20220922202091

ÅRSREDOVISNING

2021-10-12 - 2021-12-31

för

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

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 8 juni 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 8 juni 2022

David Dahlgren
Styrelseledamot

MY

Bestyrkt kopia:
Charlotte Lagerkrans
CHARLOTTE LAGERKRANS

20220922092

ÅRSREDOVISNING

2021-10-12 - 2021-12-31

för

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

20220922202093

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

ÅRSREDOVISNING FÖR GLADSHEIM ESKILSTUNA 2 AB

Styrelsen och verkställande direktören för Gladsheim Eskilstuna 2 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-10-12 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar.

Bolaget är nybildat för i år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året ändrat företagsnamn från Goldcup 28962 AB till Gladsheim Eskilstuna 2 AB.

Bolaget har under året förvärvat aktier i flera bolag.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 311 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2021
Nettoomsättning	-
Resultat efter finansiella poster	-311
Balansomslutning	200 108

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Gladsheim Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

HY

20220922202094

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	311 000
årets förlust	-310 503
	497

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

	497
	497

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

20220922020955

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-10-12 2021-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning		-
Summa rörelsens intäkter		**0**
Rörelseresultat		**0**
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-311
Summa finansiella poster		**-311**
Resultat efter finansiella poster		**-311**
Resultat före skatt		**-311**
ÅRETS RESULTAT		**-311**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2021-10-12 2021-12-31
Årets resultat		-311
Övrigt totalresultat		-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-311**

114

20220922020096

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	5, 6	195 253
Summa finansiella anläggningstillgångar		**195 253**
Summa anläggningstillgångar		**195 253**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar		4 855
Summa kortfristiga fordringar		**4 855**
Summa omsättningstillgångar		**4 855**
SUMMA TILLGÅNGAR		**200 108**

MT

20220922202097

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25
Summa bundet eget kapital		**25**
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		311
Årets resultat		-311
Summa fritt eget kapital		**0**
Summa eget kapital		**25**
Långfristiga skulder	7	
Skulder till kreditinstitut		61 205
Summa långfristiga skulder		**61 205**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		410
Leverantörsskulder		53
Skulder till koncernföretag		137 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 304
Summa kortfristiga skulder		**138 878**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**200 108**

HM

20220922020098

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-10-12	-	-	-	**0**
Bildande av aktiebolag	25	-	-	**25**
Erhållet aktieägartillskott		-	311	**311**
Årets resultat			-311	**-311**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**25**	**0**	**0**	**25**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 250 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond
Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

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

20220922020099

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2021-10-12 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		0
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**0**
Erlagd ränta		-222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-222**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 855
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		138 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**133 613**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-195 253
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-195 253**
Finansieringsverksamheten		
Bildande av aktiebolag		25
Amortering av skulder hos kreditinstitut		61 615
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**61 640**
Årets kassaflöde		**0**
Likvida medel vid årets början		**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**

HY

20220922021100

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

NOTER

Not 1 Allmän information

Gladsheim Eskilstuna 2 AB, org nr 559340-0319, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Gladsheim Idavallen Fastigheter AB, org nr 559201-2024, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Gladsheim Eskilstuna 2 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Gladsheim Fastigheter AB, org nr 559167-8056, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämman 2022 för fastställande.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade I årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

114

20220922021O1

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

Intäkter

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

117

20220922021102

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

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 nyttjandevärdet 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.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

MM

20220922021103

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/–5–10 procent.

HY

20220922021104

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-222
Räntekostnader, övriga	-89
Summa	**-311**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-
Förvärv	195 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**195 253**
Utgående redovisat värde	**195 253**

Not 6 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
Gladsheim Eskilstuna 3 AB	500	100,0%	45 643
Gladsheim Fastigheter Eskllstuna Studentboende AB	500	100,0%	15 555
Gladsheim Fastigheter Hjärnegatan AB	500	100,0%	1 771
Gladsheim Fastigheter Torshälla AB	3 600	100,0%	129 654
Gladsheim Fastigheter Ärla AB	500	100,0%	2 630
			195 253

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Gladsheim Eskilstuna 3 AB	559011-9896	Stockholm
Gladsheim Fastigheter Eskilstuna Studentboende AB	556935-1298	Stockholm
Gladsheim Fastigheter Hjärnegatan AB	559116-6334	Stockholm
Gladsheim Fastigheter Torshälla AB	556682-1616	Stockholm
Gladsheim Fastigheter Ärla AB	559116-6326	Stockholm

Not 7 Långfristiga skulder

	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	61 205
Summa	**61 205**

HY

20220922202105

Gladsheim Eskilstuna 2 AB
559340-0319

Not 8 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 9 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % av försäljningen och 0 % av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under början på 2022 har omvärldsläget förändrats radikalt till följd av kriget i Ukraina. Tillväxtutsikterna för 2022 har försvagats och prisökningarna blir högre än tidigare förväntningar, vilket har lett till oro på de finansiella marknaderna. Gladsheim påverkas främst genom stigande energipriser och råvarukostnader som påverkar byggmaterialpriserna. Gladsheim är en långsiktig fastighetsägare med en affärsmodell som genom noggrann förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöde och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln. Hyresbostäder har också historiskt varit en trygg investering i tider av ovisshet vilket gör Gladsheims utsikter ljusa trots en mörkare omvärld.

Stockholm den 3 juni 2022

David Dahlgren
Styrelseordförande &
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 juni 2022

Ernst & Young Aktiebolag

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

20220922021106

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gladsheim Eskilstuna 2 AB, org.nr 559340-0319

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gladsheim Eskilstuna 2 AB för räkenskapsåret 2021-10-12 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gladsheim Eskilstuna 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Gladsheim Eskilstuna 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

HY

20220922202107

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Gladsheim Eskilstuna 2 AB för räkenskapsåret 2021-10-12 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Gladsheim Eskilstuna 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska full-göras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvalt-ningen 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 7 juni 2022

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

HY

GLADSHEIM

20220922202108

Charlotte Lagerkrans
CHARLOTTE LAGERKRANS

Årsredovisning 2021

Gladsheim Fastigheter AB (publ)



20220222109

GLADSHEIM

– Trygghet för dig –

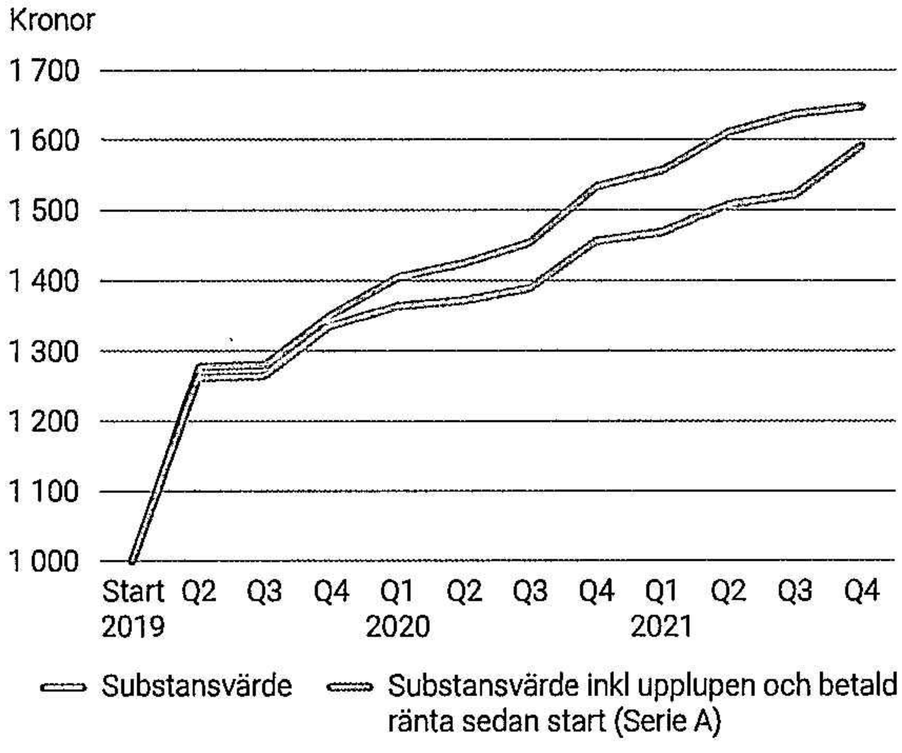
Gladsheim Fastigheter är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och förädlar hyresbostäder i mellanstora svenska orter och högskolestäder.

Koncernen i siffror

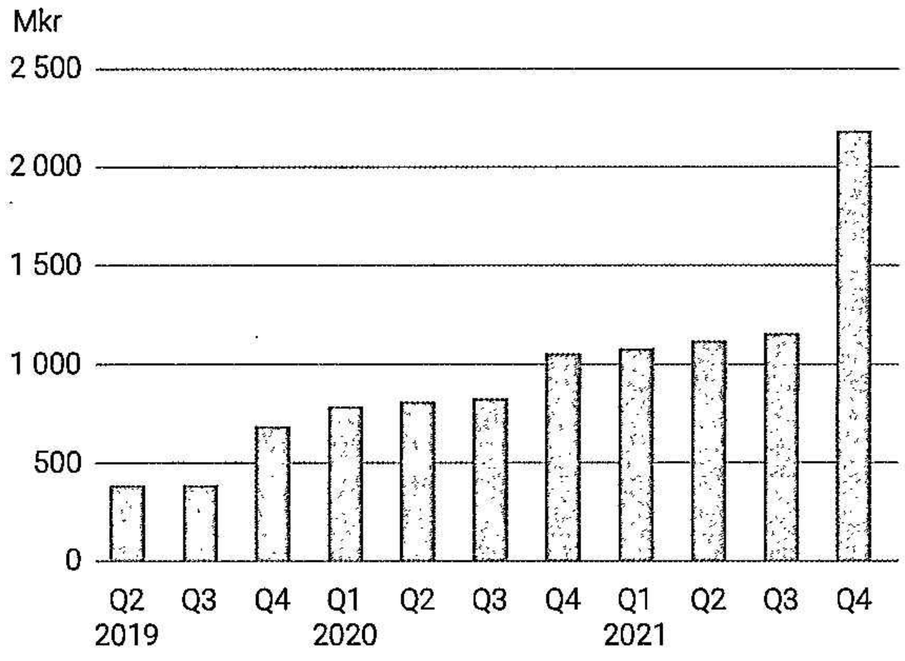
	2021	2020
Fastighetsvärde, mkr	2 179	1 052
Substansvärde (NAV), mkr	1 118	554
Periodens resultat, mkr	80,7	58,9
Soliditet, %	47	50
Driftnetto/Räntebärande skuld, %	4,1	5,9
Belåningsgrad, fastigheter, %	52	43
Avkastning på eget kapital, %	12,8	12,4
Substansvärde, kr/preferensaktie (NAV)	1 523,33	1 456,05
Preferensaktie A, kr (substansvärde inkl upplupen ränta)	1 573,54	1 506,26
Preferensaktie B, kr (kvotvärde inkl upplupen ränta)	50,76	50,76
Preferensaktie C, kr (substansvärde inkl upplupen ränta)	1 591,88	1 458,71
Preferensaktie AA, kr (substansvärde inkl upplupen ränta)	1 555,36	-
Preferensaktie BB, kr (substansvärde inkl upplupen ränta)	1 534,98	-

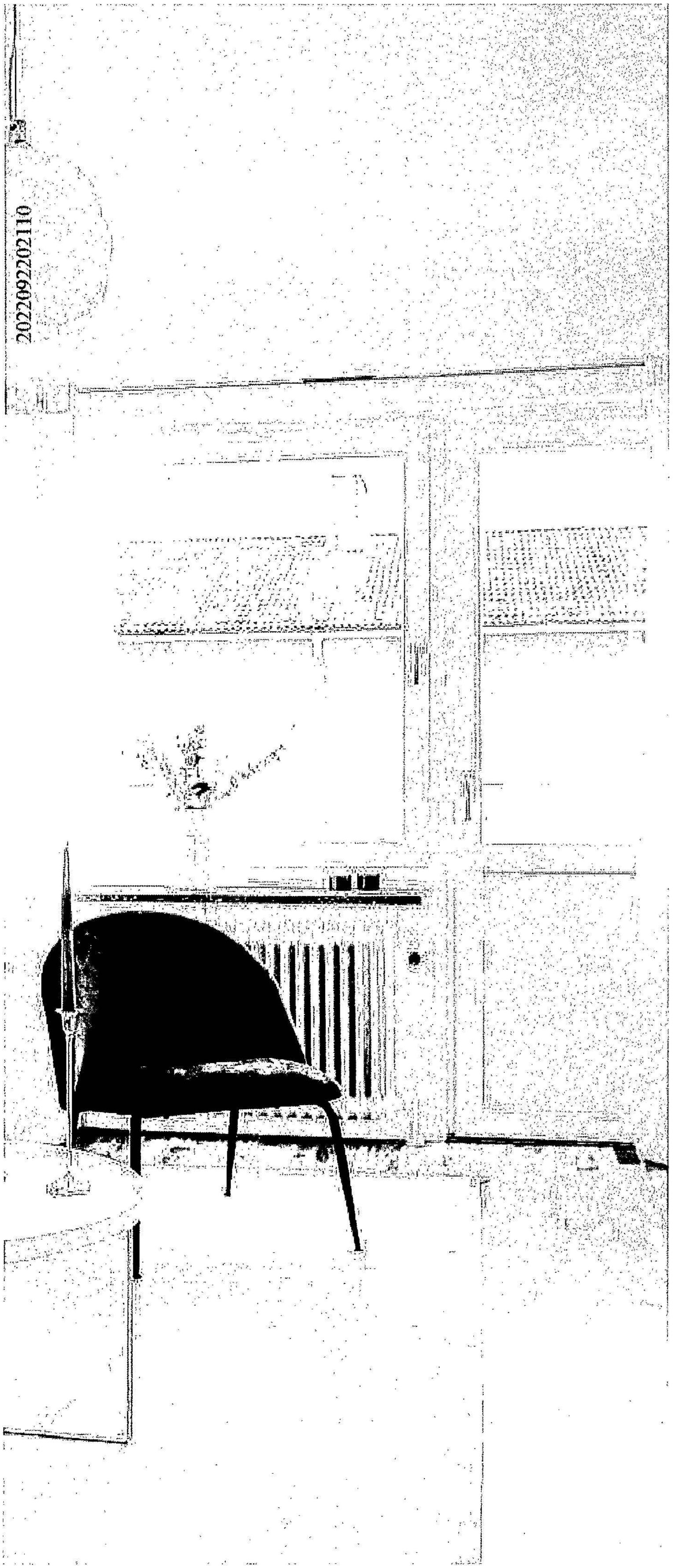
Definitioner, se ◘ sid 76

GLADSHEIM PREFERENSAKTIE, SERIE A



FASTIGHETSVÄRDE





Innehåll

Gladsheim i sammandrag	2
Nyckeltal i sammandrag	4
VD har ordet	5
Viktiga händelser 2021	6
Om Gladsheim	7
Gladsheims Förvaltning	8
Idavallens Byggnads AB	9
Renoveringar	10
Förvärv	12
Fastighetsbestånd	15
– Mälardalen	16
– Väst	17
Hyresgäster	18
Finansiering & investeringar	20
Aktiestruktur i sammandrag	22
Aktuell intjäningsförmåga	24
Hållbarhet	26
Medarbetare	31
Bolagsstyrningsrapport	34
Styrelse	38
Ledning	40

FORMELL REVIDERAD REDOVISNING

Finansiell redovisning	42
– Förvaltningsberättelse	42
– Räkenskaper koncern	49
– Räkenskaper moderbolag	53
– Noter	57
Undertecknande	73
Revisionsberättelse	74
Definitioner	76
Adresser	77

20220922021111

Gladsheim i sammandrag

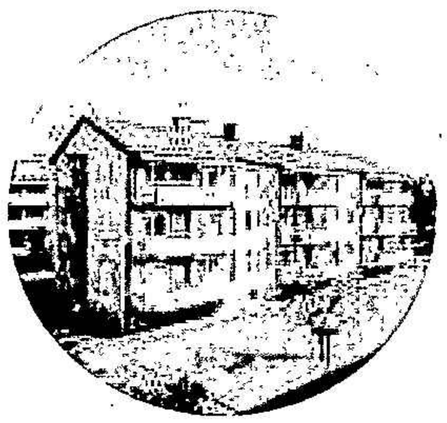
GLADSHEIM GRUNDAS
David Dahlgren och Fredrik Gynnerstedt grundar Gladsheim Fastigheter AB med ambitionen att bolaget ska ha ett fastighetsbestånd med ett värde om 5 miljarder kr till år 2025.

AVTAL
Mars 2019
Investeringsförpliktelser om 225 mkr tecknades med Coeli och Allba Holding.

NYEMISSION 1
Maj 2019
Kapitalanskaffning om 140 mkr

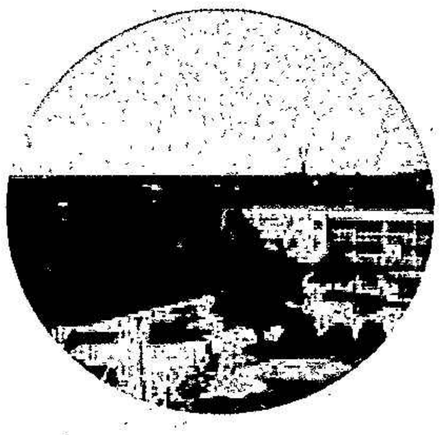


TRANSAKTION 1
Maj 2019
Ort: Skara
324 lägenheter



TRANSAKTION 2
Juni 2019
Ort: Arboga
186 lägenheter

NYEMISSION 2
Oktober 2019
Kapitalanskaffning om 195 mkr

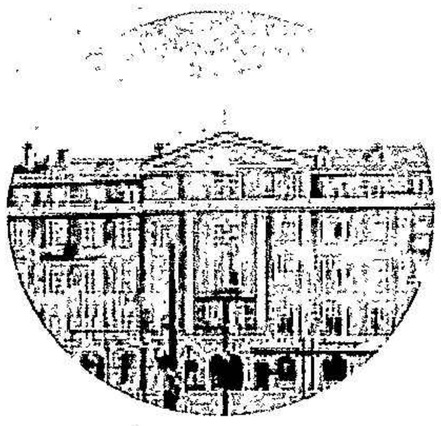


TRANSAKTION 3
Oktober 2019
Ort: Karlskoga
76 lägenheter

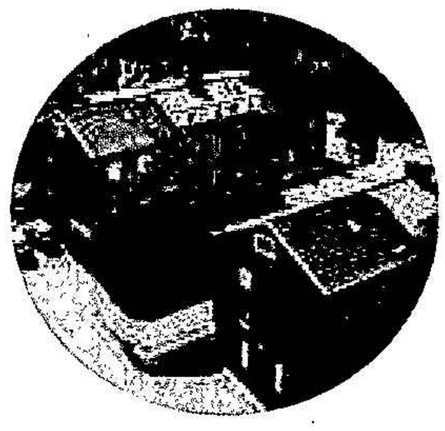


TRANSAKTION 4
November 2019
Ort: Eskilstuna
86 lägenheter

TRANSAKTION 5
December 2019
Ort: Eskilstuna
32 lägenheter

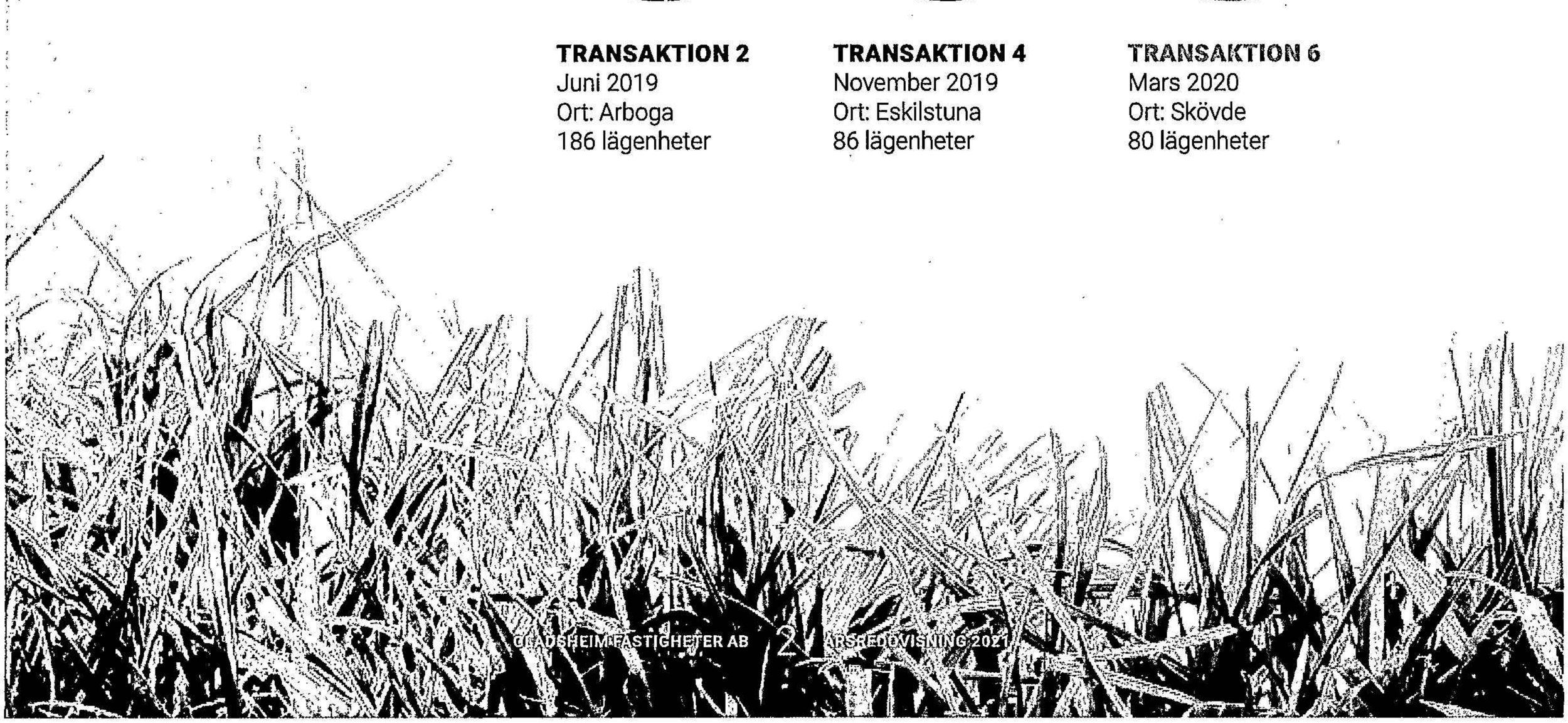


TRANSAKTION 6
Mars 2020
Ort: Skövde
80 lägenheter



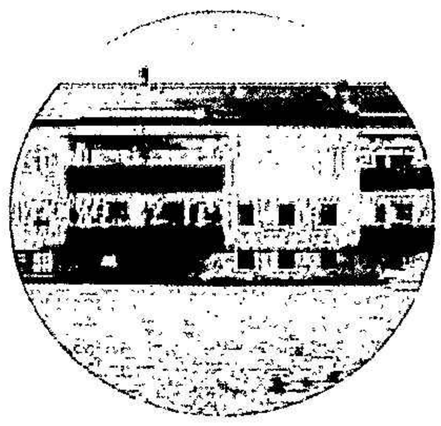
UTDELNING
Augusti 2020
Gladsheims årsstämma ägde rum 11 juni. Gladsheim genomförde sin första utdelning i augusti.

2018 — 2019 — 2020



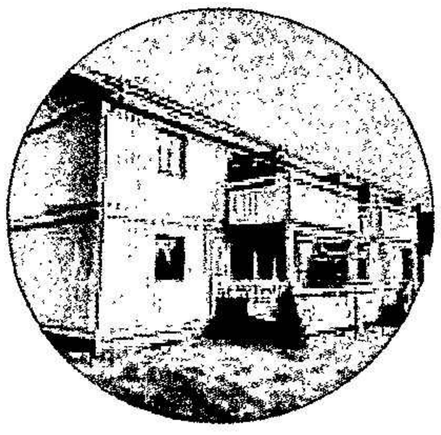
20220922021112

TRANSAKTION 8
December 2020
Ort: Norrköping
135 lägenheter

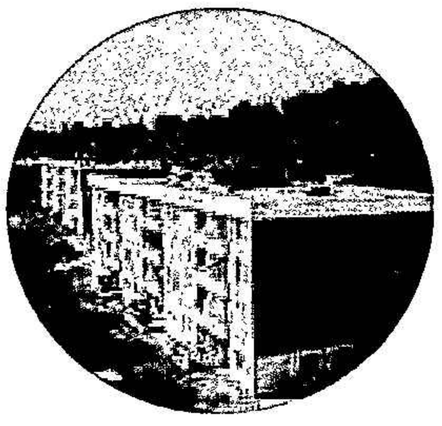


AVTAL
Juli 2021
Bolaget ingick ett investeringsavtal med Ares Management som avser att investera upp till två miljarder i eget kapital. Avtalet godkändes på en extrastämma den 4 augusti.

TRANSAKTION 10
Oktober 2021
Ort: Tibro
118 lägenheter
Tillträde i november.



TRANSAKTION 12
December 2021
Ort: Skövde
135 lägenheter



2021



TRANSAKTION 7
November 2020
Ort: Kungsör
83 lägenheter

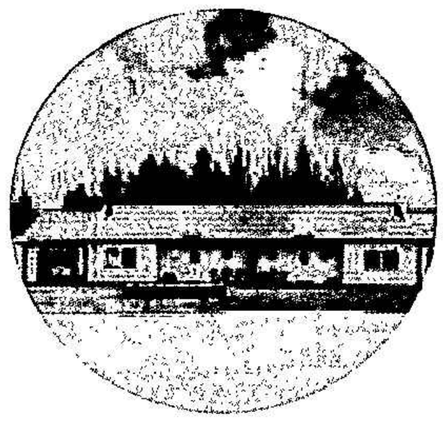
UTDELNING
Maj 2021
Gladsheims årsstämma ägde rum 20 maj. Utdelningen genomfördes i slutet av maj.



TRANSAKTION 9
Oktober 2021
Ort: Eskilstuna
230 lägenheter
Tillträde i december.



TRANSAKTION 11
December 2021
Ort: Kungsör och Köping
182 lägenheter



TRANSAKTION 13
December 2021
Ort: Karlskoga
28 lägenheter

NYEMISSION 3
Kapitalanskaffning om 80 mkr.



20220222113

Nyckeltal i sammandrag

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021	2020
Antal kvadratmeter	**133 834**	**79 436**
Redovisat värde, kr/kvm	16 281	13 247
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 009	990
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut, %	90	91
Överskottsgrad, %	39	50
Antal fastigheter	119	69
Direktavkastning, % [1)]	2,3	3,5

Finansiella nyckeltal	2021	2020
Räntetäckningsgrad, ggr [1)]	–0,1	1,3
Soliditet, %	47	50
Driftnetto/Räntebärande skuld, %	4,1	5,9
Belåningsgrad, fastigheter, %	52	43
Avkastning på eget kapital, %	12,8	12,4
Avkastning på preferenskapital, %	13,1	11,3

Aktierelaterade nyckeltal, kr per aktie	2021	2020
Preferensaktier av serie A, C, AA och BB		
Genomsnittligt antal preferensaktier A, C, AA och BB	**421 754**	**296 234**
Förvaltningsresultat före skatt per preferensaktie	–28,38	8,54
Periodens resultat per preferensaktie	158,45	170,60
Antal preferensaktier A, C, AA och BB per periodens slut	**708 136**	**361 530**
Eget kapital, kr/preferensaktie	1 466,57	1 393,64
Substansvärde, kr/preferensaktie (NAV)	1 523,33	1 465,05
Förändring i substansvärde - rullande 12 mån, %	*4,6*	*9,0*
Förändring i substansvärde - sedan årsskiftet, %	*4,6*	*9,0*
Preferensaktier B (utdelningsaktie) per periodens slut	**38 786**	**38 786**
Aktuella värden		
Preferensaktie A (substansvärde inkl upplupen ränta)	1 573,54	1 506,26
Preferensaktie B (utdelningsaktien kvotvärde inkl upplupen ränta)	50,76	50,76
Preferensaktie C (substansvärde inkl upplupen ränta)	1 591,88	1 458,71
Preferensaktie AA (substansvärde inkl upplupen ränta)	1 555,36	-
Preferensaktie BB (substansvärde inkl upplupen ränta)	1 534,98	-
Upplupen preferensränta per preferensaktie (serie A+B)	50,21	50,21
Upplupen preferensränta per preferensaktie (serie C)	68,55	2,67
Upplupen preferensränta per preferensaktie (serie AA)	32,03	-
Upplupen preferensränta per preferensaktie (serie BB)	11,65	-
Ackumulerade värden		
Substansvärde inkl upplupen ränta och betald utdelning sedan start (Serie A)	1 651,11	1 533,62
Substansvärde inkl upplupen ränta och betald utdelning sedan november 2020 (Serie C)	1 594,55	1 458,71
Total aktieägaravkastning sedan maj 2019, % (serie A)	*65,1*	*53,4*
Total aktieägaravkastning sedan oktober 2019, % (serie A+B)	*29,3*	*20,1*
Total aktieägaravkastning sedan november 2020, % (serie C)	*16,1*	*6,4*
Stamaktier		
Genomsnittligt antal stamaktier	**900 000**	**900 000**
Periodens resultat per stamaktie	11,59	9,33
Antal stamaktier per periodens slut	**900 000**	**900 000**
Eget kapital, kr/stamaktie	32,69	24,45
Substansvärde, kr/stamaktie (NAV)	43,85	30,72

Se finansiella nyckeltal i intjäningsförmåga för bedömning på helårsbasis.

[1)] ***Justerat för förvärv under perioden***

Definitioner, se ❯ sid 76

20220922021114

VD har ordet

Gladsheim är redo för nästa steg

Under 2021 dubblerade Gladsheim sitt fastighetsvärde och ökade antalet lägenheter med 70 procent. I en värld med nya utmaningar står vi stadigt med en stärkt organisation på alla nivåer. Vi är rustade för att på nytt dubblera fastighetsbeståndet under 2022.



DAVID DAHLGREN • VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

2021 i sammandrag

Den stora händelsen för Gladsheim under 2021 var tveklöst att Ares Management blev ny huvudinvesterare. Ares är en av världens största och bäst ansedda investerare och en kvalitetssäkring av Gladsheims verksamhet och de möjligheter vårt investeringssegment erbjuder. Tillsammans med Ares och tidigare aktieägare kommer vi att kunna växla upp verksamheten i alla avseenden de närmaste åren, med målet om en framtida börsnotering. Under hösten har vi integrerat nya skickliga medarbetare till det befintliga laget och bygger en entreprenöriell, positiv och professionell kultur. Därigenom skapar vi en organisation för fortsatt expansion och ökar antalet lägenhetsrenoveringar internt genom ett eget byggbolag.

Med nytt kapital och en förstärkt organisation har vi också vuxit kraftigt under hösten. Gladsheim genomförde fem förvärv under det fjärde kvartalet. Totalt ökade fastighetsvärdet med 952 mkr och 693 lägenheter förvärvades. Portföljen uppgick vid årsskiftet till 2,2 mdr kr i värde och 1 700 lägenheter. Det är en dubblering av portföljens värde och en ökning av antalet lägenheter med 70 procent under året.

Finansiell utveckling

Avkastningen på eget kapital uppgick till 12,8 procent för helåret, vilket är i linje med det långsiktiga målet om 12-15 procent. Som del i förberedelserna för att kunna expandera kraftigt i närtid och de kommande åren har Gladsheim valt att utöka organisationen och förvaltningskapaciteten i förtid för att bättre kunna skapa lönsamhet på sikt. Det har emellertid en negativ påverkan på överskottsgrad och direktavkastning under det gångna året men skalfördelarna kommer att bli synligare under 2022 och framåt.

Hållbarhet

Ett viktigt fokusområde för 2022 och framåt är Gladsheims hållbarhetsarbete. Vi har budgeterat för energibesparande investeringar för att minska miljöpåverkan och energikostnader. Under 2022 räknar vi vidare med att kunna genomföra våra första Green Building-certifieringar av fastigheter. Det ekologiska och sociala hållbarhetsarbetet avspeglas i våra kundundersökningar. Hyresgäster i fastigheter där vi har genomfört fler uppgraderingar av utemiljöer, gemensamhetsutrymmen och lägenheter rapporterar högre trivsel än i övriga bestånd. Därför kommer vi fortsätta vårt förädlingsarbete som också leder till bättre energital med energibesparande vitvaror och lägre vatten- och värmeförbrukning.

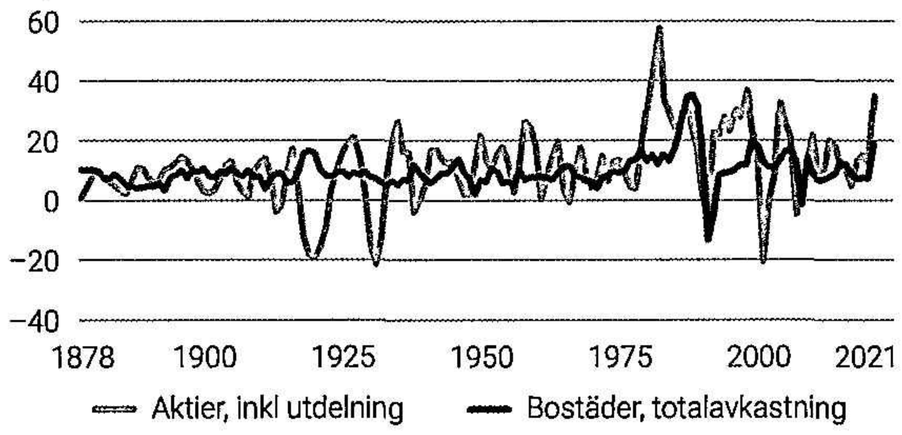
Utsikter

Under början på 2022 har omvärldsläget förändrats radikalt till följd av kriget i Ukraina. Tillväxtutsikterna för 2022 har försvagats och prisökningarna blir högre än tidigare förväntningar, vilket har lett till oro på de finansiella marknaderna. Gladsheim påverkas främst genom stigande energipriser och råvarukostnader som påverkar byggmaterialpriserna. Bostäder är dock särskilt tryggt i tider av ovisshet och finansiell oro vilket gör att Gladsheims utsikter är ljusa i en mörk omvärld. Som diagrammet visar har svenska hyresbostäder stabil värdeutveckling och bara i ett fåtal perioder upplevt sjunkande värden under mer än ett år vid perioder av utdragen ekonomisk oro.

Gladsheim är en långsiktig fastighetsägare med en affärsmodell som genom noggrann förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöden och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln.

Genom kloka affärer är vår ambition att dubblera portföljvärdet under året och med en växande portfölj ökar både tryggheten och lönsamheten med bibehållen riskprofil.

AKTIER OCH BOSTADSFASTIGHETER (STHLM)



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under 2021

Q1

- Bolaget startade ett eget byggbolag, Idavallens Byggnads AB. Målet med att starta ett eget byggbolag är att långsiktigt trygga tillgången till egen personal som kan utföra förädlingen av bostäder, i enlighet med BoBättre eller Garant, till önskad kvalité och så kostnadseffektivt som möjligt. Läs mer om Idavallens Byggnads AB på sid 9.
- Bolaget anställde Per Grundström som finansdirektör. Per ingår även i Gladsheims ledningsgrupp. Läs mer om ledningsgruppen på sid 40.

Q2

- Bolagets årsstämma genomfördes den 20 maj. Den på bolagsstämman beslutade utdelningen genomfördes i slutet av maj.

Q3

- Gladsheim tecknade ett investeringsavtal med Ares Management som under de kommande fyra åren kommer att investera upp till två miljarder kronor i eget kapital i bolaget. En extra bolagsstämma, med anledning av ändring i aktieägaravtalet, genomfördes i augusti där befintliga aktieägare godkände avtalet mellan Ares Management och Gladsheim.
- Ares första investering genomfördes i september genom teckning och betalning av 146 430 nya preferensaktier av serie AA till ett totalt belopp om cirka 213 mkr. Emissionen beslutades av styrelsen med stöd av årsstämmans bemyndigande.

Q4

- Gladsheim genomförde fem förvärv årets sista kvartal. Totalt förvärvades 693 lägenheter fördelade på 60 fastigheter på sex olika orter. Gladsheims portfölj uppgick till totalt 1 694 lägenheter med ett totalt fastighetsvärde på 2 179 mkr vid årets utgång. Läs mer om förvärven på sid 12.
- Under det fjärde kvartalet förstärktes även organisationen som följd av de genomförda fastighetsförvärven. Den personal som medföljde förvärven har mycket goda kunskaper om bestånden vilket innebar att vi direkt vid tillträdet kunde säkerställa en effektiv förvaltning samt effektivare integrera de nya fastigheterna med befintligt bestånd.
- Ares andra investering genomfördes i november. Båda Ares investeringar genomfördes genom teckning och betalning av totalt 146 430 nya preferensaktier av serie AA och 196 976 preferensaktier av serie BB till ett totalt belopp om cirka 500 mkr.

Väsentliga händelser efter årets utgång

2022

- Fastighetschef Linda Forsberg samt Ekonomi och administrativ chef Emelie Gentele, började på Gladsheim och anslöt ledningsgruppen under kvartal ett 2022. Läs mer om ledningsgruppen på sid 40.
- Under början på 2022 har omvärldsläget förändrats radikalt till följd av kriget i Ukraina. Tillväxtutsikterna för 2022 har försvagats och prisökningarna blir högre än tidigare förväntningar, vilket har lett till oro på de finansiella marknaderna. Gladsheim påverkas främst genom stigande energipriser och råvarukostnader som påverkar byggmaterialpriserna. Gladsheim är en långsiktig fastighetsägare med en affärsmodell som genom noggrann förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöde och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln. Hyresbostäder har också historiskt varit en trygg investering i tider av ovisshet vilket gör Gladsheims utsikter ljusa trots en mörkare omvärld.

20220922021116

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, men samtidigt kan överträffa 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 staden. Drift- och renoveringsmodell 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 börsnotering senast 2026.

Gladsheim ska bidra till ett hållbart samhälle tillsammans med kunder och samarbetspartners. Gladsheim ska vara en del i samhällsutvecklingen genom att tillhandahålla trivsamma, kostnadseffektiva och klimatsmarta boenden på våra verksamma orter.

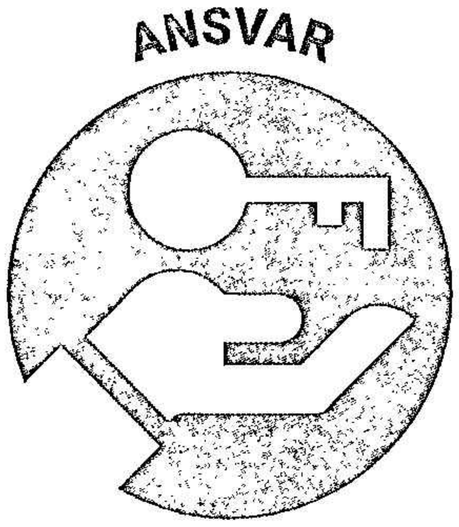
Finansiella mål

- 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.

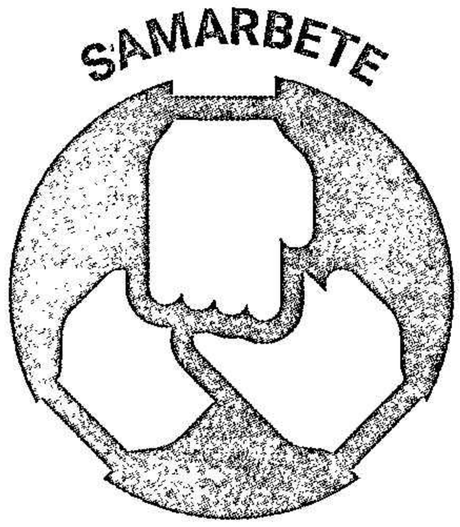
GLADSHEIMS VÄRDEORD



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 och mod att agera inom sin yrkesroll. Vi håller det vi lovar och tar ansvar för resultatet av vårt arbete.



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 hyresgäster och arbetar efter vad de tycker är viktigt.

Gladsheims Förvaltning

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

Närvarande, engagerad förvaltning

För att säkerställa en närvarande och engagerad fastighetsförvaltning strävar vi efter att ha egen personal på alla våra orter. Idag har vi egen personal till cirka 86 procent av vårt bestånd och det är enbart Karlskoga och Norrköping som för närvarande har extern förvaltning. För att vara närvarande har vi även lokalkontor på våra orter. Lokalkontoren fungerar som en mötesplats mellan oss och våra hyresgäster, samt i mötet med andra intressenter. Lokalkontoren är också en naturlig samlingsplats för våra medarbetare där exempelvis Eskilstunakontoret har blivit en knutpunkt för hela förvaltningsteamet i Mälardalen. Detta gör att våra medarbetare på ett effektivt sätt kan samarbeta och utbyta erfarenheter med varandra för en så effektiv förvaltning som möjligt.

Två starka regioner

Gladsheim finns i två regioner, Mälardalen och Väst. För respektive region ansvarar en affärsområdeschef över varsitt förvaltningskluster. I respektive region har vi personal som dedikerat arbetar på de olika orterna, vid behov kan även resurserna omfördelas inom respektive region. Detta bidrar till att vi kan stärka upp personalstyrkan på en ort när det behövs lite mer resurser där.

Förvaltningens fokus under 2021

Under 2021 har förvaltningen arbetat med att utveckla processer och rutiner såväl som att system har integrerats. Det har även varit ett år med många genomförda förvärv vilket också kräver fler anställda. Såväl personalstyrkan som fastighetsbeståndet ökade under 2021. Gladsheims bestånd ökade med 70 procent under slutet av året och med bolagets planer på fortsatt expansion har det varit viktigt att genom rutiner, processer och system säkerställa en effektiv förvaltning samtidigt som fler fastigheter och bestånd inkluderas i portföljen.



Förvaltningsteamet i Mälardalen

20220922021118

Idavallens Byggnads AB

Gladsheim beslutade under 2021 att starta ett eget byggbolag. Syftet med att driva ett eget byggbolag är att bolagisera förädlingen av bostäder och att säkerställa tillgången på rätt kompetens och detta till en kostnadsnivå som ger rätt avkastning. 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 kvalité och 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.

Det är viktigt att vi kan planera våra lägenhetsrenoveringar och att de kan genomföras när lägenheten också blir vakant och att vi således inte behöver hålla lägenheter tomställda enkom för att vänta in att externa byggbolag har möjlighet att påbörja renoveringen. Vi har genom byggbolaget möjligheter att planera renoveringarna exakt efter när vakansen uppstår, och inte behöva förhålla oss till externa bolag, vilket är väldigt viktigt för att minska vakanstiden för varje lägenhet.

Gladsheim har två byggteam, ett för region Väst och ett för Mälardalen. Byggbolaget började med att bygga upp teamet i Mälardalen som också genomförde 25 renoveringar under 2021. Teamet i region väst är under uppbyggnad och kommer att påbörja renovera lägenheter under det andra kvartalet 2022.

Egen personal som gör det lilla extra

Med egen personal kan vi också säkerställa att renoveringarna genomförs till en önskad kvalité. Vi vill att all vår personal ska vara stolt över att arbeta på Gladsheim och det arbete som man genomför. Genom att ha egen personal kan vi bättre säkerställa att kompetensen som behövs finns tillgänglig, vilket också kommer säkerställa att renoveringarna genomförs till en hög standard.

Lägenheterna som hittills har färdigställts har varit BoBättre-lägenheter och har väldigt hög standard. Byggbolaget kommer under 2022 successivt att börja genomföra Garant-renoveringar. Målsättningen är att minst 75 procent av alla lägenhetsrenoveringar ska ske i egen regi i slutet av 2022. Vi genomför redan idag samtliga av BoBättre-lägenheterna i Mälardalen.



Exempel på köksrenovering

Renoveringar

Gladsheim tar ett helhetsgrepp om sina fastigheter vilket innefattar en applicerad renoveringsmodell för lägenheterna såväl som fastigheten och miljön runt omkring.

Vårt mål är att hela fastigheten, och dess omgivning, ska vara snygg och trivsam att vistas i. För Gladsheims lägenheter arbetar vi med tre lägenhetskategorier och koncept: BoBra, BoBättre och Garant. Garantlägenheter är lägenheter som totalrenoveras till nyproduktionsstandard. 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. BoBra är vår tredje kategori och utgörs av lägenheter med äldre standard och en lägre hyra.

Varje lägenhet besiktigas efter uppsägning där befintlig standard och renoveringsmöjligheter 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.

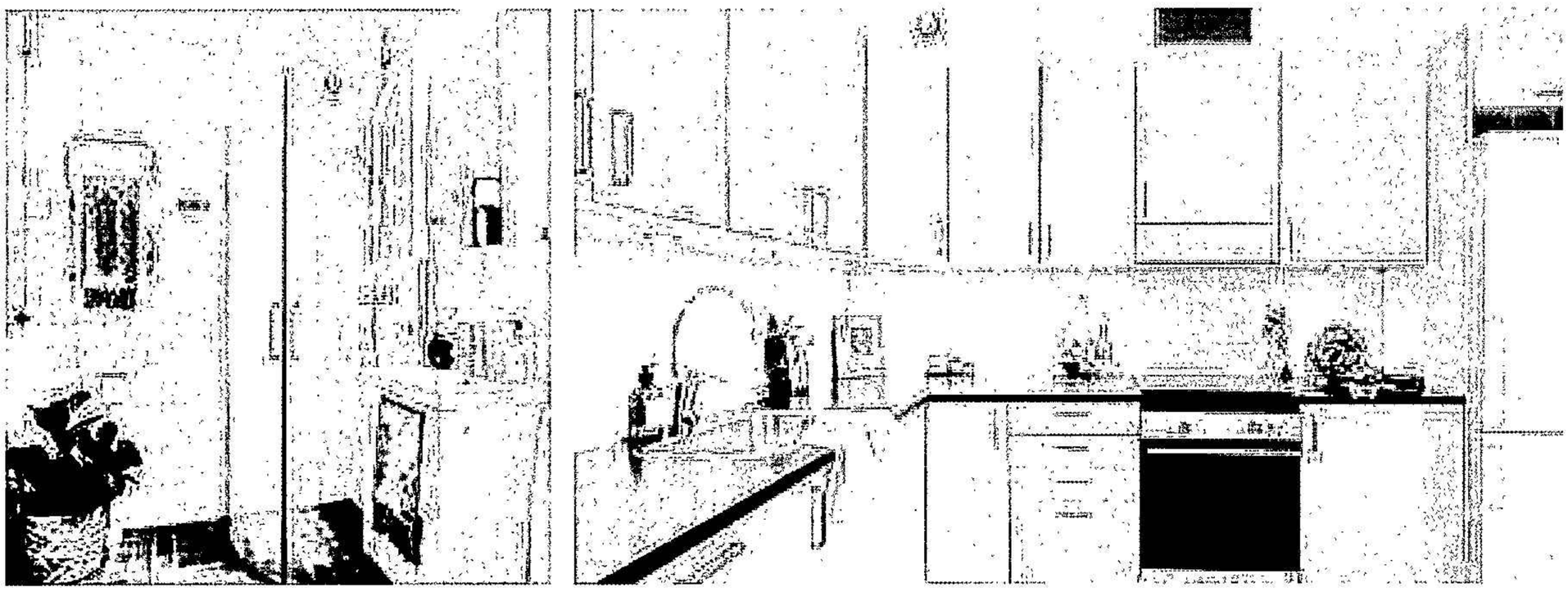
Allmänna ytor

Gladsheims helhetsgrepp rörande fastigheterna omfattar alla allmänna ytor så som 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 genomförs successivt i takt med att vi renoverar lägenheter. När en lägenhet i en fastighet renoveras påbörjas samtidigt uppfräschning och målning av allmänna utrymmen i fastigheten. Arbetet omfattar samtliga ytskikt och innefattar även investeringar i exempelvis digitala passersystem och hjälpmedel för tvättstugebokningar samt fiberinstallation.

Målsättningen är att Gladsheims fastigheter ska vara trivsamma, trygga och snygga.





20220922021120

Gladsheim Garant

Gladsheims Garantlägenheter 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 omfattande 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 varmluftsugn och diskmaskin. Badrummet fräschas upp och badrumsskåp och glasväggar till duschen installeras. I samtliga rum målas väggarna om och golven byts ut till linoleumgolv 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. Lägenheterna har således äldre standard och en lägre hyra.

Renoveringstakt

Under 2021 renoverades totalt 79 lägenheter, av dessa renoverades 23 lägenheter enligt Garant-konceptet och 56 lägenheter enligt BoBättre-konceptet. De totalt 79 renoverade lägenheterna motsvarar en årstakt på 8 procent vilket är lägre än det utsatta målet om 10 procent. Att färre lägenheter än planerat renoverats förklaras främst av en låg omsättning på renoveringsbara lägenheter under det första halvåret och brist på externa entreprenörer i framför allt region väst. I perioder kommer renoveringstakten att fluktuera med lägenhetstillgång och produktionskapacitet. För att minska dessa fluktuationer har Gladsheim bildat ett eget byggbolag och kommer således genomföra renoveringar i egen regi. Läs mer om Idavallens Byggnads AB på sid 9.

Gladsheim förvärvade ett flertal fastigheter under det fjärde kvartalet 2021, i dessa fastigheter påbörjades de första lägenhetsrenoveringarna under det första kvartalet 2022. Dessa lägenheter är därför inte inkluderade i årstakten för våra lägenhetsrenoveringar.

Värdeökning

Gladsheim har per årsbokslutet genomfört externa fastighetsvärderingar gällande hela bolagets bestånd. Värderingen beaktar renoveringseffekterna såväl som marknadsutvecklingen. Värderingarna har resulterat i en värdeökning av beståndet på samtliga orter. Värdeförändringen återspeglas även i resultaträkningen under posten "värdeförändring förvaltningsfastigheter". Värdeförändringen är netto efter renoveringskostnader och uppgår till 52,9 mkr för 2021. Värdeökningen visar att Gladsheims affärsmodell fungerar och att vi som bolag skapar mervärde genom vår renoveringsmetodik, se vidare not 11.

GENOMFÖRDA RENOVERINGAR 2021

Region	Antal lägenheter	Lägenheter förvärvade Q4 2021	Lägenheter ägda under hela året	Renoverade Garant	Renoverade BoBättre	Totalt renoverade under året
MÄLARDALEN	1 042	440	602	23	43	66
VÄST	652	253	399	0	13	13
Totalt	**1 694**	**693**	**1 001**	**23**	**56**	**79**

Se vidare under Finansiering och investeringar sid 20.

Förvärv

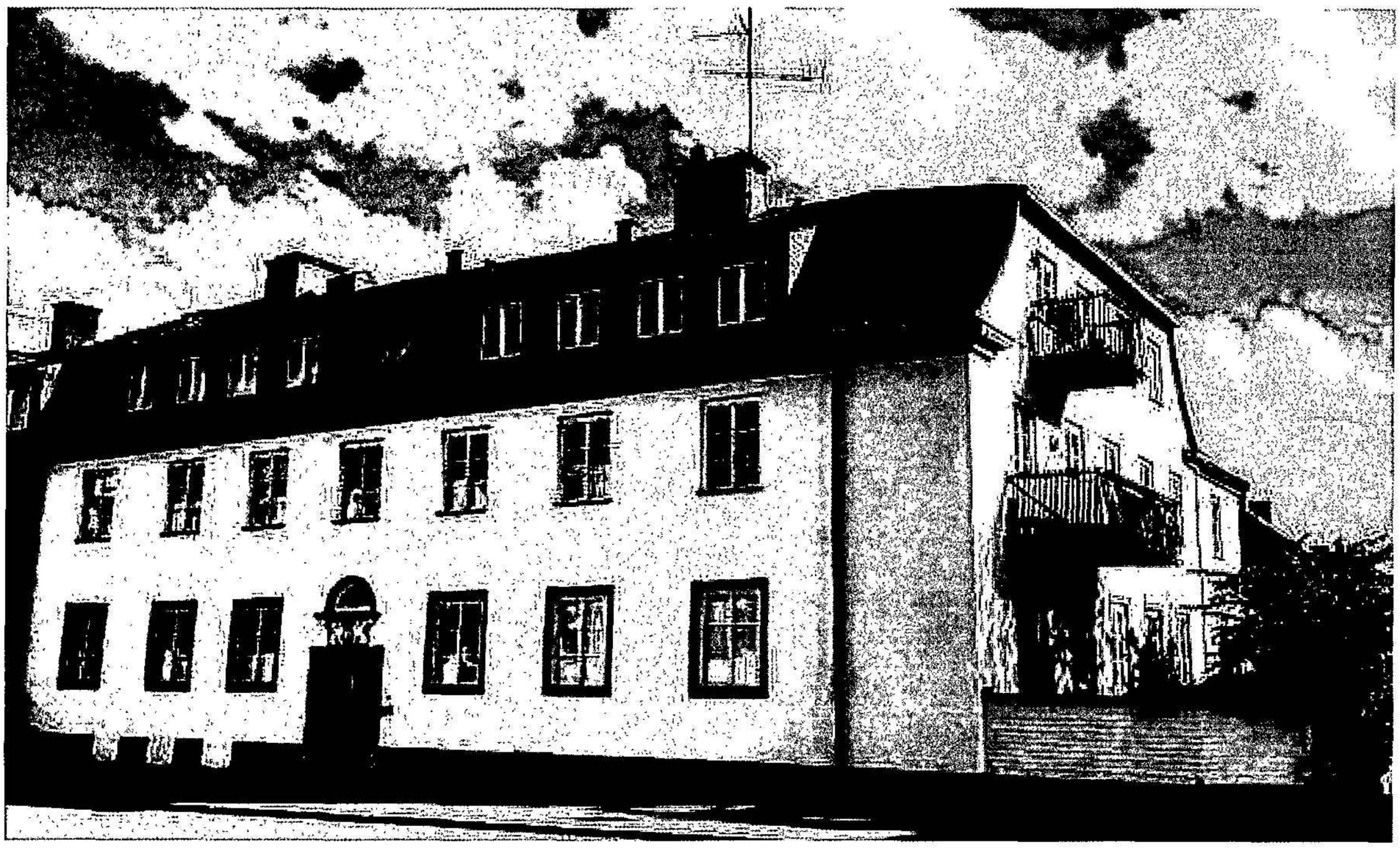
Gladsheim har som mål att bygga upp ett portföljvärde om minst 5 miljarder kronor innan börsnoteringen, som bolaget verkar för ska ske innan år 2026. Gladsheim genomförde under år 2021 totalt fem förvärv omfattande 693 lägenheter fördelade på 60 fastigheter fördelade på sex olika orter. Gladsheims portfölj uppgick till totalt 1 694 lägenheter med ett totalt fastighetsvärde på 2 179 mkr vid årets utgång.

Gladsheims marknad
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.
- Starka medelstora orter kring regionstäder och högskolestäder.
- Möjlighet för hyres- och värdetillväxt genom löpande renoveringar.

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

- Bostadsbrist i som kommer ta lång tid att bygga bort. Stor efterfrågan på lägenheter och begränsad nyproduktion.
- Goda finansieringsmöjligheter för bostadsfastigheter.
- Renovering av lägenheter till högre standard, med en motsvarande hyreshöjning, i enlighet med etablerade nivåer inom bruksvärdessystemet.
- 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.
- God likviditet på den svenska transaktionsmarknaden.
- Långsiktigt starkt intresse för svenska hyresbostäder bland såväl svenska som internationella investerare.



Tegelbruksgatan, Eskilstuna

20220922022122

Genomförda fastighetsförvärv under 2021
Gladsheim har under 2021 förvärvat fem fastighetsbestånd, varav samtliga förvärvades under kvartal fyra. Årets första förvärv, och Gladsheims totalt nionde förvärv, ligger i Eskilstuna. Gladsheim ingick avtal om förvärvet i slutet av oktober och tillträdet genomfördes den första december. Beståndet utgörs av 21 fastigheter och omfattar 230 lägenheter. Med förvärvet blev Eskilstuna Gladsheims största ort, både avseende antal lägenheter och fastighetsvärde.

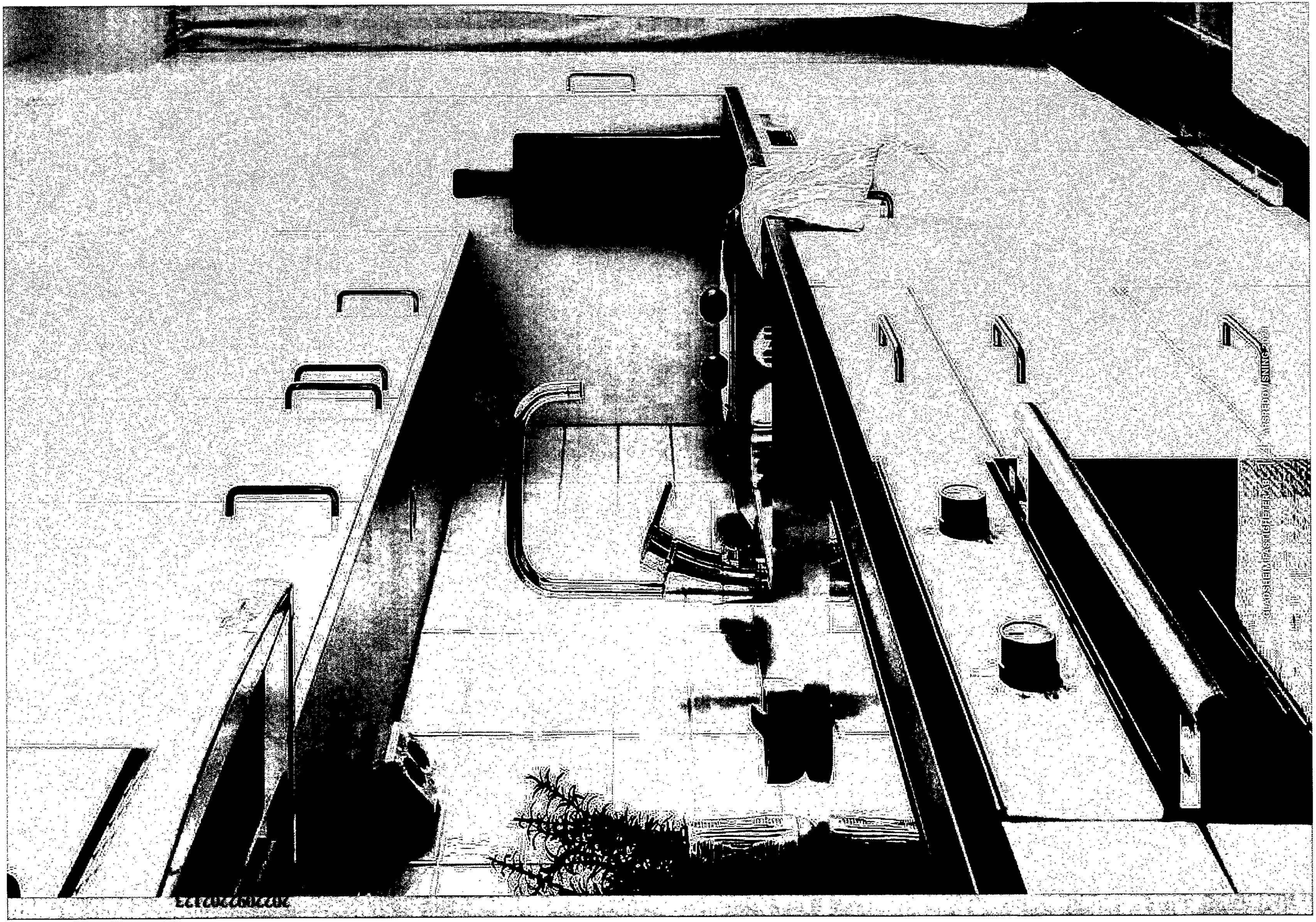
I oktober tecknades även ett avtal om ett förvärv i Tibro, vilket blev Gladsheims totalt tionde förvärv. Beståndet i Tibro utgörs av sex fastigheter och omfattar 118 lägenheter. Förvärvet var Gladsheims första förvärv på orten. Tibro har god kommunikation till närliggande Skövde, som ligget två mil bort, vilket gör att orten väl kompletterar bolagets befintliga bestånd i region väst. Tillträde av beståndet skedde i slutet av november.

I november tecknade Gladsheim avtal om bolagets elfte förvärv utgörande av ett bestånd med fastigheter i Kungsör och Köping. Beståndet bestod av totalt 182 lägenheter fördelade på 29 fastigheter. Förvärvet slutfördes under december och är Gladsheims andra förvärv i Kungsör och det första i Köping. Totalt har Gladsheim efter förvärvet 252 lägenheter i Kungsör och 13 i Köping. Beståndet ligger väl samlat och i nära anslutning till befintliga fastigheter i Kungsör.

I slutet på december förvärvade Gladsheim två bestånd. En fastighet med totalt 135 lägenheter förvärvades i Skövde. Fastigheten ligger i nära anslutning till Gladsheims befintliga Skövdebestånd. Under december genomfördes även ett kompletteringsförvärv i Karlskoga, beståndet består av tre nyproducerade fastigheter med totalt 28 lägenheter.



Runnavägen. Kungsör



20220922202124

Fastighetsbestånd - översikt

Vid periodens utgång hade Gladsheim 119 fastigheter med en total uthyrbar yta om 133 834 kvadratmeter.
Det totala värdet för Gladsheims hela fastighetsbestånd uppgick till 2 179 mkr vid utgången av kvartal fyra 2021.

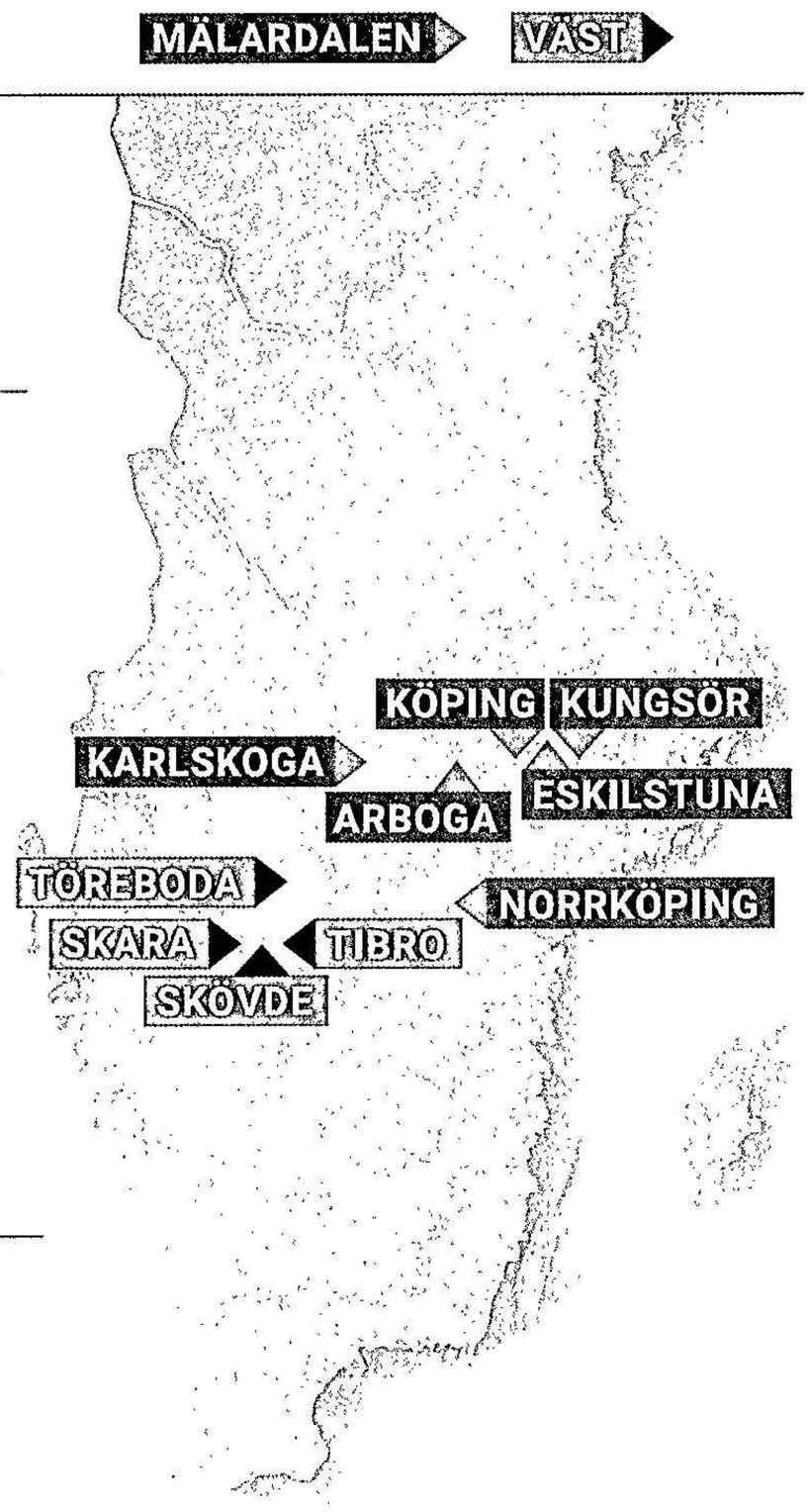
ANTAL BOSTÄDER
1 694

ANDEL BOSTÄDER
85 %

UTHYRNINGSGRAD
90 %

FASTIGHETSVÄRDE
2 179 mkr

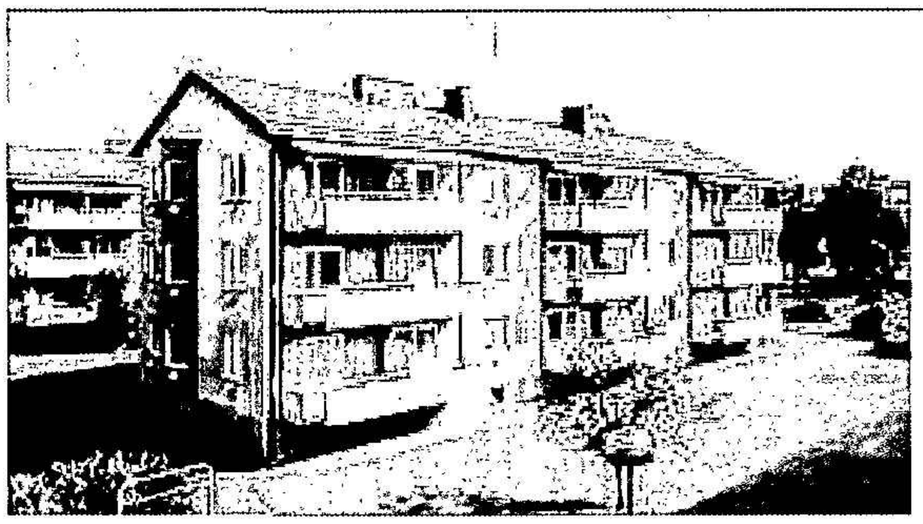
UTHYRBAR YTA
133 834 kvm



Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal bostäder	Andel bostäder, %	Andel lokaler, %
MÄLARDALEN	81	82 543	1 042	81	19
VÄST	38	51 291	652	91	9
Totalt	**119**	**133 834**	**1 694**	**85**	**15**

Region	Kontrakterad årshyra, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, mkr	Redovisat värde, %
MÄLARDALEN	82	1 114	90	1 480	68
VÄST	47	996	92	699	32
Totalt	**129**	**1 069**	**90**	**2 179**	**100**

FASTIGHETSBESTÅND – Mälardalen



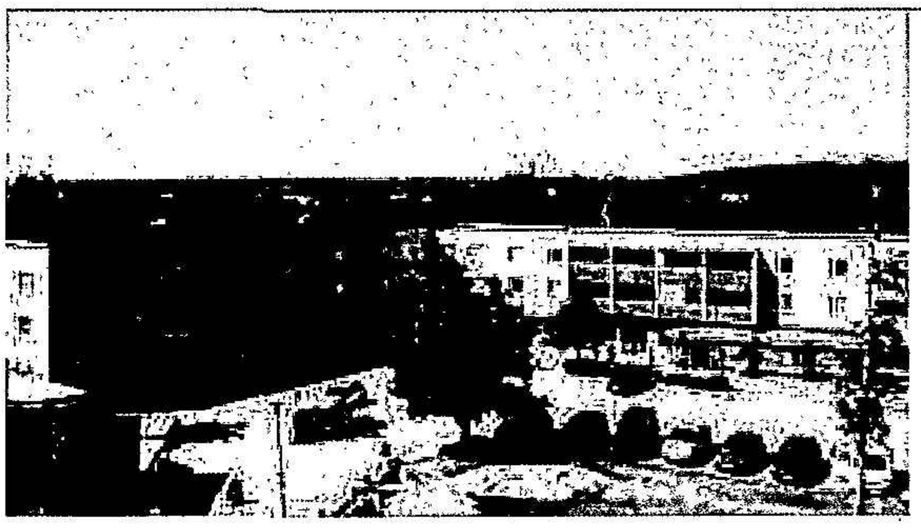
ARBOGA

3 fastigheter
186 lägenheter
12 180 kvm (total uthyrbar yta)
11 % av Gladsheims lägenheter



ESKILSTUNA

28 fastigheter
348 lägenheter
26 902 kvm (total uthyrbar yta)
21 % av Gladsheims lägenheter



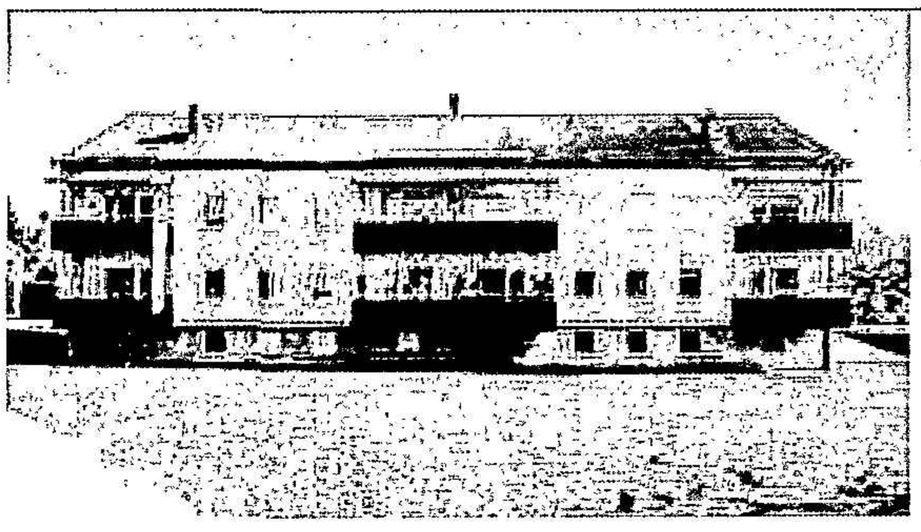
KARLSKOGA

15 fastigheter
108 lägenheter
10 119 kvm (total uthyrbar yta)
6 % av Gladsheims lägenheter



KUNGSÖR & KÖPING

29 fastigheter
265 lägenheter
22 966 kvm (total uthyrbar yta)
16 % av Gladsheims lägenheter



NORRKÖPING

6 fastigheter
135 lägenheter
10 376 kvm (total uthyrbar yta)
8 % av Gladsheims lägenheter

20220922202125

FASTIGHETSBESTÅND – Väst

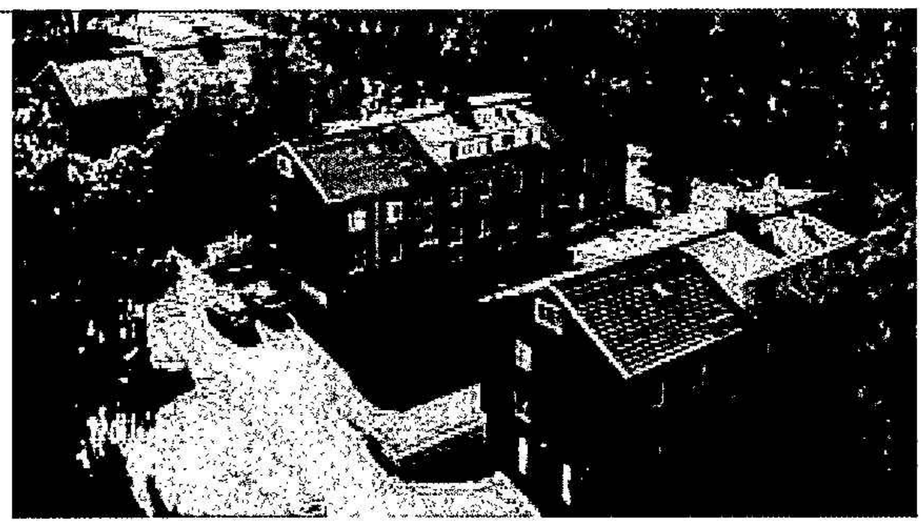
SKARA

22 fastigheter
236 lägenheter
17 926 kvm (total uthyrbar yta)
14 % av Gladsheims lägenheter



SKÖVDE

5 fastigheter
211 lägenheter
17 035 kvm (total uthyrbar yta)
12 % av Gladsheims lägenheter



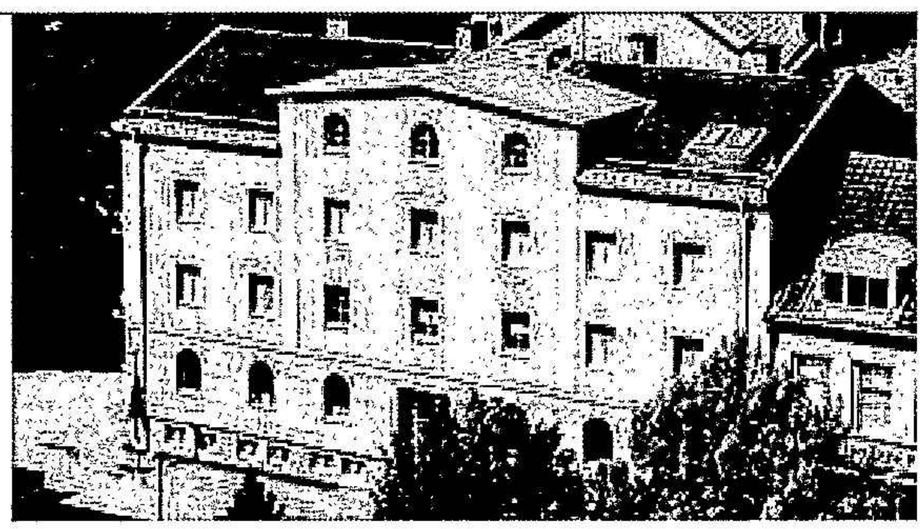
TIBRO

6 fastigheter
117 lägenheter
8 928 kvm (total uthyrbar yta)
7 % av Gladsheims lägenheter



TÖREBODA

5 fastigheter
88 lägenheter
7 403 kvm (total uthyrbar yta)
5 % av Gladsheims lägenheter



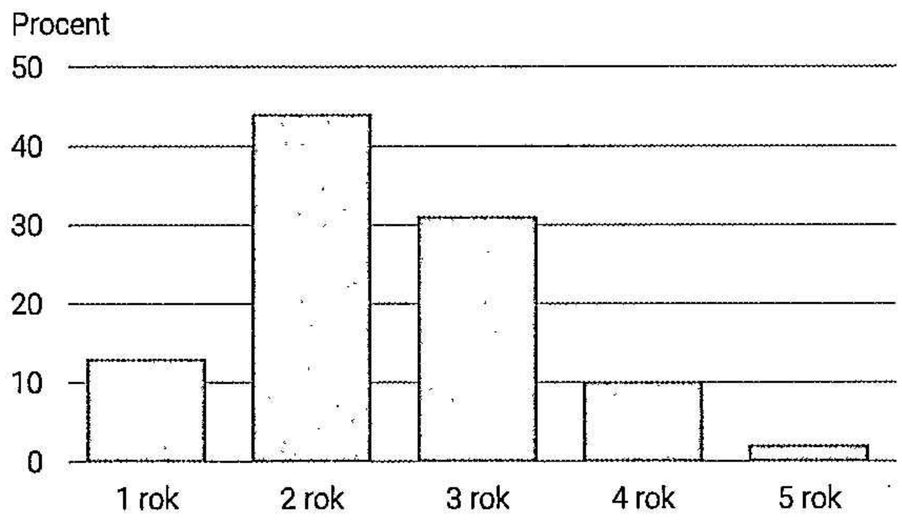
Hyresgäster

Hyror och Hyresgäster
Gladsheim har ett fastighetsbestånd som till 85 procent består av bostäder. Resterande 15 procent består av kommersiella ytor. Gladsheim har idag 1 694 lägenheter samt 294 kommersiella hyresobjekt. Utöver detta finns ett antal hyresavtal avseende parkeringsplatser och förråd. Den största kommersiella hyresgästen svarar för 0,4 procent av Gladsheims totala hyresintäkter; de tio största svarar endast för 2,9 procent av hyresvärdet.

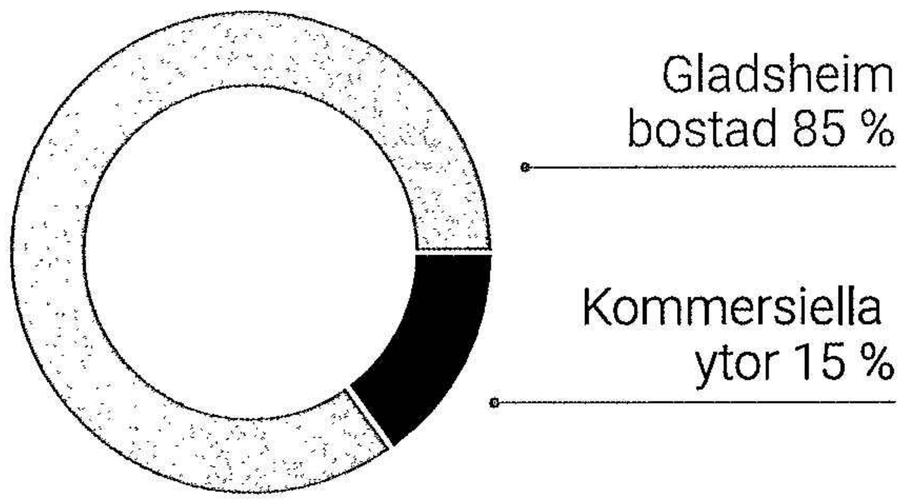
Gladsheim bedriver en lokalt förankrad och aktiv förvaltning vilket säkerställer hög kundnöjdhet och minimerar risken för eventuella vakanser.

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



Gladsheims 10 största kommersiella hyresgäster

Hyresgäst	Ort	Sektor	Andel av kontrakterat kommersiellt hyresvärde, %	Andel av Gladsheims totala hyresvärde, %
Systembolaget AB	Arboga	Butik	5	0,4
Norrköping kommun	Norrköping	Kontor	4	0,4
Biograf	Kungsör	Lokal	3	0,3
Gym	Norrköping	Övrigt	3	0,3
Kebab & Pizza	Eskilstuna	Restaurang	3	0,3
Eskilstuna Kommun	Eskilstuna	Bostad	3	0,3
Veterinär	Skövde	Butik	3	0,3
Vietnamesisk Restaurang	Eskilstuna	Restaurang	3	0,2
Tandläkare	Skövde	Tandläkarmottagning	2	0,2
Apotek	Töreboda	Butik	2	0,2
Total			**30**	**2,9**

Fördelning Gladsheims kommersiella sektor

Sektor	Kommersiell totalyta, kvm	Andel kommersiell yta, %	Andel kommersiellt hyresvärde, %
Butik	4 603	23	19
Kontor	3 845	19	17
Restaurang	1 345	7	10
Förråd	1 949	10	3
Garage/Parkering	530	3	15
Frisör	781	4	5
Lager	180	1	0
Vård- och omsorg	350	2	1
Övrigt	6 524	32	31
Total	**20 108**	**100**	**100**



20220202129

Finansiering & investeringar

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. Under hösten genomförde Ares Management de två första delinvesteringarna till ett totalt belopp om cirka 500 mkr. Under december genomfördes även en mindre apportemission som delbetalning i ett fastighetsförvärv. Gladsheim har genomfört totalt sju emissioner och har genom dessa totalt tagit in 931 mkr i eget kapital sedan våren 2019.

Det egna kapitalet uppgick till 1 096,5 mkr (542,8) vid periodens slut, vilket motsvarar en soliditet om 47 procent (50). Det egna kapitalet består av medel från de genomförda emissionerna och upparbetad vinst. För nyckeltal för stam- och preferensaktier, se sid 22.

Räntebärande skulder och likviditet

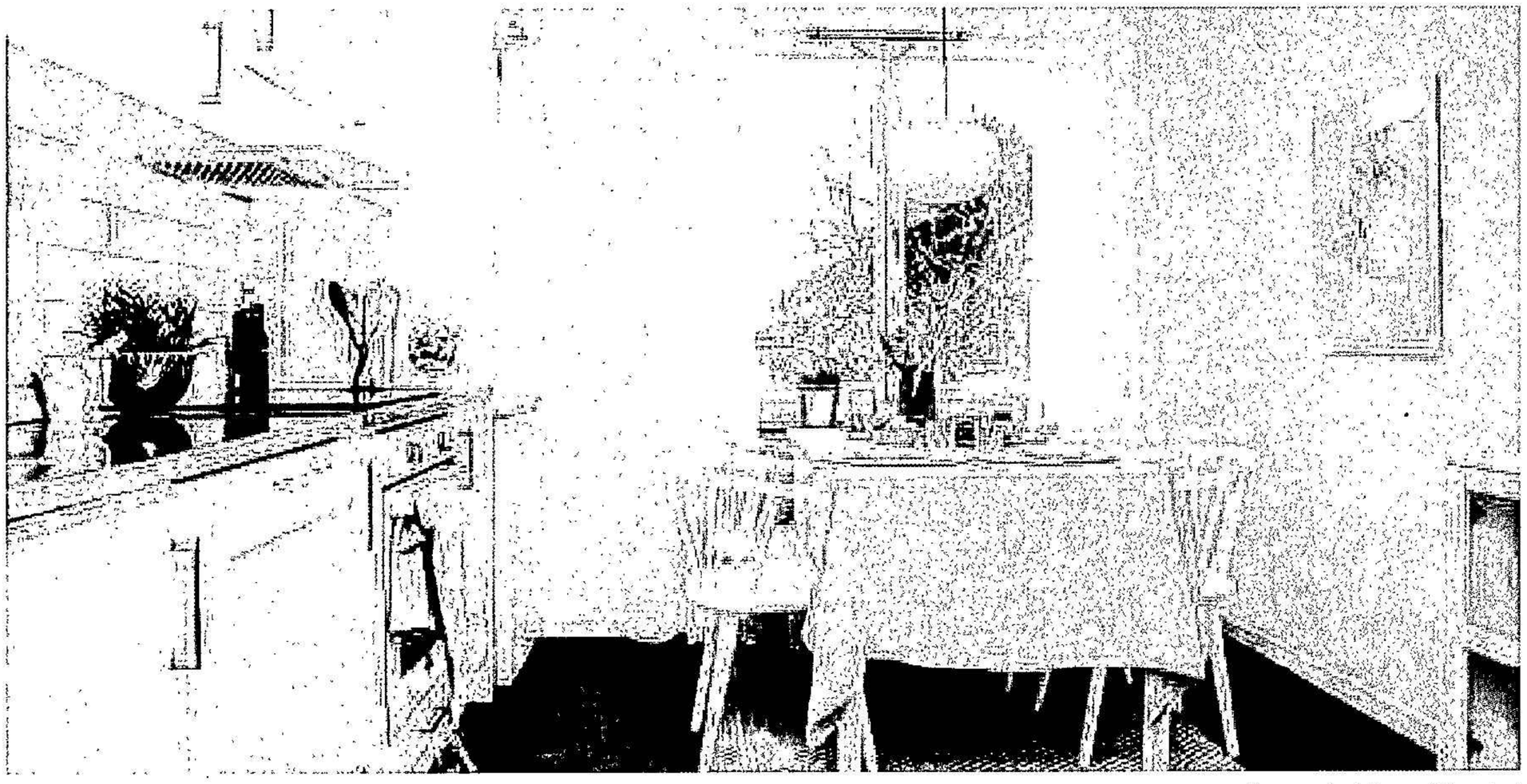
Koncernens räntebärande skulder uppgick per bokslutsdagen till 1 126,4 mkr jämfört med 480,4 mkr vid utgången av fjärde kvartalet 2020. Bolagets räntebärande skulder är primärt banklån säkerställda i de fastighetsbestånd Gladsheim äger. Gladsheims bestånd finns för närvarande i Arboga, Eskilstuna, Karlskoga, Kungsör, Köping, Norrköping, Skara, Skövde, Tibro och Töreboda. Utöver de befintliga fastighetskrediterna och en central kreditfacilitet hade Gladsheim per bokslutsdagen inga ytterligare åtaganden.

Belåningsgraden på fastigheterna uppgick per bokslutsdagen till 52 procent (43) av aktuellt marknadsvärde och understiger den långsiktiga målsättningen om en belåning uppgående till 60 procent. Vid periodens slut var snitträntan 1,8 procent (1,6) och räntetäckningsgraden uppgick till negativa 0,1 ggr (1,3). Räntetäckningsgraden kommer att öka under 2022 till följd av förvärv genomförda under fjärde kvartalet och planerade förvärv under 2022.

Under året har bolaget genomfört flera refinansieringar, den genomsnittliga räntebindningstid vid periodens utgång uppgick till 1,8 år (2,5).

Villkor för finansieringen, per sista december 2021

Ränta: Snittränta om 1,8 procent
Räntebindning: 1,8 år
Kapitalbindning: 2,1 år
Amortering: Av samlade räntebärande skulder på 1 126 mkr är endast cirka 290 mkr föremål för amortering som uppgår till cirka 1 procent per år.



Exempel på Garantlägenhet

20220922021130

Investeringsverksamheten

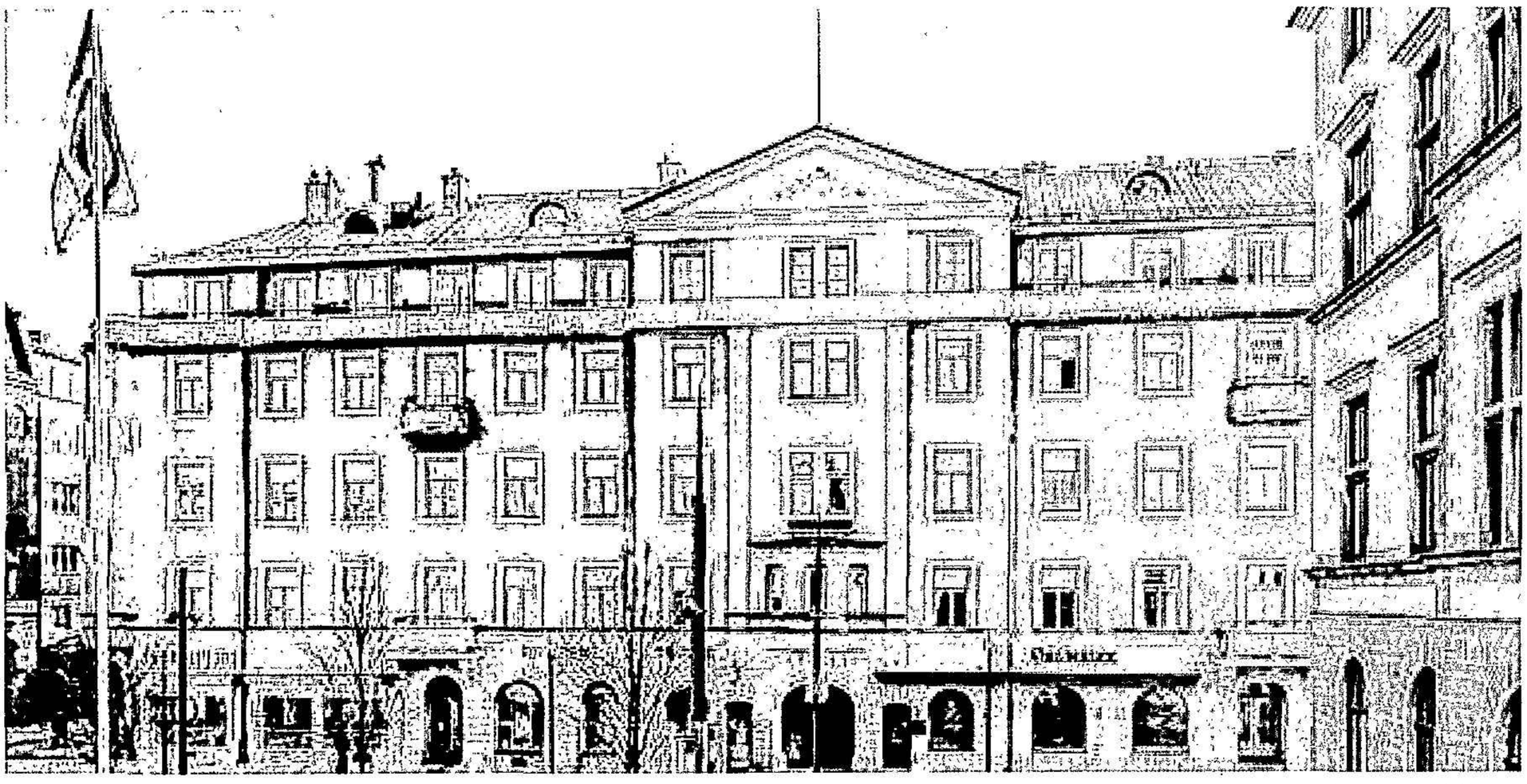
Immateriella tillgångar
Gladsheim har under året investerat i immateriella tillgångar i form av mjukvarusystem för förvaltning, utvecklat stödsystem för resultatuppföljning och affärsplanering med mera. De samlade immateriella investeringarna uppgick till 48 tkr (2 246).

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 10.

Värdeökning
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 värdeökning av beståndet på samtliga orter. Värdeförändringen återspeglas även i resultaträkningen under posten "värdeförändring förvaltningsfastigheter". Värdeförändringen uppgår till 123,2 mkr för 2021 (74,1), se vidare ◔ not 11.

Värdeökningen visar att Gladsheims affärsmodell fungerar och att vi som bolag bidrar till att skapa mervärde genom vår renoveringsmetodik.

Förvaltningsfastigheter	**Tkr**
Ingående värde 2021-01-01	1 052 300
Förvärv	959 443
Investeringar	43 995
Avyttringar	-
Värdeförändringar	123 212
Utgående värde 2021-12-31	2 178 950



Fristadstorget, Eskilstuna

20220922202131

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 197 aktieägare där de 5 största representerar 60 procent av antalet preferensaktier.

Aktierelaterade nyckeltal, kr per aktie	**2021**	**2020**
Preferensaktier av serie A, C, AA och BB		
Genomsnittligt antal preferensaktier A, C, AA och BB	**421 754**	**296 234**
Förvaltningsresultat före skatt per preferensaktie	−28,38	8,54
Periodens resultat per preferensaktie	158,45	170,60
Antal preferensaktier A, C, AA och BB per periodens slut	**708 136**	**361 530**
Eget kapital, kr/preferensaktie	1 466,57	1 393,64
Substansvärde, kr/preferensaktie (NAV)	1 523,33	1 465,05
Förändring i substansvärde - rullande 12 mån, %	*4,6*	*9,0*
Förändring i substansvärde - sedan årsskiftet, %	*4,6*	*9,0*
Preferensaktier B (utdelningsaktie) per periodens slut	**38 786**	**38 786**
Aktuella värden		
Preferensaktie A (substansvärde inkl upplupen ränta)	1 573,54	1 506,26
Preferensaktie B (utdelningsaktien kvotvärde inkl upplupen ränta)	50,76	50,76
Preferensaktie C (substansvärde inkl upplupen ränta)	1 591,88	1 458,71
Preferensaktie AA (substansvärde inkl upplupen ränta)	1 555,36	-
Preferensaktie BB (substansvärde inkl upplupen ränta)	1 534,98	-
Upplupen preferensränta per preferensaktie (serie A+B)	50,21	50,21
Upplupen preferensränta per preferensaktie (serie C)	68,55	2,67
Upplupen preferensränta per preferensaktie (serie AA)	32,03	-
Upplupen preferensränta per preferensaktie (serie BB)	11,65	-
Ackumulerade värden		
Substansvärde inkl upplupen ränta och betald utdelning sedan start (Serie A)	1 651,11	1 533,62
Substansvärde inkl upplupen ränta och betald utdelning sedan november 2020 (Serie C)	1 594,55	1 458,71
Total aktieägaravkastning sedan maj 2019, % (serie A)	*65,1*	*53,4*
Total aktieägaravkastning sedan oktober 2019, % (serie A+B)	*29,3*	*20,1*
Total aktieägaravkastning sedan november 2020, % (serie C)	*16,1*	*6,4*
Stamaktier		
Genomsnittligt antal stamaktier	**900 000**	**900 000**
Periodens resultat per stamaktie	11,59	9,33
Antal stamaktier per periodens slut	**900 000**	**900 000**
Eget kapital, kr/stamaktie	32,69	24,45
Substansvärde, kr/stamaktie (NAV)	43,85	30,72

Se finansiella nyckeltal i Intjäningsförmåga för bedömning på helårsbasis.
[1] ***Justerat för förvärv under perioden***

Definitioner, se ◔ sid 76.

20220922022132

Resterande 20 procent av överskjutande eget kapital är hänförligt till stamaktierna och utgör deras ekonomiska värde. Stamaktierna ägs av David Dahlgren, Fredrik Gynnerstedt, Magnus Hagerborn, Invemo AB, Faludden Invest AB, Allba Holding AB, Coeli Private Equity AB och Coeli Holding AB. Övriga investerare innehar endast preferensaktier.

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.

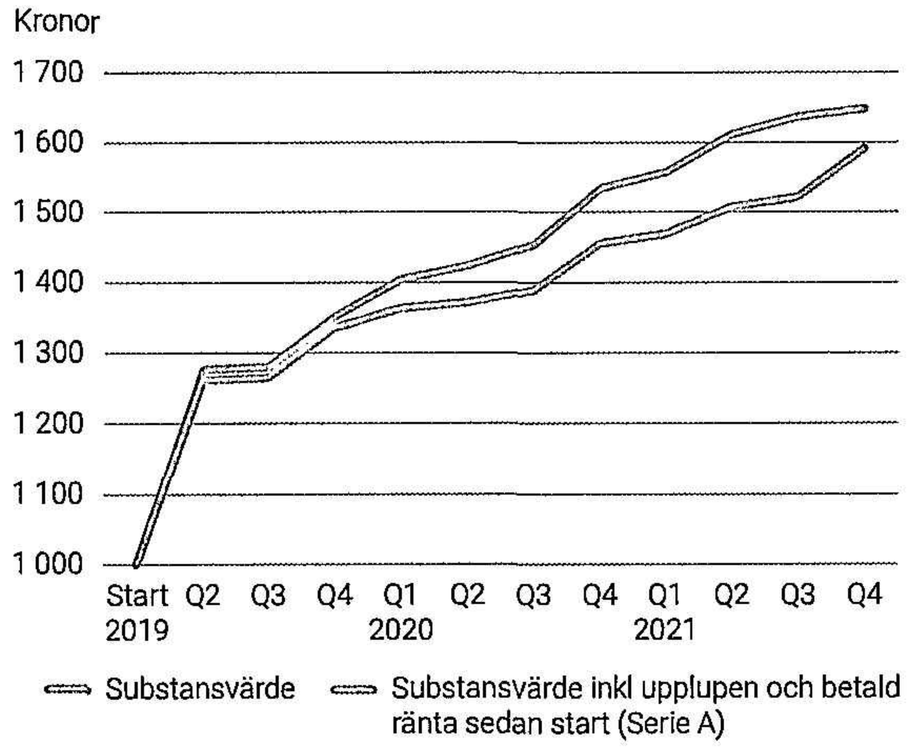
Aktiernas överlåtbarhet
Aktierna är föremål för överlåtelsebegränsningar i bolagsordningen och gällande aktieägaravtal.

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.

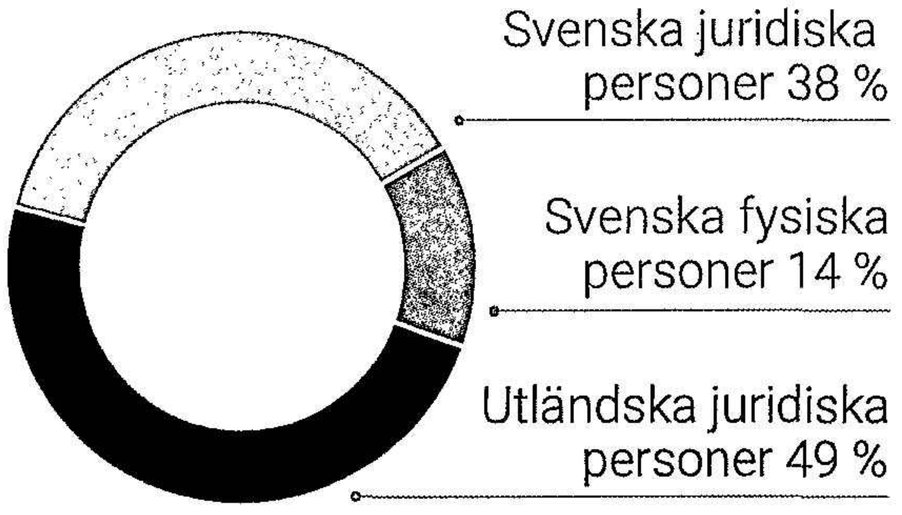
Fördelning av preferensaktier

	2021-12-31			
	Antal aktieägare	Aktie-ägare, %	Antal aktier, A och C	Aktier, %
1 - 1 000	113	57 %	69 535	10 %
1 001 - 5 000	69	35 %	147 108	21 %
5 001 - 10 000	11	5 %	75 287	11 %
10 001 - 20 000	1	1 %	10 200	1 %
20 001 -	3	2 %	406 006	57 %
Summa	**197**	**100 %**	**708 136**	**100 %**

Gladsheim preferensaktie



Preferensaktier efter ägarkategori



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 per den 31 december 2021. Intjäningsförmågan ska inte jämställas med en prognos för kommande tolvmånadersperiod, utan baseras enkom på bolagets fastighetsbestånd, avtalade förvärv och försäljningar. Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2021 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. Bedömningen vad gäller Gladsheims centrala administration bygger på behovet av en organisation för fortsatt stark förvärvstakt enligt våra högt uppsatta mål. Finansnettot är baserat på räntebärande skulder och finansiella tillgångar per den 31 december 2021 med gällande räntevillkor vid denna tidpunkt. Intjäningsförmågan beaktar inte framtida förändringar av hyres-, vakans-, eller räntenivåer.

Aktuell intjäningsförmåga	Mkr
Hyresintäkter	136,5
Driftskostnader	−60,2
Driftsöverskott	76,3
Central administration	−19,7
Finansnetto	−20,3
Förvaltningsresultat	**36,3**



Josefine Karning, Nicoletta Truica och Anders Dahlström

Hållbarhet, ansvar & medarbetare

Hållbarhet 26
Ekonomisk hållbarhet 27
Social hållbarhet 28
Ekologisk hållbarhet 29
Medarbetare 31

Hållbarhet

Hållbarhet 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. Samhällsansvar och en hållbar utveckling är inte bara viktigt för att Gladsheim ska vara en stark aktör på marknaden utan också av största betydelse för den långsiktiga utvecklingen. Ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer utgör grunden för Gladsheims hållbarhetsarbete.

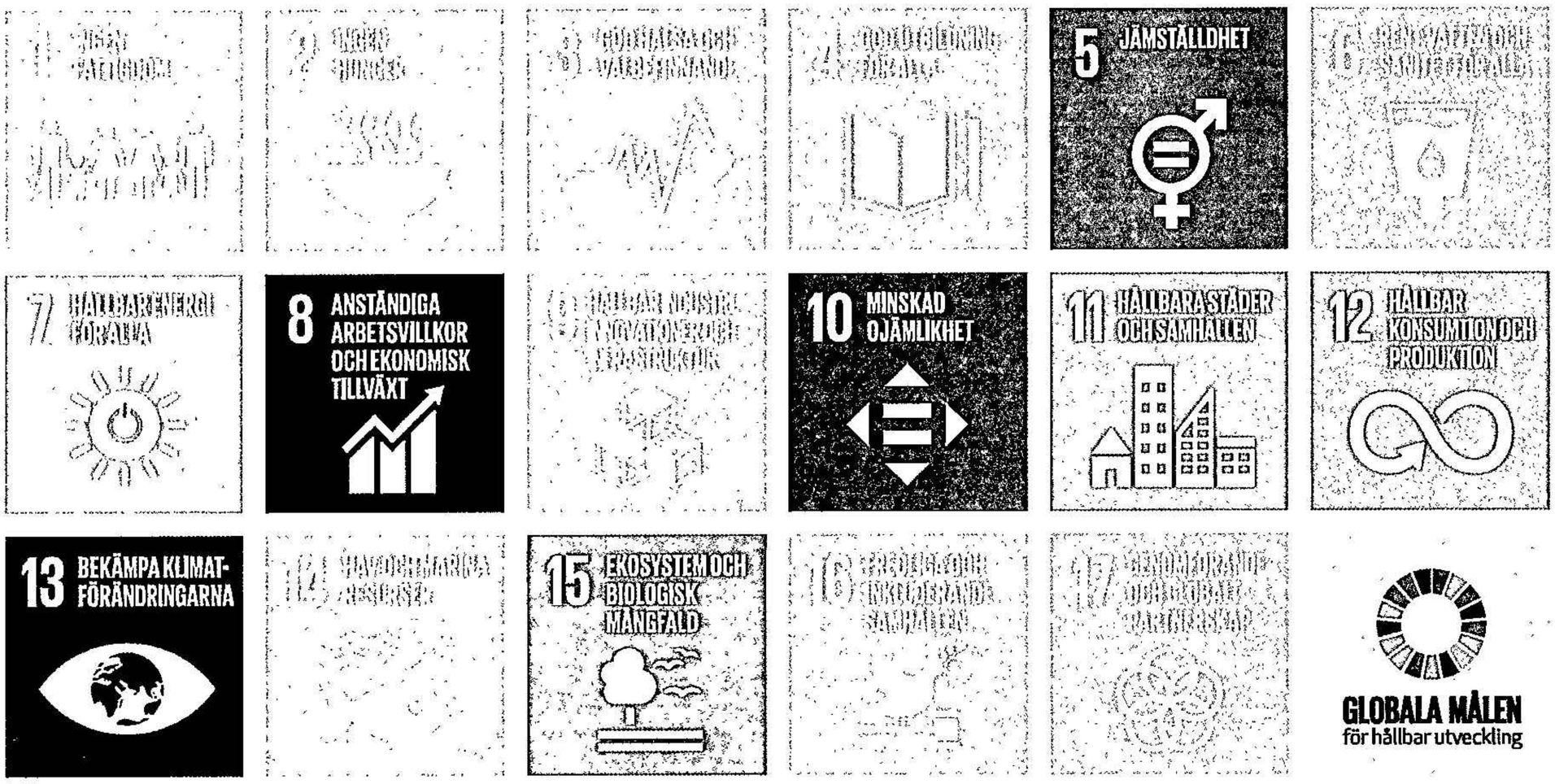
Att Gladsheims verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är grundläggande, inte bara för företagets egen utveckling utan också för det ansvar som bolaget har gentemot sina ägare, medarbetare, hyresgäster och samhället i stort. Ambitionen är att Gladsheim ska fortsätta att växa och för att detta skall vara möjligt behöver vi ett fortsatt förtroende från ovan nämnda aktörer. För att Gladsheim ska ha en långsiktig tillväxt med god lönsamhet så måste bolagets utveckling vara hållbar.

Arbetet med hållbarhetsfrågor har ett antal fokusområden som är centrala för hållbarhetsarbetet; långsiktighet, trivsel och stolthet. Gladsheim ska vara ett långsiktigt fastighetsbolag med stabila kassaflöden som möjliggör investeringar i både fastigheter och 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 boende med en hög standard och tack vare att fastigheterna är förvaltade med hållbarhet i fokus. Vi strävar efter att hyresgäster såväl som medarbetare ska vara stolta över Gladsheims bidrag till en hållbar utveckling.

Gladsheim ser över policys och riktlinjer årligen. Genom detta säkerställer vi att våra policys och riktlinjer förblir relevanta och välfungerande. Gladsheims hållbarhetspolicy, som är fastställd av styrelsen, ligger till grund för allt vårt hållbarhetsarbete.

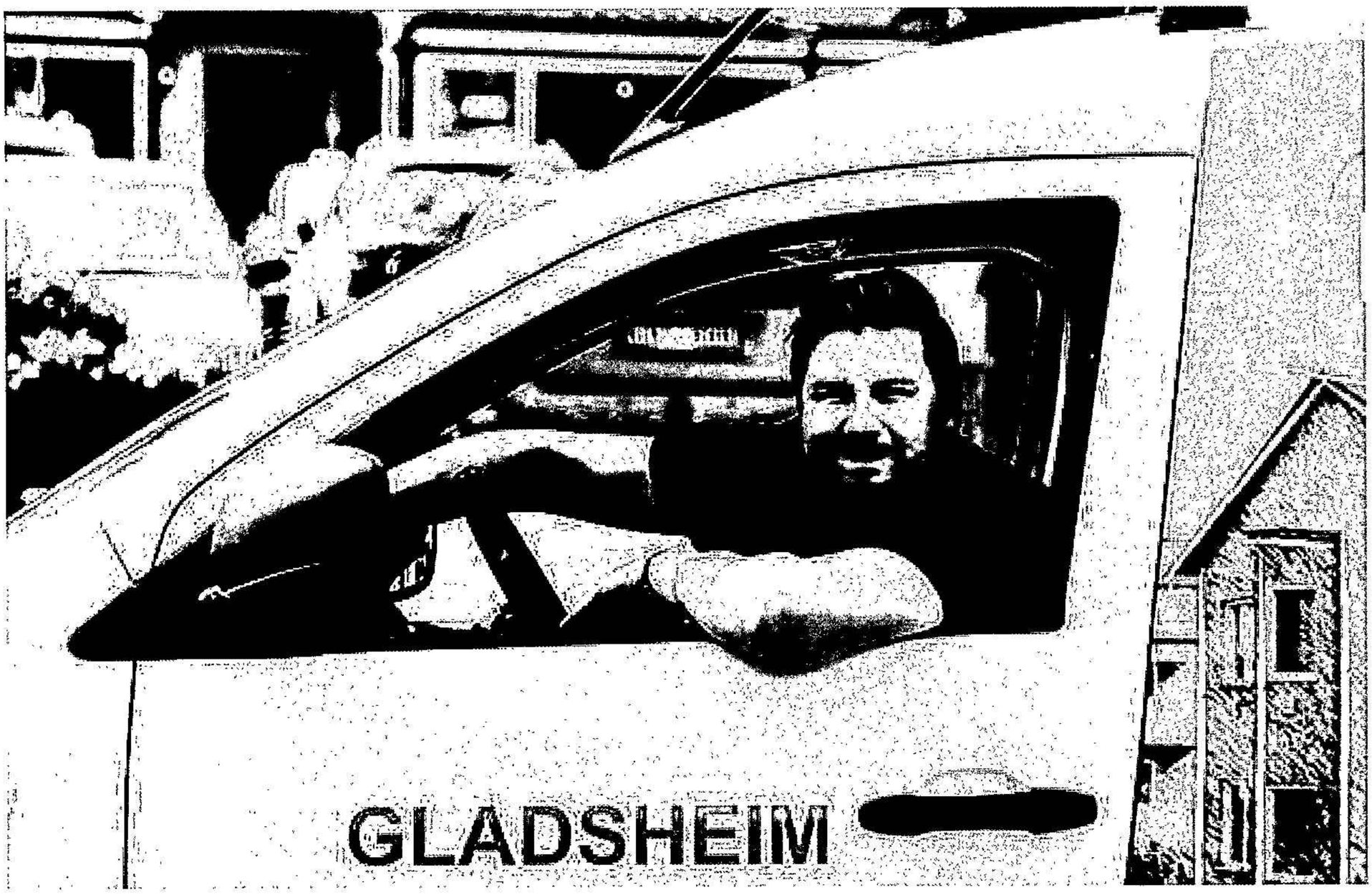
Gladsheims hållbarhetspolicy baseras på FN:s agenda och klimatavtalet i Paris. Vi har därför utvärderat hur Gladsheims verksamhet kan bidra till den globala agendan på bästa sätt och har identifierat ett antal åtaganden där vi gör största möjliga nytta ur ett hållbarhetsperspektiv. Vi har identifierat de hållbarhetsmål från FN:s agenda som är särskilt viktiga för Gladsheim, de 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: ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Genom ett fokuserat och målinriktat hållbarhetsarbete kan Gladsheim växa genom kvalitet.



FN:s Globala hållbarhetsmål

20220922202136



Tobias Lagerman

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 säkerställa ekonomisk hållbarhet blir således också att säkerställa att våra hyresgäster förblir nöjda och trivs med oss som hyresvärd.

Vikten av rätt förvärv är en betydande del i arbetet för en stabil ekonomi. Gladsheim har det senaste året förvärvat fem bestånd och kommer framöver att förvärva nya fastigheter. 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 som ingår i följande kategorier: geografisk plats, demografi och ekonomi, fastighetsmarknad, företagsklimat, sociologi, kultur och historia, allmänna ortsintryck samt handlingsuppgifter. 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.

Det är grundläggande för Gladsheim att säkerställa att våra hyresgäster är nöjda och trivs hos oss för att vi ska kunna uppnå en hållbar ekonomi. Det är därför centralt att Gladsheim är närvarande och lättillgängliga på samtliga orter med snabb och kunnig service. Gladsheim har egen personal på majoriteten av våra orter och vår strävan är att ha egen personal i så stor utsträckning som möjligt.

Att våra hyresgäster har en god och hållbar betalningsförmåga är något som säkerställs genom sedvanlig kreditprövning innan ett hyresavtal tecknas.



AktivBo

En viktig del för att kunna se till att våra hyresgäster är nöjda är att löpande säkerställa att vi har en god insikt i vad våra hyresgäster tycker och tänker. För att vi ska få ta del av hyresgästernas idéer och förslag kring utveckling av vår service och våra fastigheter skickar vi dels enkäter till dem, dels har vi löpande personliga kontakter. Under hösten 2021 genomfördes Gladsheims andra hyresgästundersökning. Hyresgästundersökningen hjälper oss att få en förståelse för vad som är viktigt för våra hyresgäster. Hyresgästundersökningen innebär också att vi kan mäta kundnöjdheten och följa upp det arbete som vi har genomfört.

AktivBo är ett företag som hjälper hyresvärdar att genomföra hyresgästundersökningar och att sammanställa den insamlade informationen. Gladsheim genomför hyresgästundersökningar vart annat år tillsammans med AktivBo och arbetar därefter med resultatet under följande två år. Resultatet av undersökningarna redovisas för hela bolaget såväl som för den externa förvaltningen på de orter där detta är relevant. Detta gör vi för att säkerställa att alla våra medarbetare har en god förståelse för det som är viktigt för våra hyresgäster. Att hela bolaget arbetar mot samma mål är grundläggande för att våra hyresgäster ska vara nöjda och trivas med att bo hos oss.

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 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 antagit ett antal policys som rör personalfrågor och har under året 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 31.

Trygghet för våra hyresgäster

Gladsheim värnar om att förbättra de sociala förhållandena för hyresgästerna. För det arbetet är det centralt

20220922202138

att vi är lättillgängliga och att vi har en ständig dialog med våra hyresgäster. Vi är lättillgängliga för våra hyresgäster och 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 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.

Gladsheim arbetar kontinuerligt med att öka trivseln och tryggheten för våra hyresgäster. Vi prioriterar trivseln och tryggheten på de gemensamma ytor som finns i fastigheterna högt och har under året 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. Gestaltningsmanualen har tagits fram tillsammans med en arkitektfirma och syftet är att alla våra fastigheter ska bli mer enhetliga. 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 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.

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 har därför under året deltagit på flertalet olika möten med lokala aktörer på våra verksamma orter. Vi har haft dialoger med både kommuner och poliser för att framöver kunna fortsätta ett aktivt arbete för att öka trivseln och tryggheten. 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.

Arbetet för ett trivsamt och tryggt område är något som kommer att ha fortsatt stort fokus även under 2022. Alla ska kunna trivas och känna sig trygga i sin hemmamiljö; både i lägenheten, dess närområde och i staden man bor i.

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 ska 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.

Ekologisk hållbarhet

Gladsheims påverkan på miljön 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 fem fokuspunkter:

- *Minska koldioxidutsläppen i Scope 1: Direkt f*örbränning av olja och gas, service- och förmånsbilar.
- Minska koldioxidutsläppen i Scope 2: Utsläpp från förbrukad energi såsom fjärrvärme och el. Genom att energieffektivisera lägenheter och genomföra vattenbesparande åtgärder i samband med renoveringar.
- Välja hållbara material i samband med renoveringar.
- Bidra till ökad biologisk mångfald samt begränsa användning av miljöfarliga produkter.
- Greenbuilding-certifiera Gladsheims fastigheter. Gladsheim har som mål att 50 % av beståndet ska vara certifierat vid den planerade börsnoteringen.

Minimera transporter

För att minska koldioxidutsläppen arbetar vi framförallt 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 förvaltningen inte åker till olika delar av den aktuella orten varje dag utan istället planerar så att man sköter förvaltningen av fastigheter som ligger nära varandra, något som både blir tidseffektivt och minskar utsläppen. I val av material/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.



Gladsheims bestånd består framför allt av lite äldre fastigheter där energiåtgången är högre än för nyproducerade fastigheter. Att genomföra energireduceringar är det område där Gladsheim har bäst möjlighet att göra störst miljöpåverkan. Därför har också energibesparande åtgärder prioriterats vad avser investeringar av fastigheterna. Gladsheim har valt att rikta in sig på ett certifieringssystem som heter GreenBuilding. GreenBuilding-certifiering baseras på att en energireducering genomförs om minst 25 procent. Gladsheim har som mål att de första fastigheterna ska vara GreenBuilding certifierade innan slutet på 2022, samt att 50 procent av Gladsheims bestånd skall vara certifierat innan planerad börsnotering 2025.

Under året har Gladsheim påbörjat en rad åtgärder för det framtida certifieringsarbetet. Under året har bland annat ett nytt energiuppföljningssystem implementerats i syfte att noga kunna följa upp alla fastigheters energiåtgång. En handlingsplan för framtida certifieringar har tagits fram. Även vissa åtgärder har påbörjats där bland annat belysning bytts ut mot energibesparande sensorstyrd LED-belysning. Gladsheim fokuserar på energibesparande åtgärder så som utbyte av värmesystem, fönster och isolering.

Lägenhetsrenoveringar

Gladsheims arbete med lägenhetsrenoveringar är en viktig del i hållbarhetsarbetet. Med Gladsheims tre lägenhetskategorier anpassar vi renoveringarna efter lägenhetens skick. Att bevara fungerande utrustning är av vikt för oss. För de lägenheter som är i gott skick genomför vi ingen renovering utan hyr ut lägenheten i befintlig skick. För vissa lägenheter är viss inredning i gott skick medan annan inredning behöver bytas ut. Det kan exempelvis vara så att skåpstommarna i köken är fungerade men att skåpluckorna är slitna, istället för att byta ut hela köket målas eller byts istället skåpluckorna ut.

Vid Gladsheims renoveringar uppgraderas även lägenheterna sett ur ett hållbarhetsperspektiv. Det betyder att vitvaror byts ut mot mer energisnåla alternativ, nya snålspolande vattenkranar installeras och badkar byts ut till duschar för att spara vatten. Med våra lägenhetsrenoveringar blir våra lägenheter mer energisnåla. Lägenheterna renoveras också så att behovet av underhåll ska minska över tiden. 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 istället för att tapetseras vilket innebär att vid behov av uppfräschning kan underhåll av enskilda väggar enklare genomföras. Istället för att behöva tapetsera om ett helt rum kan man måla en enskild vägg eller yta. Underhållsarbetet blir på så sätt mindre omfattande, och behovet av material mindre, vilket resulterar i mindre utsläpp men också 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 avtal när så är möjligt. Detta skapar både mängdfördelar och en minskad miljöbelastning tack vare möjligheten till samtransport. Centrala avtal gör också att vi kan granska våra leverantörer enklare och genom detta säkerställa att våra leverantörer tar ansvar både gentemot miljön och sina anställda. I den mån det går använder sig även Gladsheim av lokala leverantörer eftersom detta dels minskar transporter och med det utsläpp men innebär också att Gladsheim verkar för ett hälsosamt lokalt näringsliv.

20220922021140

Medarbetare

Det är viktigt att bolaget har en förmåga att rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Gladsheim arbetar kontinuerligt för att säkerställa att bolaget är en attraktiv arbetsplats där medarbetare vill stanna. Våra medarbetares engagemang och kompetens är avgörande för företagets framtida utveckling och för en förvaltning av hög kvalité och nöjda hyresgäster.

Gladsheims medarbetare är kärnan i verksamheten och avgörande för en kontinuerlig utveckling av verksamheten. Goda arbetsförhållanden och en trivsam arbetsmiljö är en grundförutsättning för att våra medarbetare ska känna arbetsglädje, våga ta egna initiativ och känna ett personligt ansvar för såväl sin egen individuella utveckling som för bolaget i stort. Gladsheim värdesätter att våra medarbetare har olika erfarenheter och egenskaper och ser att det utgör en stor tillgång för bolaget, jämställdhet och mångfald är jätteviktigt för Gladsheim.

Att våra medarbetare förblir friska är prioriterat för bolaget. Även under 2021 förblev Covid-19 en faktor att ta hänsyn till. För våra medarbetare som arbetar på kontoret har medarbetarna själva fått välja hur mycket man velat arbeta hemifrån och för de som valt att arbeta på kontoret har vi skapat mer utrymme och avstånd mellan arbetsplatserna. För våra medarbetare som arbetat i våra fastigheter har vi tänkt på utrustningen så som handsprit och munskydd. För bibehållen sammanhållning inom bolaget så har vi förflyttat många fysiska möten till digitala möten. Exempel på detta är digital morgonfika för alla kontor en kvart varje morgon samt gemensamt digitalt fredagsfika för alla medarbetare varje fredag. Alla våra medarbetare erbjuds även friskvård i syfte att de ska få bra förutsättningar för att förbli friska.

Det är viktigt för oss på Gladsheim att familjeliv och arbetsliv ska kunna kombineras på ett bra sätt. Medarbetare får själva påverka sina scheman i stor utsträckning varifrån man arbetar. Varje medarbetare får på så sätt kombinera att arbeta hemifrån och på kontoret så som passar dem. På Gladsheim finns även en stor förståelse för att man kan komma att behöva anpassa sitt arbetsschema ibland för att privatlivet ska gå ihop. Samtliga som har medarbetaransvar arbetar därför aktivt tillsammans med sina medarbetare för att säkerställa att den enskilde medarbetaren kan kombinera arbetslivet med sitt privatliv på ett bra sätt.

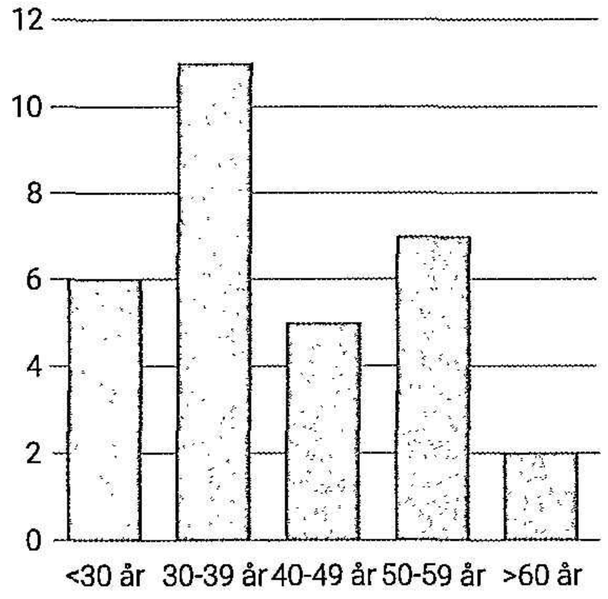
Gladsheim ska vara en plats där man växer och utvecklas. Att alla medarbetare får utrymme för kompetensutveckling är därför viktigt, både för att säkerställa att våra medarbetare besitter rätt kompetens och för att våra medarbetare ständigt ska kunna utvecklas inom bolaget. Att våra medarbetare deltar på seminarier och olika arbetsrelaterade utbildningar är därför något som ledningen prioriterar. Varje år

Könsfördelning *



** Avser bolagets anställda vid periodens slut*

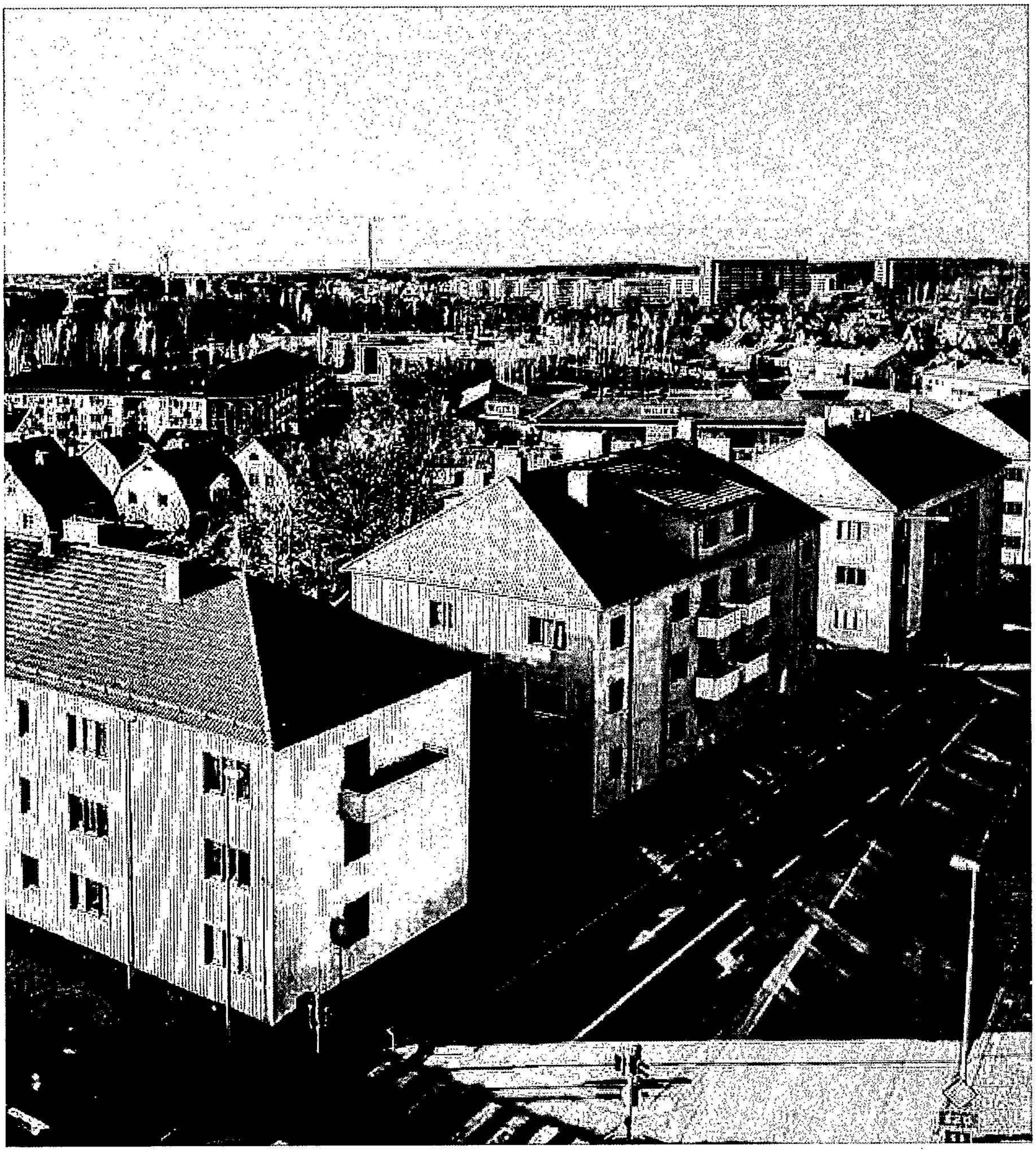
Åldersfördelning *



** Avser bolagets anställda vid periodens slut*

Frisknärvaro





Carlavägen, Eskilstuna

genomförs också medarbetarsamtal där varje medarbetare träffar sin närmaste chef och går igenom sina önskemål för den personliga utvecklingen och hur Gladsheim som arbetsgivare kan hjälpa till med detta det kommande året. Genom det årliga medarbetarsamtalet ges också medarbetarna en möjlighet att framföra sina tankar och önskemål samt i övrigt lyfta frågeställningar som rör deras arbetssituation eller Gladsheim i stort.

Gladsheim ska erbjuda en god arbetsmiljö för alla medarbetare och alla former av trakasserier, liksom kränkande särbehandling, är förbjudna. Gladsheim värnar om medarbetarnas yttrandefrihet och rätt till föreningsverksamhet. Under året har inga fall av diskriminering, kränkning eller trakasserier rapporterats.

20220922202142

Bolagsstyrnings-rapport

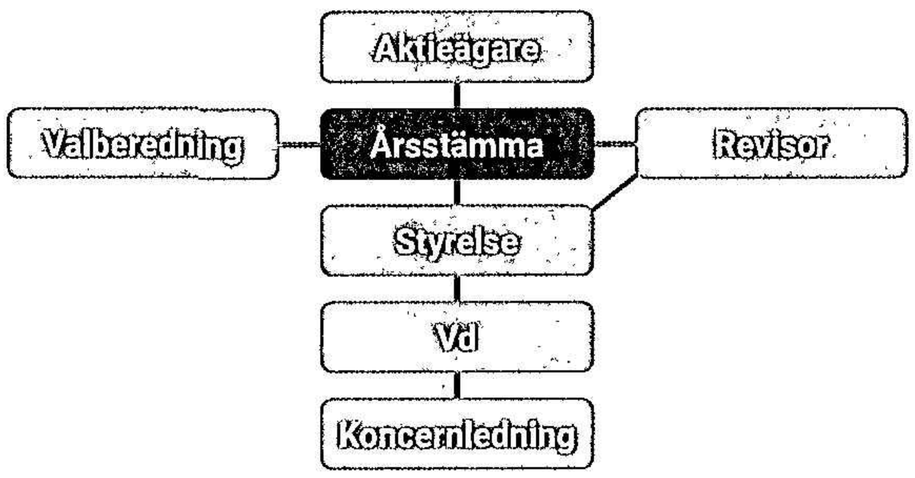
Bolagsstyrningsrapport 34
Styrelse 38
Ledning 40

20220922002143

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 David Dahlgren, Fredrik Gynnerstedt, Magnus Hagerborn, Invemo AB, Faludden Invest AB, Allba Holding AB, Coeli Private Equity AB, Coeli Holding AB och Ares Management. 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. 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.

20220922021144



David Dahlgren

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.

20220202145

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 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 Hagerborn, Magnus Oscarsson, Mikael Larsson och David Dahlgren (tillika verkställande direktör).

I tabellen på 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

Gladsheim Fastigheter Styrelse 2021

Namn	Befattning	Invald	Närvaro	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare
Carl-Viggo Östlund	Ordförande	2019	21/21	Ja	Ja
David Dahlgren	Styrelseledamot	2018	21/21	Nej	Ja
Magnus Hagerborn	Styrelseledamot	2019	21/21	Nej	Nej
Magnus Oscarsson	Styrelseledamot	2018	21/21	Nej	Ja
Mikael Larsson	Styrelseledamot	2019	20/21	Nej	Nej

20220922021146

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 39. 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 2021 av David Dahlgren (verkställande direktör), Gunnar Wällersten (ekonomichef), Per Grundström (finansdirektör), Fredrik Hilmander (fastighetschef) och Roger Granath (projektchef). För presentation av nuvarande ledningsgrupp se sid 40. 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 styrelsen arbetsordning och VD-instruktionen samt i instruktioner för ekonomisk rapportering. En regelbunden rapportering och granskning av ekonomiskt utfall sker i såväl de operativa enheterna, ledningsorgan som i styrelsen. 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 med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor valdes 2019 och omvaldes 2020 samt 2021.

Styrelse

Gladsheims styrelse består av fem personer, inklusive ordföranden. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Gladsheims befintliga styrelse har samtliga suttit i styrelsen sedan bolagets första årsstämma i maj 2019.

Samtliga ledamöter valdes för omval på bolagets årsstämma som ägde rum den 20 maj 2021. Under året har 21 protokollförda styrelsemöten ägt rum. Gladsheims styrelse har utöver de protokollförda styrelsemötena även gjort gemensamma verksamhetsbesök på Gladsheims orter.



20220922021148



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.



David Dahlgren *Styrelseledamot*

David Dahlgren grundade Gladsheim Fastigheter under 2018. David har tidigare varit VD för det börsnoterade fastighetsbolaget Amasten Fastighets AB. David har varit verksam i fastighetsbranschen i närmare 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.



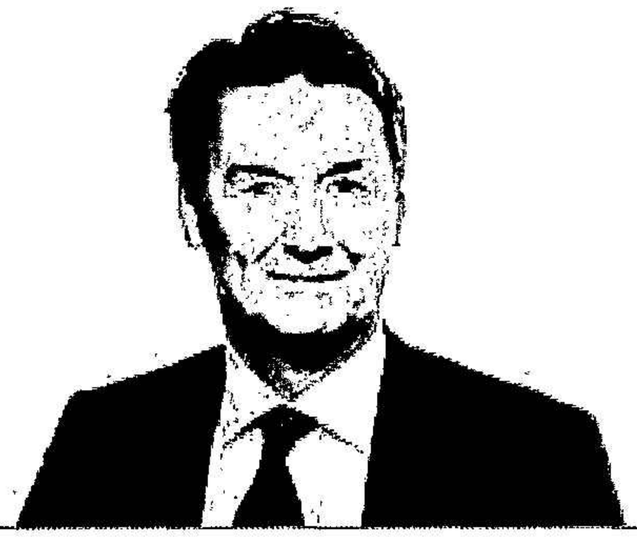
Magnus Hagerborn *Styrelseledamot*

Magnus har mer än 20 års erfarenhet inom finansbranschen. Idag är han VD för AB Gylling & Co och styrelseledamot för MSE Holding AB och Mantex AB. Tidigare har Magnus varit finanschef för Informed Portfolio Management AB, Holtback & Partners Asset Management och ABG Sundal Collier Stockholm samt varit VD för Allba Holding AB.



Magnus Oscarsson *Styrelseledamot*

Magnus har mer än 30 års erfarenhet inom bank- och finansbranschen. Idag är han grundare och VD för Oscarsson och Engman Capital AB. Tidigare har han 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.

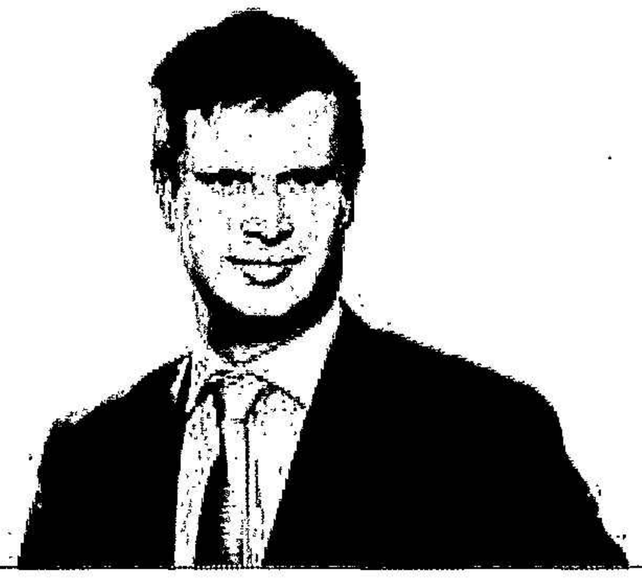
20220922021149

Ledning *Ledningsgruppen vid publiceringstillfället*



David Dahlgren *VD*

David Dahlgren grundade Gladsheim Fastigheter under 2018. David har tidigare varit VD för det börsnoterade fastighetsbolaget Amasten Fastighets AB. David har varit verksam i fastighetsbranschen i närmare 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.



Per Grundström *Finansdirektör*

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.



Emelie Gentele *Ekonomichef och administrativ chef*

Emelie Gentele har över 15 års erfarenhet av fastighetsrelaterad ekonomistyrning och anslöt till Gladsheim i januari 2022. Hon arbetade tidigare som ekonomichef på Hermelin Fastigheter och Atella Fastigheter (publ) och innan dess som fund controller på NREP. Dessförinnan var Emelie auktoriserad revisor på KPMG med inriktning mot fastighetsbolag.



Linda Forsberg *Fastighetschef*

Linda Forsberg har en gedigen erfarenhet av fastighetsförvaltning och anslöt till Gladsheim i mars 2022. Linda har tidigare arbetat på Akelius, där hon ansvarade över ett större fastighetsbestånd. Hon har även arbetat på Castellum som kommersiell förvaltare. Hon har även arbetat som affärscontroller på JM.

Finansiell redovisning

Förvaltningsberättelse		42
Koncernens resultaträkning		49
Koncernens rapport över totalresultat		49
Koncernens rapport över finansiell ställning		50
Förändringar i koncernens eget kapital		51
Koncernens kassaflödesanalys		52
Moderbolagets resultaträkning		53
Moderbolagets rapport över totalresultat		53
Moderbolagets balansräkning		54
Förändringar i moderbolagets eget kapital		55
Moderbolagets kassaflödesanalys		56
Not 1	Redovisningsprinciper	57
Not 2	Viktiga uppskattningar och bedömningar	61
Not 3	Fördelning av intäkter	61
Not 4	Avtalade framtida hyresintäkter	62
Not 5	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	62
Not 6	Ersättningar till anställda	63
Not 7	Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning	63
Not 8	Avskrivningar	64
Not 9	Finansiella intäkter	64
Not 10	Finansiella kostnader	64
Not 11	Värdeförändring fastigheter	64
Not 12	Skatt på årets resultat	65
Not 13	Övriga immateriella tillgångar	65
Not 14	Förvaltningsfastigheter	66
Not 15	Maskiner och inventarier	67
Not 16	Kundfordringar	67
Not 17	Övriga fordringar	68
Not 18	Likvida medel	68
Not 19	Uppskjuten skatteskuld	68
Not 20	Räntebärande skulder	68
Not 21	Finansiella risker och finanspolicy	69
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70
Not 23	Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	71
Not 24	Ställda säkerheter	71
Not 25	Eventualförpliktelser	71
Not 26	Resultat från andelar i koncernföretag	71
Not 27	Bokslutsdispositioner	71
Not 28	Andelar i koncernföretag	72
Not 29	Aktiverade lånekostnader	72
Not 30	Närstående	72
Not 31	Händelser efter balansdagen	72
Not 32	Förslag till vinstdisposition	72

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gladsheim Fastigheter AB (publ), 559167-8056, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021. Bolaget är publikt och anslutet till Euroclear. Bolaget har [206] aktieägare per 31 december 2021. 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 2021 var 73,5 mkr, jämfört med 53,2 mkr för helåret 2020. Förändringen tillskrivs de förvärv som genomfördes under 2020 och haft påverkan under helåret, den hyresökning som bolagets renoveringsprogram medför samt de fem fastighetsbestånd i Eskilstuna, Tibro, Skövde, Karlskoga och Kungsör som förvärvades under årets sista kvartal.

Under 2021 utvecklades Gladsheims renoveringsprogram genom tillskapandet av ett internt byggbolag, Idavallens Byggnads AB, vilket beskrivs närmare på sidan 9. Det interna byggbolaget kommer säkerställa en standardiserad renoveringsprocess som bidrar till högre lönsamhet och skalbarhet som förberedelse för framtida expansion. Under året renoverades totalt 79 lägenheter, lägre än målsättningen för året om 100 lägenheter. En av förklaringarna till detta är brist på externa leverantörer, något som det interna byggbolaget kommer minska risken för fortsättningsvis.

Under fjärde kvartalet 2020 förändrade Gladsheim sin uthyrningsprocess och integrerade förvaltningen så uthyrningen sker helt i egen regi. Målsättningen var att korta ned tiden mellan färdigställd renovering och uthyrning. Att såväl renoverings- som uthyrningsprocessen nu har trimmats in resulterade i att bostadsvakansen sänktes från 9,3 procent vid inledningen av 2021 till 5,8 procent vid utgången av året. Bostadsvakansen består per bokslutsdagen till 3,6 procentenheter av omsättningsvakans och till 2,2 procentenheter av renoveringsvakans. Uthyrningsarbetet utvecklas löpande i form av tydligare rutiner och processer i syfte att maximera resultatet från de resurser som tillsatts under året. Gladsheim har en tydlig målsättning om en förvaltning och uthyrningsprocess fullt ut i egen regi.

Det kontrakterade årliga hyresvärdet uppgick per sista december 2021 till 129,4 mkr att jämföra med 70,3 mkr på bokslutsdagen 2020.

Pandemin har inte föranlett några nämnvärda hyresbortfall.

Fastighetskostnader
För helåret 2021 uppgick fastighetskostnaderna till 47,8 mkr jämfört med 27,6 mkr för 2020. Ökningen är delvis hänförlig till de förvärv som genomförts under 2020 och under slutet av 2021 som gett helt och delvis genomslag på totalkostnaden samt de nyrekryteringar som gjorts under året i syfte att stärka organisationen inför genomförda och kommande förvärv.

Driftsöverskott
Driftnettot för helåret 2021 uppgick till 25,9 mkr jämfört med 26,7 mkr 2020. Förändringen ska primärt ses mot organisationsförstärkningen inför genomförda och kommande förvärv.

Central administration
Posten omfattar arvode för den ekonomiska förvaltningen, revisionskostnader samt konsultkostnader. Vidare ingår löne- och kontorsomkostnader för ledning och andra gruppgemensamma personer. CA-kostnaderna uppgick till 26,6 mkr för helåret, vilket är en ökning jämfört med 16,6 mkr under 2020. Perioden har även belastas med ej återkommande kostnader om cirka 2,5 mkr (0), primärt kopplat till avgångsvederlag till tidigare anställda.

Huvudsaklig anledning till ökningen är att ytterligare personal har rekryterats i takt med att fastighetsportföljen har expanderat. Detta för att möta allt större utmaningar i konsekvensen av fler förvaltningsenheter. Gladsheim uppvisar en tillväxt i förvaltad volym om 68 procent jämfört med motsvarande period 2020. Gladsheim har prioriterat att växa kapaciteten i framkant och investera i personal, system, processer och rutiner för att kunna bygga upp en väsentligt större portfölj under 2022 och framåt. Relationen mellan central administration och intäkter kommer att löpande förbättras i takt med att portföljen växer och CA-kostnaden fördelas ut på en större fastighetsportfölj.

20220922021152

Finansnetto
Finansnettot uppgick till –12,3 mkr under 2021, att jämföra med –7,6 mkr under 2020. Att portföljen vuxit kraftigt mellan jämförelseperioderna förklarar den väsentliga skillnaden.

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 1,8 procent (1,6) samt en genomsnittlig räntebindning på cirka 1,8 år (2,5).

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet uppgick till negativa 13,7 mkr för 2021 jämfört med 2,4 mkr 2020. Att förvaltningsresultatet för helåret 2021 är lågt bär sin huvudsakliga förklaring i att kostnaderna för förvaltningsorganisationen och den centrala administrationen har vuxit under perioden i syfte att proaktivt bygga en organisation för fortsatt snabb tillväxt. Fastigheter behöver förvaltas och förädlas med hjälp av intrimmad personal och ett systemstöd. Att fylla det behovet i efterhand blir dyrare och sämre. Om Gladsheim inte hade ambitionen att växa vidare eller växa betydligt långsammare så skulle också omkostnaderna för förvaltnings- och den centrala organisationen kunna hållas på en lägre nivå. Detsamma gäller den aktiva renoveringsstrategin i syfte att öka värdet på befintliga fastigheter, som skapar en löpande merkostnad i det korta perspektivet men ger stor värdeutveckling på fastigheterna.

Förvaltningsresultatet kommer också att öka då de planerade förvärven kan genomföras utan ytterligare organisatorisk förstärkning. Gladsheim har i nuläget kapacitet att mer än fördubbla portföljen utan att väsentligt öka de centrala omkostnaderna.

Värdeförändring
Vid årsskiftet uppgick fastighetsvärdet till 2 179 mkr, jämfört utgången av 2020 då värdet uppgick till 1 052 mkr. Under året har fastigheter om 959 mkr förvärvats och portföljens totala värdeökning har uppgått till 168 mkr.

Värdet för jämförbart bestånd har för helåret 2021 ökat med 14,0 procent (147 mkr), värdeökningen är till hälften hänförlig till renoveringarna av 79 lägenheter vilket ökat de samlade hyresintäkterna med cirka fyra procent. Den resterande värdeökningen är hänförlig till sjunkande avkastningskrav.

Värdeförändringen återspeglas även i resultaträkningen under posten "värdeförändring förvaltningsfastigheter". Värdeförändringen uppgick för helåret 2021 till 123,2 mkr (74,1). Se vidare not 11 och 14. Gladsheim externvärderar samtliga fastigheter löpande minst två gånger per år. Fastigheterna värderas av Newsec som är ett av Sverige största värderingsinstitut. Samtliga fastigheter har vid utgången av det fjärde kvartalet 2021 externvärderats av Newsec.

Resultat
Resultatet efter skatt uppgick för helåret 2021 till 80,7 mkr (58,9). Resultatet har belastats med skatt om –28,9 mkr (–17,6) för helåret 2020.

Effektiv skattesats för perioden uppgår till cirka 29 procent (21). Den höga skattesatsen förklaras av den stora andelen uppskjuten skatt på värdeförändringar i fastigheterna. Aktuell skatt utgör samtidigt en mindre del. Uppskjuten skatt är baserad på en skattesats om 20,6 procent då de temporära skillnaderna till övervägande del bedöms realiseras till denna skattesats.

Finansiell information, finansiell ställning

Fastighetsinnehav
Fastighetsbeståndet omfattar vid utgången av året 119 fastigheter (69) med en uthyrningsbar area om 133 834 kvadratmeter (79 436) och 1 694 hyreslägenheter (1 004). Verkligt värde uppgår till 2 179 mkr (1 052), vilket motsvarar 16 280 kronor per kvadratmeter. Årets investering i befintliga fastigheter uppgår till 44,0 mkr (34,6), vilket huvudsakligen avser uppgraderingar av lägenheter. Under året har fastigheter om 959 mkr förvärvats och portföljens totala värdeökning har uppgått till 168 mkr.

Likvida medel
Koncernens likvida medel uppgick vid december månads utgång till 134,6 mkr (25,7). Detta innebär att bolaget har ytterligare försvarskapacitet.

Eget kapital
Bolagets egna kapital består av medel från de emissioner som genomförts, men också upparbetad vinst. Det totala egna kapitalet uppgår till 1 096 mkr (543) per bokslutsdatum. Detta motsvarar en soliditet om 47 procent (50).

Räntebärande skulder
Bolagets totala räntebärande skulder uppgick per bokslutsdatum till 1 126 mkr (481).

Belåning och säkerheter
Belåningsgraden på fastigheterna uppgick per bokslutsdagen till 52 procent (43) av aktuellt marknadsvärde och understiger den långsiktiga målsättningen om

en belåning uppgående till 60 procent. Genomsnittlig ränta uppgick 1,80 procent (1,56) med en räntetäckningsgrad om negativa 0,1 ggr (1,3). Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick vid periodens utgång till 1,8 år (2,5).

Villkor för finansieringen, per sista december 2021

Ränta: Snittränta om 1,8 procent
Räntebindning: 1,8 år
Kapitalbindning: 2,1 år
Amortering: Av samlade räntebärande skulder på 1 126 mkr har cirka 290 mkr amortering som uppgår till cirka 1 procent per år.

Kassaflöde
Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –3,3 mkr (6,0). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –1 002,4 mkr (–296,6). Det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på förvärv av fastigheter som Gladsheim gjort under året. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 114,6 mkr (206,9) och består av medel som kommer från genomförda emissioner samt från banklån som upptagits vid förvärv. Det totala kassaflödet för året uppgick till 108,9 mkr (–83,7).

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
Bolaget har kort historik
Då bolaget är relativt nystartat saknas längre redovisningshistorik eller historik för fastighetsinnehavens värdeutveckling genom en hel konjunkturcykel.

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.

20220922021154

Andrahandsomsättning av aktier i bolaget
Det sker inte någon organiserad handel på en marknadsplats för handel med bolagets aktier. Vidare finns det förbehåll om att aktierna inte kan överlåtas utom vid vissa fall som beskrivs i aktieägaravtalet mellan bolagets aktieägare. Det kan medföra att det kan vara svårt att omsätta aktier på en andrahandsmarknad. Det kommer med andra ord att vara mycket begränsad likviditet i aktien. Investerare som har behov av att komma åt det investerade kapitalet inom 5-8 år bör därför avstå från att investera i bolaget.

Utdelningar
Det finns en risk att bolaget inte kommer att lämna utdelningar enskilda år. Utdelning är formellt sett ett stämmobeslut och bolaget lämnar inga utfästelser avseende löpande utdelningar men har som uttalad målsättning att årligen dela ut ett belopp motsvarande 4-5 procent av det investerade preferenskapitalet beroende på aktieserie.

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 negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vid årets utgång hade Gladsheim 8 medarbetare anställda i koncernmodern och 23 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 betydande osäkerhet, då bolaget konkurrerar om utvecklingsmöjligheter med andra privata och institutionella aktörer på investerarmarknaden.

Osäkerhet vid värdering av fastigheterna
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, dock minst två gånger per år. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per årsskiftet var 3,72 procent (4,00), vilket är 0,28 procentenheter lägre än vid utgången av 2020. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 5,79 procent (6,00) vilket var 0,21 procentenheter lägre än vid utgången av närmast föregående räkenskapsår. Fastigheterna värderas 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 investering i fastigheter. 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, vilka dock normalt föranleds av nyuthyrning eller att befintlig uthyrning utökas till att omfatta större ytor. 85 procent 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 villkor.

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 1 694 lägenheter (1 004) ej justerat för de pågående renoveringarna och tillfälliga vakanser samt 175 kommersiella hyresavtal (66). Den största hyresgästen svarar för 0,4 procent (0,9) av totala hyresintäkterna, den största icke kommunalt eller statligt finansierade hyresgästen svarar för 0,3 procent (0,6) och de 10 största motsvarar 2,9 procent (5,6). 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 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

20220922021356

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 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 2021 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. Förändringar i bolags och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag kan komma att påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Gladsheim anlitar idag skatteexperter både i samband med transaktioner och i samband med upprättande av deklarationer, för att minska risken för fel från bolaget sida, vilket skulle kunna innebära extra skattepålagor i form av skattetillägg.

Miljörisk
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.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Kr
Balanserade vinstmedel	59 398 216
Överkursfond	805 005 557
Årets resultat	8 723 263
	873 127 036
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	873 127 036
	873 127 036

Aktien och aktieägarna
Under 2021 genomfördes en nyemission om 146 430 preferensaktier av serie AA, en nyemission om 196 976 preferensaktier av serie BB samt en apportemission om sammanlagt 3 200 preferensaktier av serie C. Per balansdagen uppgick aktiekapitalet till 906 000 kronor fördelat på 900 000 stamaktier och 746 922 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:
- Bolaget startade ett eget byggbolag, Idavallens Byggnads AB. Målet med att starta ett eget byggbolag är att långsiktigt trygga tillgången på egen personal som kan utföra förädlingen av bostäder, i enlighet med BoBättre eller Garant, till önskad kvalité och så kostnadseffektivt som möjligt.
- Bolaget anställde Per Grundström som finansdirektör. Per ingår även i Gladsheims ledningsgrupp.
- Bolagets årsstämma genomfördes den 20 maj. Den på bolagsstämman beslutade utdelningen genomfördes i slutet av maj.
- Gladsheim tecknade ett investeringsavtal med Ares Management som under de kommande fyra åren kommer att investera upp till två miljarder kronor i eget kapital i bolaget. En extra bolagsstämma, med anledning av ändring i aktieägaravtalet, genomfördes i augusti där befintliga aktieägare godkände avtalet mellan Ares Management och Gladsheim.
- Ares har under september och november genomfört de första två delinvesteringarna genom teckning och betalning av 146 430 nya preferensaktier av serie AA och 196 976 preferensaktier av serie BB till ett totalt belopp om cirka 500 mkr. Emissionerna beslutades av styrelsen med stöd av årsstämmans bemyndigande.
- Gladsheim genomförde fem förvärv årets sista kvartal. Totalt förvärvades 693 lägenheter fördelade på 60 fastigheter på sex olika orter. Gladsheims portfölj uppgick till totalt 1 694 lägenheter med ett totalt fastighetsvärde på 2 179 mkr vid årets utgång.
- Under det fjärde kvartalet förstärktes även organisationen som följd av de genomförda fastighetsförvärven. Den personal som medföljde förvärven har mycket goda kunskaper om bestånden vilket innebar att vi direkt vid tillträdet kunde säkerställa en effektiv förvaltning samt effektivare integrera de nya fastigheterna med befintligt bestånd.

Händelser efter årets slut:
- Fastighetschef Linda Forsberg samt Ekonomi och administrativ chef Emelie Gentele, började på Gladsheim och anslöt ledningsgruppen under kvartal ett 2022. I och med detta förändrades ledningsgruppen.
- Under början på 2022 har omvärldsläget förändrats radikalt till följd av kriget i Ukraina. Tillväxtutsikterna för 2022 har försvagats och prisökningarna blir högre än tidigare förväntningar, vilket har lett till oro på de finansiella marknaderna. Gladsheim påverkas främst genom stigande energipriser och råvarukostnader som påverkar byggmaterialpriserna. Gladsheim är en långsiktig fastighetsägare med en affärsmodell som genom noggrann förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöde och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln. Hyresbostäder har också historiskt varit en trygg investering i tider av ovisshet vilket gör Gladsheims utsikter ljusa trots en mörkare omvärld.

20220922021158

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	3, 4	73 541	53 236
Övriga intäkter	3	176	1 046
		73 717	**54 282**
Fastighetskostnader	5	–46 846	–27 362
Planerat underhåll	5	–972	–205
Driftnetto		**25 899**	**26 715**
Central administration	5, 6, 7	–26 630	–16 608
Avskrivningar maskiner och inventarier	8	–680	–132
Finansiella intäkter	9	2	-
Finansiella kostnader	10	–12 288	–7 578
Förvaltningsresultat		**–13 697**	**2 397**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	123 212	74 129
Värdeförändringar		**123 212**	**74 129**
Resultat före skatt		**109 515**	**76 526**
Aktuell skatt	12	–210	–451
Uppskjuten skatt	12	–28 654	–17 147
ÅRETS RESULTAT		**80 651**	**58 928**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		80 651	58 928
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	Not	2021	2020
Årets resultat		80 651	58 928
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**80 651**	**58 928**

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	2 069	2 538
Förvaltningsfastigheter	14	2 178 950	1 052 300
Maskiner och inventarier	15	955	559
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 181 974**	**1 055 397**
Summa anläggningstillgångar		**2 181 974**	**1 055 397**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	3 123	188
Skattefordran		-	77
Övriga fordringar	17	6 845	1 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 962	2 457
Likvida medel	18	134 573	25 687
Summa omsättningstillgångar		**149 503**	**29 814**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 331 477**	**1 085 211**

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		906	715
Övrigt tillskjutet kapital		905 146	415 367
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		190 413	126 740
Summa eget kapital		**1 096 465**	**542 822**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	19	66 986	37 605
Räntebärande skulder	20	1 119 960	448 699
Summa långfristiga skulder		**1 186 946**	**486 304**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	20	6 487	31 687
Leverantörsskulder		4 652	10 140
Skatteskulder		3 760	2 330
Övriga kortfristiga skulder		3 084	1 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	30 083	10 405
Summa kortfristiga skulder		**48 066**	**56 085**
Summa skulder		**1 235 012**	**542 389**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 331 477**	**1 085 211**

20220922021600

Förändringar i koncernens eget kapital

Tkr	Aktie-kapital	Ej registrerat aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**715**	**-**	**415 367**	**126 740**	**-**	**542 822**
Nyemission [1]	191		489 139			489 330
Erhållet aktieägartillskott			640			640
Utdelning				−16 978		−16 978
Årets resultat				80 651		80 651
Övrigt totalresultat						-
Utgående eget kapital 2021-12-31	**906**	**-**	**905 146**	**190 413**	**-**	**1 096 465**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**658**	**-**	**327 754**	**76 961**	**-**	**405 373**
Nyemission [2]	57		87 613			87 670
Utdelning				−9 149		−9 149
Årets resultat				58 928	-	58 928
Övrigt totalresultat					-	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	**715**	**-**	**415 367**	**126 740**	**-**	**542 822**

[1] *I beloppet ingår emissionskostnader om 15 057 tkr.*

[2] *I beloppet ingår emissionskostnader om 2 750 tkr.*

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 646 922 st och kvotvärdet är 0,55 kr per aktie.

Fördelning av aktier

Aktieslag	Röstvärde	Antal
Preferensaktie	1/10	746 922
Stamaktie	1	900 000
Summa		**1 646 922**

Förändring av antalet aktier under året

	Stamaktier	Preferensaktier
Ingående värde 2021-01-01	**900 000**	**400 316**
Nyemission 2021-09-22	-	146 430
Nyemission 2021-11-26	-	196 976
Nyemission 2021-12-03	-	3 200
Utgående värde 2021-12-31	**900 000**	**746 922**

Ej registrerat aktiekapital

Ej registrerat aktiekapital består av aktiekapital som ännu inte registrerats hos Bolagsverket avseende nyemissioner som tecknats under året.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

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

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not	2021	2020
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		121 801	84 104
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		680	132
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		–123 212	–74 129
Förändring av avsättningar		-	–750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		–731	**9 357**
Erhållen ränta		2	-
Erlagd ränta		–11 130	–7 578
Betald inkomstskatt		–1 558	332
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**–13 417**	**2 111**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		–7 299	–1 956
Förändring av rörelseskulder		16 285	5 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–4 431**	**6 011**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		–48	–2 246
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–956 020	–259 302
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–43 995	–34 617
Förvärv av maskiner och inventarier		–559	–413
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–1 000 622**	**–296 578**
Finansieringsverksamheten	23		
Nyemission		484 943	87 671
Utbetald utdelning		–16 978	–9 149
Upptagna räntebärande skulder		677 655	476 666
Amortering av räntebärande skulder		–31 681	–348 283
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 113 939**	**206 905**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**108 886**	**–83 662**
Likvida medel vid periodens början		25 687	109 349
Likvida medel vid periodens slut	18	**134 573**	**25 687**

20220922021 62

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	3	2 332	-
Övriga intäkter	3	1	1
		2 333	**1**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	5	–3 209	–1 666
Central administration	5, 6, 7	–21 774	–14 426
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	8	–581	–70
Rörelseresultat		**–23 231**	**–16 161**
Resultat från andelar i koncernföretag	26	16 861	–16 862
Finansiella intäkter	9	8 327	5 897
Finansiella kostnader	10	–3 527	–8
Finansnetto		**21 661**	**–10 973**
Resultat efter finansiella poster		**–1 570**	**–27 134**
Bokslutsdispositioner	27	10 293	15 873
Resultat före skatt		**8 723**	**–11 261**
Skatt på årets resultat	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		**8 723**	**–11 261**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	Not	2021	2020
Årets resultat		8 723	–11 261
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**8 723**	**–11 261**

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	1 838	2 249
Summa immateriella anläggningstillgångar		**1 838**	**2 249**
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	15	729	448
Summa materiella anläggningstillgångar		**729**	**448**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	28	16 922	61
Aktiverade lånekostnader	29	118	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**17 040**	**61**
Summa anläggningstillgångar		**19 607**	**2 758**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		804 557	391 171
Övriga fordringar	17	297	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 754	715
Summa kortfristiga fordringar		**806 608**	**391 956**
Kassa och bank	18	88 512	2 908
Summa omsättningstillgångar		**895 120**	**394 864**
SUMMA TILLGÅNGAR		**914 727**	**397 622**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		906	715
Summa bundet eget kapital		**906**	**715**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		805 006	315 867
Balanserat resultat		59 398	86 997
Årets resultat		8 723	–11 261
Summa fritt eget kapital		**873 127**	**391 603**
Summa eget kapital		**874 033**	**392 318**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		35 000	-
Summa långfristiga skulder		**35 000**	**-**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 355	3 107
Aktuella skatteskulder		489	216
Övriga kortfristiga skulder		195	160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 655	1 821
Summa kortfristiga skulder		**5 694**	**5 304**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**914 727**	**397 622**

20220922202164

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Tkr	Aktie-kapital	Ej registrerat aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Överkurs-fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**715**	**-**	**-**	**315 867**	**75 736**	**392 318**
Nyemission [1]	191			489 139		**489 330**
Erhållna aktieägartillskott					640	**640**
Utdelning					−16 978	**−16 978**
Årets resultat					8 723	**8 723**
Övrigt totalresultat					-	**-**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**906**	**-**	**-**	**805 006**	**68 121**	**874 033**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**658**	**-**	**-**	**228 254**	**96 146**	**325 058**
Nyemission [2]	57			87 613		**87 670**
Utdelning					−9 149	**−9 149**
Årets resultat					−11 261	**−11 261**
Övrigt totalresultat					-	**-**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**715**	**-**	**-**	**315 867**	**75 736**	**392 318**

[1] *I beloppet ingår emissionskostnader om 15 075 tkr.*

[2] *I beloppet ingår emissionskostnader om 2 750 tkr.*

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 646 922 st och kvotvärdet är 0,55 kr per aktie.

Fördelning av aktier

Aktieslag	Röstvärde	Antal
Preferensaktie	1/10	746 922
Stamaktie	1	900 000
Summa		**1 646 922**

Förändring av antalet aktier under året

	Stamaktier	Preferensaktier
Ingående värde 2021-01-01	**900 000**	**400 316**
Nyemission 2021-09-22	-	146 430
Nyemission 2021-11-26	-	196 976
Nyemission 2021-12-03	-	3 200
Utgående värde 2021-12-31	**900 000**	**746 922**

Ej registrerat aktiekapital

Ej registrerat aktiekapital består av aktiekapital som ännu inte registrerats hos Bolagsverket avseende nyemissioner som tecknats under året.

Uppskrivningsfond

I posten uppskrivningsfond ingår avsättning motsvarande uppskrivningen av andelar i dotterföretag.

Överkursfond

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

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.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2021	2020
Rörelseresultat		−23 231	−16 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		581	70
Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar		**−22 650**	**−16 091**
Erhållen ränta		-	5 897
Betald ränta		−3 527	−8
Betald inkomstskatt		-	216
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**−26 177**	**−9 986**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		−411 265	−136 787
Förändring av rörelseskulder		4 777	2 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**−432 665**	**−144 131**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		−48	−1 957
Förvärv av maskiner och inventarier		−403	−310
Förvärv av dotterföretag		−118	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		−569	**−2 267**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		484 943	87 670
Utbetald utdelning		−16 978	−9 149
Upptagna långfristiga skulder		35 000	-
Upptagna lån koncernföretag		15 873	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**518 838**	**78 521**
Årets kassaflöde		**85 604**	**−67 877**
Likvida medel vid årets början		**2 908**	**70 785**
Likvida medel vid årets slut		**88 512**	**2 908**

20220922021666

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information
Gladsheim Fastigheter AB, org nr 559167-8056, med säte i Stockholm, Sverige utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 30 nedan.

Gladsheim Fastigheter AB:s kontor är beläget på Kungsgatan 32, 111 35 Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 28 april 2022 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 19 maj 2022.

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) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

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 moderföretagets 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
Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Gladsheims resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Konsolideringsprinciper
Dotterföretag 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.

Dotterföretag 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 dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar och skulder som koncernen ådrar sig från 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 fordringar, skulder transaktioner, vinster och förluster elimineras i sin helhet i koncernredovisningen. Redovisningsprinciperna för dotterföretag 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.

Omräkning av utländsk valuta
Funktionell valuta och rapporteringsvaluta
De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens presentationsvaluta.

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.

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.

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 inkassera 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 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.

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 tillträdet till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter tillträdet 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 bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se noten för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. 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

20220922021 68

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 47 (6) 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.

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 moderföretaget och dess dotterföretag 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.

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.

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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.

Ränteintäkter
Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin låneford-ringar 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 Moderföretagets 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 moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget 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 moderföretagets 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.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets 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.

Moderföretaget 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 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 dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader, tillskott och eventuella tilläggsköpeskillingar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag 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 moderföretaget 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.

20220922021170

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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). Värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 14.

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 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.

Klassificering av förvärv
Gladsheims fastighetsförvärv sker genom bolagsförvärv. En väsentlig bedömningsfråga i redovisningen är om fastighetsförvärv som sker indirekt genom bolagsförvärv ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatter vid efterföljande värdering. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på samtliga temporära skillnader förutom goodwill. Den uppskjutna skatteskulden beräknas utifrån nominell skattesats. Vid varje bolagsförvärv görs en individuell bedömning av huruvida förvärvet ska klassas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv.

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. Ett exempel på detta är klassificeringen av förvärv såsom rörelse- eller tillgångsförvärv. Samtliga förvärv under 2020 och 2021 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Not 3 Fördelning av intäkter

	KONCERNEN	
Tkr	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	73 541	53 236
Management fee koncernföretag	-	-
Övriga intäkter	176	1 046
Summa	**73 717**	**54 282**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	-	-
Management fee koncernföretag	2 332	-
Övriga intäkter	1	1
Summa	**2 333**	**1**

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.

	KONCERNEN	
Tkr	**2021**	**2020**
Avtalade hyresintäkter		
– inom 0-1 år	38 019	19 211
– inom 1-2 år	6 607	4 023
– inom 2-3 år	4 522	1 744
– inom 3-4 år	1 519	847
– inom 4-5 år	903	345
– senare än fem år	2 745	374
Summa	**54 315**	**26 544**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2021**	**2020**
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

	KONCERNEN	
Tkr	**2021**	**2020**
Drifts- och underhållskostnader	–31 543	–20 268
Fastighetsskatt	–1 701	–806
Administrationskostnader	–887	–897
Personalkostnader	–12 715	–5 391
Summa	**–46 846**	**–27 362**

Fastighetskostnader

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2021**	**2020**
Drifts- och underhållskostnader	-	-
Fastighetsskatt	-	-
Administrationskostnader	-	-
Personalkostnader	–3 209	–1 666
Summa	**–3 209**	**–1 666**

Planerat underhåll

	KONCERNEN	
Tkr	**2021**	**2020**
Kostnadsförda projekt	–972	–205
Summa	**–972**	**–205**

Planerat underhåll

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2021**	**2020**
Kostnadsförda projekt	-	-
Summa	**-**	**-**

Centraladministration

	KONCERNEN	
Tkr	**2021**	**2020**
Förgäveskostnader	–425	-
Personalkostnader	–9 367	–6 688
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	–5 542	–3 411
Redovisningstjänster	–2 538	–1 680
Övriga kostnader	–8 758	–4 829
Summa	**–26 630**	**–16 608**

Centraladministration

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2021**	**2020**
Förgäveskostnader	–425	-
Personalkostnader	–9 367	–6 689
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	–4 880	–3 326
Redovisningstjänster	–315	–241
Övriga kostnader	–6 787	–4 170
Summa	**–21 774**	**–14 426**

20220922021772

Not 6 Ersättningar till anställda

Ersättningar

Tkr	KONCERNEN 2021	2020
Löner	−13 375	−6 569
Sociala avgifter	−4 016	−2 041
Pensionskostnader	−1 687	−959
Övriga personalkostnader	−3 004	−2 510
Summa	**−22 082**	**−12 079**

Ersättningar

Tkr	MODERBOLAGET 2021	2020
Löner	−8 015	−4 664
Sociala avgifter	−2 453	−1 538
Pensionskostnader	−1 394	−892
Övriga personalkostnader	−714	−1 261
Summa	**−12 576**	**−8 355**

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

KONCERNEN Tkr	2021 Löner, andra ersättningar	 Sociala kostnader	2020 Löner, andra ersättningar	 Sociala kostnader
Styrelseordförande	−112	−11	−63	−20
Styrelseledamöter samt verkställande direktören	−1 297	−407	−1 159	−364
Ledande befattningshavare, 2 personer	−1 947	−612	−1 955	−614
Övriga anställda	−10 273	−3 026	−3 392	−1 043
Summa	**−13 629**	**−4 056**	**−6 569**	**−2 041**

Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

%	KONCERNEN 2021	2020
Centralt	19 %	11 %
Övriga anställda	0 %	0 %

Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

%	MODERBOLAGET 2021	2020
Centralt	25 %	29 %
Övriga anställda	0 %	0 %

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

%	KONCERNEN 2021	2020
Styrelsen	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

%	MODERBOLAGET 2021	2020
Styrelsen	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

Genomsnittligt anställda i koncernen uppgick till 41 (17).

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Tkr	KONCERNEN 2021	2020
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	−922	−592
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	−188	-
Summa	**−1 110**	**−592**

Tkr	MODERBOLAGET 2021	2020
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	−913	−592
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	−188	-
Summa	**−1 101**	**−592**

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.

Not 8 Avskrivningar

Tkr	KONCERNEN 2021	2020
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	–517	-
Avskrivningar maskiner och inventarier	–163	–132
Summa	**–680**	**–132**

Tkr	MODERBOLAGET 2021	2020
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	–459	-
Avskrivningar maskiner och inventarier	–122	–70
Summa	–581	–70

Not 9 Finansiella intäkter

Tkr	KONCERNEN 2021	2020
Ränteintäkter	2	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Summa	**2**	**-**

Tkr	MODERBOLAGET 2021	2020
Ränteintäkter	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	8 327	5 897
Summa	**8 327**	**5 897**

Not 10 Finansiella kostnader

Tkr	KONCERNEN 2021	2020
Räntekostnader	–10 599	–7 497
Avskrivning av lånekostnader	–59	-
Övriga finansiella kostnader	–1 630	–81
Summa	**–12 288**	**–7 578**

Tkr	MODERBOLAGET 2021	2020
Räntekostnader	–1 934	–8
Avskrivning av lånekostnader	–57	-
Övriga finansiella kostnader	–1 536	-
Summa	**–3 527**	**–8**

Not 11 Värdeförändring fastigheter

Tkr	KONCERNEN 2021	2020
Orealiserad värdeförändring	123 212	74 129
Summa	**123 212**	**74 129**

Tkr	MODERBOLAGET 2021	2020
Orealiserad värdeförändring	-	-
Summa	**-**	**-**

20220922021174

Not 12 Skatt på årets resultat

Tkr	KONCERNEN 2021	2020
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	–172	–259
- skatt hänförlig till tidigare perioder	–38	–192
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	–28 554	–17 147
- avseende direktförda obeskattade reserver	–100	-
Summa	**–28 864**	**–17 598**

Tkr	MODERBOLAGET 2021	2020
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-	-
- avseende direktförda obeskattade reserver	-	-
Summa	**-**	**-**

Avstämning av redovisad skatt

Tkr	KONCERNEN 2021	2020
Resultat före skatt	109 515	76 526
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	–22 560	–16 377
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	–2 096	–2 354
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	2 528	1 391
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	–5 171	–32
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-	–192
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader på fastigheter	–1 532	–56
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–38	-
Effekt av ändrad skattesats	5	22
Redovisad effektiv skatt	**–28 864**	**–17 598**

Avstämning av redovisad skatt

Tkr	MODERBOLAGET 2021	2020
Resultat före skatt	8 723	–11 261
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	–1 797	2 410
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	–93	–3 640
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	7 051	1 260
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	–5 161	–30
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader på fastigheter	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Effekt av ändrad skattesats	-	-
Redovisad effektiv skatt	**-**	**-**

Not 13 Övriga immateriella tillgångar

Tkr	KONCERNEN 2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	2 538	292
Inköp	48	2 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 586**	**2 538**
Ingående avskrivningar enligt plan	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	–517	-
Utgående ack. avskrivn. enligt plan	**–517**	**-**
Utgående planenligt restvärde	**2 069**	**2 538**

Gladsheim har förvärvat rätten och domännamnet för Gladsheim.se samt investerat i en gestaltningsmanual under året.

Tkr	MODERBOLAGET 2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	2 249	292
Inköp	48	1 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 297**	**2 249**
Ingående avskrivningar enligt plan	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	–459	-
Utgående ack. avskrivn. enligt plan	**–459**	**-**
Utgående planenligt restvärde	**1 838**	**2 249**

Dessa investeringar kommer att vara till gagn för Gladsheims och underlätta för bolagets fortsatta resa och expansion.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	KONCERNEN	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående verkligt värde	1 052 300	684 100
Förvärv av fastigheter (inkl förvärvskostnader och skatterabatt)	959 443	259 454
Investeringar i fastigheter	43 995	34 617
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	123 212	74 129
Summa	**2 178 950**	**1 052 300**

Sammanfattning värderingsantaganden

	KONCERNEN	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Antal värderingsobjekt	119	69
Värdetidpunkt	2021-12-31	2020-12-31
Inflationsantagande	2,00 %	1,25-2,00 %
Kalkylperiod	10-15 år	10 år
Direktavkastning	2,26-8,07 %	3,09-5,70 %
Långsiktig vakans, bostäder	0,25-3,00 %	0,25-3,00 %
Långsiktig vakans, kommersiellt	1-10 %	3-10 %
Marknadshyra, kr / kvm	656-2 667	675-1 286
DoUH-kostnader, kr / kvm	240-616	252-450

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

Gladsheim Fastigheters värderingsprocess innebär att Gladsheim Fastigheter har låtit externt värderingsinstitut utföra marknadsvärderingar. Samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderas individuellt två gånger om året, halvårsskiftet och vid årsskiftet. Senaste värderingen utfördes per 2021-12-31 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 5-10 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.

Väsentliga åtagande
Gladsheim har inga väsentliga åtaganden gällande förvärv och avyttring av förvaltningsfastigheter. Gladsheim har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen uppgår till 0 mkr (1,9).

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbar data för tillgången eller skulden.

Värderingarna har gjorts utifrån nivå 3 utifrån ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Förändringar i icke observerbar data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna. 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 värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det 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:

			Värdepåverkan i mkr	
Tkr	**Förändring**	**+/–**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 %		+16.9 / –27.8	+8.7 / –13.7
Hyresintäkt	1 %		+39.5 / –39.5	+8.5 / –8.5
Driftskostnader	1 %		+15.6 / –15.6	+20.2 / –20.2
Värdeförändringar Förvaltningsfastigheter	0,5 %		+222.3 / -222.3	+94.0 / -94.0

20220922021176

Not 15 Maskiner och inventarier

Tkr	KONCERNEN 2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	964	551
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	189	27
Inköp	*540*	*386*
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 693**	**964**
Ingående avskrivningar enligt plan	−405	−273
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	−170	-
Årets avskrivningar enligt plan	−163	−132
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	−738	−405
Utgående planenligt restvärde	**955**	**559**

Tkr	MODERBOLAGET 2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	529	219
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	-	-
Inköp	*403*	*310*
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**932**	**529**
Ingående avskrivningar enligt plan	-81	−11
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	−122	−70
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	−203	−81
Utgående planenligt restvärde	**729**	**448**

Not 16 Kundfordringar

Tkr	KONCERNEN 2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar brutto	5 443	1 315
Avsättning för osäkra kundfordringar	−2 320	−1 127
Utgående redovisat värde	**3 123**	**188**
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	−1 127	−274
Förvärvade avsättningar	−211	-
Årets förändring/reservering	−982	−853
Avsättning vid årets slut	**−2 320**	**−1 127**
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	2 743	28
Förfallna < 30 dagar	371	16
Förfallna 31 - 60 dagar	180	78
Förfallna > 61 dagar	−171	66
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**3 123**	**188**
Förfallna och reserverade kundfordringar	2 320	1 127
Summa kundfordringar	**5 443**	**1 315**

Tkr	MODERBOLAGET 2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar brutto	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-
Utgående redovisat värde	**-**	**-**
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-	-
Förvärvade avsättningar	-	-
Årets förändring/reservering	-	-
Avsättning vid årets slut	**-**	**-**
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-	-
Förfallna > 61 dagar	-	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**-**	**-**
Förfallna och reserverade kundfordringar	-	-
Summa kundfordringar	**-**	**-**

Bolaget har redovisat konstaterade förluster på 47 tkr (6) för reserverade kundfordringar. Gladsheim har vid förvärv tagit över en del kundfordringar som bolaget jobbar med för att driva in.

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

Not 17 Övriga fordringar

	KONCERNEN	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter	659	-
Deposition kontorshyra	70	70
Skattekonto	481	-
Övriga poster	5 635	1 335
Summa	**6 845**	**1 405**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter	-	-
Deposition kontorshyra	70	70
Skattekonto	2	-
Övriga poster	225	-
Summa	**297**	**70**

Not 18 Likvida medel

	KONCERNEN	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kassa och bank	134 573	25 687
Summa	**134 573**	**25 687**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kassa och bank	88 512	2 908
Summa	**88 512**	**2 908**

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	KONCERNEN	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Uppskjuten skatteskuld		
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	63 733	37 411
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader i HB /KB	2 274	42
- avseende övriga poster	979	152
Summa	***66 986***	***37 605***

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Uppskjuten skatteskuld		
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	-	-
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader i HB /KB	-	-
- avseende övriga poster	-	-
Summa	***-***	***-***

Not 20 Räntebärande skulder

	KONCERNEN	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Långfristiga skulder		
- Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	1 119 960	448 699
- Skulder till kreditinstitut som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-
Kortfristiga skulder		
- Skulder till kreditinstitut	6 487	1 640
- Säljarreserver	-	30 047
Summa	**1 126 447**	**480 386**

20220922021178

Not 21 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 2021 tillgänglig ej utnyttjad kreditfacilitet om 15 mkr.

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.

Forts. not 21

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder KONCERNEN Tkr	2021 Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar			
Kundfordringar	3 123	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	-	-	-
Övriga fordringar	6 845	-	-
Likvida medel	134 573	-	-
Summa	**144 541**	**-**	**-**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 119 960
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	6 487
Leverantörsskulder	-	-	4 652
Övriga skulder	-	-	3 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	942
Summa	**-**	**-**	**1 135 799**

	2020		
Tillgångar			
Kundfordringar	188	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2 457	-	-
Övriga fordringar	1 405	-	-
Likvida medel	25 687	-	-
Summa	**29 737**	**-**	**-**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	448 699
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	31 687
Leverantörsskulder	-	-	10 140
Övriga skulder	-	-	643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	10 405
Summa	**-**	**-**	**501 574**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN	
Tkr	2021	2020
Förskottsbetalda hyror	11 246	5 551
Upplupna förvärvskostnader	3 422	-
Upplupen kostnad för lagfart	2 136	-
Upplupna löner	2 015	1 221
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	471	249
Upplupna räntekostnader	942	183
Upplupna mediakostnader	2 098	1 262
Upplupna kostnader för revision	750	392
Övriga poster	7 003	1 547
Summa	**30 083**	**10 405**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2021	2020
Förskottsbetalda hyror	-	-
Upplupna förvärvskostnader	-	-
Upplupen kostnad för lagfart	-	-
Upplupna löner	1 050	593
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	183	151
Upplupna räntekostnader	-	-
Upplupna mediakostnader	-	-
Upplupna kostnader för revision	750	392
Övriga poster	1 672	685
Summa	**3 655**	**1 821**

20220922021 80

Not 23 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Tkr	KONCERNEN 2021-12-31	2020-12-31	Tkr	MODERBOLAGET 2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder			**Långfristiga räntebärande skulder**		
Ingående redovisat värde	448 699	348 894	Ingående redovisat värde	-	-
Kassaflödespåverkande förändr.	675 974	128 383	Kassaflödespåverkande förändr.	-	-
Omklassificeringar	–4 847	1 422	Omklassificeringar	-	-
Ej erlagd köpeskilling	-	–30 000	Ej erlagd köpeskilling	-	-
Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	134	-	Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	-	-
Utgående redovisat värde lång-fristiga räntebärande skulder	**1 119 960**	**448 699**	**Utgående redovisat värde lång-fristiga räntebärande skulder**	**-**	**-**
Ingående redovisat värde	31 687	3 062	Ingående redovisat värde	-	-
Kassaflödespåverkande förändr.	–30 000	-	Kassaflödespåverkande förändr.	-	-
Omklassificeringar	4 847	–1 422	Omklassificeringar	-	-
Ej erlagd köpeskilling	–47	30 047	Ej erlagd köpeskilling	-	-
Utgående redovisat värde kort-fristiga räntebärande skulder	**6 487**	**31 687**	**Utgående redovisat värde kort-fristiga räntebärande skulder**	**-**	**-**

Not 24 Ställda säkerheter

Tkr	KONCERNEN 2021-12-31	2020-12-31	Tkr	MODERBOLAGET 2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	1 169 026	533 941	Fastighetsinteckningar	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	595 834	129 589	Pantsatta aktier i dotterbolag	-	-
Summa	**1 764 860**	**663 530**	**Summa**	**-**	**-**

Not 25 Eventualförpliktelser

Moderbolaget har lämnat en generell borgen för koncern-bolagen Gladsheim Arboga 1 AB, org nr 556677-2892, Gladsheim Tibro AB, org nr 559340-8775, Gladsheim Skövde 3 AB, org nr 556991-8724, Gladsheim Idavallen Fastigheter AB, org nr 559201-2024, Gladsheim Töreboda AB, org nr 559001-9310, Gladsheim Skara AB, org nr 559002-8048, Gladsheim Skärblacka 1 AB, org nr 556788-7145, Gladsheim Skärblacka 2 AB, org nr 556684-7058, Gladsheim Eskilstuna 2 AB, org nr 559340-0319, Gladsheim Eskilstuna 3 AB, org nr 559011-9896, Gladsheim Fastigheter Eskilstuna Student-boende AB, org nr 556935-1298, Gladsheim Fastigheter Hjärnegatan AB, org nr 559116-6334, Gladsheim Fastigheter Torshälla AB, org nr 556682-1616 samt Gladsheim Fastighe-ter Ärla AB, org nr 559116-6326.

Not 26 Resultat från andelar i koncernföretag

Tkr	MODERBOLAGET 2021-12-31	2020-12-31
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-16 862
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag	16 861	-
Summa	**16 861**	**-16 862**

Not 27 Bokslutsdispositioner

Tkr	MODERBOLAGET 2021-12-31	2020-12-31
Erhållna koncernbidrag	10 293	15 873
Summa	**10 293**	**15 873**

Not 28 Andelar i koncernföretag

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	16 923	50
Ovillkorade aktieägartillskott	-	16 873
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 923**	**16 923**
Ingående nedskrivningar	–16 862	-
Årets nedskrivningar	16 861	–16 862
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–1**	**–16 862**
Utgående redovisat värde	**16 922**	**61**

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde, tkr
Gladsheim Fastigheter Idavallen AB	559201-2024	Stockholm	100,0 %	16 922

** Kapitalandel stämmer med röstandel.*

Not 29 Aktiverade lånekostnader

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Anskaffningar	175	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**175**	**-**
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	–57	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–57**	**-**
Utgående redovisat värde	**118**	**-**

Not 30 Närstående

	KONCERNEN	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ränteintäkter	-	-
Räntekostnader	-	-
Fordringar	-	-

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ränteintäkter	2 332	-
Räntekostnader	8 327	5 897
Fordringar	804 557	391 171

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 100 % av försäljningen och 0,0 % av inköpen andra företag inom samma koncern som bolaget tillhör. Inköpen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal. Generellt utgår 2 % ränta på samtliga koncerninterna lån om inte särskilda förhållanden föreligger.

Not 31 Händelser efter balansdagen

- Fastighetschef Linda Forsberg samt Ekonomi och administrativ chef Emelie Gentele, började på Gladsheim och anslöt ledningsgruppen under kvartal ett 2022. I och med detta förändrades ledningsgruppen.
- Under början på 2022 har omvärldsläget förändrats radikalt till följd av kriget i Ukraina. Tillväxtutsikterna för 2022 har försvagats och prisökningarna blir högre än tidigare förväntningar, vilket har lett till oro på de finansiella marknaderna. Gladsheim påverkas främst genom stigande energipriser och råvarukostnader som påverkar byggmaterialpriserna. Gladsheim är en långsiktig fastighetsägare med en affärsmodell som genom noggrann förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöde och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln. Hyresbostäder har också historiskt varit en trygg investering i tider av ovisshet vilket gör Gladsheims utsikter ljusa trots en mörkare omvärld.

Not 32 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	**Kr**
Balanserade vinstmedel	59 398 216
Överkursfond	805 005 557
Årets resultat	8 723 263
	873 127 036
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	873 127 036
	873 127 036

20220922202182

Undertecknande och intygande

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 28 april 2022. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 19 maj 2022 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.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2022-05-19 för fastställande.

Stockholm den 28 april 2022

Carl-Viggo Östlund
Styrelsens Ordförande

Magnus Hagerborn
Ledamot

Magnus Oscarsson
Ledamot

Mikael Larsson
Ledamot

David Dahlgren
Verkställande Direktör, Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 april 2022, Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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 räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42-72 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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 2-41 och 76-77. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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 skyldig 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 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, 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.

20220922002184

- 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensam ansvarig 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 räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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.

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 28 april 2022 Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

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 (till 75 procent). Visar bolagets långsiktiga substansvärde.

Uträkningsunderlag för nyckeltal återfinns på Gladsheims hemsida under finansiell information.

20220922202186

Adresser

Bolaget
Gladsheim Fastigheter AB (publ)
Kungsgatan 32, 111 35 Stockholm
Tel +46 10 207 82 80
www.gladsheim.se
info@gladsheim.se
Org.nr 559167-8056

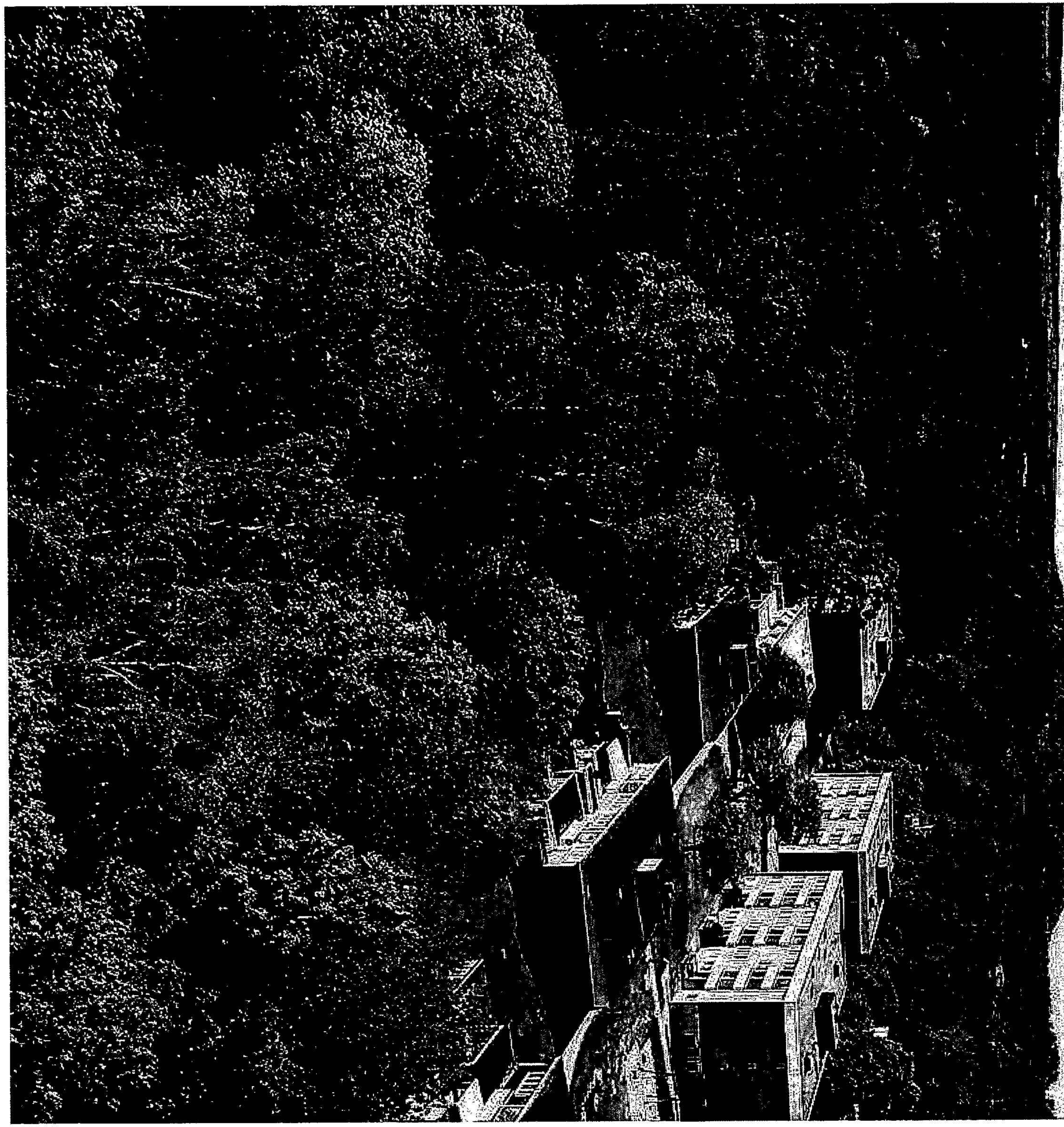
Revisorer
Ernst & Young AB
Box 7850 103 99 Stockholm
Tel: +46 8 520 590 00
www.ey.com

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 2022
Delårsrapport Q2	Augusti 2022
Delårsrapport Q3	November 2022



20220922202187

GLADSHEIM