

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Gladshem Fabrikören 13 AB
559311-2609

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 2025-06-11. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-11



David Dahlgren
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Gladshem Fabrikören 13 AB

559311-2609

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

Gladshiem Fabrikören 13 AB

559311-2609

ank=20250630;2025070217070

ÅRSREDOVISNING FÖR GLADSHIEM FABRIKÖREN 13 AB

Styrelsen och verkställande direktören för Gladshiem Fabrikören 13 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	5 471	5 203	4 867	2 790
Rörelseresultat	1 146	673	169	373
Balansomslutning	69 914	64 185	63 352	63 176

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

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 Gladshiem Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Klimatrisk

Bolaget följer den pågående utvecklingen kring klimatförändringar och de eventuella risker som detta kan innebära för verksamheten. Det kan handla om fysiska risker såsom ökad nederbörd, stormar eller temperaturförändringar som i vissa fall kan påverka byggnadernas skick eller driftkostnader. Även förändringar i regelverk, ökade krav på energieffektivisering samt förändrade förväntningar från hyresgäster och finansiärer kan komma att påverka fastighetsägare framöver.

Även om påverkan i nuläget bedöms som begränsad, ser vi behov av att fortsatt följa frågan och anpassa oss i takt med utvecklingen.

Gladshiem Fabrikören 13 AB
559311-2609

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande förlust, i kronor:

balanserad förlust	-2 224 491
årets förlust	-2 036 685
	<u>-4 261 177</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att förlusten behandlas så att
i ny räkning balanseras

-4 261 177

-4 261 177

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

Gladshem Fabrikören 13 AB
559311-2609

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i tkr			
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4,5	5 471	5 203
Övriga rörelseintäkter		14	232
Summa rörelsens intäkter		5 485	5 435
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-3 024	-3 639
Övriga externa kostnader		-218	-84
Av- och nedskrivningar	7	-1 097	-1 039
Summa rörelsens kostnader		-4 339	-4 762
Rörelseresultat		1 146	673
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	51	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 818	-2 441
Summa finansiella poster		-2 767	-2 439
Resultat efter finansiella poster		-1 621	-1 766
Bokslutsdispositioner	10	-189	-461
Resultat före skatt		-1 809	-2 227
Skatt på årets resultat	11, 12	-227	0
ÅRETS RESULTAT		-2 037	-2 227

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		-2 037	-2 227
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-2 037	-2 227

ank=20250630:2025070217072

Gladshem Fabrikören 13 AB
559311-2609

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	13	62 796	63 204
-------------------------	----	--------	--------

Inventarier, verktyg och installationer	14	74	26
---	----	----	----

Pågående nyanläggningar	15	3 995	716
-------------------------	----	-------	-----

Summa materiella anläggningstillgångar		66 865	63 947
---	--	---------------	---------------

Summa anläggningstillgångar		66 865	63 947
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		586	0
-------------------------------	--	-----	---

Övriga fordringar		0	0
-------------------	--	---	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14	1
--	--	----	---

Summa kortfristiga fordringar		601	1
--------------------------------------	--	------------	----------

Kassa och bank		2 448	237
-----------------------	--	--------------	------------

Summa omsättningstillgångar		3 049	238
------------------------------------	--	--------------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR		69 914	64 185
-------------------------	--	---------------	---------------

ank=20250630:2025070217073

Gladshem Fabrikören 13 AB
559311-2609

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Uppskrivningsfond		10 355	13 323
Summa bundet eget kapital		10 380	13 348
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-2 224	-139
Årets resultat		-2 037	-2 227
Summa ansamlad förlust		-4 261	-2 366
Summa eget kapital		6 119	10 981
Obeskattade reserver	16	189	0
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	2 937	0
Summa avsättningar		2 937	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	46 856	46 412
Summa långfristiga skulder		46 856	46 412
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	476	476
Leverantörsskulder		764	841
Skulder till koncernföretag		11 577	4 678
Aktuella skatteskulder		233	199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		763	597
Summa kortfristiga skulder		13 814	6 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 914	64 185

ank=20250630:2025070217074

Gladshiem Fabrikören 13 AB
559311-2609

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	25	13 604	-421	13 209
Årets resultat			-2 227	-2 227
Uppskrivningsfond		-281	281	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	13 323	-2 366	10 981
Ingående eget kapital 2024-01-01	25	13 323	-2 366	10 981
Årets resultat		0	-2 037	-2 037
Uppskrivningsfond		-2 968	142	-2 826
Utgående eget kapital 2024-12-31	25	10 355	-4 261	6 119

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.

Gladshem Fabrikören 13 AB

559311-2609

KASSAFLÖDESANALYS

Not

2024-01-01

2023-01-01

Belopp i tkr

2024-12-31

2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

1 146

673

Justering för ej kassaflödespåverkande poster

Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

1 097

1 039

Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar**2 243****1 712**

Erhållen ränta

51

2

Erlagd ränta

-2 818

-2 441

Betald inkomstskatt

-82

102

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**-606****-625****Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-600

332

Ökning av rörelseskulder

6 988

41

Kassaflöde från den löpande verksamheten**5 782****-252****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-4 015

-2 743

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-4 015****-2 743****Finansieringsverksamheten**

Lämnade koncernbidrag

0

-461

Upptagna skulder hos kreditinstitut

444

0

Amortering av skulder hos kreditinstitut

0

-595

Förändring skulder hos koncernföretag

0

3 512

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**444****2 456****Årets kassaflöde****2 212****-539****Likvida medel vid årets början****237****776****Likvida medel vid årets slut****2 448****237**

ank=20250630:2025070217076

Gladshem Fabrikören 13 AB
559311-2609

NOTER

Not 1 Allmän information

Gladshem Fabrikören 13 AB, org nr 559311-2609, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Gladshem Skövde Thor AB, org nr 559084-9880, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Gladshem Fabrikören 13 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Gladshem Fastigheter AB, org nr 559167-8056, med säte i Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämman 2025 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.

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetstransaktioner 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.

Gladshheim Fabrikören 13 AB

559311-2609

ank=20250630:2025070217078

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.

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.

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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.

Gladshiem Fabrikören 13 AB

559311-2609

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.

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.

Avsättningar

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

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

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 realiserar, 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.

Gladshem Fabrikören 13 AB

559311-2609

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. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 13 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2024	2023
Parkering/Garage	102	88
Bostäder	5 369	5 115
Summa	5 471	5 203
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2024	2023
Fabrikören 13	5 471	5 203
Summa	5 471	5 203

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	5 615	5 476
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	0	0
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
Summa	5 615	5 476

Gladshelm Fabrikören 13 AB

559311-2609

ank=20250630;2025070217081

Not 6 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-2 920	-3 537
Fastighetsskatt	-104	-102
Summa	-3 024	-3 639

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar byggnader	-1 097	-1 039
Summa	-1 097	-1 039

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	25	0
Ränteintäkter, övriga	26	2
Summa	51	2

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-365	-99
Räntekostnader, övriga	-2 453	-2 342
Summa	-2 818	-2 441

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av periodiseringsfond	-189	0
Lämnade koncernbidrag	0	-461
Summa	-189	-461

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	0	0
- skatt på årets resultat	-117	0
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-111	0
Summa	-227	0

Gladshiem Fabrikören 13 AB
559311-2609

Not 12 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-1 809		-2 227
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	373	20,6%	459
Skatteeffekt av bokförda, ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-24,0%	-434	-19,1%	-425
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-9,2%	-166	0,0%	0
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	0	-1,5%	-34
Redovisad effektiv skatt	-12,5%	-227	0,0%	0

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	51 853	49 442
Överfört från pågående nyanläggningar	687	1 855
Nyanskaffningar	0	556
Omklassificeringar	-9	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 531	51 853
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 367	-1 609
Årets avskrivningar enligt plan	-807	-757
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 174	-2 367
Ingående uppskrivningar	14 070	14 070
Utgående uppskrivningar	14 070	14 070
Ingående nedskrivningar	-352	-70
Årets nedskrivningar	-281	-281
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-633	-352
Utgående redovisat värde	62 794	63 204

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28	0
Inköp	59	28
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86	28
Ingående avskrivningar enligt plan	-2	0
Årets avskrivningar enligt plan	-11	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13	-2
Utgående redovisat värde	74	26

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	716	412
Aktiveringar	-687	-1 855
Investeringar	3 966	2 160
Utgående redovisat värde	3 995	716

Gladshiem Fabrikören 13 AB
559311-2609

Not 16 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2024	189	0
Summa	189	0

Not 17 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	2 937	2 937
Netto uppskjuten skatteskuld	0	2 937	2 937

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	0	0	0
Netto uppskjuten skatteskuld	0	0	0

Not 18 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	46 856	46 412
Summa	46 856	46 412

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 47 332 399 tkr (46 887 970) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	46 856	46 412
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	476	476
Summa	47 332	46 888

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	49 368	49 368
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	49 368	49 368
Summa ställda säkerheter	49 368	49 368

Gladshem Fabrikören 13 AB
559311-2609

Not 21 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 22 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0%) av försäljningen och 16 % (1%) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut

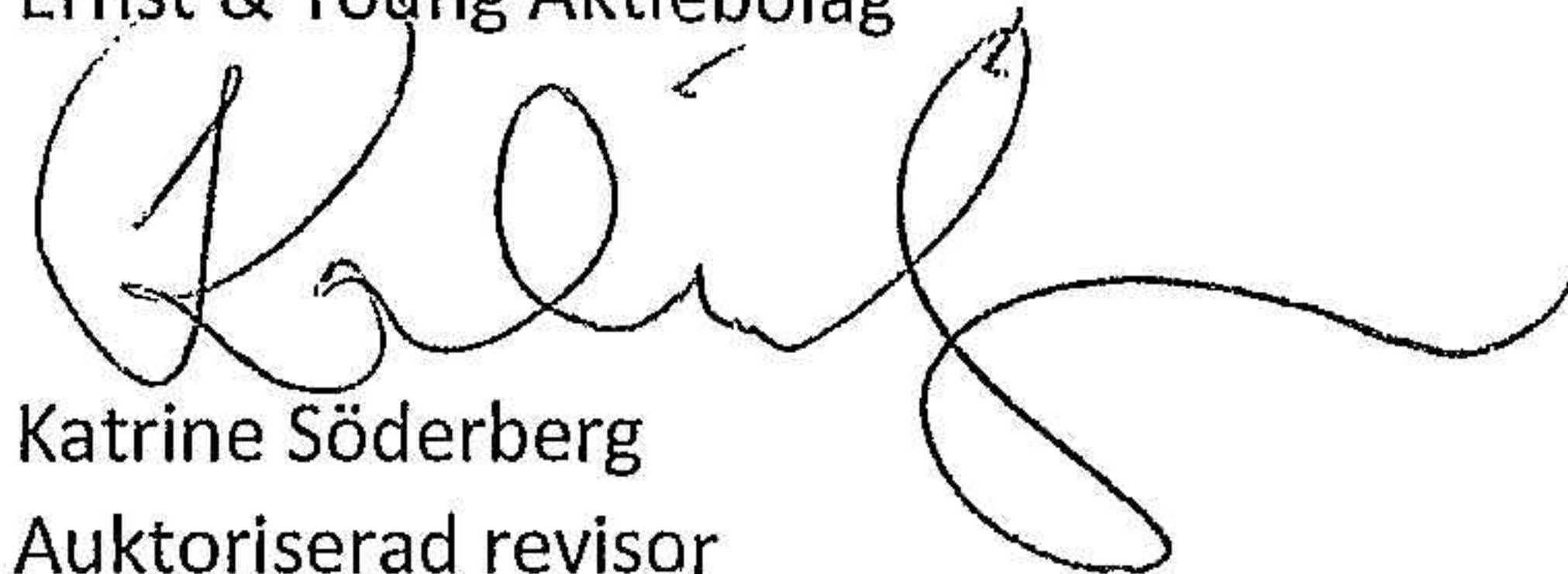
Stockholm 2025-06-09



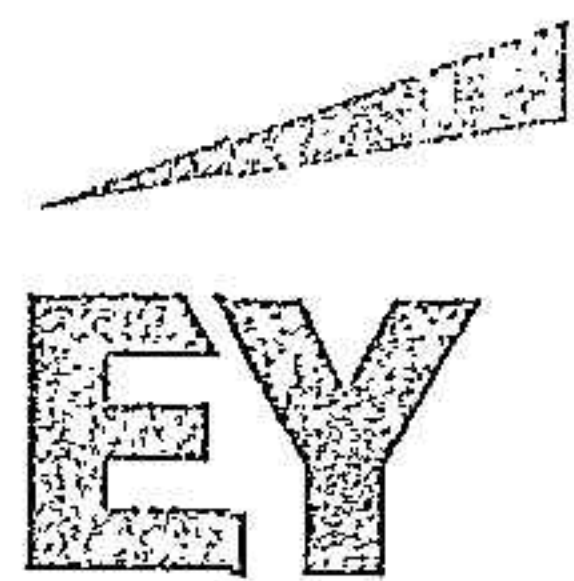
David Dahlgren
Styrelseledamot &
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-10

Ernst & Young Aktiebolag



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

ank=20250630:2025070217085

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gladshem Fabrikören 13 AB, org.nr 559311-2609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gladshem Fabrikören 13 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gladshem Fabrikören 13 ABs finansiella ställning per den den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Gladshem Fabrikören 13 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

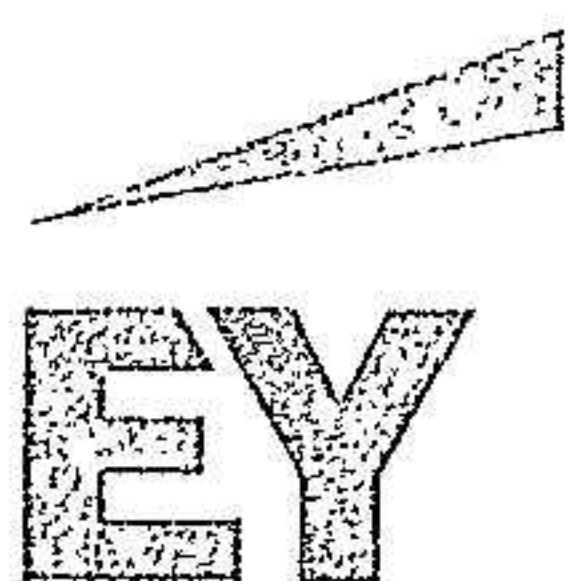
Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

ank=20250630:2025070217086

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 direktörens förvaltning av Gladshem Fabrikören 13 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Gladshem Fabrikören 13 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 fortlöpa 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. 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 10 juni 2025

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor