ank=20250630-20250702211101

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Gladsheim Fastigheter AB

559167-8056

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 4 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 24 juni 2025

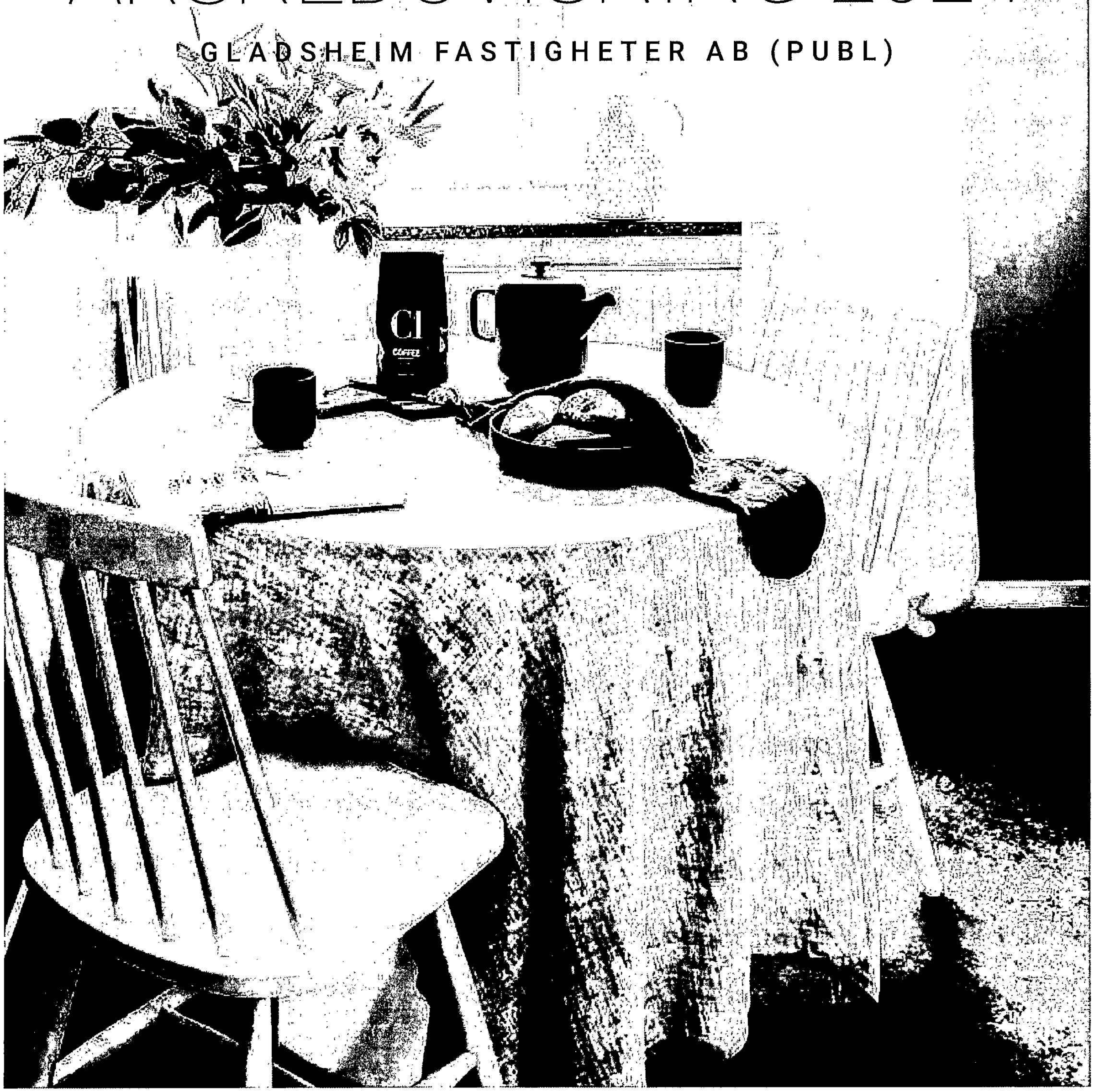
David Dahlgren
Styrelseledamot

ank=20250630-20250702211102

GLADSHEIM

ÅRSREDOVISNING 2024

GLADSHEIM FASTIGHETER AB (PUBL)



ank=20250630-20250702211103

GLADSHEIM

Trygghet för dig

Gladsheim Fastigheter är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och förädlar hyresbostäder i mellanstora svenska orter och högskolestäder.

Innehåll

Gladsheim i sammandrag	2
VD har ordet	4
Nyckeltal i sammandrag	6
Väsentliga händelser 2024	7
Om Gladsheim	8
Gladsheims förvaltning	10
Förädling och värdeskapande	13
Förädling i egen regi	16
Marknad och förvärv	17
Fastighetsbestånd – översikt	19
– Mälardalen	20
– Östergötland	21
– Väst	22
Hyresgäster	23
Finansiering och investering	24
Aktiestruktur i sammandrag	26
Aktuell intjäningsförmåga	28
HÅLLBARHET, ANSVAR OCH MEDARBETARE	**29**
Hållbarhet	30
Medarbetare	36
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	**37**
Bolagsstyrningsrapport	38
Styrelse	43
Ledning	44
FINANSIELL REDOVISNING	**47**
Förvaltningsberättelse	48
Räkenskaper	55
Noter	63
Undertecknande	83
Revisionsberättelse	84
Definitioner	87
Adresser	88

Koncernen i siffror

	2024	2023
Fastighetsvärde, mkr	4 044,6	3 975,6
Substansvärde (NAV), mkr	1 685,7	1 401,3
Periodens resultat, mkr	–10,4	–338,7
Soliditet, %	38,4	33,2
Driftnetto/Räntebärande skuld, %	5,9	5,4
Belåningsgrad, fastigheter, %	56,9	63,2
Avkastning på eget kapital (annualiserat), %	–0,7	–23,0
Substansvärde, kr/preferensaktie (NAV)		
Preferensaktie A, kr (substansvärde inkl upplupen utdelning) [1)]	1 108,67	1 211,39
Preferensaktie B, kr (kvotvärde inkl upplupen utdelning) [1)]	201,39	151,18
Preferensaktie C, kr (substansvärde inkl upplupen utdelning) [1)]	1 182,04	1 266,55
Preferensaktie AA, kr (substansvärde inkl upplupen utdelning) [1)]	1 289,31	1 325,76
Preferensaktie BB, kr (substansvärde inkl upplupen utdelning) [1)]	1 204,18	1 240,63

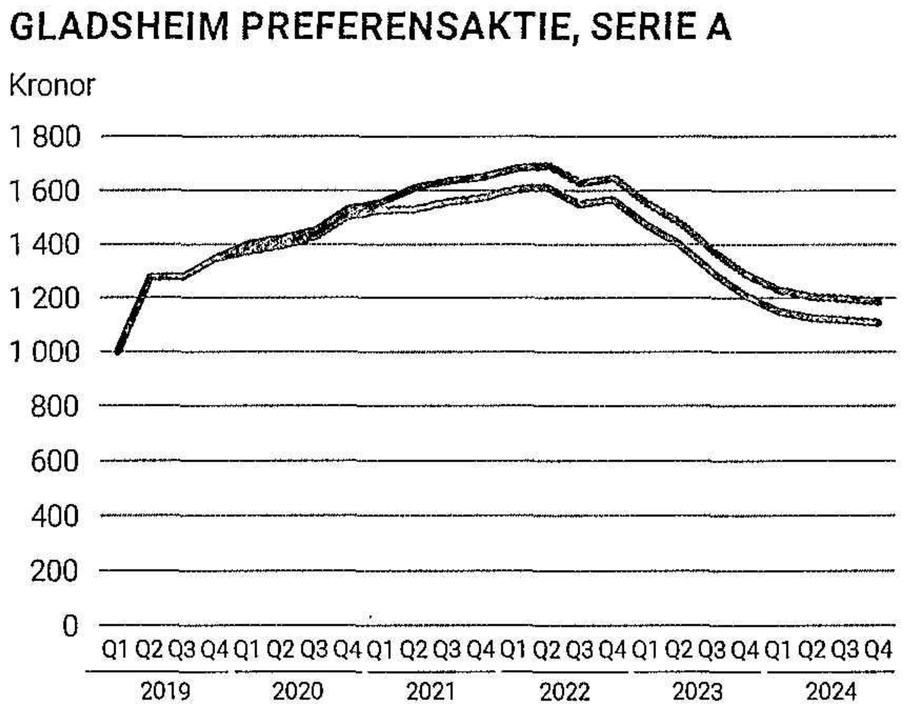
[1)] *Justerat för hybridlånekapital om 300 mkr samt upplupen ränta hänförlig till hybridlånekapital om 46,2 mkr.*

Definitioner, se ➔ sid 87

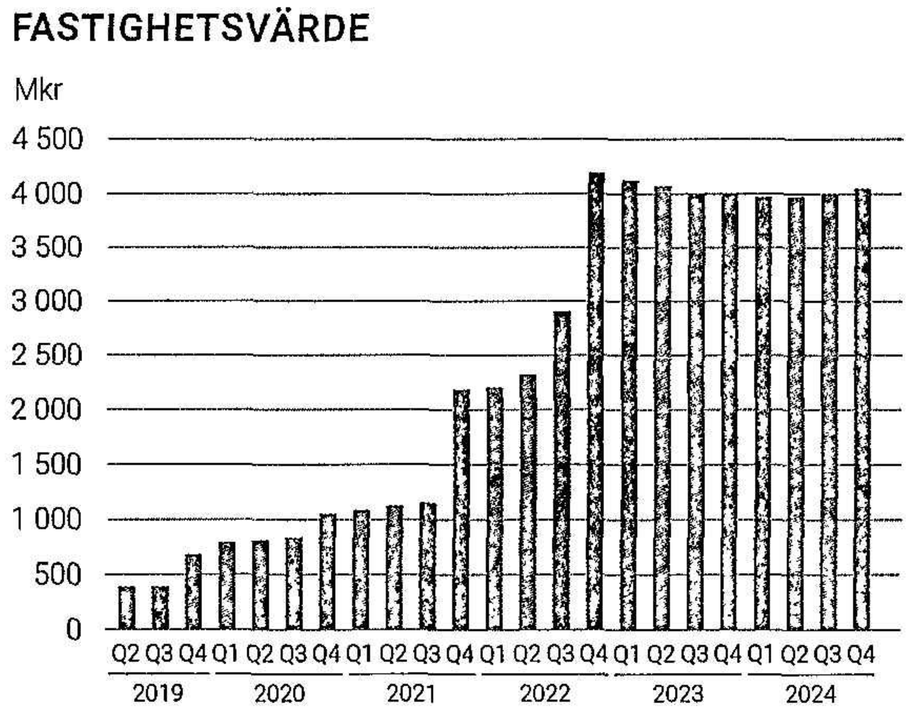
amk=20250630-20250707



GLADSHEIM PREFERENSAKTIE, SERIE A



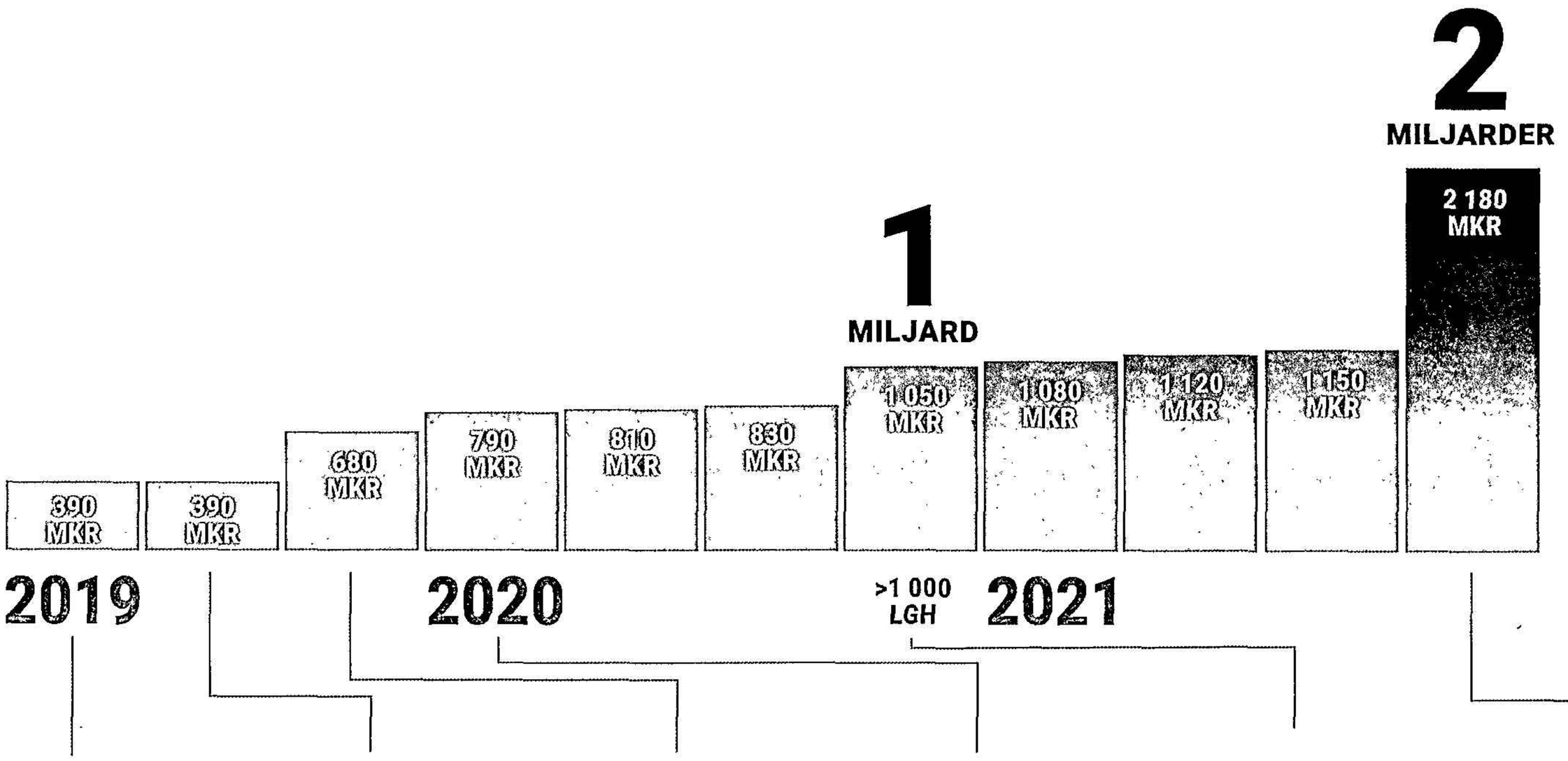
FASTIGHETSVÄRDE



ank=20250630-20250702211105

Gladsheim i sammandrag

Gladsheim Fastigheter AB grundades 2018 av David Dahlgren och Fredrik Gynnerstedt. 2019 köpte bolaget sina första fastigheter. Idag har bolaget ett fastighetsvärde om cirka 4 miljarder kronor.



Q2 2019
Förvärv
Skara: 324 lgh
Arboga: 186 lgh

Q3 2019
Förvärv
Karlskoga: 76 lgh

Q4 2019
Förvärv
Eskilstuna: 86 lgh
Eskilstuna: 32 lgh

Q1 2020
Förvärv
Skövde: 80 lgh

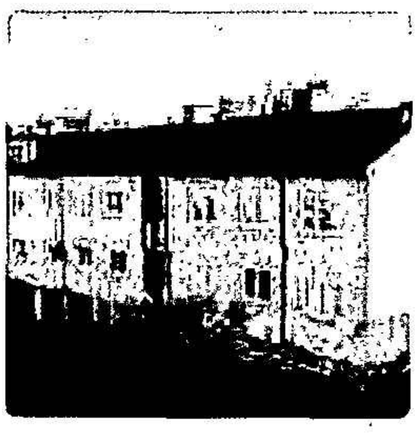
Q4 2020
Förvärv
Kungsör: 83 lgh
Norrköping: 135 lgh





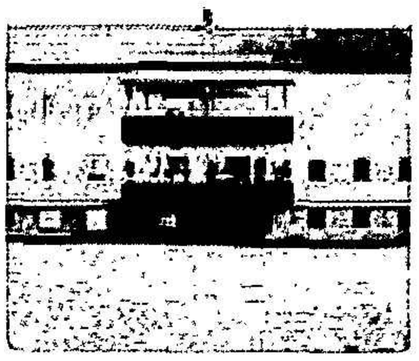






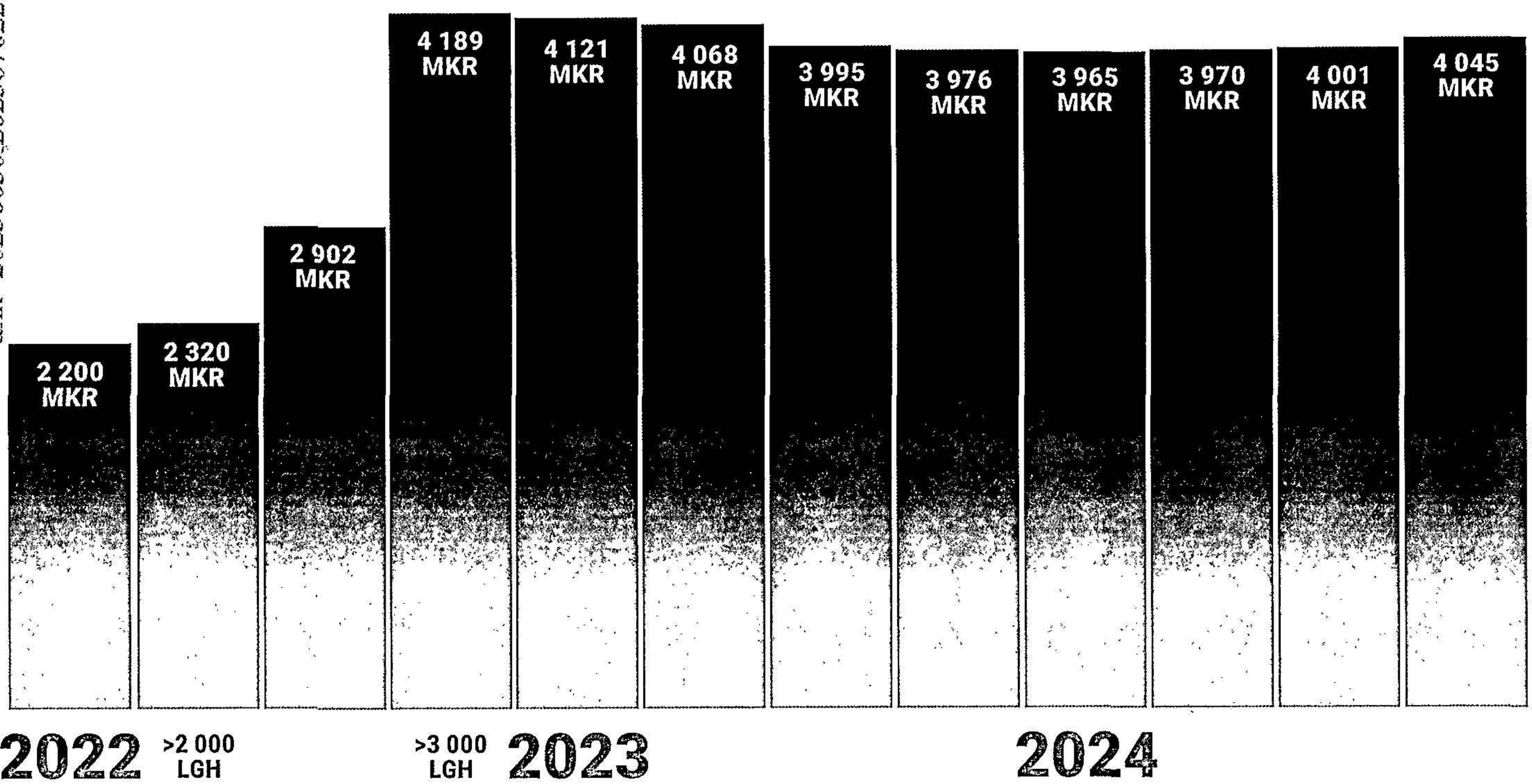






ank=20250630-20250702211106

4
MILJARDER



Q4 2021
Förvärv
Eskilstuna: 230 lgh, Tibro: 118 lgh
Skövde:135 lgh, Kungsör/Köping: 182 lgh
Karlskoga: 28 lgh

Q2 2022
Förvärv
Karlskoga: 83 lgh
Skövde: 324 lgh
(tillträddes i Q3)

Q4 2022
Förvärv
Finspång:
920 lgh



ank=20250630-20250702221107

VD har ordet

Från kostnadsfokus till kundfokus

2024 blev året då vi kunde skifta fokus, från att hantera effekterna av en ny ränte- och marknadslogik till att bygga för framtiden på våra egna villkor. Efter ett par år av kostnadsanpassningar, effektivisering och genomgripande energioptimeringar står Gladsheim starkare än någonsin – med en vältrimmad organisation, en lönsam affärsmodell och en tydlig riktning framåt med hyresgästen i centrum.

Under 2024 har vi genomfört stora insatser för att minska våra driftskostnader, effektivisera förvaltningen och optimera energianvändningen. Resultatet är tydligt: ökad energieffektivitet, ett starkare driftnetto och minskade administrationskostnader. Vi har dessutom förlängt bolagets räntebindning och refinansierat allt fler fastigheter med gröna lån. Dessa åtgärder har nu skapat oss utrymmet att stärka Gladsheims kunderbjudande.

Hyresgästen i centrum

Efter flera år med fokus på operationell effektivitet och energibesparing har vi under 2024 riktat blicken mot dem vi är till för – våra hyresgäster. Vi tror på en affär där social hållbarhet, personlig service och digital tillgänglighet samspelar. Det handlar om att möta människor i vardagen för att erbjuda trygga och trivsamma boendemiljöer.

Vi ser framför oss en marknad där kundens upplevelse och delaktighet är avgörande för långsiktig framgång. Därför stärker vi nu relationen med våra hyresgäster. Genom ett fortsatt personligt bemötande, högre servicenivå och digitala lösningar skapas tillgänglighet, transparens och snabbare hantering av information. Det personliga mötet kombinerat med tekniska lösningar leder samtidigt till att förenkla arbetet för en effektivare drift. Vi ser detta som en investering i social och ekonomisk hållbarhet, genom trygga, renoverade och välskötta boendemiljöer höjer vi livskvaliteten och minskar risk för vakans. Att kombinera effektiv fastighetsförvaltning med en socialt hållbar affär förstärker vårt erbjudande till samtliga intressenter och bidrar till långsiktig lönsamhet för våra ägare.

Teknik med ett syfte

Den snabba digitala utvecklingen har bidragit till att människor idag ställer allt högre krav på service och tillgänglighet. Digitalisering och ny teknik är ett viktigt verktyg på Gladsheim för att fatta bättre underbyggda beslut, samt effektivisera arbetsflöden för att skapa en modernare boendeupplevelse. Under året har även viktiga steg tagits mot att bli ett mer datadrivet bolag. Med uppföljning på lägenhetsnivå och en smart energistyrning skapas högre precision i förvaltningen.

En marknad i förändring – men med en ljusare horisont

Efter flera år av stigande räntor, låg transaktionsaktivitet och värderingsosäkerhet ser vi nu ett trendskifte. Avkastningskraven har stabiliserats, intresset för energieffektiva bostäder ökar och förvärvsmöjligheter börjar återvända. Gladsheim är väl positionerat för att växa där rätt förutsättningar finns, men vårt fokus ligger fortsatt på att förädla det egna beståndet. Den pågående omställningen från finansieringsdriven till driftstyrd affärslogik – är något vi välkomnar. Gladsheim och vår organisation är byggda för att skapa värde i varje fastighet, varje relation och varje investering. Det är styrkan i vår verksamhet ligger.

Mot 2025 med tillförsikt

När vi blickar framåt mot 2025 ser vi både osäkerheter och möjligheter. Vi tar med oss vår starka operativa modell, innovationsförmåga och bedömningen att framtidens bostadsbolag kombinerar lönsamhet med samhällsnytta.

Vi fortsätter att investera där effekten är störst: renoveringar i egen regi, trygghetsskapande åtgärder och mätbar hållbarhet. Gladsheims värdeskapande sker i vardagen – i varje möte med hyresgästen, varje energianalys och varje noggrant utfört underhållsprojekt.

Vår ambition är att vara en nytänkande och hållbar aktör inom svensk bostadsförvaltning. Med en integrerad modell, ett växande digitalt ekosystem och en kultur av ansvar och förbättring är bolaget väl rustat för nästa fas där AI och automation blir allt viktigare i vår styrning. Successivt bygger vi en digital infrastruktur som stödjer och förbättrar både fastighetsdriften samt våra kundrelationer.

Inför 2025 ser vi därför ett Gladsheim med tydligare kundfokus och starkare marginaler. Vår affär, med en väl diversifierad portfölj och en kompetent organisation, vilar på finansiell disciplin och samhällsengagemang. Det är i skärningspunkten mellan kassaflödesstyrning och kundvärde som vi fortsätter att bygga vår position som en modern och konkurrenskraftig bostadsaktör.

Stockholm i maj 2025

David Dahlgren
Verkställande direktör,
Gladsheim Fastigheter AB

ank=20250630-20250702211108

”

Vi fortsätter att investera där effekten är störst: renoveringar i egen regi, trygghetsskapande åtgärder och mätbar hållbarhet.

ank=20250630-20250702211109

Nyckeltal i sammandrag

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2024	2023
Antal kvadratmeter	**256 820**	**257 664**
Redovisat värde, kr/kvm	15 742	15 429
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 244	1 170
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut, %	89,3	90,0
Överskottsgrad, %	50,6	48,0
Antal fastigheter	153	157
Direktavkastning, %	3,7	3,4

FINANSIELLA NYCKELTAL	2024	2023
Räntetäckningsgrad, ggr	1,0	0,8
Soliditet, %	38,4	33,2
Driftnetto/Räntebärande skuld, %	5,9	5,4
Belåningsgrad, fastigheter, %	56,9	63,2
Avkastning på eget kapital, %	−0,7	−23,0

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, KR PER AKTIE	2024	2023
Preferensaktier av serie A, C, AA och BB		
Genomsnittligt antal preferensaktier A, C, AA och BB	**1 120 223**	**1 120 223**
Förvaltningsresultat före skatt per preferensaktie	2,33	−15,79
Periodens resultat per preferensaktie	−9,32	−300,90
Antal preferensaktier B (utdelningsaktie) per periodens slut	**38 786**	**38 786**
Aktuella värden		
Preferensaktie A (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [1)]	1 108,67	1 211,39
Preferensaktie B (utdelningsaktien kvotvärde inkl upplupen företrädesränta) [1)]	201,39	151,18
Preferensaktie C (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [1)]	1 182,04	1 266,55
Preferensaktie AA (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [1)]	1 289,31	1 325,76
Preferensaktie BB (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [1)]	1 204,18	1 240,63
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie A+B)	200,84	150,63
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie C)	274,20	205,78
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie AA)	381,47	264,99
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie BB)	296,34	179,86
Ackumulerade värden		
Substansvärde inkl upplupen företrädesränta och betald utdelning sedan start (Serie A) [1)]	1 186,24	1 288,96
Substansvärde inkl upplupen företrädesränta och betald utdelning sedan november 2020 (Serie C) [1)]	1 184,71	1 269,21
Total aktieägaravkastning sedan maj 2019, % (serie A)[1)]	*18,6*	*28,9*
Total aktieägaravkastning sedan oktober 2019, % (serie A+B)[1)]	*−8,4*	*−0,2*
Total aktieägaravkastning sedan november 2020, % (serie C)[1)]	*−13,6*	*−8,8*
Stamaktier		
Genomsnittligt antal stamaktier	**900 000**	**900 000**
Periodens resultat per stamaktie	0,0	0,0
Antal stamaktier per periodens slut	**900 000**	**900 000**
Eget kapital, kr/stamaktie [1)]	0,06	0,06
Substansvärde, kr/stamaktie (NAV) [1)]	0,06	0,06

Se Finansiella nyckeltal i intjäningsförmåga för bedömning på helårsbasis.

[1)] *Justerat för hybridlånekapital om 300 mkr samt upplupen ränta hänförlig till hybridlånekapital om 46,2 mkr.*

Definitioner, se ◐ sid 87

ank=20250630-20250702211110

Väsentliga händelser 2024

Q1 Januari-mars

- Från 1 januari drivs bolagets redovisningsfunktioner internt med egen personal och systemstöd. Den 8 januari tillträdde Viveka Eriksson rollen som Group Financial Controller och Hanna Tibi Wenker rollen som Senior Bolagsekonom.
- Under februari genomfördes ett kapitaltillskott om 150 mkr i form av ett evigt hybridlån från Gladsheims huvudägare Illinois Investment SARL. Gladsheim är i ensidig kontroll över när lånet återbetalas. Lånet klassificeras därmed som eget kapital enligt bolagets redovisningsprinciper men har företräde framför sedvanliga aktier. Cirka 60 mkr kommer att gå till att stärka bolagets finansiella ställning och 90 mkr till investeringar i befintlig portfölj. Kapitaltillskottet är en del i en större facilitet på 300 mkr fram till 2027. Avsikten är att övriga ägare kommer kunna tillställa bolaget kapital pro-rata till samma villkor under 2024.
- Under perioden har bolaget erhållit samtycken (så kallade "waivers") som läker samtliga kovenantsbrott per den sista december samt genom kapitalanskaffning via hybridlån stärkt bolagets likviditet och soliditet.
- Under slutet av det första kvartalet ingick Gladsheim ett avtal om avyttring av fyra fastigheter i Karlskoga till en lokal fastighetsägare.

Q2 April-juni

- Under inledningen av det andra kvartalet frånträdde Gladsheim de fyra fastigheterna i Karlskoga där försäljningspriset var i linje med bokfört fastighetsvärde. Avyttringen sker i linje med Gladsheims strategi att genomföra försäljning av färdigutvecklade fastigheter.
- Gladsheims bolagsstämma ägde rum 31 maj. Stämman beslutade enligt styrelsens förslag att inte genomföra någon utdelning. På stämman godkändes även bolagets årsredovisning. Till styrelse för bolaget valdes Carl-Viggo Östlund till ordförande (omval). Till ledamöter valdes Mikael Larsson (omval) och Magnus Oscarsson (omval).
- Under juni genomfördes ett andra kapitaltillskott om 50 mkr i form av ett evigt hybridlån från Gladsheims huvudägare Illinois Investment SARL. Totalt har Gladsheim erhållit kapitaltillskott om 200 mkr under det första halvåret 2024. Lånet klassificeras som eget kapital enligt bolagets redovisningsprinciper, men har företräde framför sedvanliga aktier. Tillskottet kommer primärt användas till att stärka bolagets finansiella ställning för fortsatta investeringar i befintlig portfölj. Kapitaltillskottet är en del i en större facilitet på 300 mkr fram till 2027. Avsikten är att övriga ägare kommer kunna tillställa bolaget kapital pro-rata till samma villkor.

Q3 Juli-september

- Under kvartalet har Gladsheim erhållit godkännande om förlängning och räntebindning avseende flertalet lån, vilken slutförts efter kvartalets utgång. Denna har bidragit till en förbättrad kapitalstruktur och en lägre genomsnittlig räntenivå för bolaget.

Q4 Oktober-december

- Under kvartalet har Gladsheim erhållit 100 mkr i kapitaltillskott i form av ett evigt hybridlån från Gladsheims huvudägare Illinois Investment SARL. Övriga ägare kommer kunna tillställa bolaget kapital pro-rata till samma villkor under det första kvartalet 2025.
- Gladsheim har även erhållit bolagets första gröna lån vilket är ett resultat av bolagets arbete inom ESG. Gladsheim arbetar nu vidare inom det fastlagda ESG-strategin vilket bidrar till en utökad grön finansiering.
- Gladsheim har kallat till extra bolagsstämma den 12 december. Förslag till beslut på stämman är att välja Kristian Krogh som ordinarie ledamot för tiden intill slutet av årsstämman 2025 samt att styrelsen ska bestå av fyra ordinarie ledamöter.

2025 Efter årets utgång

- Gladsheim har efter årets utgång tagit fram ett erbjudande i form av ett evigt hybridlån riktat till bolagets minoritetsaktieägare. Erbjudandet uppgår till 117,4 mkr och utgör, till samma villkor, minoritetens pro-rata andel av den hybridfinansiering om 300 mkr som bolagets huvudägare Illinois Investment SARL tecknade under 2024. Erbjudandet till minoriteten tecknades till motsvarande 72,1 procent av det totala erbjudandet.
- Efter årets utgång har Gladsheim erhållit en ny grön finansiering till följd av bolagets fortsatta arbete med den fastlagda ESG-strategin.

ank=20250630-20250702211111

Om Gladsheim

Bakgrund

Gladsheim är ett fastighetsbolag med fokus på hyresbostäder. Gladsheim förvärvar, förvaltar och förädlar hyresbostäder i mellanstora svenska orter samt högskolestäder i tillväxtregioner med bra kommunikationer och i nära anslutning till universitet och regionhuvudstäder. Målsättningen med att investera i fastigheter är att ge en långsiktigt god avkastning och som inte nödvändigtvis har full korrelation med aktiemarknaden.

Namnet Gladsheim kommer från den fornnordiska mytologin och betyder "ljust hem" och illustrerar vår ambition att tillhandahålla trivsamma lägenheter för våra hyresgäster.

Affärsidé

Gladsheims affärsidé är att långsiktigt äga, utveckla, förädla och förvalta hyresbostäder i mellanstora orter i tillväxtregioner. Gladsheim ska erbjuda trivsamma boenden där man vill leva.

Mål och strategi

Gladsheim är ett kassaflödesdrivet fastighetsbolag som kännetecknas av hyresbostäder i bästa läge i städerna. Drift och renovering sker i egen regi för att uppnå bra lönsamhet och hög avkastning på eget kapital. Gladsheim har en målsättning om att fortsätta öka beståndet och bygga portföljvolym till ett värde om minst 5 miljarder kr. En större portfölj ger skalfördelar och förbättrat nettokassaflöde. Bolaget verkar för en framtida börsnotering.

Gladsheim ska bidra till ett hållbart samhälle tillsammans med kunder och samarbetspartners. Genom att tillhandahålla trivsamma, kostnadseffektiva och klimatsmarta boenden på våra orter bidrar Gladsheim aktivt till samhällsutvecklingen.

Finansiella mål

- Årlig avkastning på EK efter skatt om 12-15 procent.
- Utdelning på upp till 5 procent på investerat kapital årligen.
- Belåningsgrad på fastigheterna som långsiktigt inte överstiger 60 procent.
- Räntetäckningsgrad långsiktigt överstigande 2 ggr.

GLADSHEIMS VÄRDEORD



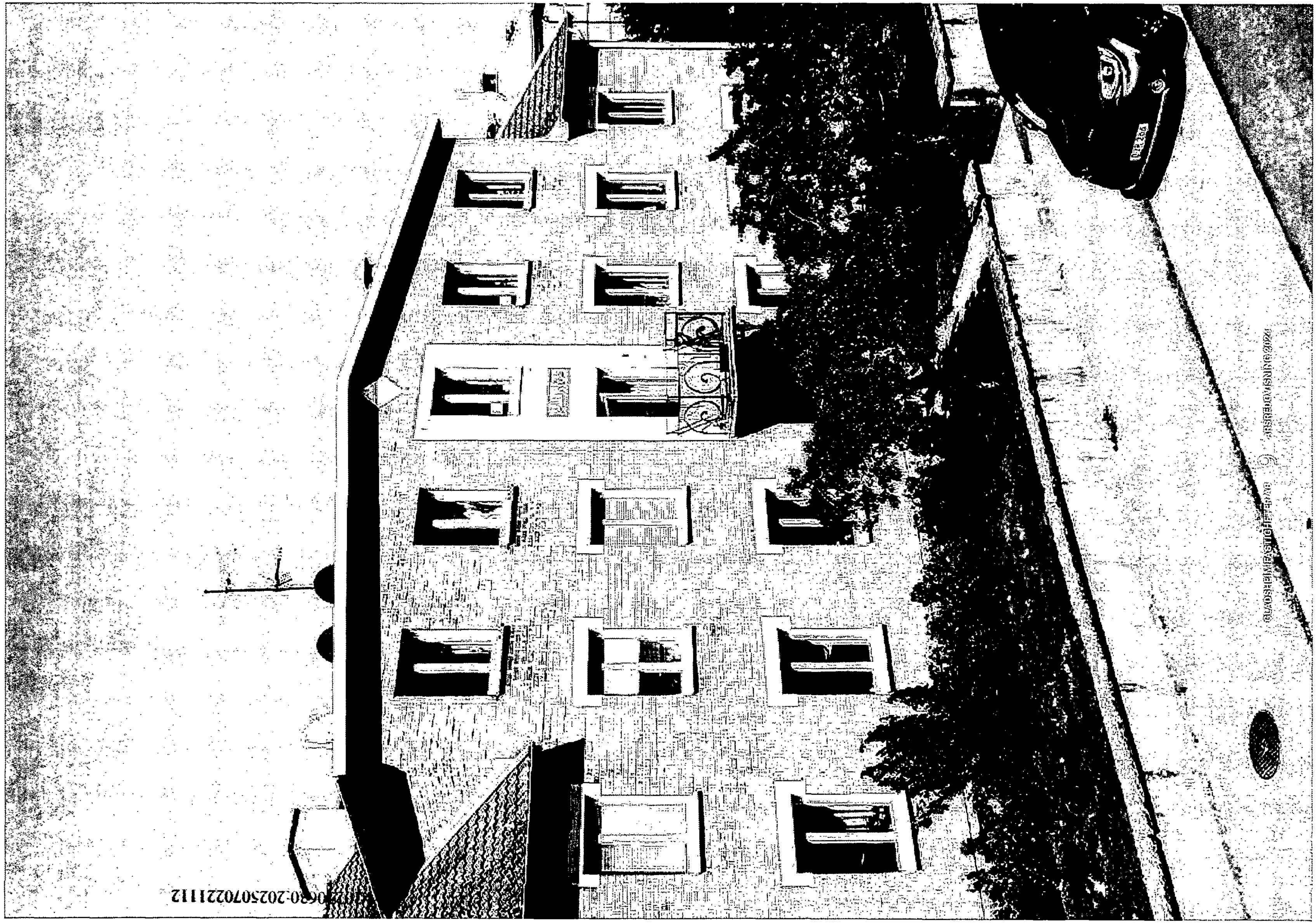
På Gladsheim växer vi tillsammans, vi delar med oss av vår kunskap och hjälper varandra mot gemensamma mål. Vi är stolta över det vi uppnår tillsammans, framgång når vi genom samarbete. Vi lyssnar på våra hyres gäster och arbetar efter vad de tycker är viktigt.



Alla på Gladsheim har ett stort engagemang för sitt arbete och gör alltid det där lilla extra för hyresgästerna. Bolaget drivs med fokus på det som vi tycker är viktigt; våra hyresgäster, medarbetare och en mer hållbar och trygg värld, så väl lokalt på orten som i samhället i stort.



Gladsheim tar ansvar för hur vår verksamhet påverkar såväl människor som den miljö vi verkar i. Våra medarbetare tar personligt ansvar för sina arbetsområden och har befogenhet samt mod att agera inom sin yrkesroll. Vi håller det vi lovar och tar ansvar för resultatet av vårt arbete.



20250702211112

ank=20250630-20250702113

Gladsheims förvaltning

Gladsheims förvaltning grundar sig i vår vision att erbjuda attraktiva lägenheter i trivsamma bostadsområden. Gladsheim har en helhetsförvaltning där vi hela tiden arbetar för att utveckla trygga och trivsamma boendemiljöer för våra hyresgäster med vår personal nära till hands.

Kundfokuserad förvaltning

Gladsheims förvaltning har alltid hyresgästerna i fokus. Vi arbetar ständigt för att våra hyresgäster ska vara nöjda och trivas med sitt boende samt oss som fastighetsägare. Genom att finnas nära tillhands, med engagerad och kunnig personal, skapar vi goda förutsättningar för att våra hyresgäster ska uppleva ett tryggt boende och hysa hög tillit till oss som hyresvärd. En viktig del för att säkerställa en närvarande och engagerad förvaltning är att vi har egen personal på plats i våra regioner. På så sätt lär vi känna våra hyresgäster och våra hyresgäster lär känna oss. Genom egen personal kan vi även säkerställa en proaktiv förvaltning som håller en hög nivå och möter hyresgästernas förväntningar.

Lokal närvaro

Gladsheim strävar efter att ha egen personal på alla orter där det är möjligt och har idag 93 procent av vårt bestånd i egen förvaltning. Det är enbart i orterna Karlskoga och Jönköping som bolaget har extern förvaltning. Detta till följd av att bestånden på orterna inte är tillräckligt stora för att en egen förvaltning ska vara effektiv. Vid extern förvaltning säkerställer Gladsheim en nära dialog och samarbete med det regionala förvaltningskontor orten hör till, samt att även den externa organisationen har våra hyresgäster i fokus.

En ytterligare viktig del i att ha en närvarande förvaltning är våra lokalkontor. Vi har lokalkontor på nästan alla våra orter där vi kan möta våra hyresgäster både under öppettider och vid behov. Gladsheims hemsida och det fastighetssystem som vi har är verktyg för att Gladsheim ska vara tillgängliga för våra kunder. Genom hemsidan och systemstödet kommer hyresgästerna åt sina hyresavier och kan göra en serviceanmälan dygnet runt. Under slutet av året har Gladsheims förvaltning påbörjat ett arbete för att förbättra och förenkla vår service samt kommunikationen med våra hyresgäster, vilket även gäller processen för serviceanmälningar. Målsättningen



ank=20250630-20250702211114

är att identifiera förbättringsområden och fortsätta genomföra värdeskapande förändringar under 2025.

Förvaltningens fokus 2024

Under verksamhetsåret 2024 har förvaltningens främsta fokus varit att vidare förbättra Gladsheims driftnetto, genom att verka utifrån ett stärkt kundfokus samt att fortsätta arbeta kostnadseffektivt i den löpande driften av våra fastigheter. Implementeringen av de kostnadsbesparande aktiviteter som identifierades under 2023 har fortsatt under året och har tillsammans med hållbarhetsinvesteringar sänkt Gladsheims löpande kostnader under 2024.

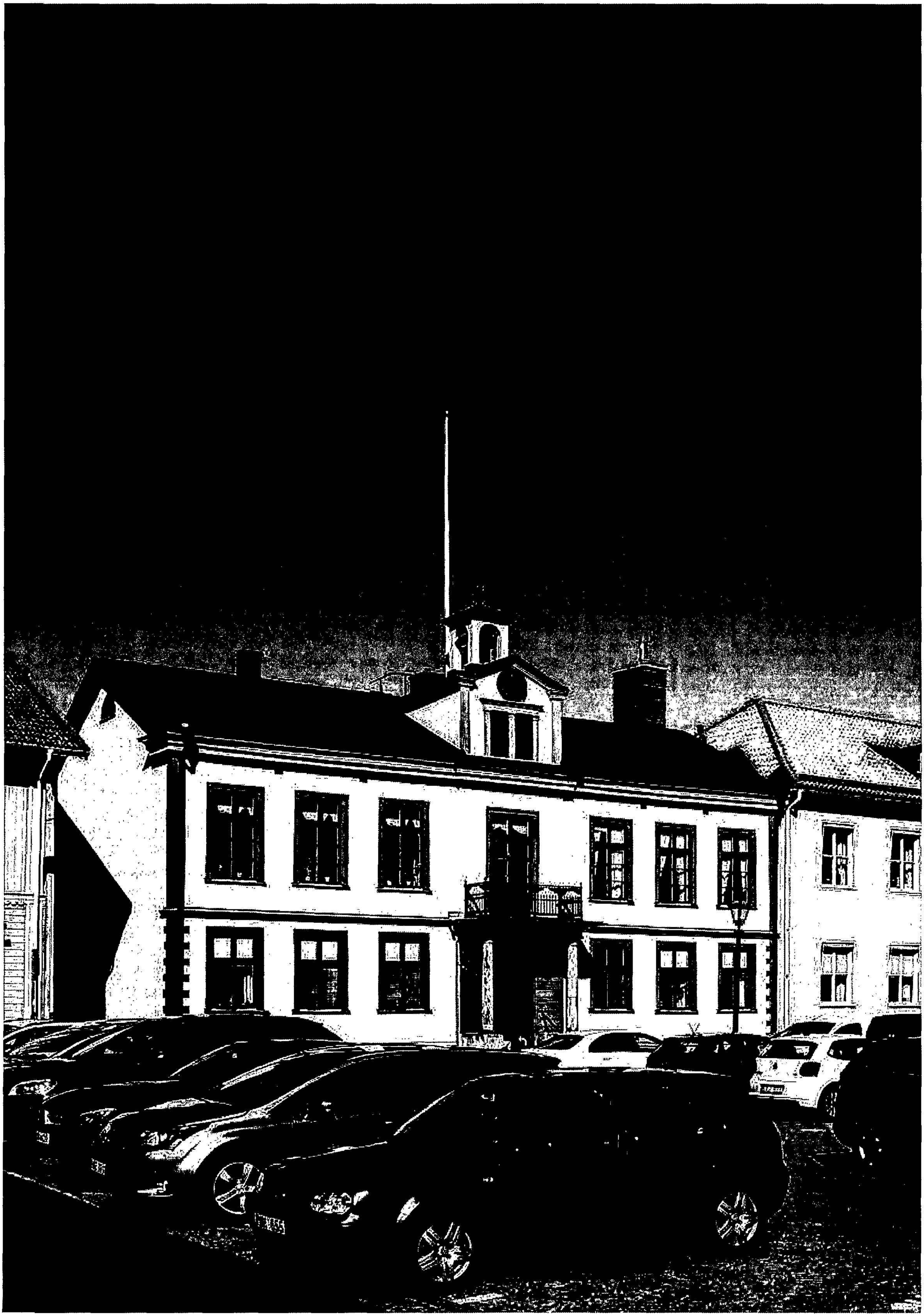
En förvaltning med den boende och kunden i centrum innebär främst att förvaltningsorganisationen arbetar för att öka kundnöjdheten. Genom att sträva mot en hög servicegrad kan vi i allt större utsträckning behålla befintliga hyresgäster samt attrahera nya hyresgäster och därmed minska eventuell vakansrisk över tid. Därför genomförde Gladsheim en hyresgästundersökning tillsammans med AktivBo under hösten 2024. Undersökningen skickades till samtliga av våra boende, därefter analyserades resultatet av den lokala förvaltningsorganisationen i respektive region. På så sätt har varje region identifierat ett flertal förbättringsåtgärder och aktiviteter, på såväl lokal som central nivå för hela bolaget.

Värdeskapande affärsplaner

Under 2024 har förvaltningen även koncentrerat sitt arbete på att göra enklare förbättringsåtgärder på våra fastigheter inom ramen för den löpande förvaltningen och skötseln av portföljen. Därmed har Gladsheims strategi med individuella affärs- och handlingsplaner per fastighet utvecklats vidare. Idag innefattar dessa handlingsplaner ett långsiktigt kund- och intäktsfokus tillsammans med åtgärder eller investeringar som säkerställer fastighetens skick och ekologiska hållbarhet över tid.

Under året har Gladsheim fortsatt med värdeskapande investeringar ur hållbarhetsperspektiv. Däribland har vi investerat i att koppla upp våra fastigheter och göra de mer digitala, på så sätt har vi både bättre möjlighet att minimera energiförbrukningen i våra fastigheter samtidigt som vi på ett effektivare sätt kan kontrollera att våra fastigheter presterar som de ska. Läs mer om Gladsheims hållbarhetsarbete på sid 30.





ank=20250630-20250702211116

Förädling och värdeskapande

Gladsheim tar ett helhetsgrepp om sina fastigheter, vilket innefattar en applicerad förädlingsmodell för lägenheter och lokaler, fastigheten som helhet och miljön runt omkring husen. Målet är att fastigheten och dess omgivning, ska vara snygg och trivsam att vistas i. I centrum för förädlingsarbetet står en hållbar utveckling med fokus på den gröna omställningen.

Gladsheim Projekt

För att långsiktigt trygga tillgången på personal som kan utföra förädlingen av bostäder, genom kostnadseffektiva renoveringar till önskad standard, startade Gladsheim under 2021 ett eget projektbolag. Idavallens Byggnads AB är bolagets egen projektorganisation med ansvar för genomförandet av majoriteten av portföljens förädlingsprojekt. Tidigare år har genomförandet av lägenhetsrenoveringar varit ett stort fokus för projektorganisationen, men sedan hösten 2023 har projektorganisationen varit under utveckling med målsättningen att utöka antalet ansvarsområden samt bredda typen av arbete och underhållstjänster som kan utföras i Gladsheims egen regi. Arbetet med att bredda Gladsheims Projekts ansvar sjösattes under 2024 med väldigt gott resultat. Att arbeta med vår egen personal i såväl renoveringar som projekt och underhåll medför en gynnsam och värdeskapande samverkan mellan förvaltnings- och projektorganisationen. Det bidrar till en ökad lönsamhet med hållbarhet i fokus för Gladsheims projektportfölj.
Se även *"Förädling i egen regi"* på ◐ sid 16.

Lägenhetsrenoveringar

För Gladsheims lägenheter arbetar vi med tre lägenhetskategorier och koncept: BoBra, BoBättre och Garant. Garant-lägenheter är lägenheter som totalrenoveras till nyproduktionsstandard. BoBättre-konceptet används för de lägenheter där man vid renoveringen kan behålla vissa delar av befintlig inredning men ändå höja standarden i lägenheten så att det totala bruksvärdet och boendeupplevelsen blir bättre. BoBra är vår tredje kategori och utgörs av lägenheter med äldre standard och en lägre hyra. Varje lägenhet besiktigas efter uppsägning där befintlig standard, renoveringsmöjligheter och den lokala efterfrågan ses över. Därefter tas det ett beslut vilken av koncepten som passar lägenheten bäst. Vid alla renoveringar ligger både ekologisk och social hållbarhet i fokus, främst genom återbruk och upprustning av material och inredning. Till följd av förändrade förutsättningar på fastighetsmarknaden har Gladsheim påbörjat en utvärdering och vidareutveckling av våra renoveringstyper under slutet av 2024. Målsättningen är att våra lägenhetskoncept ska värdesättas av våra boende och även linjera med den lokala efterfrågan.

Gladsheim Garant

Gladsheims Garant-lägenheter totalrenoveras till en standard jämförbar med nyproduktion. Nya parkettgolv läggs i hela lägenheten och alla väggar och tak målas om. Köken totalrenoveras och inreds med nya vitvaror, nya köksluckor, integrerad diskmaskin och köksbänk. Badrummen renoveras med klinkergolv och helkaklade väggar, ny dusch, handfat med kommod och elektrisk handdukstork. Det finns också tillvalsmöjlighet avseende tvättmaskin och torktumlare. Vid ingången i hallen läggs klinkergolv och lägenhetsdörren byts ut mot en ljudisolerad säkerhetsdörr.

BoBättre

BoBättre-konceptet används för de lägenheter där man vid renoveringen kan behålla vissa delar av befintlig utrustning men ändå höja standarden i lägenheten så att det totala bruksvärdet och boendeupplevelsen blir bättre. Köket i en BoBättre-lägenhet rustas upp genom utbyte av köksluckor, bänkskiva, nytt kakel bakom diskbänken, bänkbelysning, ny spis med varmlufts ugn och diskmaskin. Badrummet fräschas upp och badrumsskåp och glasväggar till duschen installeras. I samtliga rum målas väggarna om och golven byts ut till laminatgolv alternativt så slipas befintligt parkettgolv. I hallen monteras en ljudisolerande säkerhetsdörr och klinkergolv läggs vid entrén.

BoBra

BoBra-lägenheterna är de lägenheter som vi väljer att inte renovera i större omfattning. Lägenheterna har således en god men äldre standard och en lägre hyra än våra renoverade lägenheter.



Allmänna ytor

Målsättningen är att Gladsheims fastigheter ska vara trivsamma, trygga och välskötta. Vi tar därför ett helhetsgrepp rörande våra hus. Helhetsgreppet omfattar samtliga allmänna ytor såsom parkeringar, utemiljöer, belysning, passersystem, trapphus, källare och tvättstugor.

Alla renoveringar följer en renoveringsmanual som beskriver vilka material och färger som ska användas vid renoveringarna i syfte att resultatet ska bli enhetligt och att det blir en genomgående färgton på samtliga ytor. Renoveringarna av de allmänna ytorna genom förs successivt i takt med att vi renoverar lägenheter. Arbetet omfattar samtliga ytskikt och innefattar även investeringar i exempelvis digitala passersystem och hjälpmedel för tvättstugebokningar samt fiberinstallation.

Strategiska inköp och upphandling

Inköp och upphandling var ett av de förbättrings- och ansvarsområden som utvecklades under ledning av projektorganisationen under 2023 samt början av 2024. Bakgrunden till detta var att kraven på en strategiskt planerad inköps- och upphandlingsprocess bedömdes öka, särskilt när en allt större andel av bolagets förädlingsarbeten skulle genomföras i egen regi av Idavallens Byggnads AB. En strukturerad och systematisk inköpsprocess är av stor vikt ur såväl kostnadssynpunkt som ur ett samverkansperspektiv. Under 2024 implementerades ett nytt arbetssätt samt nya riktlinjer för inköp och upphandling. Det strategiska ramverket är framtaget av Gladsheims projektorganisation i samarbete med förvaltningsorganisationen respektive bolagets ekonomiavdelning. Den främsta målsättningen var att sänka bolagets kostnader och därmed fortsätta stärka lönsamheten. Resultatet har varit väldigt positivt och genom det nya arbetssättet har vi lyckats sänka kostnaden i flera projekt, minska både antalet inköpsställen respektive fakturor samt förbättra Gladsheims villkor i ett antal ramavtal.

Förädling av kommersiella lokaler

Cirka 20 procent av Gladsheims intäkter avser kommersiella ytor, därför verkar bolaget för att erbjuda sina lokalhyresgäster trivsamma och långsiktigt användbara ytor i bra lägen. Den framgångsrika uthyrningen av lokaler under 2024 beror till stor del på ett gediget uthyrningsarbete i samverkan med en värdeskapande förädling och anpassning av lokalytor till befintliga samt nya hyresgäster. Flertalet hyresgästanpassningar runtom i beståndet har utförts i egen regi av Idavallens Byggnads AB. Därmed möjliggörs



en nära dialog mellan hyresgästen och Gladsheim i projektets alla skeden. Projektorganisationen har bland annat konverterat en gymlokal till ett trivsamt bageri och café i Skärblacka under 2024.

Konverteringar från lokal till bostad

Gladsheim har på ett fåtal orter lokalytor i bottenvåningen eller souterrängplan med begränsad efterfrågan för de specifika lokalerna. Samtidigt har det för samma fastighet eller område funnits en hög efterfrågan på bostäder. Genom att Gladsheims projektorganisation konverterar de vakanta lokalerna till nya lägenheter omvandlas strukturell vakans till inkomstgenererande ytor. Konverteringar av lokaler är ett utmärkt exempel på värdeskapande förädling genomförd i egen regi. Under 2024 har exempelvis tre vakanta lokaler i Skärblacka konverterats till nya och trivsamma lägenheter som idag är fullt uthyrda.

Hållbarhet och energibesparingar

I Gladsheims förädlingsarbete är hållbarhet och energibesparingar högt prioriterat. Genom energibesparande investeringar som minskar fastigheternas långsiktiga förbrukning samt förbättrar Gladsheims miljöpåverkan tar vi inte bara vårt samhällsansvar som fastighetsägare utan säkerställer även att våra fastigheter är energieffektiva och driftoptimerade. Att minska det befintliga fastighetsbeståndets koldioxidavtryck är ett samhällsansvar och här vill Gladsheim ligga i framkant jämfört med andra fastighetsägare i våra områden. Hållbarhetsinvesteringar är högt prioriterat för Gladsheim och ett hållbarhetsperspektiv är alltid integrerat i våra projekt och renoveringar. Läs mer om hållbarhet på ● sid 30.

Renoveringstakt

Gladsheims ambition är att hålla en hög renoveringstakt, men samtidigt säkerställa att det finns en hög efterfrågan i de lokala marknaderna både på våra renoverade och orenoverade lägenheter. Renoveringstakten anpassas därför både avseende koncept och antal renoverade lägenheter för att möta marknadsläget på varje ort. Totalt har Gladsheim renoverat över 600 lägenheter sedan vi började med våra lägenhetsrenoveringar, varav 109 lägenheter renoverades under 2024. Renoveringstakten motsvarar en årstakt på 4 procent baserat på totala beståndet. I takt med att Gladsheim genomför en översyn av sina renoveringskategorier har renoveringstakten för BoBättre och Garant justerats. Under 2024 och kommande verksamhetsår kommer Gladsheims renoveringsprocess att vidareutvecklas och därmed även renoveringstakten justeras framåt.

ank=20250630-20250702211119

Förädling i egen regi

Gladsheims projektorganisation drivs genom det interna projektbolaget, Idavallens Byggnads AB och är en viktig del i Gladsheims förädlingsarbete. Det interna projektbolaget genomför majoriteten av lägenhetsrenoveringarna. Syftet med att driva ett eget projektbolag är att bolagisera förädlingen av bostäder och säkerställa tillgången på rätt kompetens till en kostnadsnivå som ger rätt avkastning.

Bakgrund

Gladsheim startade 2021 ett eget projektbolag med syftet att bolagisera förädlingen av bostäder. Målet med denna satsning är att långsiktigt trygga tillgången på personal som kan utföra förädlingen av bostäder i enlighet med BoBättre eller Garant och detta till önskad kvalitet samt så kostnadseffektivt som möjligt. Här avses inte bara nedlagda kostnader utan även att minimera tiden från att lägenheten blir ledig tills att renoveringen färdigställs och lägenheten kan hyras ut, därmed minskar risken för vakanskostnader.

Det är viktigt att vi kan planera lägenhetsrenoveringar och att de kan genomföras när lägenheten blir vakant. Således behöver vi inte hålla lägenheter tomställda enkom för att vänta in att externa byggbolag har möjlighet att påbörja renoveringen. Vi har genom projektbolaget bättre kunnat planera renoveringarna exakt efter när vakansen uppstår.

Egen personal som gör det lilla extra

Gladsheim har tre byggteam, ett för varje region. Byggteamen genomför i regel sina egna renoveringar, men personal kan flytta mellan regionerna när det behövs. På så sätt kan tillgången på personal säkerställas även när ett större antal lägenheter ska renoveras i en region samtidigt. Genom att ha egen personal kan vi även på ett bättre sätt säkerställa att kompetensen som behövs finns tillgänglig, vilket också säkerställer att renoveringarna genomförs till en hög standard och i rätt tid.

Genom att genomföra renoveringarna i egen regi har vi också bättre möjlighet att påverka renoveringarna utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Dels så säkerställer vi att de som genomför renoveringarna har bra arbetsvillkor, men vi kan också säkerställa att materialval tas med hållbarhet i åtanke i alla led eftersom vi ansvarar för alla inköp själva. Då projektorganisationens ansvarsområden har utökats under året anställdes en projektledare 2024, med fokus på medelstora och större projekt. På så sätt kan projektorganisationen fortsätta att stötta förvaltningsorganisationen, säkerställa en fortsatt hög kompetensnivå samt bidra till en högre kostnadskontroll i våra projekt.

Genomförda förändringar under 2024

Inför verksamhetsåret 2024 planerade Gladsheim för vidare utveckling och utvärdering av den egna projektavdelningen med fokus på följande arbets- och ansvarsområden:

- Ansvar för lokal förädling över hela portföljen
- Ansvar för genomförande av planerat underhåll
- Inköp och upphandling

Samtliga av dessa förändringar genomfördes framgångsrikt under 2024. Att Idavallens Byggnads AB successivt övertagit ansvaret för lokal förädling och planerat underhåll har fortsatt bidra till att investeringar och underhållsarbeten på portföljens fastigheter genomförs med hög kvalitet och på ett kostnadseffektivt sätt.

Inköp eller upphandling genomförs nästan dagligen och genomgående av Idavallens Byggnads AB såväl som de lokala förvaltningsorganisationerna. Bolagets nya riktlinjer och den process som nu gäller för beställningar eller inköp av produkter samt tjänster har genomförts med ett lyckat resultat. Det nya arbetssättet säkerställer bättre pris, ökad kvalitet, minskad administration samt bättre villkor för organisationen som helhet.

GENOMFÖRDA RENOVERINGAR UNDER 2024

Region	Antal lägenheter	Renoverade Garant	Renoverade BoBättre	Totalt renoverade under året
MÄLARDALEN	966		44	44
ÖSTERGÖTLAND	1 072		21	21
VÄST	976	1	43	44
Totalt	**3 014**	1	108	109

ank=20250630-20250702211120

Marknad och förvärv

Gladsheim har som mål att bygga upp ett portföljvärde om minst 5 miljarder kronor. Gladsheims portfölj uppgick till totalt 3 014 lägenheter med ett totalt fastighetsvärde på 4 045 mkr vid årets utgång. Gladsheim har inte genomfört några förvärv under verksamhetsåret 2024.

Gladsheim genomför sina investeringar i fastigheter som företrädesvis ligger i mellersta och södra Sverige. Bolagets förvärv ska kännetecknas av:

- Hyresbostäder i bästa läge i staden.
- Tillväxtregioner med bra infrastruktur.
- Regionstäder och högskolestäder samt starka kringliggande medelstora orter.
- Möjlighet för hyres- och värdetillväxt genom löpande renoveringar.

Den svenska bostadsmarknaden

Nuläget på den svenska hyresbostadsmarknaden inom Gladsheims regioner kan övergripande sammanfattas enligt följande:

- Bostadsbyggandet bedöms ha ökat något under 2024 jämfört med föregående år, men är fortfarande markant lägre än 2016–2022. Enligt Boverket är det färre kommuner som anger ett underskott av bostäder under 2024 än 2023. Dock är det fler kommuner som bedömer att det kommer finnas ett underskott på bostäder om tre år.
- Goda möjligheter till hyresökningar hos befintliga hyresgäster genom att erbjuda förbättringar enligt den med Hyresgästföreningen överenskomna tillvalslistan. Avser tillägg som diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare, säkerhetsdörrar samt andra typer av förbättringar.
- Relativt låga hyresnivåer och 10-20 procent årlig omsättning på hyresgäster möjliggör genomförandet av *Gladsheims renoveringsmodell. Värdeskapande renoveringar* av lägenheter genom hyreshöjning, i enlighet med etablerade nivåer inom bruksvärdessystemet, genererar en högre riskjusterad avkastning i dagens marknad än fastighetsförvärv i direktmarknaden.
- Hyresbostäders driftkostnader steg kraftigt under 2022–2023 till följd av inflationsuppgången, vilket påverkade fastigheters driftöverskott negativt. Då hyresbostäders inflationsuppräkning sker med fördröjning genom förhandlingar med Hyresgästföreningen, har hyresökningarna under 2024 och 2025 överstigit den allmänna inflationstakten. Trenden med högre hyresökningar än inflation förväntas kvarstå under de kommande åren för att sedan harmonisera. På sikt förväntas därmed den generella hyresnivån för bostäder komma i kapp den kraftiga kostnadsökningen som observerades under 2022–2023. Även hyran på nyproduktion, s.k. presumtionshyror har ökat kraftigt under de två senaste åren.
- Förbättrad likviditet och en ökad transaktionsvolym på den svenska transaktionsmarknaden under 2024, särskilt gällande bostäder och kontor. För bostäder utgjordes en stor del av affärerna av nyproducerade hyresrätter.
- Under året har finansieringsmöjligheterna för fastighetsmarknaden förbättrats och därmed även för bostadsfastigheter.
- Det har historiskt funnits ett starkt intresse för svenska hyresbostäder bland såväl svenska som internationella investerare. Under 2024 har flera typer av aktörer varit aktiva inom bostadsinvesteringar i Sverige. Bland köparna noteras bland annat nordiska fonder, internationella aktörer samt institutionellt kapital. I en generellt svagare marknad är investerare avvaktande och därmed har intresset minskat även för bostadsinvesteringar. Historien pekar dock på att intresset successivt kommer att öka framöver.

Fastighetsvärdering

Fastighetsmarknaden uppvisade en återhämtning under 2024, bland annat drivet av en lägre inflation och normaliserad kostnadsutveckling samt sänkta räntor. Den kreditoro som observerades i obligationsmarknaden vände under 2024. Tillsammans med stabiliserade *avkastningskrav har man därför kunnat observera* ökade fastighetsvärden igen. Gladsheim har per bokslutsdagen erhållit uppdaterade fastighetsvärderingar gällande hela bolagets bestånd från en extern värderare. Fastighetsvärderingarna beaktar såväl hyresökningar efter genomförda renoveringar, kostnadsökningar och ett högre avkastningskrav till följd av marknadsutvecklingen under året. Värdeförändringen återspeglas även i resultaträkningen under posten "Värdeförändring förvaltningsfastigheter".

Värdeförändringen är netto efter investeringskostnader och uppgår för helåret 2024 till −10,7 mkr (−341,4).

Totalt uppgick värdet för Gladsheims fastigheter till 4 044,6 mkr (3 975,6) vid periodens utgång. Se även "Fastighetsbestånd – översikt" på sid 19.

ank=20250630:2025070221121



ank=20250630-20250702211122

Fastighetsbestånd - översikt

Vid årets utgång hade Gladsheim 153 fastigheter med en total uthyrbar yta om 256 820 kvadratmeter. Det totala värdet för Gladsheims hela fastighetsbestånd uppgick till 4 044,6 mkr vid utgången av 2024.

MÄLARDALEN ÖSTERGÖTLAND VÄST

ANTAL BOSTÄDER
3 014

ANDEL BOSTÄDER
80 %

UTHYRNINGSGRAD
89 %

FASTIGHETSVÄRDE
4 044,6 mkr

UTHYRBAR YTA
256 820 kvm



Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal bostäder	Andel bostäder, %	Andel lokaler, %
MÄLARDALEN	72	77 399	966	80	20
ÖSTERGÖTLAND	27	97 890	1 072	74	26
VÄST	54	81 531	976	86	14
Totalt	**153**	**256 820**	**3 014**	**80**	**20**

Region	Kontrakterad årshyra, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, mkr	Redovisat värde, %
MÄLARDALEN	91	1 302	90	1 300	32
ÖSTERGÖTLAND	114	1 363	87	1 401	35
VÄST	97	1 292	92	1 344	33
Totalt	**302**	**1 321**	**89**	**4 045**	**100**

ank=20250630-20250702211123

FASTIGHETSBESTÅND Mälardalen



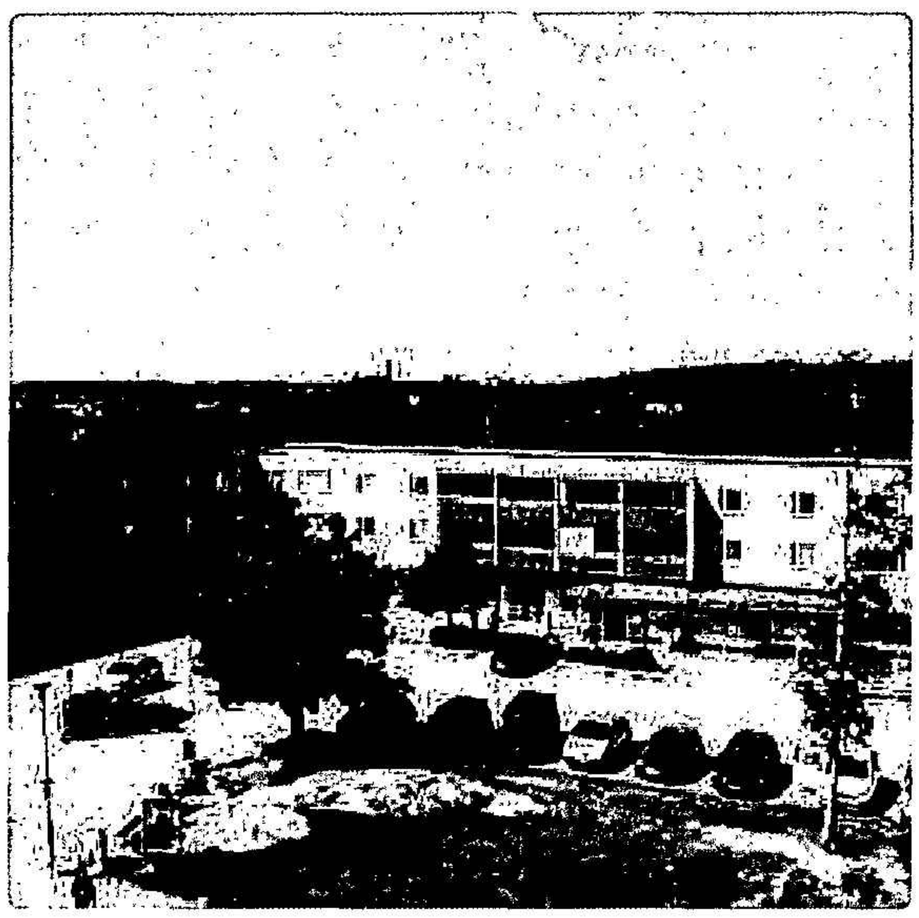
ARBOGA

3 fastigheter
186 lägenheter
12 250 kvm (total uthyrbar yta)
6 % av Gladsheims lägenheter



ESKILSTUNA

28 fastigheter
349 lägenheter
26 928 kvm (total uthyrbar yta)
12 % av Gladsheims lägenheter



KARLSKOGA

12 fastigheter
168 lägenheter
15 269 kvm (total uthyrbar yta)
6 % av Gladsheims lägenheter



KUNGSÖR & KÖPING

29 fastigheter
263 lägenheter
22 953 kvm (total uthyrbar yta)
9 % av Gladsheims lägenheter

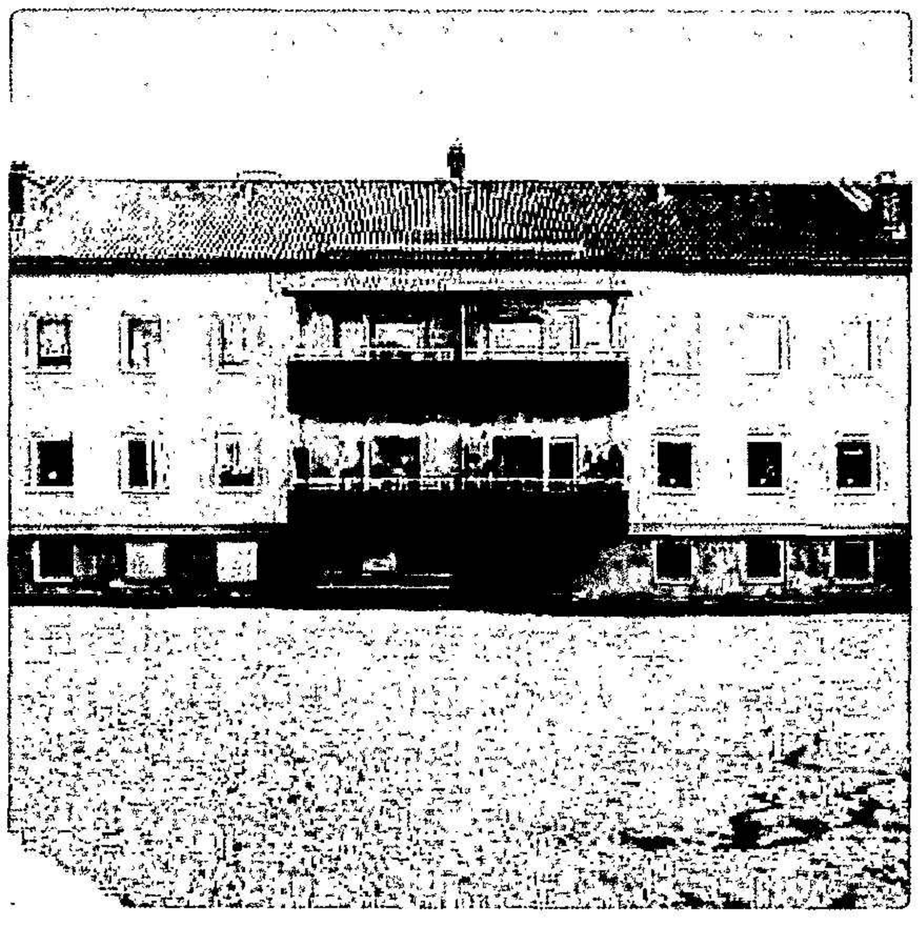
ank=20250630-20250702211124

FASTIGHETSBESTÅND Östergötland



FINSPÅNG

21 fastigheter
933 lägenheter
87 171 kvm (total uthyrbar yta)
31 % av Gladsheims lägenheter



NORRKÖPING

6 fastigheter
139 lägenheter
10 827 kvm (total uthyrbar yta)
5 % av Gladsheims lägenheter

ank=20250630-20250702221125

FASTIGHETSBESTÅND Väst



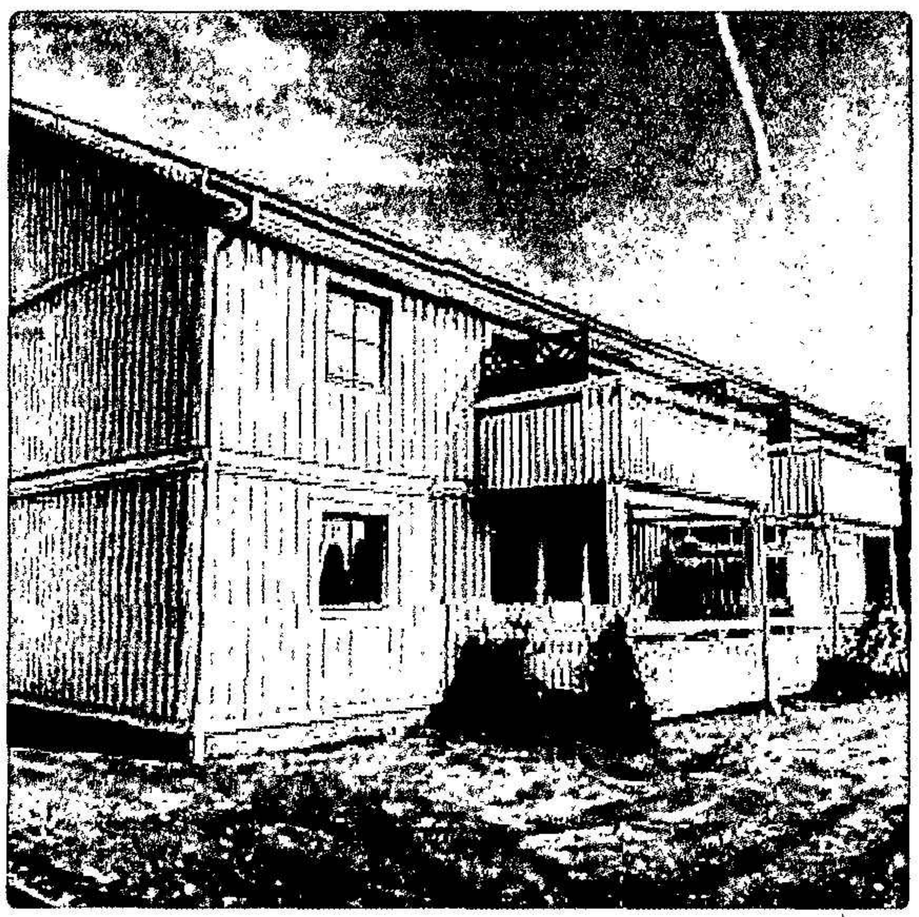
SKARA

22 fastigheter
235 lägenheter
17 993 kvm (total uthyrbar yta)
8 % av Gladsheims lägenheter



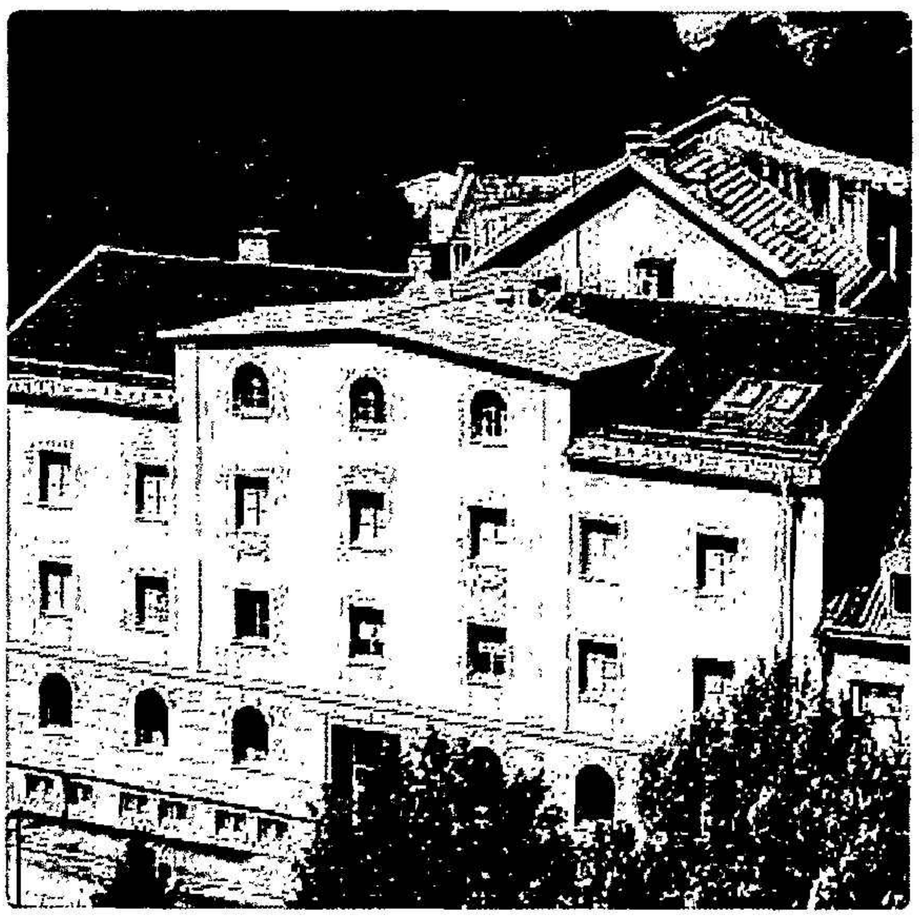
SKÖVDE*

21 fastigheter
535 lägenheter
47 176 kvm (total uthyrbar yta)
18 % av Gladsheims lägenheter



TIBRO

6 fastigheter
117 lägenheter
8 946 kvm (total uthyrbar yta)
4 % av Gladsheims lägenheter



TÖREBODA

5 fastigheter
89 lägenheter
7 416 kvm (total uthyrbar yta)
3 % av Gladsheims lägenheter

** I summeringen är även våra fastigheter i Falköping och Jönköping inkluderade.*

ank=20250630-20250702211126

Hyresgäster

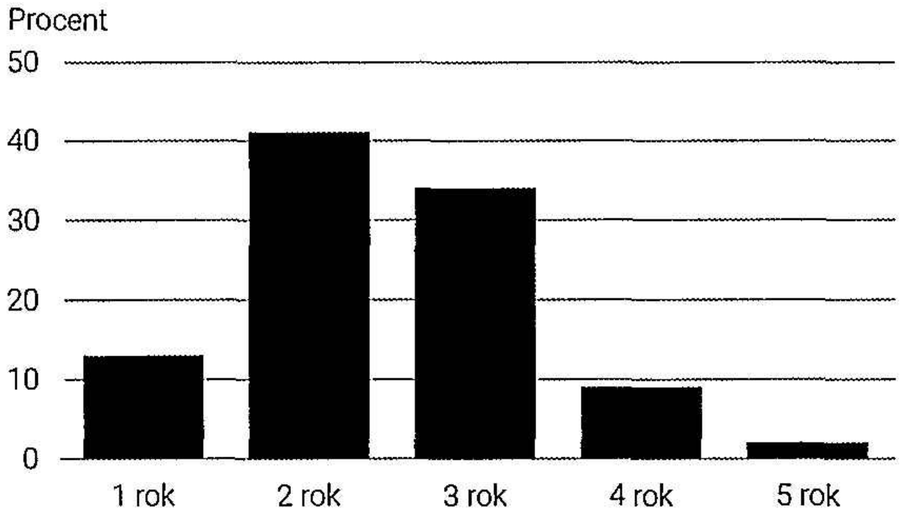
Hyror och hyresgäster

Gladsheims fastighetsbestånd utgjordes vid periodens utgång till 80 procent av bostäder och 20 procent av kommersiell sektor. Gladsheim hade vid periodens utgång 3 014 lägenheter samt 521 kommersiella objekt. Utöver detta finns ett antal hyresavtal avseende garage och parkeringsplatser. Den största kommersiella hyresgästen svarar för 0,7 procent av det totala hyresvärde och de tio största svarar för 3,7 procent av hyresvärdet.

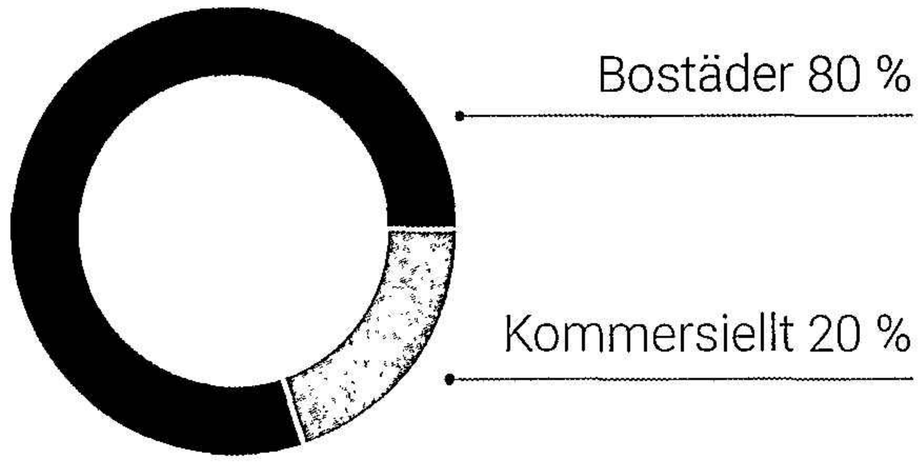
Gladsheim bedriver en lokalt förankrad och aktiv förvaltning, vilket säkerställer hög kundnöjdhet samt minimerar risken för eventuella vakanser.

Gladsheims fastighetsförvaltare, tillsammans med övriga nätverk inom kommun och näringsliv, gör att Gladsheim har en stark närvaro och hög igenkänningsfaktor på våra orter. Risken för omfattande vakanser på bostäder bedöms vara låg, även i svagare konjunktur.

Fördelning storlek på lägenheter



Fördelning bostäder/kommersiellt, yta



Gladsheims 10 största kommersiella hyresgäster

Hyresgäst	Ort	Sektor	Andel av kontrakterat kommersiellt hyresvärde, %	Andel av Gladsheims totala hyresvärde, %
Finspång Kommun	Finspång	Kontor	4	0,7
Vård- och omsorg	Finspång	Vård- och omsorg	3	0,5
Vårdcentral	Finspång	Vård- och omsorg	3	0,5
Region Östergötland	Finspång	Butik	3	0,4
PostNord Postterminal	Finspång	Kontor	2	0,3
Restaurang	Skövde	Butik	2	0,3
Finspång Kommun	Finspång	Kontor	2	0,3
Statens Servicecenter	Finspång	Kontor	2	0,3
Restaurang	Eskilstuna	Restaurang	1	0,2
Gym	Finspång	Kontor	1	0,2
Total			**23**	**3,7**

Fördelning Gladsheims kommersiella sektor

Sektor	Kommersiell totalyta, kvm	Andel kommersiell yta, %	Andel kommersiellt hyresvärde, %
Butik	19 169	37	31
Kontor	22 952	44	41
Restaurang	2 783	5	4
Förråd	2 759	5	2
Garage/Parkering	20	0	16
Lager	2 854	5	2
Vård- och omsorg	1 669	3	5
Övrigt	132	0	0
Total	**52 338**	**100**	**100**

ank=20250630-20250702211127

Finansiering och investering

Finansiering

Eget kapital och soliditet

Gladsheim tecknade under 2021 ett investeringsavtal med Ares Management om att investera upp till två miljarder kronor i eget kapital i bolaget. Totalt har Ares Management investerat cirka 1 400 mkr i Gladsheim. Gladsheim har genomfört totalt nio emissioner av preferensaktier och har genom dessa totalt tagit in 1 531 mkr i eget kapital sedan våren 2019 samt under 2024 tagit in hybridkapital om 300 mkr.

Hybridkapitalet utgörs av ett evigt hybridlån där Gladsheim är i ensidig kontroll när hybridlånet kan återbetalas. Hybridlånet klassificeras därmed som eget kapital enligt Gladsheims redovisningsprinciper men har företräde framför övrigt tillskjutet eget kapital.

Det egna kapitalet uppgick till 1 622 mkr (1 342) vid periodens slut, vilket motsvarar en soliditet om 38 procent (33). Det egna kapitalet består av medel från de genomförda emissionerna, hybridkapitalet och upparbetad vinst. För nyckeltal, se sid 26.

Räntebärande skulder och likviditet

Koncernens räntebärande skulder uppgick per bokslutsdagen till 2 454 mkr jämfört med 2 549 mkr vid utgången av fjärde kvartalet 2023. Bolagets räntebärande skulder är primärt banklån säkerställda i de fastighetsbestånd Gladsheim äger. Utöver de befintliga fastighetskrediterna, en långfristigt icke säkerställt lån och en central kreditfacilitet hade Gladsheim per bokslutsdagen inga ytterligare åtaganden.

Belåningsgraden på fastigheterna uppgick per bokslutsdagen till 57 procent (63) av aktuellt marknadsvärde och understiger den långsiktiga målsättningen om att inte överstiga 60 procent. Vid periodens slut var snitträntan 3,7 procent (4,6) och räntetäckningsgraden uppgick till 1,0 ggr (0,8). Bolagets genomsnittliga räntebindningstid vid periodens utgång uppgick till 2,5 år (0,5) och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,5 år (0,9).



ank=20250630-20250702221128

Investeringsverksamheten

Immateriella tillgångar

Gladsheim har under året investerat i immateriella tillgångar, vilka uppgick till 2,6 mkr (2,3).

Befintliga förvaltningsfastigheter

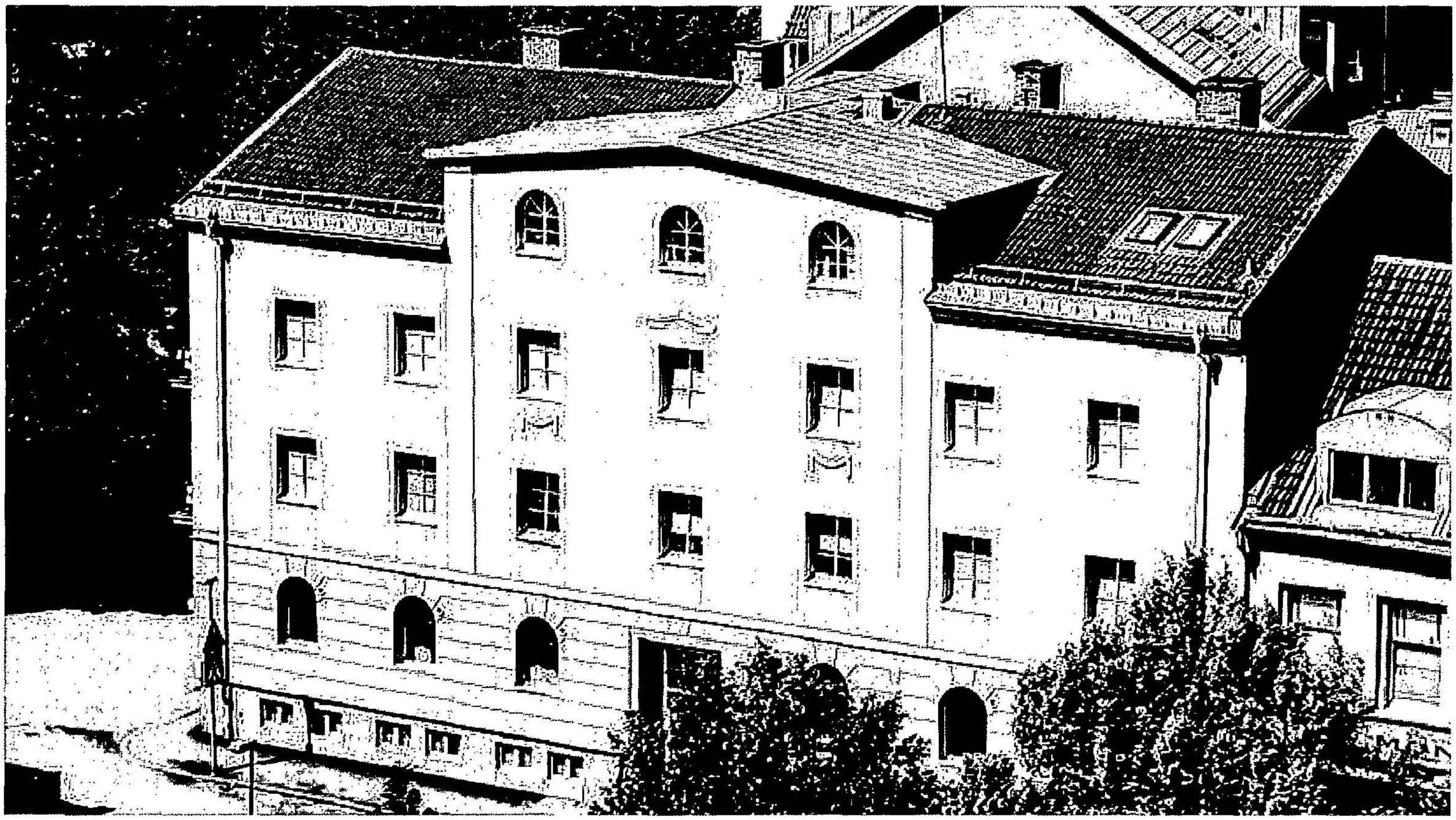
Uppgradering av lägenheter

Lägenhetsrenoveringar är en viktig del i Gladsheims affärsmodell. Lägenhetsrenoveringarna belastar kassaflödet varje år, men påverkar inte resultatet tack vare att en stor del av åtgärderna balanseras som en tillgång. Vidare finansieras en del av renoveringarna via lån. De totala lånen i relation till fastighetsvärde ökar dock inte då bolaget kan tillgodogöra sig värdeökningar genom de ökade kassaflödena från hyreshöjningarna. Detta sker genom extern marknadsvärdering. Denna uppvärdering återfinns som en orealiserad värdeuppgång i resultaträkningen. Gladsheim har tre olika lägenhetskategorier, läs mer om Gladsheims renoveringskoncept på ● sid 13-15.

Värdeförändring

Gladsheim har per årsbokslutet erhållit uppdaterade fastighetsvärderingar gällande hela bolagets bestånd från extern värderare. Värderingen beaktar renoveringseffekterna såväl som marknadsutvecklingen. Värderingarna har resulterat i en värdeminskning av beståndet på samtliga orter. Värdeförändringen återspeglas även i resultaträkningen under posten "värdeförändring förvaltningsfastigheter". Värdeförändringen uppgår till −11 mkr för 2024 (-341), se vidare ● not 11.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	Tkr
Ingående värde 2024-01-01	3 975 610
Förvärv	-
Investeringar	91 555
Avyttringar	−11 800
Värdeförändringar	−10 725
Utgående värde 2024-12-31	**4 044 640**



ank=20250630-20250702221129

Aktiestruktur i sammandrag

Aktier

Gladsheim är ett publikt onoterat fastighetsbolag med stamaktier och preferensaktier. Stamaktier har en röst vardera och preferensaktier en tiondels röst vardera, vilket medför att stamaktieägarna har ett bestämmande inflytande i bolaget. Båda aktieslagen och dess rättigheter och skyldigheter är tydligt reglerade i Gladsheims bolagsordning samt i aktieägaravtal.

Preferensaktierna är det aktieslag som allt investerat kapital investeras i för att ge investerarna särskilt företräde till viss avkastning och rättigheter i samband med en framtida vinstavräkning inför börsnotering. Preferensaktierna berättigar till 5-8 procent ränta per år beroende på aktieserie. Preferensaktierna ger vidare rätt till 80 procent av överskjutande eget kapital efter insatt kapital och upplupen ränta. Preferensaktierna konverteras till stamaktier senast 2026 eller inför en notering av bolaget och där ovan nämnda rättigheter beaktas vid konverteringen. Preferensaktierna ägs av totalt 213 aktieägare där de 5 största representerar 70 procent av antalet preferensaktier. Stamaktierna ägs av Coeli Holding AB, David Dahlgren, Coeli Private Equity AB, Invemo AB, Fredrik Gynnerstedt, TJICC Invest AB, Magnus Hagerborn, Faludden Invest AB, Infostorm Finans AB, Allba Fission 3 AB, Allba Fission 4 AB, Allba Fission 5 AB, Cajory Group AB, AB Manivali och Ares Management via Illinois Investment S.à r.l.. Övriga investerare innehar endast preferensaktier samt hybridkapital.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, KR PER AKTIE	2024	2023
Preferensaktier av serie A, C, AA och BB		
Genomsnittligt antal preferensaktier A, C, AA och BB	**1 120 223**	**1 120 223**
Förvaltningsresultat före skatt per preferensaktie	2,33	−15,79
Periodens resultat per preferensaktie	−9,32	−300,90
Antal preferensaktier B (utdelningsaktie) per periodens slut	**38 786**	**38 786**
Aktuella värden		
Preferensaktie A (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [1]	1 108,67	1 211,39
Preferensaktie B (utdelningsaktien kvotvärde inkl upplupen företrädesränta) [1]	201,39	151,18
Preferensaktie C (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [1]	1 182,04	1 266,55
Preferensaktie AA (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [1]	1 289,31	1 325,76
Preferensaktie BB (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [1]	1 204,18	1 240,63
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie A+B)	200,84	150,63
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie C)	274,20	205,78
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie AA)	381,47	264,99
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie BB)	296,34	179,86
Ackumulerade värden		
Substansvärde inkl upplupen företrädesränta och betald utdelning sedan start (Serie A) [1]	1 186,24	1 288,96
Substansvärde inkl upplupen företrädesränta och betald utdelning sedan november 2020 (Serie C) [1]	1 184,71	1 269,21
Total aktieägaravkastning sedan maj 2019, % (serie A) [1]	*18,6*	*28,9*
Total aktieägaravkastning sedan oktober 2019, % (serie A+B) [1]	*−8,4*	*−0,2*
Total aktieägaravkastning sedan november 2020, % (serie C) [1]	*−13,6*	*−8,8*
Stamaktier		
Genomsnittligt antal stamaktier	**900 000**	**900 000**
Periodens resultat per stamaktie	0,0	0,00
Antal stamaktier per periodens slut	**900 000**	**900 000**
Eget kapital, kr/stamaktie [1]	0,06	0,06
Substansvärde, kr/stamaktie (NAV) [1]	0,06	0,06

Se Finansiella nyckeltal i intjäningsförmåga för bedömning på helårsbasis.

[1] *Justerat för hybridlånekapital om 300 mkr samt upplupen ränta hänförlig till hybridlånekapital om 46,2 mkr.*

Definitioner, se ❯ sid 87

ank=20250630-20250707022113O

Utdelning

Gladsheim har en uttalad målsättning att över tid årligen dela ut 4-5 procent på emitterat preferenskapital beroende på aktieserie. Utdelning för bolagets två första verksamhetsår är genomförda. Utdelningen är inte en förpliktelse, utan sker i den mån det finns ett utrymme och att tillväxtplaner och övriga målsättningar och finansiella nyckeltal motiverar utdelningen.

Aktieägaravtal

Det finns aktieägaravtal som reglerar de rättigheter och skyldigheter som tillkommer innehavare av stam- respektive preferensaktier. Det är viktigt att potentiella aktieägare är medvetna och har kunskap om villkoren i aktieägaravtalet.

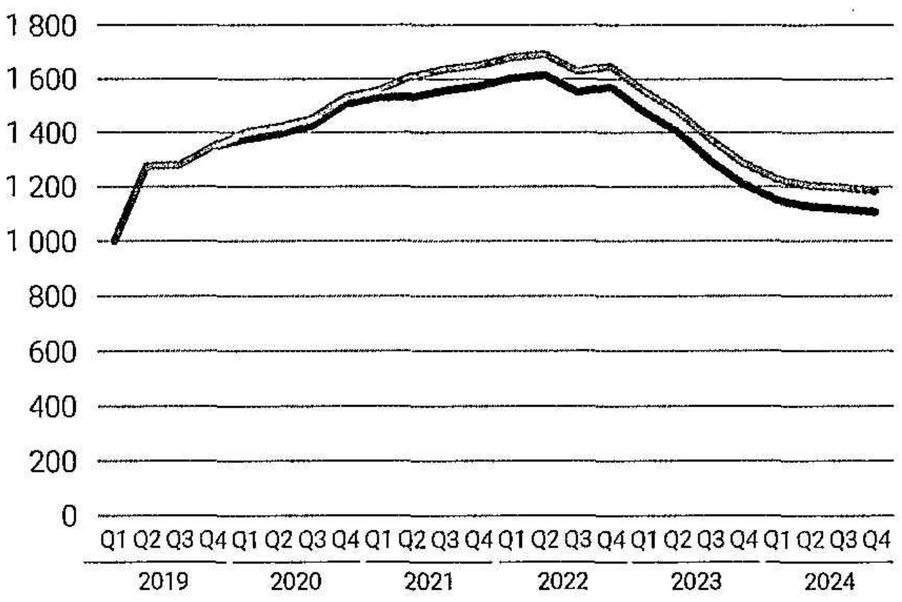
Aktiernas överlåtbarhet

Aktierna är föremål för överlåtelsebegränsningar i bolagsordningen och gällande aktieägaravtal.

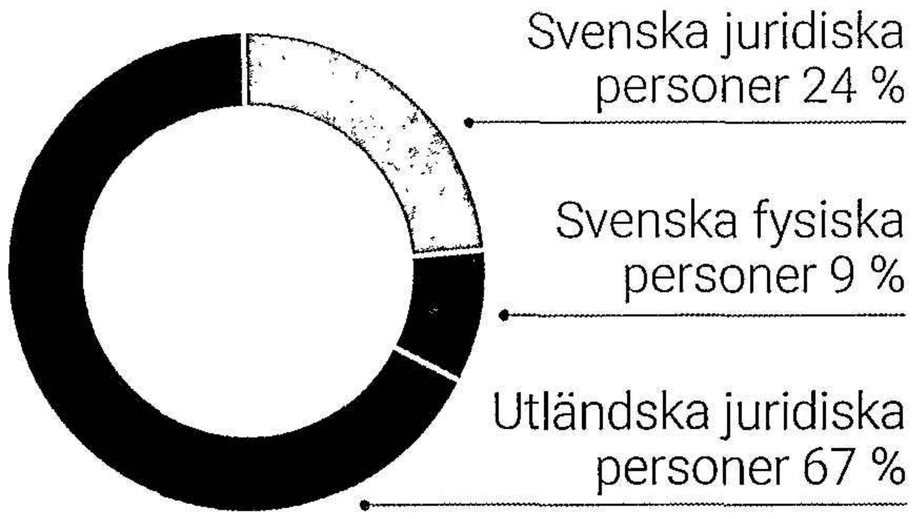
Likabehandling av aktieägare

Samtliga aktieägare ska behandlas lika, dock med beaktande av de skillnader beträffande aktieslagen som följer av bolagets bolagsordning, aktieägaravtal och tillämpliga bestämmelser i aktiebolagslagen (2005:551) rörande majoritetsbeslut med mera.

GLADSHEIM PREFERENSAKTIE



PREFERENSAKTIER EFTER ÄGARKATEGORI



FÖRDELNING AV PREFERENSAKTIER

2024-12-31	Antal aktieägare	Aktie-ägare, %	Antal preferensaktier	Aktier, %
1 - 1 000	118	55 %	82 266	7 %
1 001 - 5 000	78	37 %	190 927	16 %
5 001 - 10 000	12	6 %	80 356	7 %
10 001 - 20 000	4	2 %	49 967	4 %
20 001 -	1	0 %	755 493	65 %
Summa	**213**	**100 %**	**1 159 009**	**100 %**

ank=20250630-20250702211131

Aktuell intjäningsförmåga

Viktig information

Intjäningsförmågan är en bedömning över hur bolaget och förvaltningsresultatet kan komma att utvecklas givet ett antal kända och estimerade parametrar. Avvikelser kan ske. Intjäningsförmågan är därför enkom att betrakta som ett scenario såsom Gladsheim bedömer att kassaflödena bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut idag och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling men det föreligger således ingen garanti för att utfallet blir som estimerats.

Om aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Gladsheims intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolvmånaders basis vid publiceringstillfället. Intjäningsförmågan ska inte jämställas med en prognos för kommande tolvmånadersperiod, utan baseras enkom på bolagets fastighetsbestånd, avtalade förvärv och försäljningar exklusive intressebolag. Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter vid publiceringstillfället justerat för högre bostadsvakanser till följd av den aktiva renoveringsstrategin, bedömda underliggande fastighetskostnader samt central administration för de närmaste tolv månaderna baserat på bolagets fastighetsbestånd, avtalade förvärv och försäljningar exklusive intressebolag. Bedömningen vad gäller Gladsheims centrala administration bygger på behovet av en organisation enligt våra uppsatta mål. Finansnettot är baserat på räntebärande skulder och finansiella tillgångar per den 31 december 2024 med gällande räntevillkor vid denna tidpunkt. Intjäningsförmågan beaktar inte framtida förändringar av hyres-, vakans-, eller räntenivåer.

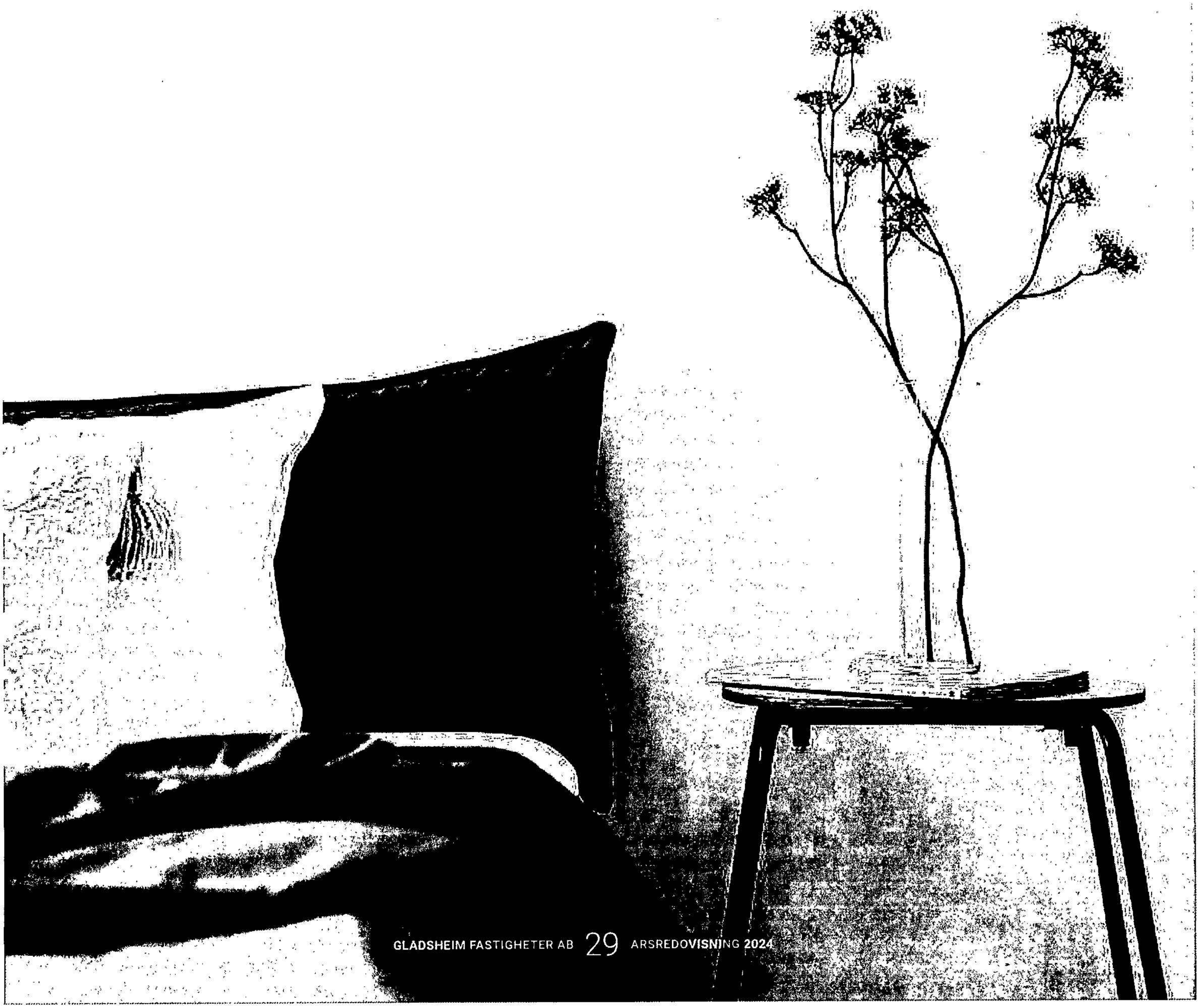
INTJÄNINGSFÖRMÅGA VID RAPPORTERINGSDATUMET	mkr
Hyresintäkter	321,9
Driftskostnader	−134,8
Driftsöverskott	**187,0**
Central administration	−35,1
Finansnetto	−91,1
Förvaltningsresultat	**60,9**



ank=20250630-20250702:1132

Hållbarhet, ansvar och medarbetare

Hållbarhet	30
Ekologisk hållbarhet	31
Social hållbarhet	33
Ekonomisk hållbarhet	34
Medarbetare	36



ank=20250630-20250702221133

Hållbarhet

Hållbarhet och långsiktighet är en central del av Gladsheims arbete. Med vårt hållbarhetsarbete strävar vi efter att positivt påverka såväl våra hyresgäster, aktieägare, leverantörer och medarbetare som samhället i övrigt på de orter där vi är verksamma. Att Gladsheim arbetar utifrån ett samhällsansvar och en hållbar utveckling är minst lika viktigt för våra boende och hyresgäster, som det är för att Gladsheim ska vara en stark aktör på sina lokala marknader. För att enkelt kunna redogöra för Gladsheims hållbarhetsarbete arbetar vi utifrån tre områden eller faktorer; ekologiska, sociala och ekonomiska.

Arbetet med hållbarhetsfrågor på Gladsheim har ett antal fokusområden; långsiktighet, trivsel och stolthet. Gladsheim ska vara ett långsiktigt fastighetsbolag med stabila kassaflöden som möjliggör investeringar i både fastigheter och människor, med våra hyresgäster och vår personal. Det medför i sin tur att både hyresgäster och medarbetare är nöjda, trivs och vill stanna kvar. Våra hyresgäster skall trivas hos oss både tack vare ett trivsamt och tryggt boende samt tack vare att fastigheterna är aktivt förvaltade med hållbarhet i fokus. Vi strävar efter att hyresgäster såväl som medarbetare ska vara stolta över Gladsheims bidrag till en hållbar utveckling i samhället.

Gladsheim ledning och organisation ser över policys respektive riktlinjer årligen. Genom detta säkerställer vi att våra arbetssätt förbättras eller utvecklas över tid och därmed förblir relevanta samt välfungerande. Gladsheims hållbarhetspolicy, som är fastställd av styrelsen, ligger till grund för allt vårt hållbarhetsarbete.

Bolagets hållbarhetspolicy baseras på FN:s agenda och klimatavtalet i Paris. Vi har därför utvärderat hur verksamheten kan bidra till den globala agendan på bästa sätt och har identifierat ett antal åtaganden där vi har störst påverkan eller gör största möjliga nytta. Vi har identifierat de hållbarhetsmål från FN:s agenda som är särskilt viktiga för Gladsheim, de utvalda målen är: 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13 och 15.

Hållbarhetsperspektivet är integrerat i hela bolaget och är med som en faktor i alla beslut och i allt arbete med styrning, strategi, verksamhet och målsättning. Gladsheims hållbarhetsarbete bygger på tre områden: *ekologisk, social* och *ekonomisk hållbarhet*. Genom ett fokuserat och målinriktat hållbarhetsarbete kan bolaget utvecklas genom kvalitet.

FN:s Globala hållbarhetsmål





Ekologisk hållbarhet

Gladsheims miljöpåverkan är ett område där vi har stor möjlighet att göra skillnad. Genom att driva verksamheten resurseffektivt och med lösningar som är så energisnåla som möjligt skapar vi värde för oss, våra hyresgäster, samhället och miljön. I vårt miljöarbete har vi fyra fokuspunkter:

- Minska koldioxidutsläppen i Scope 1: Direkt för bränning av olja och gas, service och förmånsbilar.
- Minska koldioxidutsläppen i Scope 2: Utsläpp från förbrukad energi såsom fjärrvärme och el. Genom att energieffektivisera fastigheter och genomföra vattenbesparande åtgärder.
- Välja hållbara material i samband med renoveringar och projekt.
- Bidra till ökad biologisk mångfald samt begränsa användning av miljöfarliga produkter.

Energibesparing

Vi har fullt fokus på besparing, effektivisering, produktion och delning av energi för att minska vår miljöpåverkan samt vara det bästa alternativet för hyresgäster. Genom att arbeta strategiskt med energibesparingar kan vi öka kassaflödet, öka fastighetsvärdet och sänka finansieringskostnaderna. Vi tror att våra fastigheter kan fungera som en aktiv del i ett hållbart energisystem där flexibilitet kommer att vara allt viktigare framåt, särskilt med tanke på att Sverige kännetecknas av effektbrist snarare än en energibrist. I detta arbete använder vi teknik som gör att våra fastigheter blir en integrerad del av ett smart och hållbart samhälle. Genom att koppla upp våra fastigheter kan vi arbeta med energi-/effektmätning, optimerad styrning och driftövervakning, vilket ger ytterligare möjligheter till smarta lösningar.

Som fastighetsägare är det viktigt att inte bara vara medveten om sin energiförbrukning utan även sitt effektuttag. Vi vet att kostnaden för effekt kommer att öka för både värme och el, vilket vi förbereder oss för redan nu. Vi har även digitaliserat vår uppföljning av vattenförbrukning och tar samtidigt bort överdimensionerade vattenmätare. Med smart övervakning av vattenförbrukningen spar vi pengar och får samtidigt en tidig indikation vid vattenläckage och kan vidta åtgärder snabbt.

Gladsheim har utvecklat vår förädlingsmodell i vårt energibesparingsarbete utifrån ett helhetsgrepp om våra fastigheter. En central del av modellen är ett systematiskt arbetssätt i tydliga steg för att utveckla fastigheters ekologiska hållbarhet enligt följande steg:

- Kartlägga
- Driftoptimera
- Energieffektivisera
- Producera och Dela

ank=20250630-20250702221133

Kartlägga
Gladsheim arbetar med en datadriven uppföljning av taxebundna kostnader (värme, el, vatten) för att på så sätt tidigt och snabbt kunna identifiera och agera på avvikelser. Med en datadriven uppföljning kan vi även arbeta med benchmarking för att identifiera förbättringsområden. Dessa områden omfattar allt ifrån att inventera abonnemang till att kartlägga vattenkvaliteten i vätskeburna system eller drifttider på tekniska installationer. För varje byggnad sker en inventering, där klimatstatus fastställs. Det säkerställs även att samtliga lagkrav är uppfyllda.

Driftoptimera
Nästa steg är att genomföra de mest klimat- och kostnadseffektiva åtgärderna. Ett viktigt stöd i detta arbete är att koppla upp alla fastigheter i ett överordnat system som följer en dokumenterad styrstandard. Därigenom skapas snabbt en bra överblick och vi kan säkerställa funktioner bland annat med hjälp av larm vid avvikelser. *Successivt implementeras automatiserad* styrning på innetemperatur. Där det är möjligt används IMD (Individuell Mätning Debitering), så att hyresgästerna kan påverka sina boendekostnader och ger möjlighet till en hållbar livsstil.

Med hjälp av Gladsheims digitaliseringsstrategi får driftpersonalen möjlighet att arbeta proaktivt med driftoptimering, i stället för att använda betydande tid för traditionell rondering och reaktiva åtgärder. Arbetssättet sparar tid och skapar större flexibilitet där vi kan åtgärda brister direkt när de uppstår och innan det påverkar våra kunder. Vi kan prioritera arbete och resursallokera på ett bättre och enklare sätt. Digitaliseringsstrategin omfattar ett stegvis införande av detaljerad mätning och styrning av värme, el, vatten, ventilation och vid behov även annan teknik som *pumpgropar och avfall mm.*

Energieffektivisera
När byggnaderna är kartlagda och driftoptimerade undersöks mer resurskrävande åtgärder, vilka genomförs utifrån fastighetens förutsättningar. Baserat på fastigheternas dokumenterade energiprestanda arbetar vi med fastighetsspecifika planer för lönsam förbättring av både energiprestanda och kassaflöde. Med stöd av att fastigheterna är digitaliserade, detaljerad information och egen användning av energikartläggningsverktyg kan vi själva simulera olika åtgärdspaket och på effektivt sätt bedöma lönsamhet och effekten av åtgärder. Vi kan enkelt samverka med externa parter genom att dela digitaliserad information och snabbt implementera ny teknik. Alternativa åtgärder utvärderas även utifrån möjligheten att uppfylla kriterier för grön skuldfinansiering.

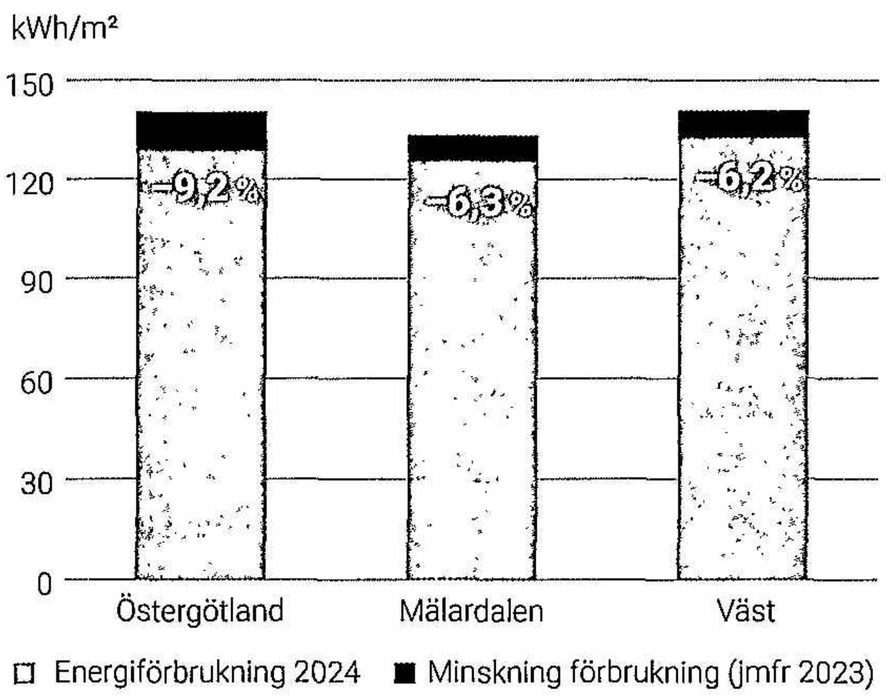
Producera och dela
Gladsheim utvärderar kontinuerligt ny teknik och arbetssätt vilka genomförs kontinuerligt baserat på förutsättningar i fastigheterna. Gladsheim har idag ett par solanläggningar och utvärderar ny teknik för el-mätning för att kunna kartlägga inte bara fastighetens behov utan även hur vi kan erbjuda våra hyresgäster elbilsladdning på ett kostnadseffektivt sätt. Sammantaget med de elavtal vi tecknat så ger vi våra hyresgäster ett fossilfritt alternativ och möjlighet att leva hållbart.

Optimerad avfallshantering och FNI
Gladsheim arbetar aktivt med att optimera sin avfallshantering och inför nu successivt källsortering vid våra *fastigheter, så kallad fastighetsnära insamling FNI.* Gladsheims koncept för en god källsortering är att vi vill göra det lätt för våra hyresgäster att göra rätt och *omfattar en genomtänkt strategi med åtgärder på* följande områden:

- I lägenheter och från lägenheter till avfallsutrymmet
- Avfallsutrymmet
- Information och skyltning
- Återkoppling till boende

Lägenhetsrenoveringar
Gladsheims arbete med lägenhetsrenoveringar är en viktig del i hållbarhetsarbetet. Med Gladsheims tre lägenhetskategorier anpassas vald renovering efter efterfrågan och lägenhetens skick. Att prioritera återbruk och bevara fungerande utrustning är av vikt för oss. För de lägenheter som är i gott skick genomför

TOTAL ENERGI* NORMALÅRSKORRIGERAD



** Med total energi avses värme och fastighetsel.*

ank=20250630-20250702221136

vi ingen renovering utan hyr ut lägenheten i befintligt skick. För vissa lägenheter är viss inredning i gott skick medan annan inredning behöver bytas ut, utgångspunkten är att bevara den utrustningen som fungerar.

Hållbarhetsaspekter styr också utformningen av renoveringarna, vi installerar exempelvis mer energisnåla vitvaror och snålspolande kranar för att spara energi eller vatten över tid. Lägenheterna renoveras med ett långsiktigt tänkt så att behovet av underhåll ska minska över tid. Bland annat så lägger vi klinker vid ingången till lägenheten i syfte att minska slitaget på de ytor som belastas hårt. Samtliga väggar målas också i stället för att tapetseras, vilket underlättar underhåll av enskilda ytor eller väggar. Därmed minskar materialanvändning vid underhåll vilket resulterar i mindre utsläpp och ett mer kostnadseffektivt underhållsarbete.

Leverantörer

Gladsheims val av leverantörer är också en viktig del i hållbarhetsarbetet och det är betydelsefullt att även våra leverantörer tar sitt ansvar. En del i det arbetet är att vi skapar centrala ramavtal när det är möjligt. Detta skapar både mängdfördelar och en minskad miljöbelastning tack vare möjligheten till samtransport. Centrala ramavtal gör även att vi kan granska våra leverantörer enklare och genom detta säkerställa att de tar ansvar både gentemot miljön och sina anställda. I den mån det går använder sig även Gladsheim av lokala leverantörer eftersom detta dels minskar utsläpp via transporter, men det innebär också att Gladsheim verkar för att bidra till ett hälsosamt lokalt näringsliv.

Minimera transporter

För att minska koldioxidutsläppen arbetar vi framför allt för att minska resande och materialtransporter. Vi uppmanar bland annat medarbetare att resa med tåg när detta är möjligt. Annars är samåkning något som prioriteras högt. Transporterna avser också det dagliga förvaltningsarbetet och här planeras arbetsuppgifterna utifrån geografiska områden så att medarbetare inte åker till olika delar av den aktuella orten varje dag utan i stället planerar så att man sköter förvaltningen av fastigheter som ligger nära varandra, något som både blir tidseffektivt och minskar utsläppen. I val av material eller inköp står alltid totalkostnaden i fokus utifrån följande områden; pris, kvalitet, service, miljö och logistik. Miljöpåverkan är en viktig del i urvalsprocessen när vi väljer produkter.

Social hållbarhet

Gladsheims sociala hållbarhetsarbete grundar sig i fyra punkter:

- Förbättra sociala förhållanden för hyresgäster genom att skapa ökad trivsel och trygghet i och kring fastigheten.
- Säkerställa att ingen diskriminering sker vid val av hyresgäster.
- Våra medarbetare ska trivas på jobbet och ha en god arbetsmiljö.
- Skapa en jämställd organisation med en mångfald som speglar samhällets sammansättning.

Gladsheims har som målsättning att det ska vara trivsamt att vistas i och runt alla våra fastigheter. Det är också viktigt för oss att våra medarbetare trivs och har en god arbetsmiljö. Vårt arbete med social hållbarhet handlar således om social hållbarhet för våra medarbetare, våra hyresgäster och för samhället i stort med fokus på våra verksamma orter.

Medarbetarnas centrala roll

Våra medarbetare är väsentliga för oss såväl som för våra kunder. Det är våra medarbetare som säkerställer nöjda hyresgäster och trivsamma fastigheter. Vi vill att Gladsheims medarbetare ska vara stolta över sin arbetsplats. Det är därför viktigt att våra medarbetare trivs hos oss på Gladsheim och känner sig delaktiga i all vår verksamhet. Styrelsen har sedan tidigare ett antal policys som rör personalfrågor och har historiskt arbetat med arbetsplatsrelaterade frågor i syfte att säkerställa att Gladsheim är, och förblir, en uppskattad arbetsplats. Mer kring vårt arbete kopplat till medarbetare kan du läsa på ● sid 36.

Trygghet för våra hyresgäster

Gladsheim värnar om att förbättra de sociala förhållandena för hyresgästerna. För det arbetet är det centralt att vi är lättillgängliga och att vi har en ständig dialog med våra hyresgäster. På vår hemsida kan man hitta svar på de vanligaste frågorna såväl som att man som hyresgäst dygnet runt kan göra en serviceanmälan. Gladsheim har även en extern telefonväxel som tar emot samtal varje helgfri vardag och journummer för helgdagar och kvällar, Gladsheim finns även tillgängliga via flera olika sociala medier. Att hyresgästerna enkelt kan komma i kontakt med oss när de behöver hjälp är viktigt för att de ska kunna känna sig trygga i sin bostad. I samband med den hyresgästundersökningen som genomfördes hösten 2024 utvärderar Gladsheim den externa telefonväxeln samt undersöker ytterligare digitala tjänster och digitala för kommunikation med hyresgäster.

ank=20250630-20250702 1137

Gladsheim arbetar kontinuerligt med att öka trivseln och tryggheten för våra hyresgäster. Vi prioriterar de gemensamma ytor som finns i fastigheterna högt och har genomfört en rad renoveringar av allmänna ytor. Vid alla renoveringar av våra allmänna ytor, såväl inomhus- som utemiljöer, ligger en gestaltningsmanual till grund för utformningen. Gestaltningsmanualens syfte är att alla våra fastigheter ska bli mer enhetliga, manualen har tagits fram tillsammans med en arkitektfirma- I samband med att vi renoverat trapphusen har vi även erbjudit våra hyresgäster möjligheten att få en ny ljudisolerande säkerhetsdörr installerad. För att öka tryggheten har även passersystem med portkodslås till entréer installerats på flera orter. Vi har även sett över belysningen runt våra fastigheter för att alla hyresgäster ska känna sig trygga runt sin bostad, oavsett tid på dygnet. Vi arbetar även med att skapa naturliga samlingsplatser för våra hyresgäster i anslutning till våra fastigheter.

Trivsel i hela området

Gladsheim vill vara en bidragande faktor i att närområden runt våra fastigheter, och de stadsdelar där dessa ligger, utvecklas genom att vi skapar trivsel och trygghet för våra hyresgäster. Gladsheim är därför en aktiv aktör på våra orter och deltar på olika möten och i lokala nätverk. Genom dialog med både kommuner och poliser försöker vi alltid hitta ett bra samarbete för att tillsammans öka trivseln och tryggheten i våra områden. Dessutom ingår Gladsheim i fastighetsnätverk, tillsammans med andra fastighetsägare, näringslivsaktörer, politiker och myndighetsrepresentanter, på våra verksamma orter. Dessa nätverk har regelbundna möten med syfte att bemöta frågor om samhällsbyggande, näringslivet på orten, kriminaliteten och förebyggande åtgärder, trygghetsskapande samt åtgärder för social hållbarhet i övrigt.

Gladsheim värnar även om att urvalsprocessen för våra hyresgäster ska ske korrekt och helt utan diskriminering eller särbehandling. För att säkerställa detta har Gladsheim en framtagen uthyrningspolicy. Urvalet av hyresgästerna grundas i en opartisk bedömning och det är viktigt att ingen missgynnas i urvalsprocessen på grund av etnisk tillhörighet, religion, kön, könsöverskridande identitet, sexuell läggning, funktionsnedsättning eller ålder. För att motverka detta använder Gladsheim ett kösystem där den som gjort en intresseanmälan först står högst upp i väntelistan. Under 2024 har Gladsheim valt att hantera sin uthyrning via plattformen HomeQ. HomeQ är en uthyrningslösning och nationell marknadsplats för hyresrätter. Genom att arbeta med HomeQ har Gladsheim kunnat minska kostnader och spara tid i form administration i samband med uthyrningsprocessen och kontroll av hyresgäster.

Ekonomisk hållbarhet

För att säkerställa en ekonomisk långsiktig hållbarhet har Gladsheim identifierat sex områden i hållbarhetspolicyn som ska ligga till grund för vårt arbete:

- Skapa växande förvaltningsresultat genom att erbjuda attraktiva bostäder och bedriva en effektiv förvaltning.
- Säkerställa en hög kundnöjdhet genom att vara närvarande och lättillgängliga på samtliga orter där vi har ett fastighetsbestånd.
- Genomföra rätt förvärv av fastigheter genom en utarbetad scoringmodell.
- Genomföra renoveringar som bidrar till ökat kundvärde och värdetillväxt i fastighetsbeståndet.
- Ha en låg finansiell risk som möjliggör värdetillväxt och en attraktiv avkastning för aktieägare.
- Verksamheten ska präglas av en hög affärsmoral och arbeta förebyggande gällande anti-korruption.

Gladsheim strävar efter att skapa goda förvaltningsresultat genom en effektiv förvaltning. För en långsiktigt ekonomisk hållbarhet är nöjda kunder, som stannar kvar i Gladsheims fastigheter, av stor vikt. Att säkra en ekonomisk hållbarhet sker därmed genom att bland annat säkerställa att våra hyresgäster förblir nöjda och trivs med Gladsheim som hyresvärd och förvaltare. Läs mer om Gladsheims arbete med förvaltningen på sid 10.

Att våra hyresgäster har en god och hållbar betalningsförmåga är något som säkerställs genom sedvanlig kreditprövning innan ett hyresavtal tecknas. Idag genomförs kreditprövningen via HomeQ's plattform vilket minskat den administrativa arbetsinsatsen väsentligt.

Vikten av rätt förvärv är en betydande del i arbetet för en stabil ekonomi. För att säkerställa att rätt förvärv genomförs tittar vi på flera faktorer. Gladsheim använder sig av en scoringmodell för att bedöma intressanta orter. Modellen bedömer en rad faktorer exempelvis: demografi och ekonomi, fastighetsmarknad samt företagsklimat. Varje investeringsmöjlighet analyseras därefter individuellt baserat på hur väl beståndet passar in i Gladsheims modell. För att säkerställa ekonomisk hållbarhet så har även Gladsheim ett mål att ha en belåningsgrad som långsiktigt inte överstiger 60 procent.



Hyresgästundersökningen 2024

Nöjda hyresgäster som trivs och känner sig trygga i och runt sitt boende är centralt av flera skäl. För att säkerställa våra hyresgästers trivsel är det av stor vikt att vi på Gladsheim har förståelse för boende- och kundupplevelsen samt vad som är viktigt för våra hyresgäster. Genom löpande dialoger, både i person och per mejl får vi regelbundet in synpunkter och önskemål. Utöver den dagliga kontakten har vi även genomfört hyresgästundersökningar tillsammans med AktivBo. Under 2024 genomfördes ytterligare en hyresgästundersökning, vilken hjälper oss att mäta kundnöjdheten, för att få en förståelse våra hyresgästers bedömning av vår service, våra fastigheter och områden. Genom resultatet från AktivBo kan vi även se vad som värderas högst av våra hyresgäster och därmed följa upp det arbete som vi har genomfört. Resultatet av undersökningarna ligger sedan till grund för hur vi prioriterat investeringar och förbättringsarbeten inom beståndet.

Resultatet av årets enkät

- Gladsheim hade en väldigt hög svarsfrekvens om 68,6 procent. I genomsnitt har AktivBo:s enkäter en svarsfrekvens om cirka 61 procent.
- Gladsheim förbättrade fyra utav fem index i en jämförelse mellan enkäten 2021 respektive 2024. Serviceindex ökade med 1,2 procent till 75,4 procent.
- Gladsheim fick ett resultat i linje med eller bättre än benchmark gällande trivsel i kvarteret/bostadsområdet respektive planlösning och möblerbarhet.

Ett antal förbättringsområden har identifierats av Gladsheims förvaltningsorganisation. Genom ett prioriterat urval av områden kan organisationen arbeta strukturerat med att långsiktigt förbättra resultatet, utifrån regionala åtgärdsplaner samt förvaltningsplaner på fastighetsnivå. De utvalda områdena är följande:

- Rent och snyggt
- Trygghet och säkerhet
- Utemiljö och bekvämligheter
- Avfallshantering
- Kontakt, felanmälningar och service
- Uppvärmning, Ecoguard och kommunikation

Analys av undersökningens resultat påbörjades under slutet av 2024 och det systematiska förbättringsarbetet rullas ut över samtliga regioner under början av 2025. Genom en ökad förståelse för vad våra hyresgäster önskar eller förväntar sig av sin hyresvärd kan vi också arbeta proaktivt mot att attrahera nya hyresgäster. För att löpande kunna följa upp de åtgärder som beslutas kommer Gladsheim att utföra AktivBo-undersökningen årligen framöver.

ank=20230630-20250702221139

Medarbetare

Gladsheims förmåga att rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens är otroligt viktigt för vår verksamhet. Vi arbetar kontinuerligt för att säkerställa att bolaget är en attraktiv arbetsplats där medarbetare trivs och vill stanna.

Gladsheims medarbetare bolagets kärna och är avgörande för en kontinuerlig utveckling av verksamheten och nöjda kunder. Bolaget har en omfattande personalhandbok och flertalet policydokument på plats för att säkerställa att alla medarbetare har en god arbetsmiljö, vilket är en förutsättning för att trivas, må bra och prestera på jobbet. Gladsheim värdesätter att våra medarbetare har olika erfarenheter, kompetenser eller egenskaper och ser att det utgör en stor tillgång för bolaget och hur vi bemöter våra hyresgäster. Därför är jämställdhet och mångfald av stor vikt för Gladsheim som bolag och arbetsplats.

Att våra medarbetare förblir friska är centralt både för varje individs egen hälsa såväl som för bolagets verksamhet i stort. Därför erbjuds alla medarbetare friskvårdsbidrag för att uppmuntra och säkerställa att det finns goda förutsättningar att fokusera på sin hälsa och sitt välmående. Utöver detta har vi även företagshälsovård samt vårdsförsäkring för alla medarbetare, vilket hjälper våra medarbetare att återhämta sig från sjukdom och att förbli frisk. Gladsheim har även pensionssparande och försäkring för alla medarbetare, där exakta försäkringar och villkor påverkas av anställningsform.

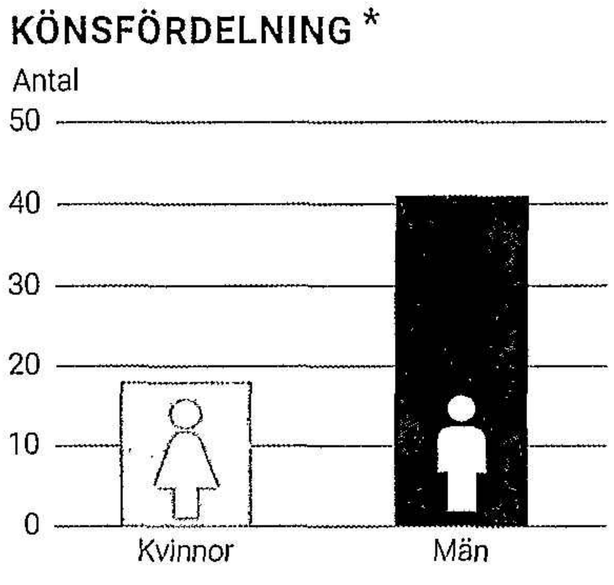
Det är viktigt för oss på Gladsheim att privat- och familjeliv ska kunna kombineras med ett utvecklande arbetsliv på ett hållbart sätt. Medarbetare får själva påverka sina scheman och i stor utsträckning varifrån man arbetar förutsatt att det fungerar med sina arbetsuppgifter och verksamheten i övrigt. Tjänstemän på Gladsheim har möjlighet att arbeta både hemifrån och på kontoret medan medarbetare inom förvaltningen har fasta arbetstider och arbetsplatser. Vi som arbetsgivare hjälper till med anpassningar vid behov för att privatlivet ska gå ihop med arbetslivet på bästa möjliga sätt.

Gladsheim ska vara en plats där man växer och har goda möjligheter att utvecklas både i sin roll och inom verksamheten. Att våra medarbetare besitter rätt kompetens är viktigt både sett till bolagets verksamhet och för varje enskild medarbetare utveckling. Vi värdesätter en arbetsmiljö där alla får utrymme att ständigt utvecklas i sin roll eller genom möjligheten att växla roll inom bolaget. Att våra medarbetare deltar på seminarier och olika arbetsrelaterade utbildningar uppmuntras av ledningen. Vi är övertygade om att en medarbetare som får möjlighet till personlig och yrkesmässig utveckling även trivs bättre på sin arbetsplats.

Varje år genomförs medarbetarsamtal där varje medarbetare träffar sin närmaste chef och går igenom sin arbetssituation. Medarbetarna får genom samtalet en möjlighet att framföra sina tankar och önskemål kring sitt arbete samt i övrigt lyfta frågeställningar som rör sin roll eller Gladsheim som arbetsgivare. Medarbetarsamtalet är ett viktigt verktyg för både medarbetare och chefer att tillsammans sätta mål och fokusområden för det kommande året där både verksamhetens övergripande mål och varje medarbetares personliga utveckling är i fokus.

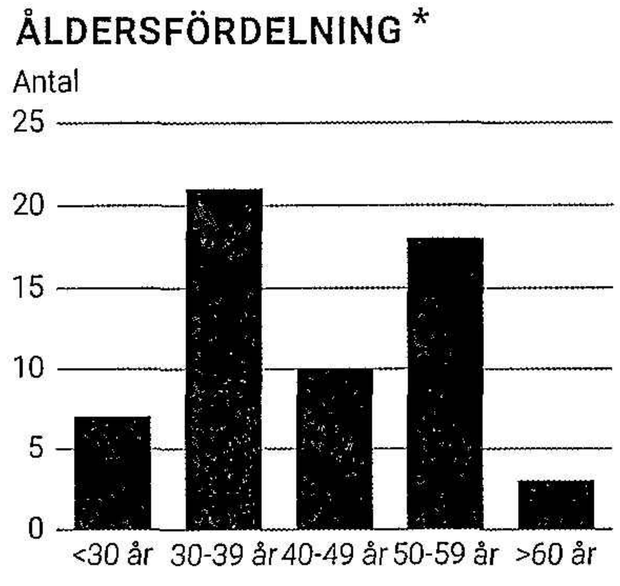
Vi accepterar ingen form av diskriminering, kränkande särbehandling, trakasserier eller hot. Alla medarbetare ska behandlas jämlikt, med respekt och känna trivsel och trygghet. Gladsheim värnar om medarbetarnas yttrandefrihet och rätt till föreningsverksamhet. Under året har inga fall av diskriminering, kränkning eller trakasserier rapporterats.

KÖNSFÖRDELNING *



** Avser bolagets anställda vid periodens slut*

ÅLDERSFÖRDELNING *



** Avser bolagets anställda vid periodens slut*

FRISKNÄRVARO



Bolagsstyrnings-rapport

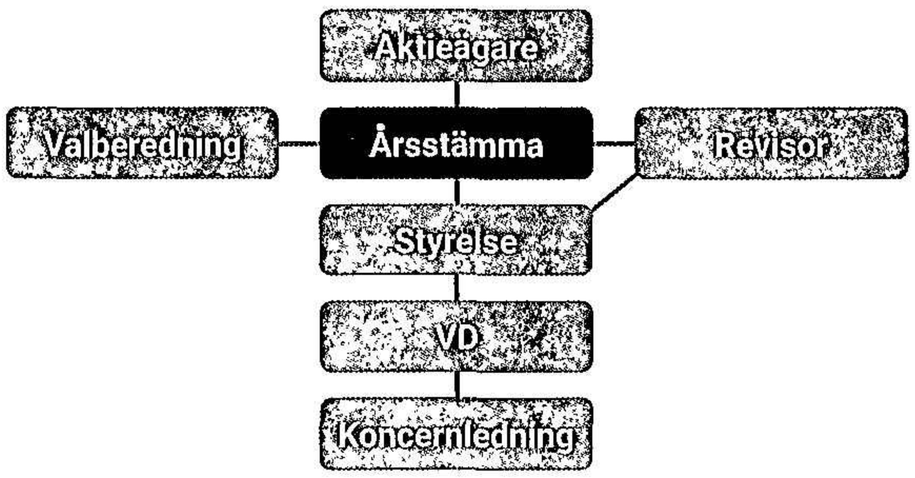
Bolagsstyrningsrapport	38
Styrelse	43
Ledning	44

ank=20250630-20250702211141

Bolagsstyrningsrapport

Gladsheim Fastigheter AB (publ), (Gladsheim), är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets aktier är inte noterade och ingen officiell handel äger för närvarande rum.

BOLAGSSTYRNING



Externa regelverk
- Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Svensk kod för bolagsstyrning
- Andra relevanta lagar

Interna regelverk
- Bolagsordningen
- Styrelsens arbetsordning
- Styrelsens instruktioner för VD
- Policys och riktlinjer

Regler om upprättande av bolagsstyrningsrapport återfinns i årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Årsredovisningslagen gäller i denna del endast för aktiebolag vars överlåtbara värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad. Målgruppen för Koden är bolag vars aktier eller depåbevis handlas på en reglerad marknad i Sverige (enligt Nasdaqs regelverk ska Koden även tillämpas av bolag vars aktier handlas på First North Premier Growth Market). Gladsheim har således ingen skyldighet att upprätta en bolagsstyrningsrapport men har valt att upprätta denna förenklade bolagsstyrningsrapport för bolagets intressenter på frivillig grund.

För att säkerställa god styrning av bolaget är ansvaret tydligt fördelat mellan aktieägarna (som utövar sitt inflytande genom bolagsstämman), styrelsen, verkställande direktören och revisorn.

Bolaget regleras av svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Därutöver är det bolagets bolagsordning och dess interna riktlinjer (främst styrelsens arbetsordning, VD-instruktion samt antagna policys och riktlinjer) som ligger till grund för bolagets bolagsstyrning.

Aktieägare

Bolaget har två olika aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Stamaktierna ägs av Coeli Holding AB, David Dahlgren, Coeli Private Equity AB, Invemo AB, Fredrik Gynnerstedt, TJICC Invest AB, Magnus Hagerborn, Faludden Invest AB, Infostorm Finans AB, Allba Fission 3 AB, Allba Fission 4 AB, Allba Fission 5 AB, Cajory Group AB, AB Manivali och Ares Management via Illinois Investment S.à r.l.. Stamaktier har en röst vardera och preferensaktier en tiondels röst vardera, vilket medför att stamaktieägarna har ett bestämmande inflytande i bolaget.

Bolagsstämma

Aktieägarnas inflytande i bolaget utövas vid bolagsstämma som, i enlighet med aktiebolagslagen, är bolagets högsta beslutande organ och som enligt bolagsordningen ska hållas i Stockholm.

Vid årsstämman, som ska hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår (dvs. senast den 30 juni), ska beslut fattas om fastställande av resultaträkning och balansräkning (såväl som koncernresultaträkning och koncernbalansräkning), dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisor samt om ersättning till styrelsen och revisor.

ank=20250630-20250702211142



Vid bolagsstämman beslutar aktieägarna även om andra viktiga frågor för bolaget, såsom ändring av bolagsordningen. Om styrelsen anser att det finns anledning att hålla bolagsstämma före nästa årsstämma, eller om en revisor i bolaget eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget skriftligen begär det, måste styrelsen utfärda kallelse till extra bolagsstämma.

Kallelse till bolagsstämma ska enligt bolagets bolagsordning ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker, ska det annonseras i Dagens Industri att kallelse skett. Kallelse till bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse till årsstämma och bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen ska behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

Samtliga aktieägare som är direktregistrerade i bolagets av Euroclear Sweden AB förda aktiebok på avstämningsdagen och som senast den dag som anges i kallelsen anmäler till bolaget att de avser att delta vid bolagsstämman har rätt att delta och rösta på bolagsstämman, antingen personligen eller genom ombud med fullmakt. En aktieägare kan, om så anmäls, medföra biträde till stämman. Varje aktieägare som framställer en fråga med tillräcklig framförhållning har rätt att få ärendet behandlat på bolagsstämman.

För att kunna avgöra vem som är berättigad att delta och rösta på bolagsstämmor ska Euroclear på bolagets begäran tillhandahålla en förteckning över samtliga innehavare av aktier per det avstämningsdatum som fastställs inför respektive bolagsstämma. Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste instruera förvaltaren att tillfälligt registrera aktierna i aktieägarens namn för att ha rätt att delta och rösta för sina aktier vid bolagsstämma (s.k. rösträttsregistrering). Sådan registrering måste ha genomförts senast per den aktuella avstämningsdagen och upphör att gälla när registreringsdatumet har passerat. Aktieägare som har sina aktier direktregistrerade på ett konto i Euroclear-systemet kommer automatiskt att finnas med i listan över aktieägare.

Valberedning

Bestämmelser om inrättande av en valberedning återfinns i Koden. Valberedningen är bolagsstämmans organ med enda uppgift att bereda stämmans beslut i val- och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning.

Gladsheim saknar formell valberedning men styrelsen har för avsikt att förankra de förslag som normalt ankommer på valberedningen med större aktieägare innan de presteras för årsstämman. Gladsheim ska



ank=20250630-20250703

särskilt beakta kravet på mångsidighet och bredd i styrelsen och på att eftersträva en jämn könsfördelning.

Styrelsen

Efter bolagsstämman är styrelsen bolagets högsta beslutande organ. Styrelsen är också bolagets högsta verkställande organ och bolagets ställföreträdare. Vidare svarar styrelsen enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter, ska fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter.

Bland styrelsens uppgifter ingår bland annat att fastställa bolagets övergripande mål och strategier, övervaka större investeringar, säkerställa att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för bolagets verksamhet samt bolagets efterlevnad av interna riktlinjer.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm, Sverige. Styrelseledamöter väljs årligen på årsstämman för tiden fram till nästa årsstämma. Det finns ingen gräns för hur länge en ledamot kan ingå i styrelsen.

Styrelsen har, i enlighet med aktiebolagslagen, fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken ska utvärderas, uppdateras och fastställas på nytt årligen. Arbetsordningen innehåller bland annat instruktioner om ansvarsfördelning inom styrelsen samt i förhållande till verkställande direktörens arbete. Styrelsens ordförande ansvar för att årlig utvärdering av styrelsens och den verkställande direktörens arbete genomförs.

Bestämmelser om inrättande av revisionsutskott återfinns i aktiebolagslagen. Bestämmelser om inrättande av ersättningsutskott återfinns i Koden. Bestämmelserna i aktiebolagslagen omfattar i detta avseende endast bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Mot bakgrund av verksamhetens omfattning och koncernens nuvarande storlek har bolagets styrelse gjort bedömningen att det i dagsläget inte är motiverat att inrätta särskilda utskott för revisions- och ersättningsfrågor. Styrelsen anser istället att de uppgifter som tillkommer respektive utskott bäst behandlas inom styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Enligt Gladsheims bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) ordinarie ledamöter med högst sju (7) suppleanter.

Gladsheims styrelse består av ledamöterna Carl-Viggo Östlund (styrelsens ordförande), Magnus Oscarsson, Kristian Krogh och Mikael Larsson.

ank=20250630-20250702211144

GLADSHEIM FASTIGHETER STYRELSE 2024

Namn	Befattning	Invald	Närvaro	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare
Carl-Viggo Östlund	Styrelseordförande	2019	14/14	Ja	Ja
Magnus Hagerborn [1)]	Styrelseledamot	2019	4/5	Ja	Ja
Magnus Oscarsson	Styrelseledamot	2019	14/14	Nej	Ja
Mikael Larsson	Styrelseledamot	2019	14/14	Nej	Nej
Kristian Krogh	Styrelseledamot	12 dec 2024	1/1	Ja	Nej

[1)] *Magnus Hagerborn fränträdde som ledamot på ordinarie bolagsstämma 2024-05-31*

I tabellen nedan presenteras styrelseledamöterna, deras befattningar, det år de valdes in, deltagande vid styrelsesammanträden, samt deras oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare och större aktieägare. Större aktieägare definieras enligt Koden som aktieägare vilka direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i bolaget.

En närmare presentation av ledamöterna finns på ◔ sid 43. För uppgifter om ersättning till styrelse se ◔ not 6.

Verkställande direktör och koncernledning

Bolagets verkställande direktör är i enlighet med aktiebolagslagen ansvarig för bolagets löpande förvaltning i enlighet med styrelsen riktlinjer och anvisningar. Åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av osedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den "löpande förvaltningen" och ska därför som huvudregel beredas och föredras styrelsen för beslut. Den verkställande direktören ska också 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. Den verkställande direktören är underställd styrelsen, och styrelsen kan också besluta i frågor som ingår i den löpande förvaltningen. Den verkställande direktörens arbete och roll samt ansvarsfördelningen mellan å ena sidan styrelsen och å andra sidan den verkställande direktören regleras av en skriftlig instruktion (en så kallad "VD-instruktion") antagen av styrelsen.

Bolagets verkställande direktör är David Dahlgren. Gladsheims koncernledning utgjordes under 2024 av David Dahlgren (verkställande direktör), Per Grundström (finansdirektör), Charlotte Lagerkrans (ekonomichef), Roger Granath (projektchef) och Jonny Andersson (fastighetschef). För presentation av nuvarande ledningsgrupp se ◔ sid 44. För uppgifter om ersättning till ledande befattningshavare se ◔ not 6.

Intern kontroll

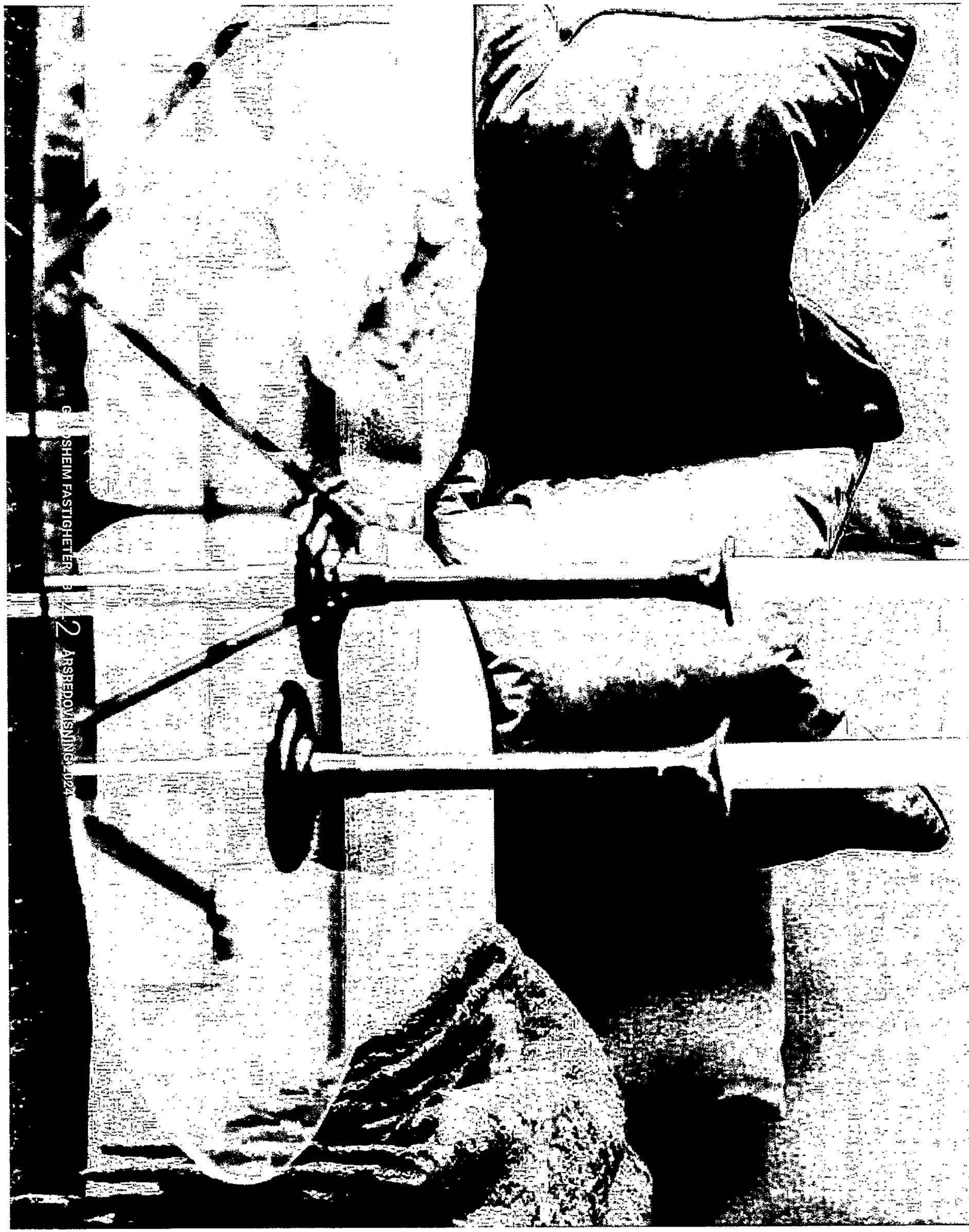
Gladsheims interna kontrollstruktur tar sin utgångspunkt i arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, vilken kommer till uttryck i styrelsens arbetsordning och VD-instruktionen samt i instruktioner för finansiell rapportering. Bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav efterlevs. Bolaget har en operativt decentraliserad och transparent organisation där ekonomiavdelningen är centraliserad med medarbetare och system som säkerställer enhetliga och effektiva rutiner och processer. Uppföljning av resultat och balans görs månadsvis till styrelse och koncernledning Bolagets revisor granskar och rapporterar sina iakttagelser från revisionen samt sin bedömning av den interna kontrollen en gång per år till styrelse och koncernledning. Med hänsyn till bolagets storlek, intern rapportering och uppföljningssystem har styrelsen och ledningen bedömt att det inte finns behov att en särskild internrevisionsfunktion.

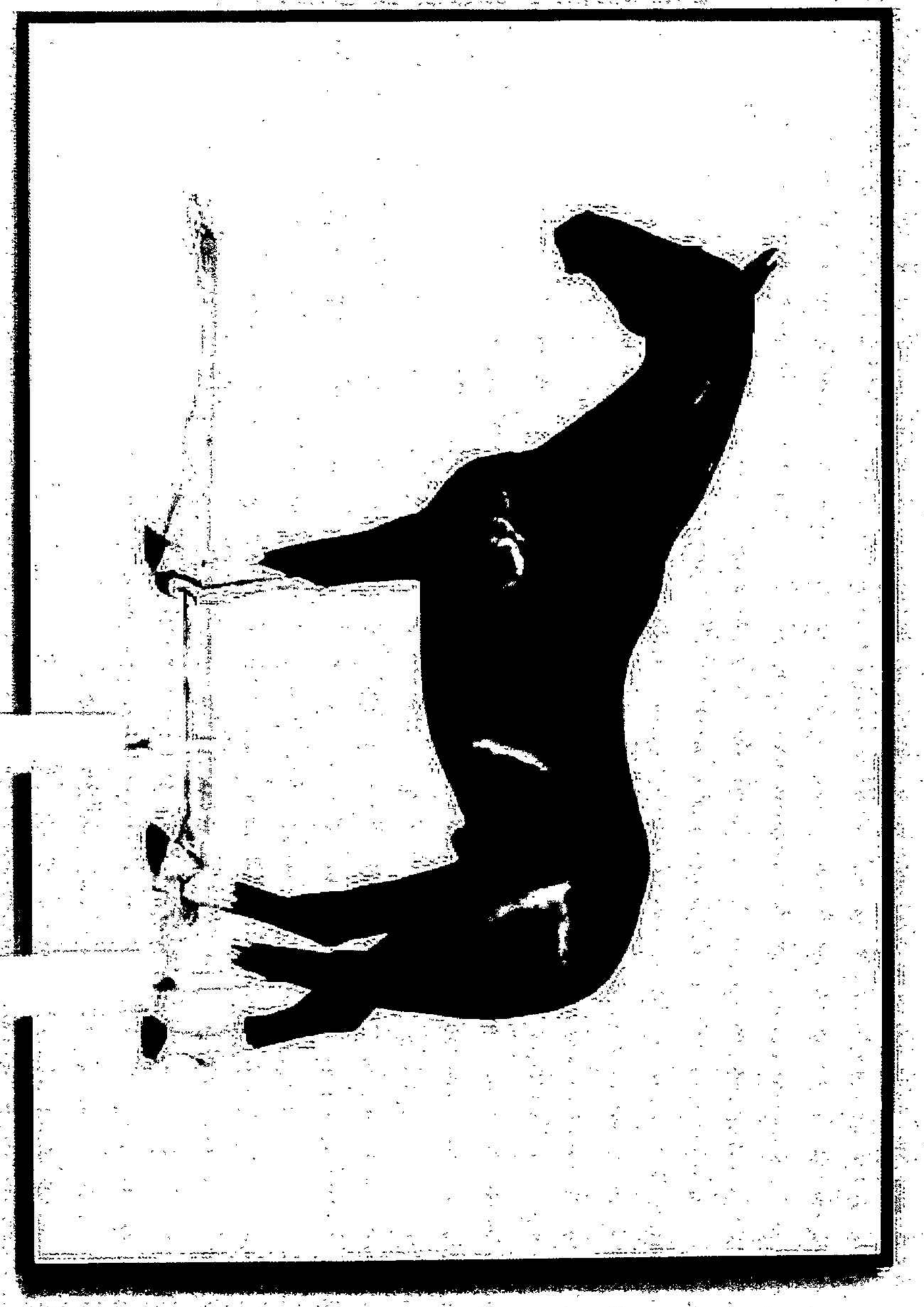
Revisor

Bolaget är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Bolagets revisorer väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. En revisor i ett svenskt aktiebolag har således sitt uppdrag från, och rapporterar till, bolagsstämman och får inte låta sig styras av styrelsen eller någon ledande befattningshavare. Revisorns rapportering till bolagsstämman sker på årsstämman genom revisionsberättelsen.

Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två (2) revisorssuppleanter. Revisionsbolaget EY valdes 2019 och omvaldes 2020, 2021, 2022, 2023 och 2024. Huvudansvarig revisor är Katrine Söderberg.

ank=20250630:2025070221145





SHEIM FASTIGHETER

ank=20250630:20250702211146

Styrelse

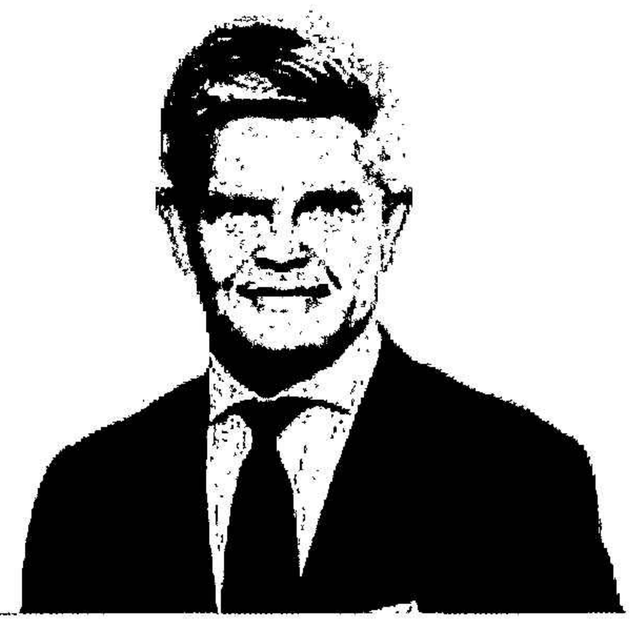
Styrelsen vid utgången av perioden.

Carl-Viggo Östlund *Styrelseledamot och ordförande*



Carl-Viggo har lång erfarenhet av ledarskap och styrelsearbete i sina roller som styrelseordförande och ledamot i ett flertal bolag inom finans- och försäkringsbranschen, såväl noterade som onoterade bolag. Han har även en gedigen operativ erfarenhet som VD för både SBAB och Nordnet, samt inom branscher som försäkring och logistik, och han har under många år även varit verksam inom Tetra-Pak-koncernen.

Magnus Oscarsson *Styrelseledamot*



Magnus har mer än 36 års erfarenhet inom bank- och finansbranschen. Idag är han grundare och VD för Oscarsson och Engman Capital AB. Magnus har styrelseuppdrag i Preservium Property AB, Brock Milton Capital AB och Coeli Frontier Markets AB. Magnus har bland annat grundat och varit VD för Holtback och Partners Asset Management, varit VD för Julius Bear Nordic, partner och styrelseledamot i ABG Securities AB och chef för aktieenheten inom Erik Penser Bank. Magnus har arbetat med institutionell försäljning sedan 1989 som riktat sig till nordiska, europeiska och USA-baserade kunder.

Mikael Larsson *Styrelseledamot*



Mikael Larsson är grundare och majoritetsägare av Coeli Group. Han är medlem i samtliga dotterbolagsledningar inom Coeli-koncernen och bidrar aktivt till den strategiska utvecklingen av Coelis verksamhet, med ett särskilt fokus på att utveckla Coelis fastighetsprodukter. Innan han grundade Coeli 1994 arbetade Mikael för olika försäkringsbolag i Sverige.

Kristian Krogh *Styrelseledamot*



Kristian Krogh är en erfaren ledare inom fastighetsutveckling och fastighetsinvesteringar med mer än 30 års branscherfarenhet. Han är idag CEO för NCC Property Development i Danmark och styrelseledamot i flera bolag utöver Gladsheim. Kristian har lett bolag som Niam Danmark och Thylander, och genomfört fastighetsaffärer sammanlagt värda över 15 miljarder DKK. Genom gedigen bakgrund från både bank- och byggsektorn, kombinerar Kristian strategisk insikt med praktisk förmåga inom M&A, fundraising, ESG och organisationsbyggande.

ank=20250630-20250702211147

Ledning

Ledningsgruppen vid utgången av perioden.

David Dahlgren *(1973) VD*



David Dahlgren grundade Gladsheim Fastigheter 2018. David har tidigare varit VD för det börsnoterade fastighetsbolaget Amasten Fastighets AB. David har varit verksam i fastighetsbranschen i 20 år. Han har bland annat varit Nordenchef för Tavistock Group där han ansvarade över ett bestånd till ett värde av 6 miljarder kr. Vidare har även David arbetat på Aberdeen Standard och på investmentbank.
Magisterexamen i nationalekonomi från Stockholms universitet.
Inga väsentliga uppdrag utanför Gladsheim.
Aktieinnehav 221 833 aktier.

Per Grundström *(1988) Finanschef*



Per Grundström har en gedigen erfarenhet inom fastigheter, finansiering och corporate finance. Per har tidigare arbetat på fastighetsbolaget Hembla, där han har arbetat med finansiering, transaktioner, finansiell rapportering och affärsutveckling. Han har även tidigare arbetat inom corporate finance.
Kandidatexamen i matematik & ekonomi.
Inga väsentliga uppdrag utanför Gladsheim.
Inget aktieinnehav.

Charlotte Lagerkrans *(1968)*

Ekonomichef



Charlotte har lång erfarenhet från fastighetsbranschen och private equity med fokus på redovisning, skatt och rapportering. Charlotte arbetade tidigare som redovisningschef på John Mattson Fastigheter som hon också var med och börsnoterade. Dessförinnan arbetade Charlotte på 3i Group plc som finance manager för Norden.
Magisterexamen i nationalekonomi från Uppsala universitet.
Inga väsentliga uppdrag utanför Gladsheim.
Inget aktieinnehav.

ank=20250630-20250702211148



Jonny Andersson *(1987) Förvaltningschef*

Jonny Andersson har en gedigen erfarenhet av fastighetsförvaltning och har arbetat 13 år i fastighetsbranschen. Han började arbeta på Gladsheim under våren 2022 och började då arbeta som affärsområdeschef. Han arbetar nu som förvaltningschef med förvaltningsansvar över hela bolagets bestånd. Innan Jonny började på Gladsheim kom han närmast från Akelius där han arbetade som Asset manager.
Kandidatexamen i fastighetsekonomi.
Inga väsentliga uppdrag utanför Gladsheim.
Inget aktieinnehav.



Roger Granath *(1969) Projektchef*

Roger Granath, som har mer än 30 års erfarenhet av arbete inom byggbranschen, är Gladsheims projektchef med ansvar för alla våra bygg- och renoveringsprojekt. Roger har tidigare arbetat på uppdrag av flertalet av Sveriges största fastighetsägare, och han har även arbetat som egen företagare inom byggsektorn. Roger, som har en gedigen erfarenhet av projektledning inom branschen, kommer närmast från Ekensberg Byggnads AB där hans roll var anbuds- och upphandlingsingenjör.
Entreprenadjuridik och avtalsförhandling.
Inga väsentliga uppdrag utanför Gladsheim.
Inget aktieinnehav.



Finansiell redovisning

	Förvaltningsberättelse	48
	Koncernens resultaträkning	55
	Koncernens rapport över totalresultat	55
	Koncernens rapport över finansiell ställning	56
	Förändringar i koncernens eget kapital	57
	Koncernens kassaflödesanalys	58
	Moderbolagets resultaträkning	59
	Moderbolagets rapport över totalresultat	59
	Moderbolagets balansräkning	60
	Förändringar i moderbolagets eget kapital	61
	Moderbolagets kassaflödesanalys	62
Not 1	Redovisningsprinciper	63
Not 2	Kritiska bedömningar och uppskattningar	67
Not 3	Fördelning av intäkter	68
Not 4	Avtalade framtida hyresintäkter	68
Not 5	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	68
Not 6	Ersättningar till anställda	69
Not 7	Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning	70
Not 8	Avskrivningar	71
Not 9	Finansiella intäkter	71
Not 10	Finansiella kostnader	71
Not 11	Värdeförändring fastigheter	72
Not 12	Skatt på årets resultat	72
Not 13	Övriga immateriella tillgångar	73
Not 14	Förvaltningsfastigheter	74
Not 15	Maskiner och inventarier	74
Not 16	Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld	75
Not 17	Kundfordringar	75
Not 18	Övriga fordringar	75
Not 19	Likvida medel	76
Not 20	Eget kapital	76
Not 21	Uppskjuten skatt	76
Not 22	Räntebärande skulder	77
Not 23	Finansiella risker och finanspolicy	78
Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79
Not 25	Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	79
Not 26	Ställda säkerheter	79
Not 27	Eventualförpliktelser	80
Not 28	Bokslutsdispositioner	80
Not 29	Andelar i koncernföretag	82
Not 30	Aktiverade lånekostnader	82
Not 31	Närstående	82
Not 32	Händelser efter balansdagen	82
Not 33	Förslag till vinstdisposition	82

ank=20250630-20250702211531

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gladsheim Fastigheter AB (publ), 559167-8056, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. Bolaget är publikt och anslutet till Euroclear. Bolaget har 213 aktieägare per 31 december 2024. Efterföljande resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och noter utgör en integrerad del av årsredovisningen och är granskade av bolagets revisor.

Hyresintäkter
Koncernens samlade intäkter för helåret 2024 uppgick till 290,3 mkr (282,8), varav 4,3 mkr (4,7) avsåg övriga rörelseintäkter. De ökade intäkterna förklaras av den årliga hyreshöjningen samt hyreshöjningar kopplade till lägenhetsrenoveringar som genomförts under året.

Under året renoverades totalt 109 (230) lägenheter, vilket motsvarar en årstakt om 4 procent baserat på totala beståndet.

Bostadsvakansen per 31 december 2024 uppgick till 6,2 procent (6,7) och bestod till 4,2 procentenheter av omsättningsvakans och till 2,0 procentenheter av renoveringsvakans. Resterande vakans härrör till kommersiell vakans. Av den bedömda långsiktiga bostadsvakansen utgörs drygt hälften av pågående renoveringar och knappt hälften av omsättningsvakanser.

Det kontrakterade årliga hyresvärdet uppgick per sista december 2024 till 291,4 mkr att jämföra med 284,3 mkr på bokslutsdagen 2023.

Fastighetskostnader
För helåret 2024 uppgick fastighetskostnaderna till 142,6 mkr jämfört med 146,9 mkr för 2023. Minskningen förklaras främst av lägre kostnader för fastighetsskötsel samt lägre kostnader för utemiljöskötsel.

Driftnetto
Driftnettot för helåret 2024 uppgick till 146,8 mkr jämfört med 135,9 mkr 2023. Ökningen beror till största delen på ökade hyresintäkter kopplat till lägenhetsrenoveringar, den årliga hyresförhandlingen samt lägre kostnader för fastighetsskötsel. Överskottsgraden vid årets utgång uppgick till 50,6 procent (48,0).

Central administration
Posten omfattar arvode för den ekonomiska förvaltningen, revisionskostnader samt konsultkostnader. Vidare ingår löne- och kontorsomkostnader för ledning och andra gruppgemensamma personer. Kostnaderna för central administration uppgick till 38,8 mkr för helåret, vilket är en minskning jämfört med 51,8 mkr under 2023. Minskningen om 13 mkr förklaras främst av att redovisningen från och med 1 januari 2024 drivs med egen personal, vilket har minskat kostnaderna med 5,2 mkr. Därtill har övriga konsultkostnader har minskat med 2,5 mkr, samt att centrala administrationskostnader under 2023 belastades med engångskostnader om 5,3 mkr kopplade till ett ej genomfört förvärv.

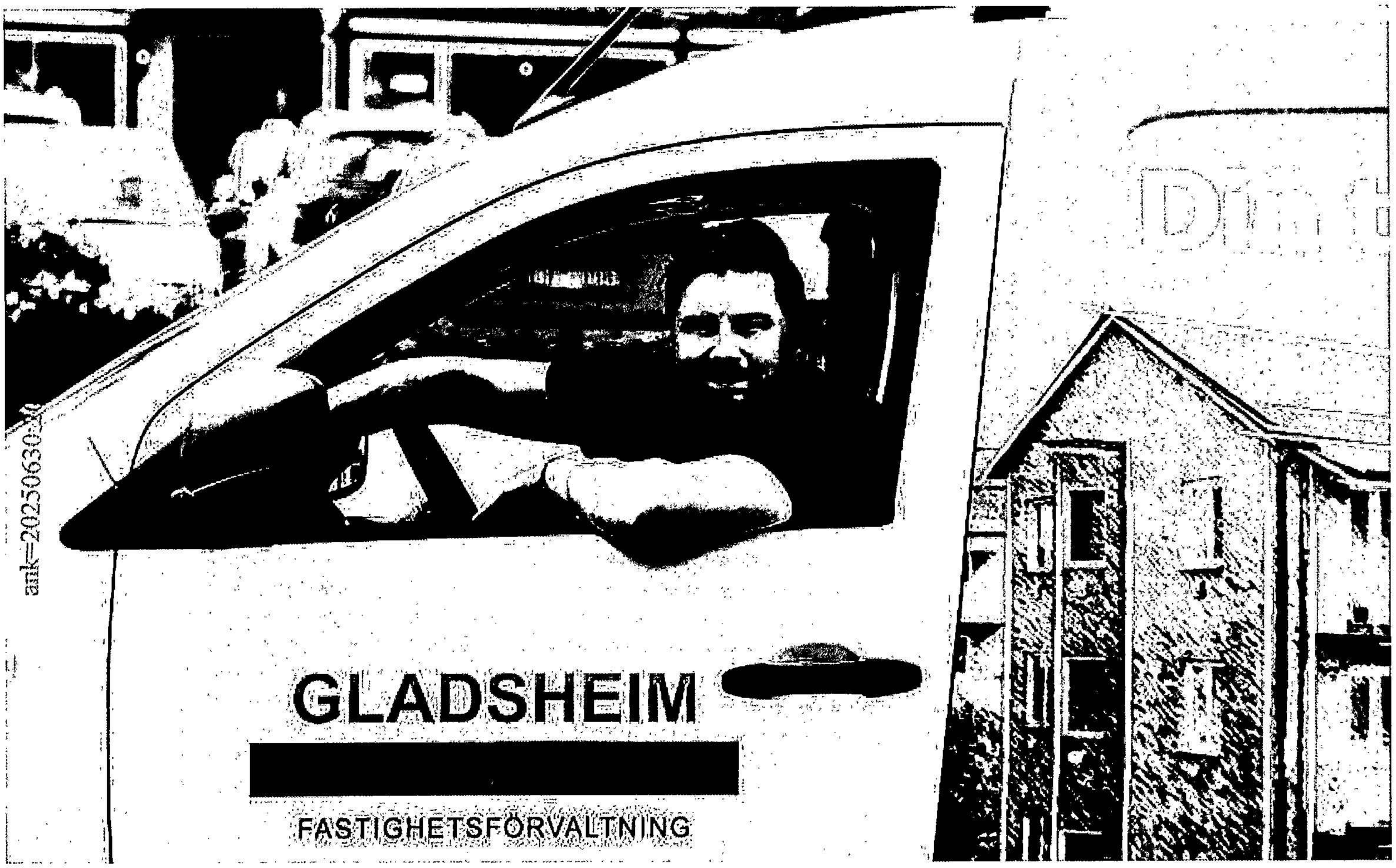
Finansnetto
Finansnettot uppgick till –103,2 mkr under 2024, att jämföra med –101,7 mkr under 2023. Ökningen förklaras främst av en genomsnittligt högre finansieringskostnad under inledningen av året till följd av högt utnyttjande av bolagets kreditfacilitet samt en generellt hög allmän räntenivå. Bolaget har under året förlängt sin kapital- och räntebindning, vilket bidragit till lägre räntenivåer vid slutet av året.

Gladsheim arbetar löpande med att refinansiera sin låneportfölj för att upprätthålla en optimal kapitalstruktur som möjliggör den planerade expansionen och den höga investeringstakten. Bolaget hade vid slutet av året en snittränta om 3,7 procent (4,6) samt en genomsnittlig räntebindning på cirka 2,5 år (0,5) och en genomsnittlig kapitalbindning på 2,5 år (0,9).

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet uppgick till 2,6 mkr för 2024 jämfört med –19,5 mkr 2023. Förvaltningsresultatets positiva utveckling beror främst på att driftöverskottet förbättrats med 10,9 mkr samt lägre kostnader för de centrala administrativa funktionerna.

Värdeförändring
Vid årsskiftet uppgick fastighetsvärdet till 4 045 mkr jämfört utgången av 2023 då värdet uppgick till 3 976 mkr. Under året har inga fastigheter förvärvats (-) samt att fastigheter om 11,8 mkr har avyttrats (3,9). Investeringar i befintliga fastigheter under året uppgick till 91,5 mkr (132,4). Portföljens totala värdeförändring uppgick till 69,0 mkr (–209,0).

Den resultatpåverkande värdeförändringen uppgick för helåret 2024 till –11 mkr (–341). Se vidare not 11 och 14. Gladsheim externvärderar samtliga



fastigheter löpande fyra gånger per år. Fastigheterna värderas av Newsec som är ett av Sverige största värderingsinstitut. Samtliga fastigheter har vid utgången av det fjärde kvartalet 2024 externvärderats av Newsec.

Resultat
Resultatet efter skatt uppgick för helåret 2024 till –10,4 mkr (–338,7). Resultatet har påverkats av uppskjuten skatt om –5,0 mkr (+20,5) för helåret 2024 samt aktuell skatt om –4,9 mkr (0,0).

Effektiv skattesats för perioden uppgår till cirka 5 procent (–6).

Finansiell information, finansiell ställning

Fastighetsinnehav
Fastighetsbeståndet omfattar vid utgången av året 153 fastigheter (157) med en uthyrningsbar area om 256 820 kvadratmeter (257 664) och 3 014 hyreslägenheter (3 029). Verkligt värde uppgår till 4 045 mkr (3 976), vilket motsvarar 15 742 kr per kvm (15 429). Årets investering i befintliga fastigheter uppgår till 91,6 mkr (132,4), vilket till 40 procent avser uppgraderingar av lägenheter samt till 60 procent av moderniseringar av fastigheter, exempelvis energieffektiviserande åtgärder. Under året har inga fastigheter (-) förvärvats samt att fastigheter om 11,8 mkr har avyttrats (3,9). Portföljens totala värdeförändring uppgick till 69,0 mkr (–209,0).

Likvida medel
Koncernens likvida medel uppgick vid december månads utgång till 154,5 mkr (35,8).

Eget kapital
Bolagets egna kapital består av medel från de emissioner som genomförts. Det totala egna kapitalet uppgår till 1 622 mkr (1 342) per bokslutsdatum. Detta motsvarar en soliditet om 38 procent (33).

Räntebärande skulder
Bolagets totala räntebärande skulder uppgick per bokslutsdatum till 2 454,4 mkr (2 549,2).

Belåning och säkerheter
Belåningsgraden på fastigheterna uppgick per bokslutsdagen till 56,9 procent (63,2) av aktuellt marknadsvärde och är lägre än den långsiktiga målsättningen om en maximal belåning uppgående till 60 procent. Genomsnittlig ränta uppgick 3,7 procent (4,6) med en räntetäckningsgrad om 1,0 ggr (0,8).

ank=20250630-20250702211153

Villkor för finansieringen, per sista december 2024

Ränta: Snittränta om 3,7 procent
Räntebindning: 2,5 år
Kapitalbindning: 2,5 år
Amortering: Av samlade räntebärande skulder på 2 454 mkr har cirka 2 011 mkr amortering som uppgår till cirka 1,6 procent per år.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 5,1 mkr (–10,0). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –81,7 mkr (–130,8). Det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på investeringar i fastigheter som Gladsheim gjort under året. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 195,3 mkr (61,0) och består främst av det kapitaltillskott som Gladsheims huvudägare tillskjutit om 300 mkr i form av ett evigt hybridlån. Nettobelåning till bank minskat med –94,5 mkr under året. Det totala kassaflödet för året uppgick till 118,7 mkr (–79,8).

Förvaltning och riskfaktorer

FÖRVALTNING AV BOLAGET

Bolagets ledning och förvaltning sköts av bolagets företagsledning. Ledningen skall för bolagets räkning identifiera, analysera och genomföra möjliga investeringar. Den generella förvaltningen och bolagsstyrningen skall bedrivas på ett professionellt sätt och med iakttagande av för branschen vid var tid gällande författningar, föreskrifter, regler och rekommendationer.

Förstahandsvalet för hyresgäster och personal

Gladsheims mål är att alla anställda skall vara engagerade och stolta samt ha hög lokal serviceanda och göra det lilla extra. Detta innebär också starkt fokus på varumärkesbyggnad både på lokal och central nivå med tydlig intern kommunikation, mål, rutiner och processer.

Aktiv förvaltning – en operationell modell

Bolaget strävar efter att ha egen personal på alla nivåer och funktioner där det är kostnadseffektivt och försvarbart. Aktiv förvaltning innebär vidare en tydlig renoveringsmetodik som är anpassad efter lokal efterfrågan och gemensam syn med hyresgästerna. Gladsheim har en ledning som med klokhet agerar som om det vore deras eget bolag.

RISKFAKTORER

Riskfaktorer för bolaget generellt

Bolagets syfte är att investera i hyresfastigheter. Investerarna ska vara medvetna om att investeringar i fastigheter innebär en exponering mot ett antal riskfaktorer och att investeringar i fastigheter därmed kan innebära förlust av hela eller delar av det investerade kapitalet. Dock är förlusten aldrig större än respektive investerares investerade kapital. Den investerare som inte kan, eller önskar, att exponeras för en sådan risk avrådes från att investera i bolaget. Investerarnas avkastning kommer först och främst att påverkas av hur väl bolaget lyckas med att utveckla fastighetsbeståndet, beroende på tillgång till attraktiva möjligheter att förädla fastighetsbeståndet och den generella utvecklingen på fastighets- och kapitalmarknaden. Nedan beskrivs de antaget viktigaste riskfaktorerna som påverkar bolagets investeringar och verksamhet. Beskrivningen är inte uttömmande och riskfaktorerna är inte rangordnade eller viktade. Som investerare bör du bland annat ta i beaktande din nuvarande och framtida skatteposition.

Riskfaktorer knutna till bolagets struktur och organisation

Bristande betalning från investerare

I det fall en eller flera av investerarna inte kan fullgöra sin betalningsförpliktelse mot bolaget, kan det medföra att bolaget mister möjligheten att genomföra investeringar eller att villkoren för sådan investering försämras. Det kan förorsaka bolaget förluster, oförutsedda kostnader eller försämrat resultat.

Intressekonflikter mellan investerare

Investerarna kan komma att ha olika och även motstridiga intressen för sina respektive investeringar i bolaget, som exempelvis frågor som rör skatt och regulatoriska förhållanden. Bolagets styrelse kommer i den löpande förvaltningen samt vid investeringar och avyttringar ta samlad hänsyn till bolagets och investerarkollektivets intressen före särintressen från en enskild investerare.

Förmåga att rekrytera och behålla personal

Bolaget har en organisation av begränsad storlek. Dess utveckling är i hög grad beroende av bolagets nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Det är därför väsentligt för bolaget att kunna behålla och fortsätta motivera tongivande medarbetare samt att kunna rekrytera och behålla andra kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelanställda. Om kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelpersoner lämnar bolaget och lämpliga efterträdare inte kan rekryteras kan detta få en

ank=20250630-20250702211154

negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vid årets utgång hade Gladsheim 17 medarbetare anställda i moderbolaget och 44 medarbetare anställda i dotterbolag exklusive extern förvaltning och andra konsulter.

Riskfaktorer knutna till fastigheterna

Tillgång till utvecklingsmöjligheter

Bolagets utveckling och resultat kommer att till största del vara beroende av att bolaget får tillgång till goda utvecklingsmöjligheter avseende fastigheterna. Arbetet med att identifiera och genomföra åtgärder för utveckling av fastigheterna sker under konkurrens och innebär en osäkerhet, då bolaget konkurrerar om utvecklingsmöjligheter med andra privata och institutionella aktörer på investerarmarknaden.

Osäkerhet vid värdering av fastigheterna

Gladsheim redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Gladsheim skriver ned det verkliga värdet på sina förvaltningsfastigheter, vilket skulle påverka Gladsheims verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. De fastighetsspecifika delarna kan bolaget aktivt arbeta med för att öka värdet på fastigheterna. Marknadsförändringarna kan bolaget dock inte påverka. Istället arbetar bolaget med scenarioanalyser för att utvärdera hur ett förändrat marknadsläge påverkar bolaget och vilka åtgärder som kan tas för att minska påverkan på bolaget om det inträffar.

Gladsheim externvärderar samtliga fastigheter löpande fyra gånger per år, av Newsec som är ett av de värderingsföretag som samtliga svenska storbanker accepterar.

Investeringsrisk – due diligence

Gladsheim genomför alltid en finansiell, juridisk, skattemässig och teknisk due diligence före beslut om förvärv av fastighet. Genomförandet av en sådan due diligence är i hög grad avhängig den information som lämnas av säljaren och dennes rådgivare. Den informationen kan vara felaktig, ofullständig eller missvisande. Det finns därför en risk att förhållanden som är väsentliga inte upptäckts under due diligence-arbetet.

Likviditetsmässig risk

Fastigheter är en mindre likvid tillgång än framför allt olika finansiella instrument. Det tar normalt ett antal månader att både förvärva och avyttra fastigheter på den öppna marknaden. Det innebär en risk för att förändringar i marknaden kan medföra att pris och övriga villkor kan försämras under den tid som förvärvs- eller avyttringsprocessen pågår. Till skillnad från noterade finansiella instrument finns inte den typ av organiserad handelsplats för enskilda fastigheter generellt, som till exempel vid notering på en fondbörs, och marknadsvärdet fastställs därför inte i realtid. Därmed är det förenat med en större osäkerhet att fastställa det verkliga marknadsvärdet för en enskild fastighet vid en given tidpunkt. Den begränsade likviditeten är en av de mest negativa faktorerna för fastigheter som tillgångsslag i en finansiell portfölj, men den ger samtidigt oftast en betydande likviditetspremie för långsiktiga investerare.

Teknisk status. Risker i driften av fastigheten

Ägandet av fastigheter innefattar risken för oförutsedda drifts- och underhållskostnader och tilläggsinvesteringar. Vidare finns alltid risken för ökade drifts- och underhållskostnader samt risken för att installationer och byggnadsdelar måste bytas ut. Det är även en risk att fastighetens kostnader ökar som en följd av nya myndighetsbeslut eller nya pålagor från stat eller kommun.

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Bedömningen av fastighetskostnaderna är baserad på underliggande budgetar och utfall under de år som Gladsheim har ägt fastigheterna. Kostnaderna följs löpande upp genom intern granskning och jämförs mot bland annat externa jämförelsetal från jämförbara objekt. Gladsheim arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst avseende el-, vatten- och värmeförbrukning. Driftsoptimeringen är en av de viktigaste miljöförbättringarna Gladsheim kan påverka i egenskap av fastighetsbolag. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Gladsheims verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Gladsheim har en planering för genomförande av de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan dock påverka Gladsheims verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Utöver rena underhållskostnader kan även kostnader för hyresgästanpassningar tillkomma,

ank=20250630-20250707022155

vilka dock normalt föranleds av nyuthyrning eller att befintlig uthyrning utökas till att omfatta större ytor. 80 procent (80) av bolagets portfölj består av bostäder. Lägenheterna underhålls kontinuerligt vid behov inför nyuthyrning. Bolaget upprättar affärsplaner för samtliga fastigheter där en underhållsplan för den specifika fastigheten eller portföljen läggs in.

Hyresgästrisker
Hyresgästernas långsiktiga ekonomiska förutsättningar, finansiella styrka och förmåga att uppfylla ingångna hyresavtal är viktiga för värdet på den enskilda fastigheten. Försämringar av hyresgästernas ekonomiska förutsättningar medför, utöver risken för hyresbortfall under hyrestiden, även risk för att hyresavtal inte kan förlängas på marknadsmässiga. Om vakansgraden ökar eller om hyresgäster inte kan betala sina hyror kan det få en betydande effekt på bolagets hyresintäkter.

Gladsheim är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar skulle Gladsheims resultat och finansiella ställning kunna påverkas negativt. Gladsheim har idag hyresavtal som omfattar 3 014 lägenheter (3 029) ej justerat för de pågående renoveringarna och tillfälliga vakanser samt 521 kommersiella hyresavtal (518). Den största hyresgästen svarar för 0,7 procent (0,7) av totala hyresintäkterna, den största icke kommunalt eller statligt finansierade hyresgästen svarar för 0,4 procent (0,3) och de 10 största motsvarar 3,7 procent (4,0). Bolaget har en förvaltningsorganisation som aktivt arbetar med både bostads- och kommersiella hyresgäster vad gäller uthyrning och omförhandling. För att minska risken för att en hyresgäst flyttar har Gladsheim en kontinuerlig dialog med hyresgästerna.

Risker i marknaden
– regulatoriska förutsättningar
Makroekonomiska förutsättningar
– fastighetsmarknaden
Utvecklingen av landets räntenivåer, inflation, valuta, byggkostnader, tillgång på mark, hyresnivåer, sysselsättning på arbetsmarknaden och andra makroekonomiska förutsättningar påverkar den övergripande utvecklingen av Sveriges ekonomi och den svenska fastighetsmarknaden. Efterfrågan på varor och tjänster påverkas av den ekonomiska utvecklingen och det kan speciellt påverka förutsättningarna för igångsättning av nya bygg- och fastighetsprojekt.

De makroekonomiska förutsättningarna i Sverige bedöms som relativt stabila, men det finns risk för att läget försämras, både beroende på omvärldsfaktorer och utvecklingen av den inhemska ekonomin. Detta kan bland annat påverka bolagets möjligheter till utveckling av fastigheten och bolagets lönsamhet över tid.

Ränterisker, inflation och valutarisker
Bolagets förvärv av fastigheter kommer att långsiktigt finansieras med upp till 60 procent lånat kapital. Det innebär att bolaget exponeras för risker som sammanhänger med tillgång till lånefinansiering, ökade räntekostnader, minskade avdragsmöjligheter för räntekostnader, krav på ökad amortering och risker i samband med refinansiering när de ursprungliga lånen löper ut. Utöver den direkta påverkan av dessa riskfaktorer, kan värdet av fastigheten påverkas negativt av att generellt försämrade lånevillkor riskerar att påverka fastighetspriserna långsiktigt genom marknadens krav på högre avkastning. Bolaget påverkas även av risken av förändringar över tid av landets inflation. En högre inflation leder oftast till risken för högre räntekostnader och allmänt sämre lånevillkor med högre avkastningskrav som följd.

Bolaget kommer inte ta upp lån i annan valuta än i svenska kronor och är därmed inte exponerat mot direkta valutarisker.

Risker i förhållande till juridiska förutsättningar (särskilda skattemässiga och regulatoriska förutsättningar)
Information och beskrivningar i denna årsredovisning är baserade på kända förhållanden vid tidpunkten för årsredovisningens upprättande. Ändringar i lagstiftning eller rättspraxis, som exempelvis skatte-/avgiftsmässiga och regulatoriska förhållanden, kan medföra nya eller förändrade förutsättningar för bolaget och investerarna. Detta kan påverka bolagets resultat och värde negativt.

Legala risker fastighetsverksamhet
Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet, uthyrning och den reglerade hyressättningen för bostäder. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdessystemet, påverkar intjäningsförmågan. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. I de fall bolaget inte kan kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det kunna ha en negativ effekt på Gladsheims verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nya lagar eller regler eller förändringar

ank=20250630-20250702231156

avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Gladsheims verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Tvister
Gladsheim hade vid utgången av 2024 inga pågående tvister. Det kan inte uteslutas att Gladsheim från tid till annan kan komma att bli inblandat i tvister i framtiden. Ett negativt utslag på en tvist skulle kunna ha en negativ effekt på Gladsheims verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skatte- och bidragsrisker samt underskottsavdrag
Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag, kan påverka förutsättningarna för Gladsheims verksamhet. Det finns inga garantier för att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden. Det kan inte heller uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker som påverkar fastighetsägandet. Gladsheim anlitar idag skatteexperter både i samband med transaktioner och i samband med upprättande av deklarationer, för att minska risken för fel från bolagets sida, vilket skulle kunna innebära extra skattepålagor i form av skattetillägg.

Miljö- och klimatrisk
Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren ej kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot bolaget för marksanering eller efterbehandling vid förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Även krav på sanering av äldre byggnader på en fastighet kan komma att ställas mot bolaget, exempelvis till följd av att olämpliga byggnadsmaterial använts vid tidigare konstruktioner eller ombyggnadsåtgärder. Skulle sådana krav riktas mot Gladsheim skulle de kunna få en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Till största delen äger Gladsheim bostadsfastigheter som har funnits på orten under lång tid. Miljörisker kan förekomma i alla fastigheter, men oftast uppstår miljörisker där det bedrivits någon typ av industriverksamhet i fastigheten, vilket det endast gjort i ett fåtal av Gladsheims fastigheter. Fastigheternas energiklassificering påverkar Gladsheims möjlighet att ta upp ny bankfinansiering och villkoren för finansieringen. Om Gladsheim inte genomför energibesparingar i den takt som är planerad, så kommer det att få negativ effekt på bolagets fastighetsvärden och räntemarginal. Klimatförändringar i form av extremväder med skyfall och högre vattennivåer eller torka och vatttenbrist kan innebära en risk för skador på fastigheterna och närmiljön kring fastigheterna.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	Kr
Balanserade vinstmedel	425 992 694
Överkursfond	1 403 025 490
Årets resultat	68 384 942
	1 897 403 126
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	1 897 403 126

Aktien och aktieägarna
Per balansdagen uppgick aktiekapitalet till 1 132 455 kronor fördelat på 900 000 stamaktier och 1 159 009 preferensaktier av serierna A-C och AA-BB. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,55 kronor och berättigar till en röst per stamaktie och 1/10 röst per preferensaktie.

Styrelsens yttrande angående vinstdisposition
Styrelsen för Gladsheim Fastigheter AB, org.nr 559167-8056, har föreslagit att årsstämman beslutar att till stämmans förfogande stående vinstmedel balanseras i ny räkning. Styrelsen konstaterar att bolaget befinner sig i en expansiv fas där överskottet avses investeras i fastighetsbeståndet i form av renoveringar samt fastighetsförvärv enligt bolagets fastlagda expansionsstrategi. Styrelsen konstaterar vidare att bolaget ämnar att återgå till målsättning att årligen dela ut ett belopp motsvarande 4-5 procent av det investerade preferenskapitalet beroende på aktieserie under de kommande åren.

Händelser under året:
Q1:
Från 1 januari drivs bolagets redovisningsfunktioner internt med egen personal och systemstöd. Den 8 januari tillträdde Viveka Eriksson rollen som Group Financial Controller och Hanna Tibi Wenker rollen som Senior Bolagsekonom.

Under februari genomfördes ett kapitaltillskott om 150 mkr i form av ett evigt hybridlån från Gladsheims huvudägare Illinois Investment SARL. Gladsheim är i ensidig kontroll över när lånet återbetalas. Lånet klassificeras därmed som eget kapital enligt bolagets redovisningsprinciper men har företräde framför

ank=20250630-20250702211537

sedvanliga aktier. Cirka 60 mkr kommer att gå till att stärka bolagets finansiella ställning och 90 mkr till investeringar i befintlig portfölj. Kapitaltillskottet är en del i en större facilitet på 300 mkr fram till 2027. Avsikten är att övriga ägare kommer kunna tillställa bolaget kapital pro-rata till samma villkor under 2024.

Under perioden har bolaget erhållit samtycken (så kallade "waivers") som läker samtliga konvenantsbrott per den sista december samt genom kapitalanskaffning via hybridlån stärkt bolagets likviditet och soliditet.

Under slutet av det första kvartalet ingick Gladsheim ett avtal om avyttring av fyra fastigheter i Karlskoga till en lokal fastighetsägare.

Q2:
Under inledningen av det andra kvartalet frånträdde Gladsheim de fyra fastigheterna i Karlskoga, försäljningspriset var i linje med bokfört fastighetsvärde. Avyttringen sker i linje med Gladsheims strategi att genomföra försäljning av färdigutvecklade fastigheter.

Gladsheims bolagsstämma ägde rum 31 maj. Stämman beslutade enligt styrelsens förslag att inte genomföra någon utdelning. På stämman godkändes även bolagets årsredovisning. Till styrelse för bolaget valdes Carl-Viggo Östlund till ordförande (omval). Till ledamöter valdes Mikael Larsson (omval) och Magnus Oscarsson (omval).

Under juni genomfördes ett andra kapitaltillskott om 50 mkr i form av ett evigt hybridlån från Gladsheims huvudägare Illinois Investment SARL. Totalt har Gladsheim erhållit kapitaltillskott om 200 mkr under det första halvåret 2024. Lånet klassificeras som eget kapital enligt bolagets redovisningsprinciper, men har företräde framför sedvanliga aktier. Tillskottet kommer primärt användas till att stärka bolagets finansiella ställning för fortsatta investeringar i befintlig portfölj. Kapitaltillskottet är en del i en större facilitet på 300 mkr fram till 2027. Avsikten är att övriga ägare kommer kunna tillställa bolaget kapital pro-rata till samma villkor.

Q3:
Under kvartalet har Gladsheim erhållit godkännande av en förlängning och räntebindning, vilken slutförts efter kvartalets utgång. Denna har bidragit till en förbättrad kapitalstruktur och en lägre genomsnittlig räntenivå för bolaget.

Q4:
Under kvartalet har Gladsheim erhållit 100 mkr i kapitaltillskott i form av ett evigt hybridlån från Gladsheims huvudägare Illinois Investment SARL. Övriga ägare kommer kunna tillställa bolaget kapital pro-rata till samma villkor under det första kvartalet 2025.

Gladsheim har även erhållit bolagets första gröna lån vilket är ett resultat av bolagets arbete inom ESG. Gladsheims arbetar nu vidare inom det fastlagda ESG-strategin vilket bidrar till en utökad grön finansiering.

Gladsheim har kallat till extra bolagsstämma den 12 december. Förslag till beslut på stämman är att välja Kristian Krogh som ordinarie ledamot för tiden intill slutet av årsstämman 2025 samt att styrelsen ska bestå av fyra ordinarie ledamöter.

Händelser efter årets slut:
Gladsheim har efter årets utgång tagit fram ett erbjudande i from av ett evigt hybridlån riktat till bolagets minoritetsaktieägare. Erbjudandet uppgår till 117,4 mkr och utgör, till samma villkor, minoritetens pro-rata andel av den hybridfinansiering om 300 mkr som bolagets huvudägare Illinois Investment SARL tecknade under 2024. Erbjudandet till minoriteten tecknades till motsvarande 72,1 procent av det totala erbjudandet.

Efter årets utgång har Gladsheim erhållit en ny grön finansiering till följd av bolagets fortsatta arbete med den fastlagda ESG-strategin.

ank=20250630-20250702211158

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	3, 4	285 910	278 103
Övriga intäkter	3	4 346	4 679
		290 256	**282 782**
Fastighetskostnader	5	−142 584	−146 908
Planerat underhåll	5	−886	-
Driftnetto		**146 786**	**135 874**
Central administration	5, 6, 7	−38 839	−51 833
Avskrivningar	8	−2 172	−1 851
Finansiella intäkter	9	1 372	745
Finansiella kostnader	10	−104 534	−102 474
Förvaltningsresultat		**2 613**	**−19 539**
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	904	1 721
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	−10 725	−341 441
Resultat tidigare förvärv		6 643	-
Värdeförändringar		**−3 178**	**−339 720**
Resultat före skatt		**−566**	**−359 259**
Aktuell skatt	12	−4 871	14
Uppskjuten skatt	12	−5 004	20 509
ÅRETS RESULTAT		**−10 441**	**−338 737**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		−10 441	−338 737

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	Not	2024	2023
Årets resultat		−10 441	−338 737
ÅRETS TOTALRESULTAT		**−10 441**	**−338 737**

ank=20250630-20250702211159

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	5 181	3 722
Förvaltningsfastigheter	14	4 044 640	3 975 610
Maskiner och inventarier	15	3 138	4 224
Leasingtillgångar	16	2 703	5 661
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 055 662**	**3 989 217**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	1 212	2 146
Skattefordran		-	3 506
Övriga fordringar	18	1 398	6 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 590	8 378
Likvida medel	19	154 498	35 786
Summa omsättningstillgångar		**166 698**	**56 477**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 222 360**	**4 045 694**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		1 132	1 132
Övrigt tillskjutet kapital		1 503 165	1 503 165
Erhållet kapital hybridlån		346 161	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		−228 666	−161 925
Summa eget kapital		**1 621 793**	**1 342 372**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	21	63 885	58 906
Räntebärande skulder	22	2 302 216	810 507
Leasingskulder	16	2 703	5 661
Summa långfristiga skulder		**2 368 804**	**875 074**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	152 199	1 738 680
Leverantörsskulder		19 296	29 372
Skatteskulder		5 502	-
Övriga kortfristiga skulder		6 030	11 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	48 735	48 303
Summa kortfristiga skulder		**231 762**	**1 828 249**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 222 360**	**4 045 694**

ank=20250630-20250702221160

Förändringar i koncernens eget kapital

Tkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybridlån	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 132**	**1 503 165**		**176 812**	**1 681 110**
Årets resultat	-	-		−338 737	−338 737
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 132**	**1 503 165**		**−161 925**	**1 342 372**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**1 132**	**1 503 165**		**−161 925**	**1 342 372**
Tillskjutet kapital hybridlån	-	-	300 000	-	300 000
Räntekostnader hybridlån	-	-	46 161	−46 161	-
Emissionskostnader hybridlån	-	-	-	−10 139	−10 139
Årets resultat	-	-		−10 442	−10 441
Utgående eget kapital 2024-12-31	**1 132**	**1 503 165**	**346 161**	**−228 666**	**1 621 793**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 2 059 009 st och kvotvärdet är 0,55 kr per aktie.

Fördelning av aktier

Aktieslag	Röstvärde	Antal
Preferensaktie	1/10	1 159 009
Stamaktie	1	900 000
Summa		**2 059 009**

Förändring av antalet aktier under året

	Stamaktier	Preferensaktier
Ingående värde 2024-01-01	**900 000**	**1 159 009**
	-	-
Utgående värde 2024-12-31	**900 000**	**1 159 009**

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom överkursfond vid nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Hybridlån

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna i form av eviga hybridlån samt upplupen ränta kopplat till hybridlånen.

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för kostnader i samband med erhållet hybridlån, upplupen räntekostnad kopplad till hybridlån, avsättning till reservfond samt utdelningar.

ank=20250630-20250702211161

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not	2024	2023
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-566	-359 259
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		10 725	341 441
Av- och nedskrivningar		2 172	1 851
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		- 1 857	5 656
Betald inkomstskatt		4 137	−4 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**14 611**	**−15 089**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		6 017	−5 941
Förändring av rörelseskulder		−15 508	10 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**5 120**	**−10 044**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar	13	−2 545	−2 287
Investeringar i förvaltningsfastigheter	14	−91 555	−132 361
Försäljning av fastigheter		12 368	5 563
Förvärv av maskiner och inventarier	15	-	−1 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**−81 732**	**−130 760**
Finansieringsverksamheten	23		
Erhållet kapital hybridlån		300 000	-
Kostnader erhållet kapital hybridlån		−10 139	-
Upptagna räntebärande skulder		51 645	87 753
Amortering av räntebärande skulder		−146 181	−26 761
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**195 325**	**60 992**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**118 714**	**−79 812**
Likvida medel vid periodens början		35 786	115 598
Likvida medel vid periodens slut	19	**154 498**	**35 786**

ank=20250630-20250702221162

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	3	6 867	12 157
Övriga intäkter	3	12	451
		6 879	**12 608**
Rörelsens kostnader			
Central administration	5, 6, 7	−43 956	−55 412
Avskrivningar materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	−1 750	−1 382
Rörelseresultat		**−38 828**	**−44 186**
Finansiella intäkter	9	66 382	65 694
Finansiella kostnader	10	−2 058	−21 005
Finansnetto		**64 324**	**44 689**
Resultat efter finansiella poster		**25 496**	**503**
Bokslutsdispositioner	28	44 283	71 126
Resultat före skatt		**69 779**	**71 629**
Uppskjuten skatt	12	−1 395	−5 452
ÅRETS RESULTAT		**68 385**	**66 177**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	Not	2024	2023
Årets resultat		68 385	66 177
ÅRETS TOTALRESULTAT		**68 385**	**66 177**

ank=20250630-20250702211163

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	4 988	3 549
Summa immateriella anläggningstillgångar		**4 998**	**3 549**
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	15	1 884	2 422
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 884**	**2 422**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	139 422	53 681
Aktiverade lånekostnader	30	172	118
Uppskjutna skattefordringar	21	8 610	10 004
Summa finansiella anläggningstillgångar		**148 204**	**63 804**
Summa anläggningstillgångar		**155 076**	**69 775**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 641 221	1 529 478
Övriga fordringar	18	39	9 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 004	5 508
Summa kortfristiga fordringar		**1 712 264**	**1 544 122**
Kassa och bank	19	62 847	8 341
Summa omsättningstillgångar		**1 775 112**	**1 552 463**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 930 189**	**1 622 238**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 132	1 132
Summa bundet eget kapital		**1 132**	**1 132**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 403 025	1 403 025
Erhållet kapital hybridlån		346 161	-
Balanserat resultat		79 831	69 955
Årets resultat		68 385	66 177
Summa fritt eget kapital		**1 897 402**	**1 539 156**
Summa eget kapital		**1 898 536**	**1 540 291**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	-	50 000
Leverantörsskulder		4 368	7 480
Skulder till koncernföretag		19 970	-
Skatteskulder		367	627
Övriga kortfristiga skulder		481	356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	6 469	23 485
Summa kortfristiga skulder		**31 655**	**81 948**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 930 189**	**1 622 238**

ank=20250630-20250702211164

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Tkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Hybridlån	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 132**	**1 403 025**		**69 954**	**1 474 112**
Årets resultat	-	-		66 177	66 177
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 132**	**1 403 025**		**136 131**	**1 540 291**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**1 132**	**1 403 025**		**136 131**	**1 540 291**
Tillskjutet kapital hybridlån	-	-	*300 000*	-	*300 000*
Räntekostnader hybridlån	-	-	46 161	–46 161	0
Emissionskostnader hybridlån	-	-		–10 139	–10 139
Övrigt totalresultat	-	-		68 385	68 385
Utgående eget kapital 2024-12-31	**1 132**	**1 403 025**	**346 161**	**148 216**	**1 898 536**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 2 059 009 st och kvotvärdet är 0,55 kr per aktie.

Fördelning av aktier

Aktieslag	Röstvärde	Antal
Preferensaktie	1/10	1 159 009
Stamaktie	1	900 000
Summa		**2 059 009**

Förändring av antalet aktier under året

	Stamaktier	Preferensaktier
Ingående värde 2024-01-01	**900 000**	**1 159 009**
Förändring	-	-
Utgående värde 2024-12-31	**900 000**	**1 159 009**

Överkursfond

Överkursfonden består av skillnaden mellan kvotvärdet för aktierna och erlagd likvid för de tecknade aktierna.

Hybridlån

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna i form av eviga hybridlån samt upplupen ränta kopplat till hybridlånen.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 50 tkr (50).

ank=20250630-20250702211165

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2024	2023
Rörelseresultat		−38 828	−44 186
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		1 750	1 559
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**−37 078**	**−42 627**
Erhållen ränta		66 382	65 694
Betald ränta		−2 058	−21 005
Betald inkomstskatt		−260	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**26 986**	**2 062**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		−123 913	−76 471
Förändring av rörelseskulder		−36	22 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**−96 963**	**−52 030**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		−2 514	−2 229
Förvärv av maskiner och inventarier		−137	−984
Lämnade aktieägartillskott		−85 741	−24 381
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**−88 392**	**−27 594**
Finansieringsverksamheten			
Erhållet kapital hybridlån		300 000	-
Kostnader erhållet kapital		−10 139	-
Upptagna långfristiga lån		-	40 000
Amortering av lån		−50 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**239 861**	**40 000**
Årets kassaflöde		**54 506**	**−39 624**
Likvida medel vid årets början		**8 341**	**47 965**
Likvida medel vid årets slut		**62 847**	**8 341**

ank=20250630-20250702211166

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information
Gladsheim Fastigheter AB, org nr 559167-8056, med säte i Stockholm, Sverige utgör moderbolag för en koncern med dotterbolag enligt not 29 nedan.

Gladsheim Fastigheter AB:s kontor är beläget på Engelbrektsgatan 7, 114 32 Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 13 maj 2025 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande 4 juni 2025.

Grund för rapporternas upprättande
Koncernredovisningen för Gladsheim-koncernen ("Gladsheim") har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards IFRS®. Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. De finansiella rapporterna har upprättats under antagande om fortsatt drift. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Rapporteringsvaluta
Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderbolagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (Tkr). Verksamheten inom koncernen är koncentrerad till Sverige varvid omfattning av transaktioner i annan valuta än svenska kronor är mycket begränsad.

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU
Tillkommandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 utformning av finansiella rapporter kommer påverka företagets klassificeringar i de finansiella rapporterna. IFRS 18 kommer träda i kraft Q1 2027 med jämförelsetal för Q1 2026.

Konsolideringsprinciper
Dotterbolag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, dvs förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår vid rörelseförvärv och aktiveras vid tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv
Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på samtliga initiala temporära skillnader, detta görs ej vid tillgångsförvärv.

Transaktioner och balansposter
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som finansiella intäkter eller kostnader.

Immateriella anläggningstillgångar
Immateriella tillgångar består av kapitaliserade utvecklingskostnader från externa konsulter och separat förvärvade immateriella tillgångar, huvudsakligen mjukvara. Vid första redovisningstillfället redovisas immateriella tillgångar till anskaffningsvärde. Därefter redovisas dem till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. De immateriella tillgångarna skrivs av över 5 år.

ank=20250702211167-20250706

Finansiella instrument
Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna nedan.

Klassificering
Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel eller som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell fordran eller skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Instrumentet i denna kategori klassificeras som kortfristigt om det förväntas bli reglerat inom tolv månader, annars klassificeras de som långfristigt.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är sådana finansiella tillgångar som uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassa dessa kontraktsenliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar och interimsfordringar som utgör finansiella instrument.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder och interimsskulder som är finansiella instrument klassificeras som finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Redovisning och värdering
Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i rörelseresultatet.

Kvittning av finansiella instrument
Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning finansiella instrument
Koncernen bedömer förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och som redovisas till upplupet anskaffningsvärde och redovisar förlustriskreservering för förlusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader. Om kreditrisken för en tillgång ökat signifikant sedan dess initiala redovisning redovisas en förlustriskreservering för hela tillgångens livstid. För kundfordringar och avtalstillgångar görs alltid förlustriskreservering för tillgångens hela livstid.

Hybridlån
Kapitaltillskott i form av eviga hybridlån klassificeras som eget kapital enligt bolagets redovisningsprinciper men har företräde framför sedvanliga aktier. Bolaget är i ensidig kontroll över när hybridlånen återbetalas och klassificeras därmed som eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vinster och förluster vid avyttring av en materiell anläggningstillgång fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt

ank=20250630-20250702211168

bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se not 14 för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Förändringar i förvaltningsfastigheter redovisas som orealiserade och realiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde vid senaste värdering efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla 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 skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Kundfordringar
Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar beräknas med hjälp av en provisionsmatris som är baserad på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar och pengarnas tidsvärde om applicerbart. Bolaget definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen vilket då innebär att nedskrivning av fordran sker, förutsatt att det inte föreligger särskilda skäl att beloppet kommer att inflyta. Bolaget skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Bolaget har redovisat konstaterade förluster på 330 (33) tkr för reserverade kundfordringar.

Likvida medel
I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Aktiekapital
Stamaktier klassificeras som eget kapital. Även emitterade preferensaktier klassificeras som eget kapital om de inte är obligatoriskt inlösbara och utdelning kräver beslut på bolagsstämma. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller teckningsoptioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Avsättningar
En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Aktuell och uppskjuten skatt
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolaget och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

ank=20250630-20250702211169

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Nedskrivningar
Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärde och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångens avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Lånekostnader
I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande (projektfastigheter). Generellt gäller att lånekostnader som tillförs anskaffningsvärdet begränsas till tillgångar som tar betydande tid i anspråk för färdigställande, vilket för koncernens del omfattar uppförande av projektfastigheter. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts.

Intäktsredovisning
Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Koncernen har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Resultat av fastighetsförsäljning
Fastighetstransaktioner redovisas på tillträdesdagen i enlighet med IFRS 15.

Ränteintäkter
Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar och kundfordringar har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt.

Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Utdelningsintäkter
Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Utdelningar
Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper
De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderbolaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 1 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderbolagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 2.

Moderbolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderbolagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen.

Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

Uppställningsformer
Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i koncernföretag
Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader, tillskott och eventuella tilläggsköpeskillingar.

ank=20250630-20250702211170

När det finns en indikation på att andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Aktieägartillskott och koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas i både mottagande och givande bolag som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, med justering för eventuell reservering för framtida förluster.

Vid varje balansdag bedömer moderbolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning för räntebärande finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Nedskrivningsbeloppet för övriga finansiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av fastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs både i slutkostnadsprognoser samt om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i förval.

Uppskjutna skattefordringar
Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Gladsheim Fastigheter redovisar uppskjutna skattefordringar utifrån ledningens uppskattningar om framtida skattemässiga överskott påverkade av de skatteregler som gäller i de jurisdiktioner bolaget driver verksamhet i. Utfallet kan dock skilja sig åt beroende av förändrade skatteregler och affärsklimat.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper
När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

Övergången till nya redovisningsregler bedöms inte ha fått några större effekter på moderbolagets redovisning förutom att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och uppställningsformen för de finansiella rapporterna och noterna i vissa fall har ändrats.

ank=20250630-20250702211171

Not 3 Fördelning av intäkter

Tkr	KONCERNEN 2024	2023
Hyresintäkter	285 910	278 103
Management fee koncernföretag	-	-
Övriga intäkter	4 346	4 679
Summa	**290 256**	**282 782**

Tkr	MODERBOLAGET 2024	2023
Hyresintäkter	-	-
Management fee koncernföretag	6 867	12 157
Övriga intäkter	12	451
Summa	**6 879**	**12 608**

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis.

Avtalade framtida hyresintäkter inkluderar kommersiella hyresavtal i sin helhet under kontraktstiden. För koncernens bostadsbestånd inkluderas endast 3 månader per kontrakt då dessa löpande kan sägas upp med 3 månaders uppsägningstid.

Tkr	KONCERNEN 2024	2023
Avtalade hyresintäkter		
– inom 0-1 år	261 504	245 252
– inom 1-2 år	11 364	8 357
– inom 2-3 år	10 246	9 714
– inom 3-4 år	7 274	7 541
– inom 4-5 år	4 618	4 344
– senare än fem år	6 930	9 084
Summa	**301 936**	**284 292**

Tkr	MODERBOLAGET 2024	2023
Avtalade hyresintäkter		
– inom 0-1 år	-	-
– inom 1-2 år	-	-
– inom 2-3 år	-	-
– inom 3-4 år	-	-
– inom 4-5 år	-	-
– senare än fem år	-	-
Summa	**-**	**-**

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader

Tkr	KONCERNEN 2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	–100 396	–106 774
Fastighetsskatt	–6 670	–6 764
Administrationskostnader	–4 266	–2 902
Personalkostnader	–31 252	–30 469
Summa	**–142 584**	**–146 908**

Fastighetskostnader

Tkr	MODERBOLAGET 2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	-	-
Fastighetsskatt	-	-
Administrationskostnader	-	-
Personalkostnader	-	-
Summa	**-**	**-**

Planerat underhåll

Tkr	KONCERNEN 2024	2023
Underhållsåtgärder i projekt	–886	-
Summa	**–886**	**-**

Planerat underhåll

Tkr	MODERBOLAGET 2024	2023
Underhållsåtgärder i projekt	-	-
Summa	**-**	**-**

ank=20250630-20250702221172

Forts. not 5

Central administration

Tkr	KONCERNEN 2024	2023
Förgäveskostnader	-	−5 296
Personalkostnader	−21 221	−22 252
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	−8 138	−10 673
Redovisningstjänster	−3 996	−11 440
Övriga kostnader	−5 483	−2 173
Summa	**−38 839**	**−51 833**

Central administration

Tkr	MODERBOLAGET 2024	2023
Förgäveskostnader	-	−5 296
Personalkostnader	−22 708	−21 521
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	−7 171	−8 640
Redovisningstjänster	−3 694	−11 440
Övriga kostnader	−10 383	−8 516
Summa	**−43 956**	**−55 512**

Not 6 Ersättningar till anställda

Ersättningar

Tkr	KONCERNEN 2024	2023
Löner	−34 821	−35 082
Sociala avgifter	−12 506	−12 645
Pensionskostnader	−3 729	−3 298
Övriga personalkostnader	−1 416	−1 696
Summa	**−52 473**	**−52 721**

Ersättningar

Tkr	MODERBOLAGET 2024	2023
Löner	−14 518	−13 607
Sociala avgifter	−5 085	−4 712
Pensionskostnader	−2 512	−2 001
Övriga personalkostnader	−593	−1 201
Summa	**−22 708**	**−21 521**

Tkr	KONCERNEN 2024	2023
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	−6 745	−7 605
Sociala avgifter	−4 017	−4 507
(varav pensionskostnader)	−1 570	−1 732
Summa	**−10 762**	**−12 112**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	−28 076	−27 477
Sociala avgifter	−12 218	−11 436
(varav pensionskostnader)	−2 159	−1 566
Summa	**−40 294**	**−38 913**

Tkr	MODERBOLAGET 2024	2023
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	−5 599	−6 570
Sociala avgifter	−3 386	−3 884
(varav pensionskostnader)	−1 289	−1 451
Summa	**−8 985**	**−10 454**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	−8 919	−7 037
Sociala avgifter	−4 211	−2 829
(varav pensionskostnader)	−1 223	−550
Summa	**−13 130**	**−9 866**

Ersättning till ledande befattningshavare

KONCERNEN

Tkr	2024 Lön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Carl-Viggo Östlund	−250	-	-	-	−250
Styrelseledamot					
Magnus Oscarsson	-	-	-	-	-
Mikael Larsson	-	-	-	-	-
Kristian Krogh	-	-	-	-	-
Verkställande direktör					
David Dahlgren	−2 014	-	−589	-	−2 603
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	−4 481	-	−981	-	−5 462
Summa	**−6 745**	**-**	**−1 570**	**-**	**−8 315**

ank=20250630-20250702211173

Forts. not 6

Ersättning till ledande befattningshavare KONCERNEN Tkr	2023 Lön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Carl-Viggo Östlund	−165	-	-	-	−165
Styrelseledamot					
Magnus Oscarsson	-	-	-	-	-
Mikael Larsson	-	-	-	-	-
Magnus Hagerborn	-	-	-	-	-
Verkställande direktör					
David Dahlgren	−2 368	-	−697	-	−3 065
Övriga ledande befattningshavare (5 st)	−5 072	-	−1 035	-	−6 107
Summa	**−7 605**	**-**	**−1 732**	**-**	**−9 337**

Medelantal anställda, andel kvinnor

KONCERNEN %	2024	2023
Moderbolaget	16 %	14 %
Dotterbolagen	16 %	15 %

Medelantal anställda, andel kvinnor

MODERBOLAGET %	2024	2023
Moderbolaget	59 %	55 %

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor

KONCERNEN %	2024	2023
Styrelsen	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	25 %	33 %

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor

MODERBOLAGET %	2024	2023
Styrelsen	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	25 %	33 %

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick till 61 (60).

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

KONCERNEN Tkr	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	−2 100	−1 722
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	−112
Summa	**−2 100**	**−1 834**

MODERBOLAGET Tkr	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	−2 100	−1 722
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	−112
Summa	**−2 100**	**−1 834**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

ank=20250630-20250702221174

Not 8 Avskrivningar

Tkr	KONCERNEN 2024	2023	Tkr	MODERBOLAGET 2024	2023
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	−1 099	−827	Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	−1 075	−769
Avskrivningar maskiner och inventarier	−1 073	−1 024	Avskrivningar maskiner och inventarier	−675	−613
Summa	**−2 172**	**−1 851**	**Summa**	**−1 750**	**−1 382**

Not 9 Finansiella intäkter

Tkr	KONCERNEN 2024	2023	Tkr	MODERBOLAGET 2024	2023
Ränteintäkter	1 372	745	Ränteintäkter	529	569
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	Ränteintäkter, koncernföretag	65 853	65 125
Summa	**1 372**	**745**	**Summa**	**66 382**	**65 694**

Not 10 Finansiella kostnader

Tkr	KONCERNEN 2024	2023	Tkr	MODERBOLAGET 2024	2023
Räntekostnader	−102 045	−97 053	Räntekostnader	−508	−4 119
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	Räntekostnader, koncernföretag	−789	−16 235
Avskrivning av lånekostnader	−849	−493	Avskrivning av lånekostnader	−172	−59
Övriga finansiella kostnader	−1 640	−4 928	Övriga finansiella kostnader	−589	−592
Summa	**−104 534**	**−102 474**	**Summa**	**−2 058**	**−21 005**

Not 11 *Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter*

Tkr	KONCERNEN 2024	2023	Tkr	MODERBOLAGET 2024	2023
Orealiserad värdeförändring	−10 725	−341 441	Orealiserad värdeförändring	-	-
Summa	**−10 725**	**−341 441**	**Summa**	**-**	**-**

ank=20250630-20250702211175

Not 12 Skatt på årets resultat

Tkr	KONCERNEN 2024	2023
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	−4 871	14
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, enligt gällande skattesats	−3 603	25 961
Uppskjuten skatt på underskotts-avdrag, enligt gällande skattesats	−1 401	−5 452
Summa	**−9 875**	**20 523**

Tkr	MODERBOLAGET 2024	2023
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader enligt gällande skattesats	-	-
Uppskjuten skatt på underskotts-avdrag, enligt gällande skattesats	−1 395	−5 452
Summa	**−1 395**	**−5 452**

Avstämning av redovisad skatt

Tkr	KONCERNEN 2024	2023
Resultat före skatt	−566	−359 259
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	117	74 007
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter	−11 858	−15 483
Skatteeffekt ej aktiverade under-skottsavdrag	8 629	21 950
Begränsning uppskjuten skatteskuld pga IRE	−6 762	−67 215
Temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-	3 511
Skatteeffekt ej redovisade tempo-rära skillnader på fastigheter	-	3 752
Redovisad effektiv skatt	**−9 875**	**20 523**

Avstämning av redovisad skatt

Tkr	MODERBOLAGET 2024	2023
Resultat före skatt	69 779	71 629
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	−14 374	−14 756
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter	4 369	−94
Skatteeffekt ej aktiverade under-skottsavdrag	8 610	9 398
Begränsning uppskjuten skatteskuld pga IRE	-	-
Temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-	-
Skatteeffekt ej redovisade tempo-rära skillnader på fastigheter	-	-
Redovisad effektiv skatt	**−1 395**	**−5 542**

Not 13 Övriga immateriella tillgångar

Tkr	KONCERNEN 2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	5 583	3 296
Inköp	2 514	2 287
Försäljningar/utrangeringar	−58	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 039**	**5 583**
Ingående avskrivningar enligt plan	−1 861	−1 034
Försäljningar/utrangeringar	102	-
Årets avskrivningar enligt plan	−1 099	−827
Utgående ack. avskrivn. enligt plan	**−2 858**	**−1 861**
Utgående planenligt restvärde	**5 181**	**3 722**

Tkr	MODERBOLAGET 2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	5 236	3 007
Inköp	2 514	2 229
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 750**	**5 236**
Ingående avskrivningar enligt plan	−1 687	−918
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	−1 075	−769
Utgående ack. avskrivn. enligt plan	**−2 762**	**−1 687**
Utgående planenligt restvärde	**4 988**	**3 549**

ank=20250630-20250702211176

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Tkr	KONCERNEN 2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	3 975 610	4 188 610
Investeringar i fastigheter	91 555	132 361
Avyttring av fastigheter	−11 800	3 920
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	−10 725	−349 281
Summa	**4 044 640**	**3 975 610**

Fastigheter ägda av Gladsheim Fastigheter AB
Koncernens fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

Gladsheim Fastigheters värderingsprocess innebär att Gladsheim Fastigheter har låtit externa värderingsinstitut utföra marknadsvärderingar. Samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderas individuellt fyra gånger per år, kvartalsvis. Senaste värderingen utfördes per 2024-12-31 av Newsec.

Värderingen baseras förutom på tillhandahållna data på uppgifter i orts- och prisdatabaser och erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt vår egen uppföljning av fastighetsrelaterade transaktioner. Information om transaktioner har även inhämtats via aktörer på marknaden.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10-13 år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Utgående och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Konstaterat och bedömt investerings-/underhållsbehov

Marknadsvärdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

Sammanfattning värderingsantaganden

	KONCERNEN 2024-12-31	2023-12-31
Antal värderingsobjekt	153	155
Värdetidpunkt	2024-12-31	2023-12-31
Inflationsantagande	2,0 %	2,0 %
Kalkylperiod	10-13 år	10-13 år
Direktavkastning	3,40-8,98 %	3,15-8,92 %
Långsiktig vakans, bostäder	0,15-2,50 %	0,15-2,50 %
Långsiktig vakans, kommersiellt	1,43-19,65 %	1,66-10,15 %
Marknadshyra, kr/kvm	699-2 936	703-2 631
DoUH-kostnader, kr/kvm	274-713	269-700

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde utifrån verkligt värde nivå 3 i enlighet med värderingshierarkin i IFRS 13. Förändringar i icke observerbar data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från de externa värdarna. Det är bolagets bedömning att värderingarna och fastigheterna har beaktat bästa och maximala nytta.

Känslighetsanalys
Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden.

I de förvaltningsfastigheter som upprättats finns ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I tabellen nedan beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i viktiga antaganden. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Tkr	Förändring +/−	Värdepåverkan i mkr 2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 %	30,1/−42,8	30,1/−44,4
Hyresintäkt	1 %	68,2/−68,2	+69,0/−69,0
Driftskostnader	1 %	25,7/−25,7	27,0/−27,0
Direktavkastningskrav	0,5 %	266,6/−266,6	+287,9/−287,9

ank=20250630-20250702211177

Not 15 Maskiner och inventarier

Tkr	KONCERNEN 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 449	5 774
Inköp	198	1 675
Försäljningar/utrangeringar	−44	-
Omklassificeringar	−914	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 689**	**7 449**
Ingående avskrivningar enligt plan	−3 225	−2 201
Försäljningar/utrangeringar	36	-
Omklassificeringar	711	-
Årets avskrivningar enligt plan	−1 073	−1 024
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	−3 551	−3 225
Utgående planenligt restvärde	**3 138**	**4 224**

Tkr	MODERBOLAGET 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 445	2 461
Inköp	137	984
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 582**	**3 445**
Ingående avskrivningar enligt plan	−1 023	−410
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	−675	−613
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	−1 698	−1 023
Utgående planenligt restvärde	**1 884**	**2 422**

Not 16 Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

Tkr	KONCERNEN 2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	5 661	-
Årets förändring	−2 958	5 661
Summa	**2 703**	**5 661**
Förfallostruktur		
Förfallotidpunkt 1 år	2 605	163
Förfallotidpunkt 2-5 år	98	5 498
Förfallotidpunkt efter 5 år	-	-
Summa	**2 703**	**5 661**

Tkr	MODERBOLAGET 2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	-	-
Årets förändring	-	-
Summa	**-**	**-**
Förfallostruktur odiskonterade kassaflöden		
Förfallotidpunkt 1 år	3 865	2 155
Förfallotidpunkt 2-5 år	80	2 105
Förfallotidpunkt efter 5 år	-	-
Summa	**3 945**	**4 260**

ank=20250630-20250702221178

Not 17 Kundfordringar

	KONCERNEN	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kundfordringar brutto	5 733	4 316
Avsättning för osäkra kundfordringar	−4 521	−2 170
Utgående redovisat värde	**1 212**	**2 146**
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	−2 170	−3 061
Förvärvade avsättningar	-	-
Konstaterade förluster	−330	−33
Återvunna kundfordringar	191	27
Årets förändring/reservering	−2 212	897
Avsättning vid årets slut	**−4 521**	**−2 170**
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	141	153
Förfallna < 30 dagar	43	596
Förfallna 31 - 60 dagar	457	239
Förfallna > 61 dagar	571	1 158
Summa	**1 212**	**2 146**
Förfallna och reserverade kundfordringar	4 521	2 170
Summa kundfordringar	**5 733**	**4 316**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kundfordringar brutto	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-
Utgående redovisat värde	**-**	**-**
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-	-
Förvärvade avsättningar	-	-
Konstaterade förluster	-	-
Återvunna kundfordringar	-	-
Årets förändring/reservering	-	-
Avsättning vid årets slut	**-**	**-**
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-	-
Förfallna > 61 dagar	-	-
Summa	**-**	**-**
Förfallna och reserverade kundfordringar	-	-
Summa kundfordringar	**-**	**-**

Bolaget har redovisat konstaterade förluster på 330 (33) tkr för reserverade kundfordringar. Jämförelsetal föregående år ha justerats. Gladsheim har vid förvärv tagit över kundfordringar som bolaget arbetar med att driva in.

Förvaltningsorganisationen har en tät och bra dialog med hyresgästerna och risken för framtida kundförluster ser bolaget som liten.

Not 18 Övriga fordringar

	KONCERNEN	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Deposition kontorshyra	12	13
Skattekonto	-	-
Övriga poster	1 386	6 648
Summa	**1 398**	**6 661**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Deposition kontorshyra	12	-
Skattekonto	27	-
Övriga poster	-	9 136
Summa	**39**	**9 136**

Not 19 Likvida medel

	KONCERNEN	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kassa och bank	154 498	35 786
Summa	**154 498**	**35 786**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kassa och bank	62 847	8 341
Summa	**62 847**	**8 341**

ank=20250630-20250702211179

Not 20 Eget kapital

Aktiekapital
I Gladsheim finns stamaktier och preferensaktier. Stamaktier har en röst vardera och preferensaktier en tiondels röst vardera, vilket medför att stamaktieägarna har ett bestämmande inflytande i bolaget. Båda aktieslagen och dess rättigheter och skyldigheter är tydligt reglerat i Gladsheims bolagsordning samt aktieägaravtal. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,55 kr (0,55) per aktie.

KONCERNEN Tkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier
Ingående värde 2024-01-01	**900 000**	**1 159 009**
Förändring	-	-
Utgående värde 2024-12-31	**900 000**	**1 159 009**
Ingående värde 2023-01-01	**900 000**	**1 159 009**
Förändring	-	-
Utgående värde 2023-12-31	**900 000**	**1 159 009**

MODERBOLAGET Tkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier
Ingående värde 2024-01-01	**900 000**	**1 159 009**
Förändring	-	-
Utgående värde 2024-12-31	**900 000**	**1 159 009**
Ingående värde 2023-01-01	**900 000**	**1 159 009**
Förändring	-	-
Utgående värde 2023-12-31	**900 000**	**1 159 009**

Not 21 Uppskjuten skatt

	KONCERNEN	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	−67 083	−65 574
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-5 412	-3 336
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	8 610	10 004
Summa	**−63 885**	**58 906**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-	-
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-	-
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	8 610	10 004
Summa	**8 610**	**10 004**

Not 22 Räntebärande skulder

	KONCERNEN	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Långfristiga skulder		
- Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	2 302 216	810 507
- Skulder till kreditinstitut som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-
Kortfristiga skulder		
- Skulder till kreditinstitut	152 199	1 738 680
Summa	**2 454 415**	**2 549 187**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Långfristiga skulder		
- Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
- Skulder till kreditinstitut som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-
Kortfristiga skulder		
- Skulder till kreditinstitut	-	50 000
Summa	**-**	**50 000**

ank=20250630-20250702211180

Not 23 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, kreditrisk samt refinansierings- och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Ränterisk
Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Koncernens resultat. Ränterisken påverkar Koncernens dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som marknadsvärdesförändringar på derivat. Med ränterisk avses i denna policy i första hand risken i Koncernens löpande räntekostnader.

Kredit- och motpartsrisk
Med kreditrisk avses de risker som bolaget utsätts för om en kund inte betalar på utsatt datum eller ställer in betalningarna. Kreditrisker förekommer även i samband med att avtal tecknas med leverantörer. Risken hanteras främst genom noggrann granskning av nya kunder och leverantörer samt löpande kontroll. Motpartsrisk definieras som risken att drabbas av finansiella kostnader på grund av motparter inte uppfyller sina åtaganden. Risken hanteras främst genom att endast välrenommerade finansiella motparter används och att långsiktiga relationer eftersträvas med motparterna.

För att minimera koncernens motpartsrisker ska ett flertal motparter användas. Kravet är att samtliga finansiella motparter ska ha lägst kreditbetyget A3 hos Moodys och/eller lägst kreditbetyget A- hos Standard & Poor's avseende lång kreditvärdighet.

Likviditetsrisk
Likviditetsrisken i bolaget avser risken att bolaget ej har tillräckliga likvida medel för att uppfylla oförutsedda eller planerade betalningsförpliktelser. Likviditetsrisk uppstår genom att in- och utbetalningar infaller vid olika tidpunkter. De likvida medlen i bolaget bör dimensioneras beroende på förväntade svängningar i bolagets nettokassaflöden. Risken hanteras främst genom god kontroll av likvida medel.

Finansieringsrisk
Med finansieringsrisk avses risken att inte finansiering finns tillgänglig eller att finansieringsvillkoren är oförmånliga vid en viss tidpunkt så att kapitalbehov, både avseende upptagande av nya krediter samt förlängning av befintliga lån, riskeras. Risken hanteras främst genom god soliditet och långsiktiga relationer med flertalet större affärsbanker.

Finansiella överenskommelser
Koncernen har per 31 december 2024 50 Mkr outnyttjade kreditfaciliteter (-).

Hantering av kapital
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 och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

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.

Upplysning verkligt värde räntebärande skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för koncernens räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet för de räntebärande skulderna bedöms per bokslutsdatumet uppgå till 2 447 749 tkr (2 530 824).

Finansiella kovenanter
I ingångna låneavtal med finansiella motparter finns så kallade kovenanter. Kovenanter mäts på koncernnivå där belåningsgraden inte får överstiga 65 procent, soliditeten inte understiga 25-30 procent och räntetäckningsgraden avseende 2024 inte understiga 0,7x samt att koncernen ska hålla likvida medel motsvarande 2,75 procent av utestående lånevolym. Därutöver finns krav på att belåningsgraden för pantsatta fastigheter inte får överstiga 65-70 procent. Vid utgången av året var samtliga kovenanter uppfyllda.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

KONCERNEN Tkr	2024 Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar			
Kundfordringar	1 212	-	-
Övriga fordringar	1 398	-	-
Likvida medel	154 498	-	-
Summa	**157 108**	-	-
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	2 302 216
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	152 199
Leverantörsskulder	-	-	19 296
Övriga skulder	-	-	6 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	5 502
Summa	-	-	**2 485 243**

ank=20250630-20250702211181

Forts. not 23

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

KONCERNEN Tkr	2023 Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar			
Kundfordringar	2 146	-	-
Övriga fordringar	6 661	-	-
Likvida medel	35 786	-	-
Summa	**44 593**	-	-
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	810 507
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 738 680
Leverantörsskulder	-	-	29 372
Övriga skulder	-	-	11 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	5 995
Summa	-	-	**2 596 448**

Förfallostruktur 2024-12-31

Tkr	2025	2026	2027
Låneförfall	152 199	324 225	1 978 342
Leverantörsskulder	19 296		
Övriga kortfristiga skulder	6 030		
Totala finansiella instrument	**177 525**	**324 225**	**1 978 342**

Förfallostruktur 2023-12-31

Tkr	2024	2025	2026
Låneförfall	1 738 680	507 305	303 202
Leverantörsskulder	29 372		
Övriga kortfristiga skulder	11 894		
Totala finansiella instrument	**1 779 946**	**507 305**	**303 202**

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Tkr	2024	2023	2024	2023
Förskottsbetalda hyror	24 896	24 595	-	-
Upplupna löner	6 486	4 929	2 724	2 086
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	-	871	-	330
Upplupna räntekostnader	5 689	5 995	789	17 631
Upplupna mediakostnader	5 858	2 225	-	-
Upplupna projekt- och underhållskostnader	2 250	-	-	-
Upplupna kostnader för revision	1 538	1 038	1 538	1 038
Övriga poster	2 018	8 650	1 418	2 400
Summa	**48 735**	**48 303**	**6 469**	**23 485**

ank=20250630-20250702221182

Not 25 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Tkr	KONCERNEN 2024-12-31	2023-12-31	Tkr	MODERBOLAGET 2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder			**Långfristiga räntebärande skulder**		
Ingående redovisat värde	810 507	2 027 123	Ingående redovisat värde	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	51 645	47 753	Kassaflödespåverkande förändringar	-	-
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:			*Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:*		
Omklassificeringar	1 440 064	−1 264 369	Omklassificeringar	-	-
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	**2 302 216**	**810 507**	**Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder**	**-**	**-**
Ingående redovisat värde	1 738 680	461 072	Ingående redovisat värde	50 000	10 000
Kassaflödespåverkande förändringar	−146 417	13 239	Kassaflödespåverkande förändringar	−50 000	40 000
Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:			*Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:*		
Omklassificeringar	−1 440 064	1 264 369	Omklassificeringar	-	-
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	**152 199**	**1 738 680**	**Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder**	**-**	**50 000**

Not 26 Ställda säkerheter

Tkr	KONCERNEN 2024-12-31	2023-12-31	Tkr	MODERBOLAGET 2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 389 799	2 393 863	Fastighetsinteckningar	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	381 969	392 516	Pantsatta aktier i dotterbolag	92 935	45 735
Summa	**2 771 714**	**2 786 379**	**Summa**	**92 935**	**45 735**

Not 27 Eventualförpliktelser

Moderbolaget har lämnat en generell borgen för koncernbolagen Gladsheim Arboga 1 AB, org nr 556677-2892, Gladsheim Skara AB, org nr 559002-8048, Gladsheim Töreboda AB, org nr 559001-9310, Gladsheim Skövde 3 AB, org nr 556991-8724, Gladsheim Skövde 4 KB, org nr 916452-5272, Gladsheim Skärblacka 1 AB, org nr 556788-7145, Gladsheim Skärblacka 2 AB, org nr 556684-7058, Gladsheim Tibro 1 AB, org nr 556927-9820, Gladsheim Karlskoga 1 AB, org nr 556197-5367, Gladsheim Karlskoga 2 AB, org nr 556971-5716, Gladsheim Karlskoga 3 AB, org nr 559344-0455, Gladsheim Eskilstuna 3 AB, org nr 559011-9896, Gladsheim Fastigheter Torshälla AB, org nr 556682-1616, Gladsheim Skövde 5 AB, org nr 559343-2130, Gladsheim Fastigheter Ärla AB, org nr 559116-6326, Gladsheim Fastigheter Hjärnegatan AB, org nr 559116-6334, Gladsheim Skövde P 6 AB, org nr 559211-7161, Gladsheim Fastigheter Eskilstuna Studentboende AB, org nr 556935-1298, Gladsheim Finspång Lokaler AB, org nr 556685-8071, Gladsheim Hyreshus i Karlskoga AB, org nr 556868-8666, Gladsheim Sandtorget AB, org nr 559131-6236, Gladsheim Järven AB, org nr 559130-8019, Gladsheim PAM Sandberg AB, org nr 556916-6506, Gladsheim Höstljungstigen AB, org nr 559085-8360, Gladsheim Finspång Bostad AB, org nr 556685-7081, Gladsheim Finspång Bostad 2 AB, org nr 556672-6922, Gladsheim Finspång Köpmannen AB, org nr 556889-5964, Gladsheim Eriksdal 6 Kommanditbolag, org nr 916562-0668, Gladsheim Fabrikören 13 AB, org nr 559311-2609 samt Gladsheim Idavallen Fastigheter AB, org nr 559201-2024. Vidare har Moderbolagets dotterbolag Gladsheim Idavallen Fastigheter AB, org nr 559201-2024, lämnat generell borgen för dotterbolagen Gladsheim Eskilstuna AB, org nr 559175-5532, Gladsheim Eskilstuna Viljan 1 AB, org nr 559227-0044 samt Gladsheim Kungsör AB, org nr 559128-2057 och Gladsheim Idavallen Fastigheter AB:s dotterbolag Gladsheim Arboga 1 AB, org nr 556677-2892 har lämnat generell borgen för Gladsheim Arboga 2 AB, org nr 559108-3240.

ank=20250630-20250702211183

Not 28 Bokslutsdispositioner

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Erhållna koncernbidrag	44 283	71 126
Summa	**44 283**	**71 126**

Not 29 Andelar i koncernföretag

Moderbolagets, Gladsheim Fastigheter AB innehav i direkta och indirekta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedan tabell. Moderbolagets ägarandel i samtliga direkta och indirekta dotterbolag uppgår till 100 procent. Moderbolaget och samtliga dotterbolag har säte i Stockholm.

Företagets namn	Org.nr	Huvudsaklig aktivitet	Ägare
Gladsheim Fastigheter AB	559167-8056	Koncernens moderbolag	Moderbolag
Gladsheim Finspång Köpmannen AB	556889-5964	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Finspång Bostad AB	556685-7081	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Finspång Lokaler AB	556685-8071	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Finspång Bostad 2 AB	556672-6922	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Töreboda AB	559001-9310	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skara AB	559002-8048	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Idavallen Fastigheter AB	559201-2024	Holdingbolag	Helägt dotterbolag
Gladsheim Arboga 1 AB	556677-2892	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Arboga 2 AB	559108-3240	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Karlskoga 1 AB	556197-5367	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Karlskoga 2 AB	556971-5716	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Eskilstuna AB	559175-5532	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Eskilstuna Viljan 1 AB	559227-0044	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde 2 AB	559248-0189	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde 3 AB	556991-8724	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde 4 KB[1)]	916452-5272	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Kungsör AB	559128-2057	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skärblacka 1 AB	556788-7145	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skärblacka 2 AB	556684-7058	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Idavallens Byggnads AB	559316-1564	Byggbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Tibro AB	559340-8775	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Karlskoga Hall Holding AB	559376-8947	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Karlskoga Holding AB	559336-7096	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde Holding 1 AB	559336-7104	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Eskilstuna 2 AB	559340-0319	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Eskilstuna 3 AB	559011-9896	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Fastigheter Eskilstuna Studentboende AB	556935-1298	Uthyrning bostäder	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Fastigheter Hjärnegatan AB	559116-6334	Uthyrning bostäder	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Fastigheter Torshälla AB	556682-1616	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Fastigheter Ärla AB	559116-6326	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Tibro 1 AB	556927-9820	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Karlskoga 3 AB	559344-0455	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde 5 AB	559343-2130	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Hyreshus i Karlskoga Holding AB	559376-8954	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Hyreshus i Karlskoga AB	556868-8666	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag

[1)] *Gladsheim Skövde 3 AB är komplementär och Gladsheim Skövde 2 AB är kommanditdelägare i Gladsheim Skövde 4 KB.*

ank=20250630-20250702221184

Forts. not 29

Företagets namn	Org.nr	Huvudsaklig aktivitet	Ägare
Gladsheim Skövde Holding AB	559376-8863	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Tibro Holding AB	559376-8871	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde 5 Holding AB	559376-8889	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Väst Holding AB	559376-8855	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Holding i Finspång AB	559376-8897	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Höglandavägen Holding AB	559376-8905	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Stensborg Holding AB	559376-8913	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Mälardalen Holding AB	559376-8939	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Idavallen Fastigheter 2 AB	559376-8848	Holdingbolag	Helägt dotterbolag
Gladsheim Eskilstuna Holding AB	559376-8962	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Mårddjuret Holding AB	559376-8970	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde Thor Holding AB	559377-4366	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde Thor AB	559084-9880	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde City AB	559157-9114	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Sandtorget AB	559131-6236	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Höstljungstigen AB	559085-8360	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde P 6 AB	559211-7161	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Järven AB	559130-8019	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheims Parkerings AB	559129-7469	Uthyrning Parkering	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim PAM Sandberg AB	556916-6506	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Fabrikören 13 AB	559311-2609	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Eriksdal 6 KB[2)]	916562-0668	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Finspång Köpmannen Holding AB	559383-6793	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Idavallen Fastigheter 3 AB	559360-5677	Holdingbolag	Helägt dotterbolag
Gladsheim Östergötland Holding AB	559360-5685	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Stockholm Holding AB	559400-8921	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Tyresö AB	559400-8939	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Älta AB	559400-8681	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Boet Holding AB	559434-0324	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Boet AB	559434-0332	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	53 681	29 301
Ovillkorade aktieägartillskott	85 741	24 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**139 422**	**53 682**
Ingående nedskrivningar	–1	–1
Årets nedskrivningar	1	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–**	**–1**
Utgående redovisat värde	**139 422**	**53 681**

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde, tkr
Gladsheim Fastigheter Idavallen AB	559201-2024	Stockholm	100,0 %	92 935
Gladsheim Fastigheter Idavallen 2 AB	559376-8848	Stockholm	100,0 %	46 442
Gladsheim Fastigheter Idavallen 3 AB	559360-5677	Stockholm	100,0 %	45
				139 422

** Kapitalandel stämmer med röstandel.*

ank=20250630-20250702211185

Not 30 Aktiverade lånekostnader

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	293	175
Anskaffningar	399	118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**692**	**293**
Ingående avskrivningar	*–175*	*–116*
Årets avskrivningar	–345	–59
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–520**	**–175**
Utgående redovisat värde	**172**	**118**

Not 31 Närstående

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ränteintäkter	65 853	65 125
Räntekostnader	–789	16 235
Fordringar	1 641 221	1 529 478

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 100 procent av försäljningen och 0,0 procent av inköpen andra företag inom samma koncern som bolaget tillhör. Försäljningen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal. Inga andra närståendetransaktioner har skett under året utöver sedvanliga 1 641 mkr (1 529).

Not 32 Händelser efter balansdagen

- Gladsheim har efter årets utgång tagit fram ett erbjudande i form av ett evigt hybridlån riktat till bolagets minoritetsaktieägare. Erbjudandet uppgår till 117,4 mkr och utgör, till samma villkor, minoritetens pro-rata andel av den hybridfinansiering om 300 mkr som bolagets huvudägare Illinois Investment SARL tecknade under 2024. Erbjudandet till minoriteten tecknades till motsvarande 72,1 procent av det totala erbjudandet.
- Efter årets utgång har Gladsheim erhållit en ny grön finansiering till följd av bolagets fortsatta arbete med den fastlagda ESG-strategin.

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	**Kr**
Balanserade vinstmedel	425 992 694
Överkursfond	1 403 025 490
Årets resultat	68 384 942
	1 897 403 126
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	1 897 403 126

ank=20250630-20250702221186

Undertecknande och intygande

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 13 maj 2025. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den ~~27 maj~~ 2025 för fastställelse. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderföretagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderföretagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernens står inför.

2025-06-04

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman ~~2025-05-27~~ för fastställande.

Stockholm den 13 maj 2025

Carl-Viggo Östlund
Styrelsens Ordförande

Kristian Krogh
Ledamot

Magnus Oscarsson
Ledamot

Mikael Larsson
Ledamot

David Dahlgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 maj 2025
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

ank=20250630-20250702221187

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gladsheim Fastigheter AB, org.nr 559167-8056

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Gladsheim Fastigheter AB för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 47–83 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på ◔ sidorna 1-46 och 87-88. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag,

ank=20250630-20250702221188

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Gladsheim Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 moderbolaget och koncernen 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.

ank=20250630-20250702221189

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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 13 maj 2025

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

ank=20250630-20250702221190

Definitioner

Bolaget presenterar en rad finansiella mått som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och ska därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS.

Gladsheim Fastigheter AB (publ) kommer att tillämpa dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges.

Nedan följer hur nyckeltal definieras och beräknas av Gladsheim Fastigheter AB (publ).

Fastighetsrelaterade

Direktavkastning
Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde av fastigheter. Visar fastigheternas förmåga att generera avkastning.

Driftsöverskott
Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader. Visar fastigheternas nettointjäning.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i relation till hyresvärde. Visar nyttjandegrad.

Fastighetskostnader
Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration. Visar kostnaderna för att bedriva fastighetsverksamheten.

Förvaltningsresultat
Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader, övriga rörelseintäkter och finansnetto. Visar ett fastighetsbolags löpande rörelseresultat.

Hyresvärde
Kontrakterad årshyra samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick. Visar fastigheternas intäktsgenererande förmåga på årsbasis.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i relation till hyresintäkter. Visar fastighetsinvesteringarnas löpande intjäningsförmåga.

Finansiella

Avkastning på eget kapital
Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten. Illustrerar bolagets förmåga att generera avkastning till aktieägarna.

Belåningsgrad, fastigheter
Räntebärande skulder samt leasingskuld efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter samt exploateringsfastigheter vid periodens utgång. Visar koncernens finansiella risk.

Finansnetto
Nettot av ränteintäkter, räntekostnader och liknande intäkter och kostnader. Visar bolagets finansiella kostnader.

Kapitalbindning
Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder. Visar återstående tid innan lånen behöver förnyas.

Räntebindning
Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat. Visar återstående löptid för aktuella räntevillkor.

Räntetäckningsgrad
Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och värdeförändringar i relation till räntekostnader för lån. Visar bolagets historiska förmåga att täcka sina räntekostnader.

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Visar bolagets finansiella stabilitet.

Substansvärde NAV
Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatteskuld. Visar bolagets långsiktiga substansvärde.

ank=20250630:20250702211191

Adresser

Bolaget
Gladsheim Fastigheter AB (publ)
Engelbrektsgatan 7, 114 32 Stockholm
Tel +46 10 207 82 80
www.gladsheim.se
info@gladsheim.se
Org.nr 559167-8056

Kontoförande institut
Euroclear Sweden AB
Box 7822 Regeringsgatan 65
103 97 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00

För mer information kontakta
David Dahlgren VD
david.dahlgren@gladsheim.se

Informationstillfällen

Delårsrapport Q1	Maj 2025
Delårsrapport Q2	Augusti 2025

Uträkningsunderlag för nyckeltal återfinns på Gladsheims hemsida under finansiell information.



GLADSHEIM

[redacted]