

Årsredovisning

för

Gladshem Finspång Köpmannen AB

556889-5964

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Gladshem Finspång Köpmannen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 12 juni 2023



David Dahlgren

Gladshem Finspång Köpmannen AB
Org.nr 556889-5964

2023070433364

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022

Styrelsen för Gladshem Finspång Köpmansporten AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Gladshem Finspång Köpmannen AB

Org.nr 556889-5964

2023070433363

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Bilen 2 och Köpmannen 3 i Finspång. Hyresintäkterna för året uppgick till 2 481 tkr (2 500), vilket motsvarar en minskning med 0,8 procent. Rörelseresultatet uppgick till 511 tkr (902). Årets resultat efter skatt minskade med 340 tkr och uppgick till -60 tkr (278). Årets investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 7 841 tkr (117). De externa räntebärande skulderna uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 12 000 tkr (18 000).

Hållbarhetsrapport

Gladshem Finspång Köpmannen AB är dotterbolag till Gladshem Finspång Holding AB, 559376-8897, med säte i Stockholm. Bolaget omfattas av en hållbarhetsrapport för koncernen som har upprättats av moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 10 §.

Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvades under året av Gladshem Finspång Holding AB, 559376-8897.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	2 480 902	2 499 873	3 036 051	3 181 892	3 006 376
Resultat efter finansiella poster	-13 641	391 435	1 074 750	862 365	576 477
Soliditet (%)	11%	3%	2%	2%	3%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	1 033 479
erhållna aktieägartillskott	3 210 000
Årets resultat	-59 500
	4 183 979
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 183 979
	4 183 979

Resultaträkning

	Not	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Hysesintäkter	5	2 480 902	2 499 873
Övriga rörelseintäkter	6	0	99 855
Summa rörelseintäkter		2 480 902	2 599 728
Fastighetskostnader	7	-1 640 140	-1 425 877
Övriga externa kostnader		-15 125	-1 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-314 666	-269 712
Summa rörelsekostnader	8	-1 969 931	-1 697 484
Rörelseresultat		510 971	902 244
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	88 356	106 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-612 968	-616 809
Summa resultat från finansiella poster		-524 612	-510 809
Resultat efter finansiella poster		-13 641	391 435
Bokslutsdispositioner			
Avsättning periodiseringsfond		-61 607	0
Summa bokslutsdispositioner		-61 607	0
Resultat före skatt		-75 248	391 435
Skatt på årets resultat	11	15 748	-113 434
Årets resultat		-59 500	278 001

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	29 417 574	29 732 240
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	7 841 489	116 553
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	14	0	5 300 000
Summa anläggningstillgångar		37 259 063	35 148 793
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		127 936	0
Fordringar hos koncernföretag	15	0	358 247
Aktuell skattefordran		0	0
Övriga fordringar		986 379	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	38 810	7 240
		1 153 125	365 487
Kassa och bank		463 384	0
Summa omsättningstillgångar		1 616 509	365 487
Summa tillgångar		38 875 572	35 514 280

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		4 243 479	755 478
Årets resultat		-59 500	278 001
Summa fritt eget kapital		4 183 979	1 033 479
Summa eget kapital		4 233 979	1 083 479
<u>Obeskattade reserver</u>			
Periodiseringsfonder		61 607	0
Summa obeskattade reserver		61 607	0
<u>Avsättningar</u>			
Uppskjuten skatteskuld	18	401 487	455 308
Summa avsättningar		401 487	455 308
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	19	11 760 000	0
Skulder till koncernföretag		0	14 400 000
Summa långfristiga skulder		11 760 000	14 400 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	19	240 000	18 000 000
Leverantörsskulder		137 060	34 421
Skulder till koncernföretag		21 213 019	1 210 000
Aktuella skatteskulder		117 168	55 935
Övriga skulder	20	10 731	17 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	700 521	257 926
Summa kortfristiga skulder		22 418 499	19 575 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 875 572	35 514 280

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Aktieägar- tillskott	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-01-01	50 000	0	0	755 478	805 478
Årets resultat				278 001	278 001
Utgående eget kapital, 2021-12-31	50 000	0	0	1 033 479	1 083 479
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50 000	0	0	1 033 479	1 083 479
Årets resultat				-59 500	-59 500
Aktieägartillskott	0	3 210 000	0	0	3 210 000
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50 000	3 210 000	0	973 979	4 233 979

Kassaflödesanalys

Not	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	510 971	902 244
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Återläggning av avskrivningar	314 666	269 712
Erhållen ränta	88 356	106 000
Erlagd ränta	-612 968	-616 809
Betald skatt	23 160	-4 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	324 185	656 303
Justeringar av rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-1 145 885	-493
Förändring av rörelseskulder	538 754	-283 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-282 946	371 971
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Investering i fastigheter	-7 724 936	-116 553
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 724 936	-116 553
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		
Förändring av externa lån	-6 000 000	0
Förändring av koncernfordran	8 868 247	-358 247
Förändring av koncernskuld	5 603 019	102 829
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 471 266	-255 418
Årets kassaflöde	463 384	0
Likvida medel i början av året	0	0
Likvida medel vid årets slut	463 384	0

Gladshem Finspång Köpmannen AB
Org.nr 556889-5964

2023070433371

Not 1 Företagsinformation

Namn: Gladshem Finspång Köpmannen AB, säte i Stockholm
Org nummer: 556889-5964
Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning.

Koncernförhållanden

Gladshem Finspång Köpmannen AB, 556889-5964 med säte i Stockholm ägs till 100 % av Gladshem Finspång Holding AB, 559376-8897, med säte i Stockholm. Moderbolaget i den största koncernen där Gladshem Finspång Köpmannen AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Gladshem Fastigheter AB, 559167-8056, med säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Gladshem Fastigheter AB, 559167-8056, med säte i Stockholm, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering av förvaltningsfastigheter

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 12.

Skatt

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på skattesatsen 20,6 procent.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Gladshem Finspång Köpmannen AB

Org.nr 556889-5964

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Förvaltningsfastigheter

50 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, derivatinstrument, övriga fordringar och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument och upplupna kostnader.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avfalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Gladshelm Finspång Köpmannen AB

Org.nr 556889-5964

2023070433375

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid

Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har tillkommit.

Kommande ändringar i RFR 2

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2023 eller senare kommer att ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Not 5 Hyresintäkter

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Hyresintäkter	2 480 902	2 499 873
Summa hyresintäkter	2 480 902	2 499 873

Bolagets leasingavtal avser främst bostäder, parkeringsplatser och/eller kommersiella lokaler. Leasingavtal för bostäder/parkeringsplatser, de kommersiella leasingkontrakten har oftast en hyresperiod om mellan 3 och 36 månader.

Framtida odiskonterade hyresintäkter, exklusive variabla hyror, avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mindre än 1 år	1 131 000	1 094 255
1 - 5 år	1 053 000	390 220
Mer än 5 år	1 193 000	818 695
Framtida hyresinbetalningar	3 377 000	2 303 170

Not 6 Övriga rörelseintäkter**Intäkter från leasingavtal**

Under 2022 har bolaget erhållit 0 kr (99 855) i statligt stöd, kopplat till Coronapandemin, hänförligt till leasingavtal avseende lokal där hyresnedsättning har utgått med 0 kr (199 710). Något statligt stöd har inte erhållits under 2022.

Not 7 Fastighetskostnader

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Drift	827 674	823 919
Reparation och underhåll	253 372	119 599
Fastighetsadministration	426 949	362 509
Fastighetsskatt	132 145	119 850
Summa fastighetskostnader	1 640 140	1 425 877

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	1 640 140	1 425 877
Summa fastighetskostnader	1 640 140	1 425 877

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	4%	25%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Ränteintäkter, koncernföretag	88 333	106 000
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	88 333	106 000
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	88 333	106 000

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2022- 31 dec. 2022	1 jan. 2021- 31 dec. 2021
Räntekostnader, bank	252 407	328 770
Räntekostnader, koncernföretag	360 561	288 000
Räntekostnader, övrigt	0	39
Övriga finansiella kostnader	0	0
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	612 968	616 809
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	612 968	616 809

Not 11 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022	2021
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-38 056	-54 390
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	53 821	-59 044
Summa redovisad skatt	15 765	-113 434
Avstämning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat före skatt	-75 248	391 435
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	15 501	-80 636
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-57 044	-32 798
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	5	0
Skattepåverkan avsättning periodiseringsfond	0	0
Justering avseende skatter för föregående år	53 821	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	3 482	0
Underskottsavdrag som ej längre redovisas som en tillgång		
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som en tillgång		
Övrigt		
Summa	15 765	-113 434
Redovisad skatt	15 765	0

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 21,0 procent (29,0). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Gladshem Finspång Köpmannen AB
Org.nr 556889-5964

Uppskjuten skatt	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Ingående värde	455 308	396 264
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	-53 821	59 044
Utgående värde	401 487	455 308

Uppskjuten skatteskuld avser i sin helhet temporära skillnader för förvaltningsfastighet.

Not 12	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 661 312	31 661 312
	Omklassificeringar, årets aktiveringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 661 312	31 661 312
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 929 072	-1 659 360
	Årets avskrivning	-314 666	-269 712
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 243 738	-1 929 072
	Utgående redovisat värde	29 417 574	29 732 240

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras 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.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 38,8 mkr (22,5). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet Newsec Advice AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

Gladshem Finspång Köpmannen AB

Org.nr 556889-5964

2023070433379

Not 13 **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	7 841 489	116 553
Omklassificeringar, årets aktiveringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 841 489	116 553

Not 14 **Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 658 247	5 300 000
Tillkommande fordringar	0	358 247
Amorteringar, avgående fordringar	-5 658 247	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 658 247

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Lån till koncernbolag	0	5 300 000
Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag	0	5 300 000

<i>Omsättningstillgångar</i>	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Fordran på koncernbolag	0	358 247
Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag	0	358 247

Not 15 **Kortfristiga fordringar på koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	0	358 247
Summa	0	358 247

Not 16 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	38 810	7 240
Summa	38 810	7 240

Gladshem Finspång Köpmannen AB

Org.nr 556889-5964

2023070433380

Not 17 Eget kapital

Aktiekapital	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	50	50	1 000	1 000
			1 000	1 000

Förklaring till poster i balansräkningen

Aktiekapital

Avser det registrerade aktiekapitalet.

Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Erhållna villkorade aktieägartillskott ingår i balanserade vinstmedel med 0 kr (0).

Not 18 Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	455 308	396 264
Årets avsättningar	-53 821	59 044
Utgående redovisat värde	401 487	455 308

Se not 11 Skatt på årets resultat för ytterligare upplysning och specifikation avseende uppskjuten skatteskuld.

Not 19 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 12 000 tkr (18 000). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3 månader och den genomsnittliga ränta uppgick till 5,1 procent (1,83).

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Gladshem Finspång Köpmannen AB

Org.nr 556889-5964

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som reducerar finansieringsrisker.

Riskhantering av kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande nettoskulder	12 000 000	32 400 000
Summa eget kapital	4 233 979	1 083 479
Förhållande mellan skuld och eget kapital	2,8	29,9

Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	11 760 000	0
Lån från koncernföretag	0	14 400 000
Summa långfristiga skulder	11 760 000	14 400 000
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån	240 000	18 000 000
Summa kortfristiga skulder	240 000	18 000 000
Lånebelopp	12 000 000	32 400 000

Företagets lån har följande ränteförfallstruktur.

	< 6 mån	6-12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
2022-12-31					
Lånebelopp	0	240 000	11 760 000	0	12 000 000

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mellan 1 och 5 år	11 760 000	14 400 000
Senare än 5 år	0	0
Summa	11 760 000	14 400 000

Not 20	Övriga skulder		
		2022-12-31	2021-12-31
Momsredovisning		0	15 449
Övriga poster		10 732	1 762
Summa		10 732	17 211

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
		2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader		87 544	270
Upplupna fastighetskostnader		216 244	56 805
Förutbetalda hyresintäkter		396 733	200 851
Summa		700 521	257 926

Not 22	Likvida medel		
		2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel		463 384	0
Summa		463 384	0

Gladshem Finspång Köpmannen AB
Org.nr 556889-5964

2025070453383

Not 23 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar

15 860 000 29 469 750

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Not 24 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 26 maj 2023



David Dahlgren
Styrelseledamot & verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 maj 2023

Ernst & Young Aktieföretag



Mikael Jkonen
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023070433384

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gladshem Finspång Köpmannen AB, org.nr 556889-5964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gladshem Finspång Köpmannen AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gladshem Finspång Köpmannen ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Gladshem Finspång Köpmannen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

2023070433385

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Gladshem Finspång Köpmannen AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 26 maj 2023

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor