nivåer av innovation och kvalitet.



Stockholm Water Technology

Stockholm Water Technology (SWT) är ett teknikbolag i framkant inom hållbar vattenrening med sin patenterade CAP3D-elektrokapacitiva teknik. Den innovativa metoden

möjliggör effektiv rening utan kemikalier eller membran genom att elektriskt ladda och avlägsna föroreningar ur vatten. Tekniken är särskilt effektiv för avhårdning av vatten, borttagning av tungmetaller, minskning och återvinning av näringsämnen samt nedbrytning av organiska mikroföroreningar.



SWT tecknade under våren 2025 ett större avtal med saudiska DRC-ChemTec för leverans av vattenreningssystem till den saudiska marknaden. Avtalet omfattar 1 750 system över fyra år till ett uppskattat värde av minst 9 miljoner euro fram till 2028. Samarbetet innebär ett tydligt internationellt genombrott för bolaget.

SenseNode

SenseNode samarbetar med ledande industriföretag för att öka produktiviteten och samtidigt minska energiförbrukning och miljöpåverkan. Genom att automatiskt övervaka kritiska parametrar i industriella processer hjälper SenseNode företag att nå sina mål inom hållbarhet, affärsutveckling och regelefterlevnad. Bolagets lösningar ger realtidsdata som möjliggör bättre beslutsfattande, effektivare resursanvändning och lägre kostnader.

SenseNode har ett 50-tal kunder inom allt från livsmedelsindustri till metall-, plast- och



skogsindustri. Det är ofta stora koncerner med många siter där verksamheterna har en betydande energianvändning. Bland kunderna återfinns bolag såsom exempelvis Boliden, Perstorp, Fagersta Stainless och SCA.

Investeringar, forts.

Celcibus

Celcibus är ett svenskt innovationsbolag med spetskompetens inom materialteknik för ren energi. Bolaget har utvecklat en patenterad katalysator utan ädelmetaller som ersätter platina – en kostsam och begränsad råvara som traditionellt används i bränsleceller.



Den nya katalysatorn möjliggör hållbara och kostnadseffektiva lösningar för bränsleceller inom transport, industri och energisystem utan att kompromissa med prestanda eller driftsäkerhet. Tekniken minskar beroendet av kritiska råmaterial och bidrar till en mer robust och miljöanpassad energinfrastruktur, vilket stod fortsatt högt på den globala och europeiska politiska agendan under 2025.

Celcibus driver utvecklingen mot fossilfri energi genom innovationer som gör vätgas- och bränslecellsbaserade lösningar mer tillgängliga, skalbara och långsiktigt hållbara.

Hymeth

Hymeth utvecklar HYAEON™, en högpresterande och kostnadseffektiv elektrolysör för produktion av grön vätgas. Genom robust och modular design kombineras hög verkningsgrad med låga driftkostnader, vilket gör lösningen väl anpassad för industriella tillämpningar och energilagring.



Med innovativ alkalisk elektrolys erbjuder Hymeth en skalbar och hållbar lösning för vätgasframställning utan koldioxidutsläpp. Systemet är utvecklat för enkel integration i befintlig infrastruktur och för att möta höga krav på livslängd, driftsäkerhet och tillförlitlighet. Bolaget bidrar därmed till den gröna omställningen genom att möjliggöra ren energilagring, industriell avkarbonisering och framtidens hållbara bränsleinfrastruktur. Hymeth befinner sig för närvarande i en övergång från pilotprojekt till full kommersialisering, med målsättningen att leverera flera enheter om 25 kW samt en prototyp om 250 kW inför fortsatt uppskalning av verksamheten. Som ett led i denna utveckling säkrade bolaget under 2025 ytterligare finansiering från bland annat FAM, Wallenbergsfärens industriella holdingbolag.

Kameo

Kameo är en investeringsplattform som förmedlar lån till fastighetsprojekt och växande företag. Genom plattformen kan investerare placera kapital i lån med säkerheter och möjlighet till löpande avkastning.

Kameo erbjuder en enkel och digital investeringsprocess via BankID samt månatliga ränteutbetalningar. Plattformen står under Finansinspektionens tillsyn och har förmedlat lån till ett stort antal projekt och företag i Norden.

Under 2025 fortsatte Kameo att växa både i förmedlad lånevolym och antal användare.



Investeringar, forts.

Cascade Drives

Cascade Drives erbjuder en banbrytande lösning för elektromekanisk linjär rörelse med sin patenterade TruEPS™-teknik, som ersätter traditionella hydraulsystem. Genom att eliminera hydraulik möjliggör tekniken säkrare, mer energieffektiv och autonom drift inom kommersiella transporter och industriella tillämpningar.

Företaget utvecklar avancerade linjäraktuatorer med hög krafttäthet och låg energiförbrukning, vilket minskar miljöpåverkan och driftkostnader. Lösningarna är särskilt lämpade för tunga fordon, elektriska arbetsmaskiner och automation med höga krav på hållbarhet, driftsäkerhet och prestanda.

Under 2025 nådde Cascade Drives en betydande milstolpe då bolaget fick sin första beställning för kommersiell användning hos kund i form av en aktuator till en marin lastarm. Mot slutet av året förlängdes också det strategiska samarbetsavtal med en global aktör som ingåtts under 2024.



Arkion

Arkion är ett banbrytande teknikbolag som använder AI och bildigenkänning för att möjliggöra automatiserade drömarinspektioner av elnät. Genom skalbar och datadriven analys av tillgångar kan fel och försämringsgrad i kraftinfrastrukturen upptäckas i ett tidigt skede.



Bolagets plattform kombinerar kraftfull asset intelligence med avancerad bildanalys för att förutse och förhindra avbrott i elnätet – en avgörande funktion i takt med elektrifieringens framfart. Med Arkions lösning får elnätsägare ett effektivt verktyg för att optimera underhåll, öka driftsäkerheten och minska kostnaderna – samtidigt som övergången till ett mer robust och hållbart energisystem påskyndas.

Under 2025 ingick Arkion ett flerårigt avtal med brasilianska Energisa, en av Brasiliens största nätoperatörer med över 20 miljoner kunder. Affären utgör ett tydligt internationellt genombrott och visar att Arkions plattform fungerar även i mycket stora infrastruktursystem.

Polar Light Technologies

Polar Light Technologies är ett svenskt teknikföretag som utvecklar nästa generations mikro-LED-teknik baserad på avancerade halvledarmaterial. Bolaget har tagit fram en patenterad tillverkningsmetod där mikro-LED:ar byggs upp genom kontrollerad kristalltillväxt, vilket eliminerar behovet av traditionell etsning. Tekniken möjliggör mycket små och energieffektiva ljuskällor med hög ljusstyrka och bildkvalitet.

Under 2025 demonstrerade bolaget sin första fungerande mikrodysplay-prototyp baserad på den egna tekniken. I början av

året genomförde Polar Light Technologies en fulltecknad finansieringsrunda, vilken ska bidra till att uppnå bolagets mål om att kommersialisera tekniken och introducera sina första produkter på marknaden under 2026.



Investeringar, forts.

Kliva

Kliva är en digital plattform som samlar fastighetsinformation och marknadsdata för professionella aktörer inom fastighetsbranschen. Genom integrationer med över 50 datakällor, bland annat Lantmäteriet, Skatteverket och Newsec, erbjuder plattformen detaljerad information om fastigheter, hyresnivåer, driftkostnader och vakansgrader.

Plattformen möjliggör även analyser av klimat- och miljörisker samt ger insikter i ägarstrukturer och bolagsförhållanden. Genom att samla relevant data i ett modernt och användarvänligt gränssnitt hjälper Kliva användare att effektivisera analyser, affärsprocesser och beslutsfattande.

Under 2025 tog Kliva flera viktiga steg mot att bli en nordisk, snarare än endast svensk, plattform.



Tessin

Tessin är en svensk investeringsplattform som gör det möjligt för privatpersoner att



investera i fastighetsprojekt genom säkert ställda fastighetslån. Via plattformen kan investerare delta i finansiering av projekt tillsammans med andra investerare och få avkastning på sitt kapital.

Tessin erbjuder en digital och användarvänlig investeringsmiljö med löpande information och uppdateringar från projektägarna. Bolagets mål är att göra fastighetsinvesteringar mer tillgängliga och ge fler möjlighet att investera i fastighetsmarknaden.

Modvion

Modvion utvecklar avancerade torn för vindkraftverk i laminerat trä – ett förnybart material med styrka jämförbar med metall, ofta beskrivet som naturens egen kolfiber. Genom att ersätta traditionella material som stål och betong möjliggör bolagets teknik kraftigt minskade koldioxidutsläpp vid byggnation av vindkraftverk.

Träkonstruktionerna är modulära, lätta att transportera och anpassade för mycket höga torn, vilket förbättrar energiutvinningen och effektiviteten i vindkraftsparker. Materialet binder dessutom koldioxid under hela sin livslängd och bidrar till en mer cirkulär och resurseffektiv energilösning. Modvion är därmed en viktig aktör i omställningen till



nettonollutsläpp inom förnybar energi, där hållbar konstruktion förenas med innovativ teknik och industriell skalbarhet.

Under 2025 valdes Modvion ut av EU:s Innovationsfond för ett stöd om upp till 39,1 miljoner euro för att etablera serieproduktion av bolagets träorn för vindkraft.

Investerar nätverk och samarbetspartners

Stoaf

Stoaf är ett venture finance- och kompetenshus som drivs av ett nätverk av erfarna affärsänglar och investerare. Bolaget stödjer startups och tillväxtföretag med både kapital och strategisk rådgivning för att stärka deras utveckling och tillväxt.

Genom att kombinera finansiering med affärskompetens hjälper Stoaf bolag att snabbare nå marknaden och skala sina verksamheter. Nätverket består av investerare med erfarenhet från flera olika branscher, vilket ger portföljbolagen tillgång till värdefulla kontakter och kunskap.

Stoaf arbetar långsiktigt med målet att skapa hållbart värde för både entreprenörer och investerare.

SEA – Sustainable Energy Angels

SEA – Sustainable Energy Angels är ett affärsängelbolag grundat i Stockholm 2013 med fokus på investeringar i innovativa företag inom hållbar energiteknik. Bolaget investerar främst i tidiga skeden och söker företag med stark tillväxtpotential och möjlighet att bli ledande inom sina områden.

Genom riskkapital, strategiskt stöd och erfarenhet av affärsutveckling hjälper SEA entreprenörer att utveckla och skala lösningar som möter globala hållbarhetsutmaningar. Verksamheten bedrivs genom två fonder, där SEA II är den nuvarande aktiva fonden.

SEA är en etablerad aktör inom svensk cleantech och hållbar energiteknik och bidrar till utvecklingen av framtidens energilösningar.



Hållbarhet

Gärdsnäs är ett rent holdingbolag utan egen operativ verksamhet. Däremot tar Gärdsnäs som moderbolag ett samlat ansvar för att skapa en hållbar koncern. Genom att aktivt styra och följa upp hållbarhetsarbetet i dotterbolagen, säkerställs att Gärdsnäs agerar i linje med långsiktiga hållbarhetsmål – både ur miljömässigt, socialt och styrningsmässigt perspektiv.

Den operativa verksamheten bedrivs i dotter- och intressebolag av vilka industrikoncernen Grönskär och fastighetsbolaget Podium är störst. Därutöver äger Gärdsnäs samtliga aktier i Podium Entreprenad, vars verksamhet främst består av att utföra entreprenadarbeten åt andra företag i koncernen, samt Linnégatan 18 och NJN Group, vilka gör minoritetsinvesteringar i teknikorienterade företag.

Gärdsnäs hållbarhetsarbete är därför starkt präglad av de respektive dotterbolagens verksamheter och åtgärder. Rapportens syfte är att redovisa hur Gärdsnäs, genom sitt ägande och sin styrning, verkar för en hållbar utveckling inom miljö, sociala frågor och bolagsstyrning (ESG).

AFFÄRSMODELL OCH STYRNING

Gärdsnäs tillämpar ett långsiktigt och ansvarsfullt ägarperspektiv med målsättning att stödja bolag som skapar ekonomiskt, ekologiskt och socialt värde. Koncernens hållbarhetsstrategi bygger på:

- » Långsiktigt och aktivt ägande
- » Delegerat ansvar till dotterbolagens ledningar
- » Systematiskt arbete med hållbarhetsrisker och möjligheter
- » Övergripande hållbarhetsramverk och uppföljning

MILJÖANSVAR OCH KLIMATPÅVERKAN

Gärdsnäs miljöpåverkan är indirekt och härstammar från dotterbolagens verksamhet. Arbetet fokuserar på att:

- » Minska klimatpåverkan från koncernens energianvändning
- » Stödja investeringar i energieffektivisering och förnybar energi
- » Främja hållbara fastigheter och cirkulära modeller inom industrin

SOCIALT ANSVAR

Gärdsnäs strävar efter att främja ett gott arbets-klimat, trygghet och kompetensutveckling genom sina dotterbolag. Detta inkluderar:

- » En nollvision för arbetsplatsolyckor
- » Aktivt stöd till medarbetarnas välmående
- » Rekrytering och kompetensutveckling
- » Samhällsengagemang på lokal nivå

BOLAGSSTYRNING OCH AFFÄRSETIK

Gärdsnäs verkar för att bolag i koncernen ska anta och implementera ägardirektiv, policyer och rutiner som främjar sund bolagsstyrning och etik. Därutöver stöder Gärdsnäs ISO 9001-certifiering i dotterbolagen för att säkerställa kvalitet.

VÄSENTLIGA RISKER OCH FRAMTIDA ARBETE

- » Väsentliga risker inom hållbarhetsarbete inom koncernen är primärt följande:
- » Miljörisker relaterade till produktion och fastighetsägande
- » Finansiella risker kopplade till ränteförändringar och refinansiering
- » Affärsetiska risker vid avvikelser från uppförandekod

INRIKTNING 2025

Under 2025 upprättade både Grönskär och Podium hållbarhetsredovisningar i enlighet med VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs) som är EU:s nya standard för små och medelstora företag. Dessa rapporter återfinns i dess helhet i respektive bolags årsredovisning som publicerats på bolagens webbplatser.

Det viktigaste hållbarhetsarbetet är dock det som varje dag utförs inom de olika verksamheterna. Både för en industrikoncern som Grönskär och ett fastighetsbolag som Podium är det tydligt hur sammanvävda hållbarhetsfrågorna är med ekonomi och verksamhet.

GRÖNSKÄR

I takt med att Grönskär fortsatte att utvecklas tog bolaget också viktiga steg i arbetet för ökad hållbarhet. Bolaget har idag fullt grepp om utvecklingen av sin direkta klimatpåverkan (Scope 1) och den som uppstår genom den energi bolaget köper in (Scope 2).

De investeringar som görs i verksamheten bidrar till att ytterligare minska bolagets avtryck. Det gäller exempelvis ELMAB:s nya måleri i Dala-Järna, vilket kommer leda till minskad energianvändning, minskade utsläpp och bättre arbetsmiljö för medarbetarna.

Inom IAC som bedriver aluminiumgjutning har man helt gått över till grön el i bolagets estniska anläggningen. Eftersom aluminiumgjutning är en mycket energiintensiv verksamhet får detta stor effekt utsläppen. Även i övriga gjuterier ser IAC löpande över lösningar för att minska energianvändningen.

Grönskärs totala CO₂-avtryck minskade under året med 27 procent. Samtidigt går det inte att komma ifrån att den största nyttan vi kan göra för klimatet är att växa och få fler företag att förlägga sin produktion i Sverige med den fossilfria energimix vi har.

PODIUM

För ett fastighetsbolag som Podium är energi-effektiviseringar viktiga av både klimatskäl och ekonomi. Detta är därför alltid i fokus för bolagets arbete. I samma syfte inleddes under året ett projekt för att utvärdera möjligheten att installera bergvärme som huvudsaklig uppvärmningskälla för lämpliga fastigheter.

Podiums främsta källor för CO₂-utsläpp utgörs av fordon och arbetsmaskiner som drivs av bensin eller diesel samt pelletseldning i ett fåtal fastigheter (Scope 1). Därtill kommer utsläpp från inköpt fjärrvärme (Scope 2) där den förnybara/återvunna andelen uppgår till 98,9 procent, vilket är klart över riksgenomsnittet på 91 procent. All inköpt el är 100 procent ursprungsmerkt fossilfri och bidrar inte till några utsläpp.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gärdsnäs Förvaltning AB, organisationsnummer 559125-6770, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2025. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Samtliga belopp anges i tusentals kronor (tkr), om annat ej framgår. Belopp inom parentes Avser jämförelsesiffror för föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Kompletterande redovisningsregler för koncerner, RFR 1, utgivna av Rådet för Finansiell Rapportering tillämpats.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN
Gärdsnäs är moderbolag i en koncern med fyra affärsområden: Industri & produkt, Fastigheter, Bygg & anläggning samt Finans. Bolaget är privatägt och har sitt huvudkontor i Stockholm.

AFFÄRSIDÉ
Gärdsnäs ska genom dotterbolag göra långsiktiga investeringar i fastigheter, noterade och onoterade bolag samt obligationer för att leverera en trygg och riskbalanserad avkastning på eget kapital.

MÅL
Gärdsnäs mål är att investera i hållbara tillgångar som skapar långsiktigt värde och trygghet för ägare, anställda och omvärld.

AFFÄRSOMRÅDEN
Industri & produkt
Grönskär investerar, utvecklar och förvaltar ett flertal små och medelstora industri och produktbolag med hög lönsamhet.

Fastigheter
Podium Fastigheter äger, förvaltar och utvecklar i huvudsak bostadsfastigheter genom fastighetsägande dotterbolag.

Bygg & anläggning
Podium Entreprenad bedriver bygg- och anläggningsverksamhet för i huvudsak systerbolagen inom koncernen.

Finans
Linnégatan 18 och NJN Group investerar i värdepapper och obligationer inom bland annat energi, fastigheter och finans.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET
Samtliga affärsområden presterade bra och genererade goda resultat, trots avvaktande konjunktur och orolig omvärld.

Grönskär
Grönskär uppvisade tillväxt i både försäljning och lönsamhet.

IAC integrerade det förvärvade pressgjuteriet i Gnosjö. Samtidigt gjorde bolaget betydande investeringar i dess anläggningar i Hultsfred och Gredby, Eskilstuna.

ELMAB uppvisade fortsatt stark organisk tillväxt. Mot slutet av året förvärvades Melin & Carlsson, vilket kommer innebära en fördubbling av ELMABs verksamhet. Därtill inleddes arbetet med bolagets nya ytbehandlingsanläggning.

Hissmekano presterade god resultattillväxt samtidigt som den positiva utveckling i Tyskland fortsatte och bolaget förberedde sig för expansion i Storbritannien.

Under året bildades Nordiqon genom en sammanslagning av ELMABs CNC-verksamheter med HME i Tallinn. Den nya affärsenheten kommer både att säkerställa tillgången till komponenter för ELMAB och möjliggöra fortsatt expansion gentemot externa kunder.

Gysinge presterade fortsatt försäljningsökning driven av ökat intresse för hållbarhet och byggnadsvård.

Podium Fastigheter
Podium Fastigheter fortsatte att växa genom förvärv och projektutveckling. Under året förvärvades Upplandshusen AB med fem

Förvaltningsberättelse, forts.

fastigheter i Tierps kommun samt två mindre obebyggda fastigheter i Vallentuna och Norrtälje. Därtill färdigställdes projekt Grind, Norrtälje, med 12 nya lägenheter samt renovering av 12 lägenheter i projekt Vinkelhaken, Eskilstuna. Projekt Granen, med 29 nya lägenheter i Västerås, gick vidare och inflyttning planeras ske under första halvåret 2026.

Podium Entreprenad
Under 2025 genomförde bolaget flera större projekt vilket gjorde att omsättningen ökade markant gentemot 2024. Projekten avser ombyggnationer och större renoveringar för systerbolag.

Linnégatan 18:s och NJN Group
Majoriteten av innehaven i Linnégatan 18:s och NJN Groups portföljer hade under året en positiv utveckling.

MÖJLIGHETER OCH RISKE R
Gärdsnäs verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

Material- och råvarukostnader
Risker relaterade till råvarupriser, och energikostnader, hanterar koncernen som helhet till övervägande del genom Indexbaserade prismodeller där en betydande del av prisrisken bärs av slutkunden.

Intäkter, hyror och fakturerade leveranser
Podium Fastigheters intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risker för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet.

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Podium Fastigheter att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder.

Grönskärs dotterbolag fakturerar löpande sina kunder. Via webbshoppar betalar kunder direkt med kort, Swish och andra betaltjänster. Den genomsnittliga betalningstiden var under året 34 dagar (35) och konstaterade kreditförluster uppgick till 887 tkr (122).

Kreditförlusterna har historiskt alltid varit väldigt låga, vilket beror på långvariga och nära relationer med kunderna, varav de flesta är återkommande och nöjda. Bolaget bedömer risken för bristande betalningsvilja med kundförluster som följd, som väldigt låg.

Risk	Beskrivning	Hantering
Makroekonomiska faktorer	Förändringar i konjunktur, räntenivåer och inflation kan påverka koncernens intäkter, kostnadsstruktur och fastighetsvärden negativt. Hög inflation driver råvarukostnader i Grönskärs dotterbolag, medan stigande räntor påverkar Podiums finansieringskostnader.	Gärdsnäs följer makroekonomisk utveckling löpande. Grönskär använder indexbaserade prismodeller gentemot slutkunder. Podium hanterar ränterisk genom räntederivat (swappar) och diversifierad finansieringsbas.
Geopolitiska risker	Geopolitiska händelser, såsom konflikter, handelshinder och sanktioner, kan påverka tillgång och pris på insatsvaror, energikostnader samt det allmänna säkerhetsläget på koncernens marknader (Sverige, Estland, Tyskland, Storbritannien).	Bolaget bedriver aktiv omvärldsbevakning. Kritiska insatsvaror säkerställs i den mån det är möjligt via alternativa leverantörer. Grönskärs geografiska diversifiering minskar beroendet av enskilda marknader.
IT-säkerhet och cyberhot	Koncernens verksamheter är beroende av IT-system för produktion, förvaltning och administration. Cyberattacker, dataintrång eller systemavbrott kan leda till produktionsbortfall, dataintrång och skador på bolagets rykte.	Bolaget arbetar kontinuerligt med IT-säkerhetsåtgärder, regelbundna säkerhetsrevisioner och utbildning av personal. Incidentplaner finns upprättade för hantering av IT-relaterade störningar.
Fastighetsvärdering	Podium Fastigheters förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Ökade direktavkastningskrav, vakanser eller sämre driftsnetton kan leda till negativa värdeförändringar med direkt resultatpåverkan.	Extern oberoende värdering genomförs vid varje bokslut. Podium arbetar aktivt med uthyrningsgrad, hyresutveckling och kostnadskontroll. Känslighetsanalys: +/- 5 % i fastighetsvärde påverkar resultatet med +/- 92 Mkr.

Förvaltningsberättelse, forts.

Skuldförvaltning och riskhantering

Koncernens största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar Gärdsnäs kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig och långsiktig finansiering vidmakthålls.

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad, men det sammanfaller också ofta med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter, som genom ökad efterfrågan samt att hyrorna regleras med index.

Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 12,73 mkr (10,73). Av koncernens totala lånestock vid årsskiftet hade 100 procent (100) av lånen ränteförfall inom 12 månader. För mer information se not 20, Finansiella risker och finanspolicy.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader för bland annat drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Podium Fastigheters kommersiella kunder har dock ett omfattande drift-, media- och underhållsansvar samt svarar normalt sett för allt inre underhåll, liksom alla taxebundna drift- och mediakostnader.

Varje förvaltningsområde ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Podium Fastigheter arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftkostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och regelbunden uppföljning.

En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultat före skatt med -/+ 0,4 mkr (0,3).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Podium Fastigheter redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar.

Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5 – 10 procent Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.

Podium Fastigheter låter hela fastighetsbeståndet värderas av extern part vid varje årsskifte för att säkerställa ett korrekt värde. Bolaget följer löpande också upp de affärer som genomförts på marknaden. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar av fastigheter vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter.

Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 92 mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, skulle vid 5 procents positiv värdeförändring uppgå till 42,4 procent och vid 5 procents negativ värdeförändring till 36,5 procent.

Miljöfrågor

Gärdsnäs verksamheter medför miljöpåverkan. Bland koncernens bolag återfinns både tillverkande bolag och bolag som bedriver grossistverksamhet.

Två av bolagen är anmälningspliktiga enligt miljöbalken. Anmälningsplikten avser tillverkning och hantering av färger, främst linolje- och slamfärg, samt bedrivande av gjuteriverksamhet.

Fyra av koncernens bolag är ISO 14001 certifierade och dessa står för 96 procent av gruppens omsättning. Samtliga bolag arbetar aktivt för att reducera utsläpp av växthusgaser, förbättra tillvaratagandet av miljöfarligt avfall och för att återvinna övrigt avfall.

Även koncernens fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. En av koncernens hyresgäster, IAC Gredby bedriver verksamhet som har väsentlig miljöpåverkan och/eller som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Koncernen bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljöpåverkan.

Förvaltningsberättelse, forts.

Enligt miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då bort ha upptäckt föroreningen, ansvarig.

Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot koncernen för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt. För närvarande föreligger inga sådana krav.

Miljöarbetet inom Gärdsnäs Förvaltning AB är långsiktigt och målinriktat.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Per bokslutsdagen har Podium genomfört en extern värdering av fastigheterna baserad på en 10-årig kassaflödesmodell. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresbetalningar, minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10.

Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent.

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Vid ett hyresavtals upphörande sker en bedömning om avtalet anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade, normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

RESULTAT

Årets förvaltningsresultat (resultat exklusive värdeförändringar) och skatt, uppgick till 116 604 tkr (94 604).

Årets resultat efter skatt uppgick till 122 567 tkr (152 442). Koncernens intäkter uppgick under året till 1 393 204 tkr (1 130 102).

KSV uppgick under året till 492 066 tkr (434 742) och driftkostnaderna för fastigheterna uppgick till 35 564 tkr (30 560).

Driftöverskottet har ökat med 30,2 procent till 865 574 tkr (664 800).

Finansnettot uppgick till -57 435 tkr (-41 365) varav orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 0 tkr (28 871) och tomträttsavgälder uppgick till 428 tkr (428).

KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens tillgångar uppgick 31 december till 3 374 177 tkr (2 826 470). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 1 074 340 tkr (1 076 978), dels med räntebärande skulder om 1 273 228 tkr (1 072 641).

Årets kassaflöde från verksamheten uppgick till 24 768 tkr (-55 547).

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick till 135 775 tkr (111 007).

FÖRVARV OCH INVESTERINGAR

Podium Fastigheter

Investeringar i fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 91 397 tkr (51 354). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under räkenskapsåret till 49 726 tkr (6 034).

Förvaltningsberättelse, forts.

Kostnadsförda reparations- och underhållskostnader uppgick under räkenskapsåret till 3 909 tkr (5 158).

Grönskär

Grönskärs dotterbolag IAC förvärvade Nyströms Pressgjuter i Gnosjö. Därtill etablerades Nordiqon som ny affärsenhet genom sammanslagningen av ELMABs verksamheter i Falun och Mora samt HME i Estland. ELMAB förvärvade Melin & Carlsson med verksamhet i Tranås och Borås.

SKATT

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -22 169 tkr (-16 837) och en uppskjuten skattekostnad om -9 473 tkr (-30 661).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

I Podium Fastigheter avslutades i mars 2026 ett räntesäkringsinstrument i form av en swap om 490 mkr. Kontraktet löpte till april 2027, men det bedömdes förmånligare att avsluta i förtid.

Grönskär beslutade i början av 2026 att påbörja etableringen av en ny produktionsanläggning för Melin & Carlsson i Tranås.

Därtill etablerades en gemensam ledningsgrupp för ELMAB och Melin & Carlsson.

FRAMTIDA UTVECKLING

Styrelsen bedömer att det finns fortsatt goda möjligheter att leverera stabila resultat och genomföra attraktiva förvärv i linje med respektive affärsområdes strategiska inriktning.

Industri & produkt (Grönskär): Grönskär ser positivt på sina möjligheter att fortsätta växa, såväl organiskt som via förvärv. Bolaget noterar ett ökande intresse för inhemsk och regional produktion bland europeiska slutkunder, något som bedöms innebära ytterligare möjligheter för Grönskärs dotterbolag. Därtill ökar intresset för Grönskär som samarbetspartner, grundat i bolagets starka finansiella ställning, industriella erfarenhet och långsiktiga ägarperspektiv.

Fastigheter (Podium Fastigheter): Podium ser positivt på fastighetsmarknaden för bostäder i Mellansverige. Lägre räntor, uppdämt bostadsbehov och aktiv projektutveckling skapar förutsättningar för fortsatt värdetillväxt i fastighetsportföljen.

Finans (Linnégatan 18/NJN Group): Portföljernas inriktning mot energi, fastigheter och finans bedöms väl positionerad inför 2026, med selektiva möjligheter att öka exponeringen i attraktiva tillgångsslag.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION MODERBOLAGET

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel, tkr	54 466
Årets resultat, tkr	15 961
Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att	
Utdelning	0
I ny räkning balanseras, tkr	70 427

Koncernens rapport över totalresultat

tkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Försäljning av varor och tjänster	2	1 289 090	1 037 981
Hyresintäkter		104 114	92 121
Nettoomsättning		1 393 204	1 130 102
Kostnad sålda varor och tjänster		-492 066	-434 742
Fastighetskostnader	3	-35 564	-30 560
Bruttoresultat		865 574	664 800
Personalkostnader	6	-355 095	-280 216
Externa kostnader	5	-254 591	-185 005
Resultat EBITDA		255 888	199 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-81 849	-63 610
Rörelseresultat		174 038	135 969
Finansiella intäkter	8	6 679	32 278
Finansiella kostnader	9	-64 114	-73 643
Finansnetto		-57 435	-41 365
Resultat före värdeförändringar		116 604	94 604
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	4	32 977	135 343
Värdeförändringar finansiella tillgångar	7	4 735	-30 007
Resultat före skatt		154 316	199 940
Bokslutsdispositioner		-106	0
Aktuell skatt	10	-22 169	-16 837
Uppskjuten skatt	10	-9 473	-30 661
Årets resultat		122 567	152 442
RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL:			
Gärdsnäs Förvaltning ABs aktieägare		86 898	130 435
Innehav utan bestämmande inflytande		35 669	22 006

Balansräkning för koncernen

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11	46 958	9 064
Goodwill	11	200 678	149 435
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	2 134 682	1 839 795
Leasingavtal, nyttjanderätt	14	20 600	20 600
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	338 837	259 461
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		100	7 222
Finansiella anläggningstillgångar		3 290	2 807
Värdepappersinnehav		46 369	18 221
Summa anläggningstillgångar		2 791 514	2 306 606
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m	15	251 808	200 776
Kundfordringar	16	135 670	105 716
Övriga fordringar		29 292	59 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	30 119	43 041
Likvida medel		135 775	111 007
Summa omsättningstillgångar		582 663	519 863
SUMMA TILLGÅNGAR		3 374 177	2 826 470

Balansräkning för koncernen, forts

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		31 768	25 046
Annat eget kapital inkl årets resultat		904 857	867 442
Eget kapital hänförligt till Gärdsnäs Förvaltning ABs aktieägare		936 675	892 538
Innehav utan bestämmande inflytande		137 665	184 440
Summa eget kapital		1 074 340	1 076 978
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatt	10	209 273	175 541
Långfristiga räntebärande skulder	20, 21	1 215 058	1 032 955
Långfristiga skulder hänförliga till optionsåtaganden		152 396	0
Skulder till närstående	28	450	11 711
Leasingskuld Byggnader och mark	14	186 192	127 846
Leasingskuld Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	99 704	76 171
Övriga skulder		67 371	45 888
Summa långfristiga skulder		1 930 443	1 470 112
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		58 170	39 686
Kortfristiga skulder hänförliga till optionsåtaganden		9 979	0
Leverantörsskulder		114 480	81 088
Leasingskuld Byggnader och Mark	14	36 282	29 731
Leasingskuld Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	38 779	28 251
Skatteskulder		12 105	13 437
Övriga skulder		32 697	25 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	66 903	61 224
Summa kortfristiga skulder		369 395	279 378
Summa skulder		2 299 839	1 749 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 374 177	2 826 470

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat och årets resultat	Tillskjutet kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	708 481	23 096	216 258	947 885
Årets totalresultat		130 435		22 006	152 441
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital		39 026	1 951	11 804	52 781
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande				-70 337	-70 337
Utdelning		-10 500			-10 500
Andra överföringar				4 709	4 709
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	867 442	25 046	184 440	1 076 978
Ingående eget kapital 2025-01-01	50	867 442	25 046	184 440	1 076 978
Årets totalresultat		86 898		35 669	122 567
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital		-23 455	6 722	15 984	-749
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande				-98 428	-98 428
Utdelning		-26 028			-26 028
Andra överföringar					0
Utgående eget kapital 2025-12-31	50	904 857	31 768	137 665	1 074 340

Kassaflödesanalys för koncernen

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		174 038	135 969
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	33	91 078	62 702
Erhållen ränta		6 679	31 948
Erlagd ränta		-64 114	-73 642
Övriga finansiella poster		-235	-3 224
Betald inkomstskatt		-22 733	-21 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		184 713	132 662
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Minskning(+) ökning(-) av varulager/pågående arbete		-28 162	2 426
Minskning(+) ökning(-) av rörelsefordringar		9 506	-20 823
Minskning(-) ökning(+) av rörelseskulder		45 520	-27 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten		211 578	86 402
Investeringsverksamheten			
Investeringar i maskiner och inventarier		-100 535	-29 604
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-55 845	143
Förvärv av intresseföretag		-	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter och rörelse; netto likviditetspåverkan		-69 798	-50 353
Förvärv av andelar i koncernföretag, netto likviditetspåverkan		-91 517	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-14 473	-83 049
Investeringsbidrag		-	2 872
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-332 169	-159 990
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna finansiella skulder		158 032	29 341
Tillskjutet kapital i underkoncern		6 951	4 950
Utdelning/koncernbidrag		-19 623	-16 713
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		145 360	17 578
Årets kassaflöde		24 768	-55 547
Likvida medel vid årets början		111 007	166 554
Likvida medel vid årets slut		135 775	111 007

Resultaträkning för moderbolaget

tkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning		2 469	1 571
Övriga externa kostnader	5	-2 493	-837
Personalkostnader	6	-2 147	-1 249
Rörelseresultat		-2 172	-515
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		16 316	48 717
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 109	115
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-42	-104
Resultat efter finansiella poster		15 211	48 213
Bokslutsdispositioner	25	750	-3 050
Skatt på årets resultat	10	0	0
Årets resultat		15 961	45 163

Balansräkning för moderbolaget

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	3 332	1 194
Summa anläggningstillgångar		3 332	1 194
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i dotterföretag	26	26 916	31 991
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 916	31 991
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	0	0
Fordringar hos koncernföretag	27	29 634	16 340
Övriga fordringar		4 699	19 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	142	135
Likvida medel		7 393	28
Summa omsättningstillgångar		41 868	36 281
SUMMA TILLGÅNGAR		72 116	69 466

Balansräkning för moderbolaget, forts

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	50	50
Överkursfond		2 000	3 000
Balanserat resultat		52 466	17 303
Årets resultat		15 961	45 163
Summa eget kapital		70 477	65 516
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	27	0	0
Övriga skulder		1 250	1 173
Summa långfristiga skulder		1 250	1 173
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		211	404
Skulder till närstående företag	28	0	0
Skatteskuldder		0	0
Övriga skulder		177	2 373
Summa kortfristiga skulder		388	2 777
Summa skulder		1 639	3 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 116	69 466

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	30 803	30 853
Årets totalresultat		45 163	45 163
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital			
Överkursfond		0	0
Utdelning	-	-10 500	-10 500
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	65 466	65 516
Ingående eget kapital 2025-01-01	50	65 466	65 516
Årets totalresultat		15 961	15 961
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital			
Överkursfond		-1 000	-1 000
Utdelning		-10 000	-10 000
Utgående eget kapital 2025-12-31	50	70 427	70 477

Kassaflödesanalys för moderbolaget

tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 172	-515
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			-
Erlagd ränta		1 067	11
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-1 106	-504
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Minskning(+) ökning(-) av rörelsefordringar		6 853	-21 290
Minskning(-) ökning(+) av rörelseskulder		-3 312	-14 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 435	-35 800
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella och materiella anläggningstillgångar		-2 138	-1 194
Förvärv av dotterbolag		-	-
Resultandelar dotterbolag		-	48 717
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 138	47 523
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån och koncernmellanhavanden		-	-
Utdelning		6 316	-10 500
Erhållna/lämnade koncernbidrag		750	-3 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 066	-13 550
Årets kassaflöde		7 365	-1 827
Likvida medel vid årets början		28	1 855
Likvida medel vid årets slut		7 393	28

Innehållsförteckning noter

Not	Sida
Definitioner	40
1 Redovisnings- och värderingsprinciper	41
2 Försäljning av varor och tjänster	45
3 Fastighetskostnader	46
4 Förvaltningsfastigheter	46
5 Ersättning till revisorerna	47
6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	47
7 Värdeförändringar finansiella tillgångar	48
8 Finansiella intäkter	48
9 Finansiella kostnader	48
10 Skatter	49
11 Immateriella anläggningstillgångar	49
12 Maskiner och inventarier	50
13 Finansiella anläggningstillgångar	51
14 Leasing	51
15 Varulager	52
16 Kundfordringar	52
17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52
18 Eget kapital	53
19 Viktiga uppskattningar och bedömningar	53
20 Finansiella risker och finanspolicies	53
21 Räntebärande skulder	54
22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55
23 Ställda säkerheter	55
24 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag	55
25 Bokslutdispositioner	55
26 Andelar i koncernföretag	56
27 Fordringar hos koncernföretag	56
28 Skulder till närstående	56
29 Skulder till dotterföretag	56
30 Koncernuppgifter	56
31 Transaktioner med närstående	56
32 Finansiella instrument	57
33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	58

Definitioner

Area uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Måttet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta. Beräknas hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

Snitthyra, kr per m2

Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyres-rabatter.

Bruttovinst/Driftöverskott

Totala intäkter minus drift/KSV kostnader.

Rörelseresultat

EBIT ("Earnings Before Interest And Taxes") är det vanligast förekommande måttet när man beräknar rörelseresultatet. Det innebär att man exkluderar räntor och skatter från rörelse-kostnaderna, och får fram ett resultat efter avskrivningar och nedskrivningar.

Långsiktigt substansvärde, NAV

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, goodwill och uppskjuten skatt.

Soliditet

Soliditet är ett ekonomiskt nyckeltal som beskriver förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte mot-svaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalnings-förmåga på lång sikt.

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för upp-skjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Avkastning på eget kapital

Det så kallade ROE-talet visar bolagets avkastning på eget kapi-tal ("Return On Equity").

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatte-skuld).

Räntabilitet / Avkastning på totalt kapital

ROA-talet visar bolagets avkastning på totalt kapital ("Return On Assets").

Detta nyckeltal är ett av de viktigaste nyckeltalen och kan sägas visa själva verksamhetens effektivitet oberoende av hur kapitalet är finansierat, eftersom de finansiella kostnaderna inte räknas med.

Resultat före skatt + Räntekostnader i förhållande till balansom-slutningen vid periodens slut.

Belåningsgrad/LTV

Belåningsgrad är ett nyckeltal som mäter företags skuld i förhållande till tillgångarnas värde och ger en viss indikation om bolagets risknivå.

Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i för-hållande till tillgångarnas värde.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden är ett nyckeltal som mäter företagets förmåga att betala de finansiella kostnaderna.

Periodens resultat efter skatt med återläggning av skatt, ore-aliserade värdeförändringar finansiella instrument, fastigheter och avvecklad verksamhet samt resultat från försäljningar och finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.

Vinstmarginal/Resultat i % av nettoomsättning

Resultat efter finansiella poster i förhållande till nettoomsättning.

Lageromsättningshastighet

Nyckeltalet mäter hur snabbt företaget omsätter sitt varulager och används vanligtvis för att underlätta jämförbarheten inom branscher.

Kostnaden för sålda varor dividerat med genomsnittligt lager-värde för perioden.

Kapitalomsättningshastighet

Kapitalomsättningshastigheten är ett nyckeltal och ett verk-samhetsmått för arbetskrafts- och kapitalintensitet som visar hur effektivt en verksamhet använder sitt kapital i förhållande till omsättningen.

Omsättningen i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Gärdsnäs Förvaltning AB, per den 31 december 2025, har godkänts av styrelsen den 26 juni 2026 och kommer att föreläggas årsstämman den 26 juni 2026 för fastställande. Gärdsnäs Förvaltning AB, organisationsnummer 559125-6770, med säte i Stockholm, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 26, Andelar i koncern-företag.

Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvud-kontor är Linnégatan 18, 114 47 Stockholm.

Gärdsnäs Förvaltning AB bedriver förvaltning av dotterbolag inom fastighetsförvaltning, tillverkningsindustri, finans och bygg.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Kompletterande redovisningsregler för koncerner, RFR 1, utgivna av Rådet för Finansiell Rapportering tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsre-dovisningslagen, Rådet för Finansiell Rapporterings rekomen-dation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för Finansiell Rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovis-ningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moder-bolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbola-get är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som råder på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som råder på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning redovisas i resultaträkningen.

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en app-roximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital (omräknings-reserv).

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, noterade aktier och derivat som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisnings-principerna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden bedöms vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor.

Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedöm-ningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbun-det. Ändringar av uppskattningar redovisa i den period änd-ringen 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 gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföl-jande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 19, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag. Inga redovisningsprinciper har ändrats mot föregående år.

Flera av dotterbolagen tillämpar BFN:s regelverk K2 och K3, men omräkning har skett av väsentliga poster.

Klassificering m.m.

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

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

I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amor-tering samt krediter som enligt avtal skall återbetalas under kommande år. Bolagens räntebärande skulder är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

I moderbolaget redovisas merparten av fordringar och skulder på/till koncernföretag som långfristiga, då fastställd amorterings-plan saknas.

Not 1, forts.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Gårdsnäs Förvatning AB äger mer än 50 % av aktierna eller andelarna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier, som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag vilket klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelse. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det på förvärvsdagen verkliga värdet samt övertagna skulder och eventualförpliktelse. I köpe-skillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade bolagets nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de per överlåtelsedagen verkliga värdena för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument vilka lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelse, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. Vid förvärv av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång.

Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner – d.v.s. som transaktioner med ägarna i deras

roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

Kostnader för operationella leasingkontrakt

Vid övergången till IFRS 16 redovisas en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld i balansräkningen.

Koncernens huvudsakliga leasingavtal utgörs i allt väsentligt av hyra av maskiner och butiksinredning samt avtal avseende tomrätter. För tomrättsavtal där nyttjandetid bedöms motsvara evighet redovisas leasingavgiften i sin helhet som räntekostnad. Bolaget tillämpar lätttnadsreglerna avseende leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde samt korttidsleasingavtal. Dessa leasingavtal redovisas som kostnad den period som nyttjandet sker.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, utdelningar från aktier och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderar i tillgångens anskaffningsvärde.

Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Not 1, forts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9 Finansiella Instrument.

Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, derivat och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument, förutom finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärdas vilket påverkar redovisningen därefter. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor.

Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Fordringar redovisas i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influerat. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Bolaget fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. Lånefordringar och kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde och redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på utestående kapitalbelopp. En fordran provas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort.

Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggnings-tillgångar.

Derivat

Derivatinstrument utgörs av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Ränteswapparna är direkt kopplade till koncernens lån där risk finns för ränteförändringar. Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskonteringsränta av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om de inte är nära relaterade till värdkontrakten. Derivatinstrument utöver ränteswappar redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar.

Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år förutom för datorer som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år.

Övriga finansiella skulder

Koncernens finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa

Not 1, forts.

möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader.

Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats från leverantörer i den löpande verksamheten. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till anskaffningsvärden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförlbara utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden. Det verkliga värdet baseras på värderingar som utförts av utomstående, oberoende värderingsmän. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs en gång per år.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period

de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard. Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall tillgångarna, vid prövning av nedskrivningsbehov, grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs- eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till anskaffningsvärden beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättning. Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Samtliga bolagets pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende utgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkning när det uppstår.

Not 1, forts.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatte-effekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom

försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder netto redovisas om dessa gäller samma skatteverk.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

NOT 2 Försäljning av varor och tjänster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter				
Varor	1 284 591	1 029 514	0	0
Tjänster	4 499	8 467	2 469	1 571
Summa	1 289 090	1 037 981	2 469	1 571

NOT 3 Fastighetskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Driftkostnader	29 327	27 027	0	0
Reparationer och underhåll	3 909	1 338	0	0
Fastighetsskatt	2 628	2 195	0	0
Summa	35 864	30 560	0	0

NOT 4 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2025	2024
Ingående verkligt värde	1 839 795	1 519 441
Förvärv	207 594	146 997
Investeringar i befintliga fastigheter	54 316	37 745
Försäljningar	0	0
Värdedeförändringar	32 977	135 612
Summa	2 134 682	1 839 795

I balansposten redovisas utöver förvaltningsfastigheter även Grönskär Gruppens rörelsefastigheter med 183 Mkr.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdedeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Fastigheter-
nas verkliga värde baseras på externa värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Per bokslutsdagen har Gärdsnäs Förvaltning AB genomfört en extern värdering baserad på kassaflödeanalyser på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyres-
betalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader.

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en infla-
tion om 2 %.

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Portfölj	4,98–10,36	2,97–8,25	5,55

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängda till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gäl-
lande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmark-
naden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

NOT 5 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
R3 Revision AB				
Revisionsuppdraget	637	1 877	63	50
Övriga tjänster	18		-	-
Deloitte				
Revisionsuppdraget	1 843			
Övriga tjänster	0			
Audit Advisory OÜ				
Revisionsuppdraget	255	122	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Votum AG				
Revisionsuppdraget	36	40	-	-
Övriga tjänster	-		-	-
Cedra				
Revisionsuppdraget	58			
Övriga tjänster	0			
Summa	2 847	2 039	63	50

NOT 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Medelantalet anställda				
Kvinnor	102	79	1	-
Män	495	397	1	1
Summa	597	476	2	1
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Styrelse och VD	14 245	12 260	986	1248
Övriga anställda	235 019	185 670	853	-
Övriga sociala avgifter	80 747	64 262	267	-
Övriga personalkostnader	8 612	4 513	41	-
Pensionskostnader övriga anställda	16 472	13 511	-	-
Summa	355 095	280 216	2 147	1 248

Avtal om avgångsvedelag eller andra förpliktelser finns inte.

Principer för ersättning till styrelse och koncernledning

Ingen ersättning utgår för moderbolagets styrelsearbete till de ledamöter som grundat bolaget. Nyinvalda styrelseledamöter får ersättning med två prisbasbelopp per år.

Ersättning till VD och koncernchef utgörs av fast lön, pension och förmåner samt i vissa fall bonus.

NOT 7 Värdeförändringar finansiella tillgångar

	2025	2024
Ingående verkligt värde	28 250	60 360
Forward purchase	0	0
Förvärv värdepapper	23 896	0
Försäljningar	-7 122	-2 103
Värdeförändringar	4 735	-30 007
Utgående verkligt värde	49 759	28 250

Värdering av orealiserade finansiella tillgångar

Orealiserade finansiella tillgångar redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Dess verkliga värde baseras på noterade marknadspriser i de fall de förekommer för att beräkna det verkliga värdet.

NOT 8 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	3 276	2 677	1 109	115
Värdeförändring derivatintäkt	0	28 871	0	0
Övriga finansiella intäkter	3 403	730	16 316	48 717
Summa	6 679	32 278	17 425	48 832

NOT 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader	-59 575	-65 953	-42	-104
Värdeförändring derivatkostnad	0	0		0
Övriga finansiella kostnader	-4 539	-7 690	0	0
Summa	-64 114	-73 643	-42	-104

NOT 10 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	-22 169	-16 837	-	-
Summa aktuell skatt	-22 169	-16 837	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-93	-		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-9 986	-30 686		
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	606			
Skatteeffekt skattesänkning till 20,6 %	0	0		
Summa uppskjuten skatt	-9 473	-30 686		
Totalt redovisad skatt	-31 642	-47 523		
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	154 316	199 939	15 211	45 163
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6 %	-31 789	-41 187	-3 133	-9 304
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	974	-	3 133	9 304
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-827	-5 783		-
Skatteeffekt av utnyttjade underskottsavdrag		-		
Effekt av ändrad skatt		-553		
Redovisad effektiv skatt	-31 642	-47 523	0	0

NOT 11 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	15 854	11 040
Rörelseförvärv	37 824	0
Omräkningsdifferens	172	923
Inköp	0	2 420
Omklassificeringar	3 122	1471
Investeringsbidrag	0	0
Utgående anskaffningsvärden	56 972	15 854
Ingående avskrivningar	-6 604	-4 220
Rörelseförvärv	0	0
Omräkningsdifferens	28	-516
Årets avskrivningar	-3 438	-1 868
Utgående avskrivningar	-10 014	-6 604
Ingående uppskrivningar	0	200
Årets uppskrivningar	0	-186
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	-200
Utgående uppskrivningar	0	-186
Utgående redovisat värde	46 958	9 064

Immateriella anläggningstillgångar

Koncernens immateriella anläggningstillgångar utgörs av balanserade utgifter för utvecklingsarbeten samt programvaror och dylikt. Utveckligen är främst gjort i Hissmekano.

Goodwill

I koncernen finns goodwill som uppkommit vid upprättandet av koncernredovisningen. Denna utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade dotterbolags identifierbara tillgångar vid förvärvstidpunkten. Goodwill prövas årligen, eller oftare om det finns indikation på eventuellt nedskrivningsbehov.

Not 11, forts.

Förvärv och avyttringar

Koncernens goodwill har under året ökat med 45 515 tkr till följd av förvärvet av Melin & Carlsson, vilket kommer att följas upp inom den kassagenererande enheten ELMAB. Goodwill har också ökat med 2 320 tkr avseende förvärvet av Mora CNC AB, vilket kommer att följas upp inom den kassagenererande enheten Nordiqon, där värde felaktigt allokerats till maskiner vid förvärvet 2024.

Ingående balans 2024-01-01	148 539
Omräkningsdifferenser	0
Rörelseförvärv	1 158
Årets nedskrivning	-262
Utgående balans 2024-12-31	149 435
Ingående balans 2025-01-01	149 435
Omräkningsdifferenser	-504
Rörelseförvärv	51 748
Årets nedskrivning	0
Utgående balans 2025-12-31	200 678

Nedskrivningsprövning

Nedskrivningsprövning görs per kassagenerande enhet. Bedömning av nedskrivningsbehovet görs genom en beräkning av återvinningsvärdet (nyttjande eller verkligt värde) för varje kassagenerande enhet baserat på det diskonterade värdet av förväntade framtida kassaflöden.

Uppskattning av framtida kassaflöden baseras på koncernledningens prognoser som tar sitt ursprung i dotterbolagens utfall, budgetar och prognoser över en femårsperiod. Ingen hänsyn tas till eventuell framtida expansion eller omstrukturering av verksamheten.

De viktigaste antagandenagörs kring diskonteringsränta, tillväxt, kostnadsökningar, förändring av rörelsekapital samt investeringar.

NOT 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	421 115	357 730	1 194	0
Korrigerade uppskrivningar	35 068			
Rörelseförvärv	33 167	33 733	-	-
Inköp	92 214	64 678	2 138	1 194
Försäljningar och utrangeringar	-7 767	-35 026	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 797	421 115	3 332	1 194
Ingående avskrivningar	-196 722	-189 450	-	-
Rörelseförvärv	-	-8 168	-	-
Årets avskrivningar	-45 516	-24 169	-	-
Försäljningar och utrangeringar	7 278	25 065	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-234 960	-196 722	0	0
Ingående uppskrivningar	-	24 795	-	-
Årets uppskrivningar	-	13 579	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-	-3 306	-	-
Utgående uppskrivningar	0	35 068	0	0
Redovisat värde	338 837	259 461		

Föregående år har övervärden i maskiner från förvärv felaktigt i not redovisats som uppskrivningar. Detta är korrigerat i 2025.

NOT 13 Finansiella anläggningstillgångar

tkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	2 807	2 807
Tillkommande under året	483	0
Avgående under året	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 290	2 807

22 miljoner kronor har tidigare erlagts som handpenning till Peab i samband med att Podium Fastigheter tecknat avtal med Peab om att förvärva en fastighet med 108 lägenheter i Eskilstuna genom så kallat "Forward Purchase", efter uppgörelse med PEAB

har beloppet kvittats. Affären har dock inte slutreglerats i sin helhet och bland koncernens finansiella anläggningstillgångar finns balanserade utgifter hänförliga till affären.

NOT 14 Leasing

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter				
Hyresintäkter	104 114	92 121	0	0
Totalt	104 114	92 121	0	0

Hyresintäkter i koncernen avser operativa leasingavtal vilka inte har några slutdatum utan löper tills vidare.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Löptidsanalys				
Förfall inom ett år	75 061	57 554	0	0
Förfall inom 2–5 år	208 116	137 932	0	0
Förfall senare än 5 år	77 779	66 513	0	0
Totalt	360 957	261 999	0	0

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av hyra av maskiner och lokalhyra samt tomträttsavtal. Därutöver återfinns ett antal mindre leasingkontrakt som avser hyra av kontor samt leasing av bilar. Dessa leasingavtal har koncernen definierat som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde.

För dessa avtal har det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpats vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasing-skuld redovisas i balansräkningen. Inga leasingavtal kortare än 12 månader (korttidsleasingavtal) återfinns i koncernen. En nyttjanderättstillgång och en leasing-skuld redovisas i balansräkningen hänförliga till samtliga leasing-avtal som inte definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde.

Tomträtter och arrendeavtal

Tomträtter och arrendeavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Nyttjanderättstillgången kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på denna kvarstår tills omförhandling sker av respektive tomträttsavgäld.

Nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde, koncernen har dock valt att redovisa dessa på separat rad i balansräkningen i posten "Leasingavtal nyttjanderätt". En långfristig skuld redovisas i balansräkningen i posten "Leasingskuld byggnader och mark" motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter respektive leasingskuld den dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen vilket normalt sker på tillträdesdagen för fastigheten. I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

NOT 15 Varulager

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Varulager fördelar sig på följande sätt				
Råvaror och förnödenheter	73 681	43 164	-	-
Varor under tillverkning	73 096	54 541	-	-
Färdiga varor och handelsvaror	105 031	103 071	-	-
Summa	251 808	200 776	-	-

Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde eller nettoförsäljningsvärde. Anskaffningsvärdet fastställs med FIFU metoden.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, med avdrag för beräknade färdigställnings- och försäljningskostnader.

Värdet på färdiga produkter i koncernens tillverkande bolag omfattar råvaror, direkt arbete, övriga direkta kostnader samt produktionsrelaterade omkostnader inklusive avskrivningar.

I kostnad för sålda varor för koncernen ingår nedskrivningar av varulager med 532 tkr. Inga väsentliga återföringar av tidigare nedskrivningar har gjorts under året.

NOT 16 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Åldersfördelning kundfordringar				
– 30 dagar	129 998	98 798	-	-
31–60 dagar	2 742	5 060	-	-
61–90 dagar	832	503	-	-
91 dagar –	2 099	1 354	-	-
Summa	135 670	105 716	-	-

2025 års resultat för koncernen har belastats med 1 271 tkr (361) avseende konstaterade och befarade kundförsluter. Fordringarna är kortsiktiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

NOT 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna intäkter	782	13 357	-	-
Lokalhyra	2 089	2 828	-	-
Leasing	2 166	1 337	-	-
Förutbetalda försäkringspremier	1 611	1 201	-	-
Övrigt	23 471	24 318	142	136
Summa	30 119	43 041	142	136

NOT 18 Eget kapital

Dag	Månad	År	Händelse	Antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
18	September	2017	Startpunkt	1 000	1 000	1 000	50	50 000

Aktiekapital
Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärde 50 kr. Aktiekapitalet uppgår på balansdagen till 50 tkr. Aktierna är fullbetalda.

Bundet och fritt eget kapital (moderbolaget)
Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital.

Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får utdelning endast ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och koncernens konsolideringsbehov, likviditetsbehov och ställning i övrigt. Fritt eget kapital inklusive årets resultat uppgick i moderbolaget till 70 427 tkr (65 466) vid årets slut. Utdelning föreslås av styrelsen och beslutas av årsstämman.

Balanserade vinstmedel i koncernen
Balanserade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen sedan verksamheten startade. Koncernens balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat om 122 567 tkr (152 442), uppgick vid årets slut till 1 074 340 tkr (1 076 978).

Utdelning
Styrelsen framlägger till årsstämman förslag om utdelning. Årsstämman beslutar i enlighet med Aktiebolagslagen om utdelning. Styrelsen föreslår till årsstämman 2026 att ingen utdelning skall ske.

Eget kapital
Förändring av eget kapital finns beskrivet på sidan 32 (koncernen) och 37 (moderbolaget).

NOT 19 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företaget har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningar avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

Klassificering av förvärv
Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion.

Förvaltningsfastigheter
För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 4, Förvaltningsfastigheter. Koncernen redovisar sina fastigheter enligt metoden verkligt värde vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

NOT 20 Finansiella risker och finanspolicies

FINANSPOLICY
Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, priskrisk och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

KAPITALRISK
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 20, forts.

Ett viktigt mått på koncernens kapitalrisk är koncernens belåningsgrad, ett nyckeltal som mäter fastighetsbolags räntebärande nettoskuld i förhållande till fastigheternas faktiska värde vid periodens slut. Belåningsgraden för Podium Fastigheter AB var vid årets utgång 47,0 %

BERÄKNING AV VERKLIGT VÄRDE

Per bokslutsdagen är inga finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

REFINANSIERINGSRISK

Med refinansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Koncernen har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att uppta nya lån och omförhandla befintliga lån.

LIKVIDITETSRISK

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 135 775 tkr (111 007).

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringarna i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Koncernen hanterar ränterisk i enlighet med gällande finanspolicy.

UPPLÅNING, FÖRFALLOSTRUKTUR OCH RÄNTOR

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 1 273 228 tkr. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder, efter avdrag för likviditet om 135 775 tkr, uppgick till 1 137 453 tkr. Med hänsyn tagen till den korta kreditbindningen så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde.

Podium Fastigheter

Samtliga Podium Fastigheters lån är mot ställande av pantbrev i fastighet. Räntebärande skulder är i huvudsak formellt kortfristiga men till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs. Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas ett års avtalad amortering.

Samtliga kreditavtal innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor med löpande 12 månaders förlängning. Den genomsnittliga räntan inklusive räntederivat uppgick per bokslutsdagen till 3,4 % (4,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive räntederivat var vid samma datum 0,8 år (3 mån). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 100 % (100). Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 3,8 mkr (8). Vid utgången av 2025 är 56% av det totala lånebeloppet säkrat med räntederivat.

Löptidsanalys finansiella skulder

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amorteringar, leverantörsskulder och reglering av övriga finansiella skulder.

Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter.

NOT 21 Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förfallostruktur lån				
0–3 år	174 439	119 160	846	1 130
4–5 år	115 996	79 027	-	-
6–7 år	115 996	79 027	-	-
>8 år	866 797	795 428	-	-
Summa	1 273 228	1 072 642	846	1 130

NOT 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna driftkostnader	2 007	1 905	-	-
Upplupna räntor	2 137	3 668	-	-
Förutbetalda intäkter	14	10 237	-	-
Upplupen semesterskuld	49 606	37 725	-	-
Övriga upplupna kostnader	13 139	7 689	-	-
Summa	66 903	61 224	-	-

NOT 23 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsinteckningar	963 172	860 024	-	-
Företagsinteckningar	186 135	239 870	-	-
Summa	1 149 307	1 099 894	0	0

NOT 24 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Moderbolaget

I moderbolaget avser 100 % (0) av omsättningen försäljning till koncernföretag. I moderbolaget avser 0 % (0) av kostnaderna från koncernföretag.

NOT 25 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	750	
Lämnade koncernbidrag	-	-3 050
Avsättning till periodiseringsfond	-	-
Summa	750	0

NOT 26 Andelar i koncernföretag

Dotterbolag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Rösträtts andel, %	Bokfört värde
Podium Fastigheter AB	556297-7990	Stockholm	100	100	0
Linnegatan 18 Förvaltning AB	556918-7767	Stockholm	100	100	12 650
Podium Entreprenad AB	559226-4427	Stockholm	100	100	0
Grönskär Gruppen AB	556894-6163	Stockholm	57,86	59,91	14 171
NJN Group	556568-6218	Stockholm	70	70	70
Podium AB	559515-3338	Stockholm	100	100	25
Summa					26 916

Moderbolag	2025	2024	2023	2022	2021
Podium Fastigheter AB	0	50	50	50	50
Linnegatan 18 Förvaltning AB	12 650	12 650	12 650	12 650	12 650
Podium Entreprenad AB	0	5 050	5 050	5 050	5 050
Grönskär Gruppen AB	14 171	14 171	14 171	14 430	14 430
NJN Group	70	70	0	0	0
Podium AB	25				
Summa	26 916	31 991	31 921	32 180	32 180

NOT 27 Fordringar hos koncernföretag

Posten avser ett flertal av dotterföretagen.

NOT 28 Skulder till närstående

För skulder till närstående finns inga fastställda amorteringsplaner.

NOT 29 Skulder till dotterföretag

För skulder till dotterföretag finns inga fastställda amorteringsplaner.

NOT 30 Koncernuppgifter

Gärdsnäs Förvaltning AB, med säte i Stockholm är moderbolag till, Grönskär Gruppen AB, 556894-6163, Linnégatan 18 i Stockholm Förvaltning AB, 556918-7767, NJN Group AB,

556568-6218 och Podium AB, 559515-3338. Gärdsnäs Förvaltning är ett privat företag som ägs av styrelseledamöterna i bolaget.

NOT 31 Transaktioner med närstående

Det finns, utöver transaktioner med ledande befattningshavare (not 6) samt transaktioner med koncernbolag (not 26), inga andra transaktioner med närstående parter.

NOT 32 Finansiella instrument

Koncernen	Kund- och lånefordringar	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkning	Övriga finansiella skulder	Redovisat värde summa	Totalt verkligt värde
2025-12-31					
Finansiella anläggningstillgångar	3 290	0	-	3 290	3 290
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 290	0	0	3 290	3 290

Fordringar hos intresseföretag	0	-	-	0	0
Kundfordringar	135 670	-	-	135 670	135 670
Summa fordringar	135 670	0	0	135 670	135 670

Långfristiga räntebärande skulder	-	1 215 058	-	1 215 058	1 215 058
Kortfristiga räntebärande skulder	-	58 170	-	58 170	58 170
Leverantörsskulder	-	114 480	-	114 480	114 480
Summa skulder	0	1 387 708	0	1 387 708	1 387 708

2024-12-31					
Finansiella anläggningstillgångar	2 807	0	-	2 807	2 807
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 807	0	0	2 807	2 807

Fordringar hos intresseföretag	0	-	-	0	0
Kundfordringar	105 718	-	-	105 716	105 716
Summa fordringar	105 718	0	0	105 716	105 716

Långfristiga räntebärande skulder	-	1 032 955	-	1 032 955	1 032 955
Kortfristiga räntebärande skulder	-	39 686	-	39 686	39 686
Leverantörsskulder	-	81 088	-	81 088	81 088
Summa skulder	0	1 153 729	0	1 153 729	1 153 729

Moderbolaget	Kund- och lånefordringar	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkning	Övriga finansiella skulder	Redovisat värde summa	Totalt verkligt värde
2025-12-31					
Andra långfristiga fordringar	-	-	-	-	-
Kundfordringar	0	-	-	0	0
Fordringar koncernföretag	29 634	-	-	29 634	29 634
Summa fordringar	29 634	0	0	29 634	29 634

Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Skulder koncernföretag	-	-	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	211	-	211	211
Summa skulder	0	211	0	211	211

2024-12-31					
Andra långfristiga fordringar	-	-	-	-	-
Kundfordringar	10	-	-	10	10
Fordringar koncernföretag	81 217	-	-	81 217	81 217
Summa fordringar	81 227	0	0	81 227	81 227

Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga räntebärande skulder	-	0	-	0	0
Skulder koncernföretag	-	0	-	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	404	-	404	404
Summa skulder	0	404	0	404	404

NOT 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

tkr	2025	2024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	81 849	63 610
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-32 977	-135 343
Orealiserade värdeförändringar finansiella tillgångar	-4 735	30 007
Övriga poster (kursomräkn., avsättningar m.m.)	46 941	104 428
Summa	91 078	62 702

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-26

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas Nyman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse lämnades den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Caroline Ljungberg
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt och nyckeltal

tkr	2025	2024	2023	2022
FASTIGHETSRELATERADE				
Koncernen Podium Fastigheter				
Uthyrningsbar area, tusental m²	88	80	75	72
Antal fastigheter, st	41	32	31	31
Marknadsvärde, mkr	1831	1 657	1 463	1 363
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	87	90	93
Snitthyra, kr/m²	1499	1 448	1 174	1 130
PRODUKTRELATERADE				
Koncernen Grönskär Gruppen				
Resultat i % av nettoomsättningen	10	9	10	12
Lageromsättningshastighet	2	2,15	2,43	2,19
Kapitalomsättningshastighet	1	1,00	1,06	1,10
FINANSIELLA				
Omsättning	1 393 204	1 130 102	1 093 642	860 127
Bruttoresultat	865 574	664 800	624 800	501 977
Rörelseresultat	174 038	135 969	136 800	128 056
Årets resultat	122 567	152 442	-7 000	11 274
Balansomslutning	3 374 177	2 826 470	2 520 801	2 132 678
Fastighetsvärde	2 134 682	1 839 795	1 519 441	1 417 175
Långsiktigt substansvärde, NAV	1 283 613	1 252 519	1 084 892	1 059 739
Soliditet, %	31,8	38,1	37,6	42,5
Belåningsgrad fastighetsportföljen, %	47,0	48,8	51,3	40,4
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl derivat, %	5,0	6,8	4,7	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,3	2,4	7,3
Avkastning på eget kapital, %	11,4	15,1	10,4	12,7
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	6,0	6,5	15,0





GÄRDSNÄS