20240626144426

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

för

Gladsheim Fastigheter AB

559167-8056

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 31 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 24 juni 2024

David Dahlgren

Verkställande direktör

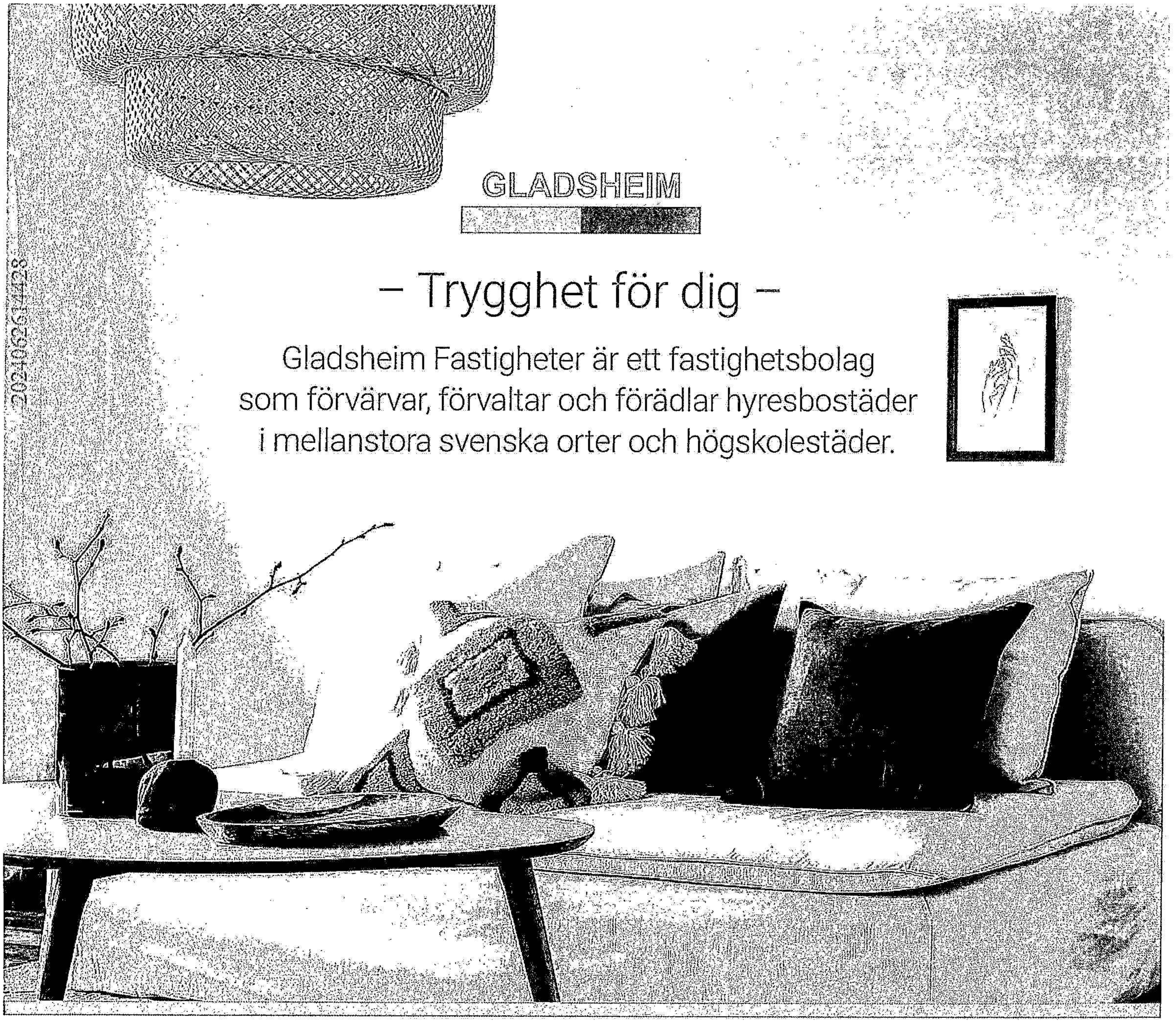
20240626144427

GLADSHEIM

[redacted]

ÅRSREDOVISNING 2023

GLADSHEIM FASTIGHETER AB (PUBL)



Koncernen i siffror

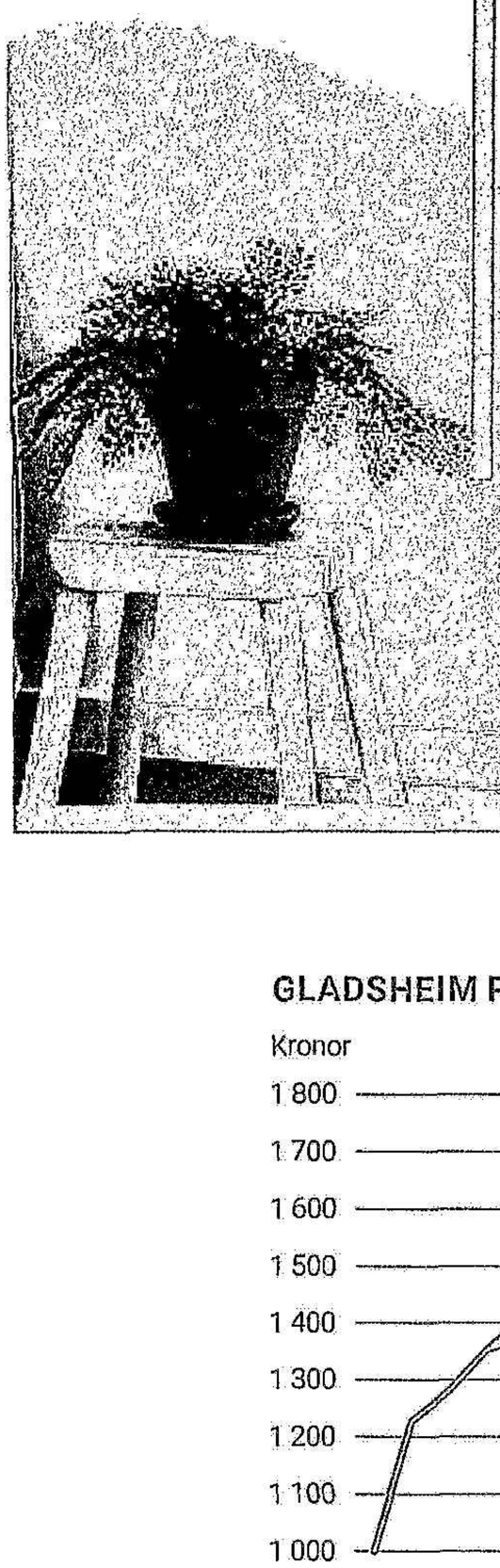
	2023	2022
Fastighetsvärde, mkr	3 975,6	4 188,6
Substansvärde (NAV), mkr	1 401,3	1 753,3
Periodens resultat, mkr	−338,7	−13,6
Soliditet, %	33,2	38,9
Driftnetto/Räntebärande skuld, %	5,4	4,1
Belåningsgrad, fastigheter, %	63,2	56,6
Avkastning på eget kapital (annualiserat), %	−23,0	−1,0
Substansvärde, kr/preferensaktie (NAV)		
Preferensaktie A, kr (substansvärde inkl upplupen utdelning)	1 211,39	1 569,82
Preferensaktie B, kr (kvotvärde inkl upplupen utdelning)	151,18	100,97
Preferensaktie C, kr (substansvärde inkl upplupen utdelning)	1 266,55	1 606,63
Preferensaktie AA, kr (substansvärde inkl upplupen utdelning)	1 325,76	1 617,91
Preferensaktie BB, kr (substansvärde inkl upplupen utdelning)	1 240,63	1 532,78

Definitioner, se sid 84

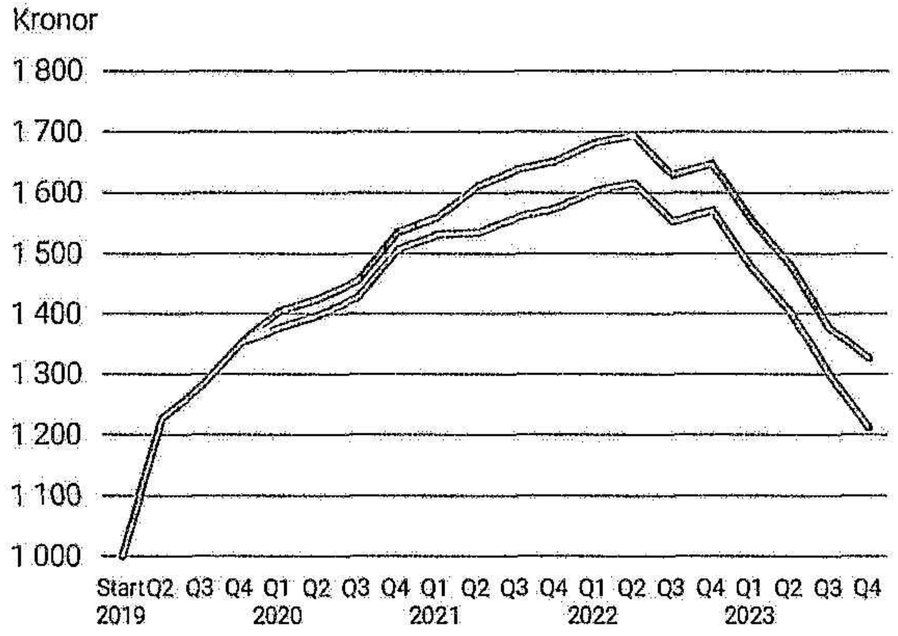
20240625 14:29

– Innehåll –

Gladsheim i sammandrag	2
VD har ordet	4
Nyckeltal i sammandrag	6
Väsentliga händelser 2023	7
Om Gladsheim	8
Gladsheims förvaltning	10
Förädling och värdeskapande	11
Förädling i egen regi	13
Marknad och förvärv	15
Fastighetsbestånd – översikt	17
– Mälardalen	18
– Östergötland	19
– Väst	20
Hyresgäster	21
Finansiering och investering	22
Aktiestruktur i sammandrag	24
Aktuell intjäningsförmåga	26
HÅLLBARHET, ANSVAR OCH MEDARBETARE	**27**
Hållbarhet	28
Medarbetare	34
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	**35**
Bolagsstyrningsrapport	36
Styrelse	41
Ledning	42
FORMELL ÅRSREDOVISNING	
FINANSIELL REDOVISNING	**45**
– Förvaltningsberättelse	46
– Räkenskaper koncern	53
– Noter	61
Undertecknande	80
Revisionsberättelse	81
Definitioner	84
Adresser	85

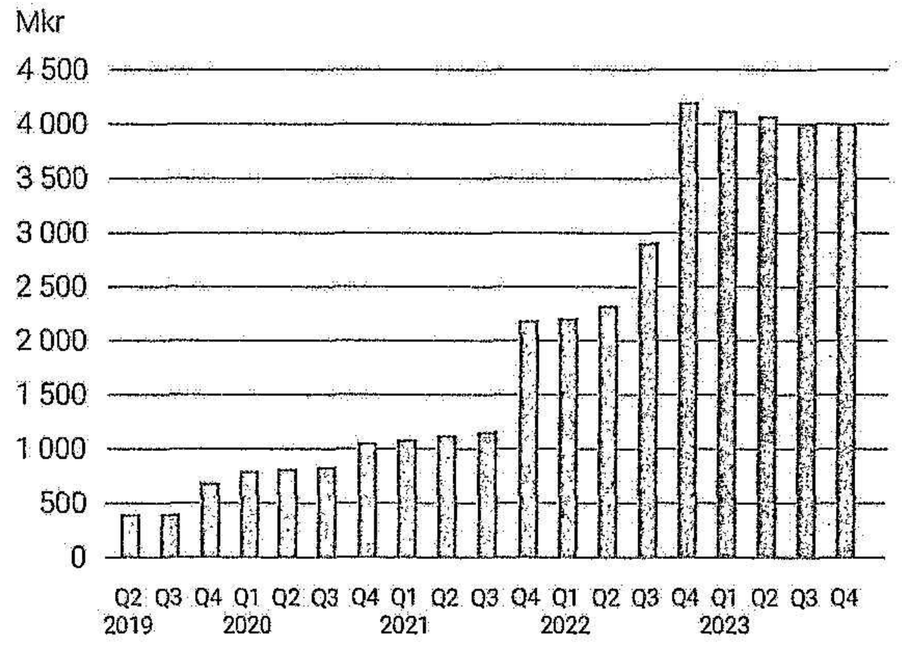


GLADSHEIM PREFERENSAKTIE, SERIE A



Beräkningen av substansvärde har uppdaterats enligt ny definition från och med 2022.

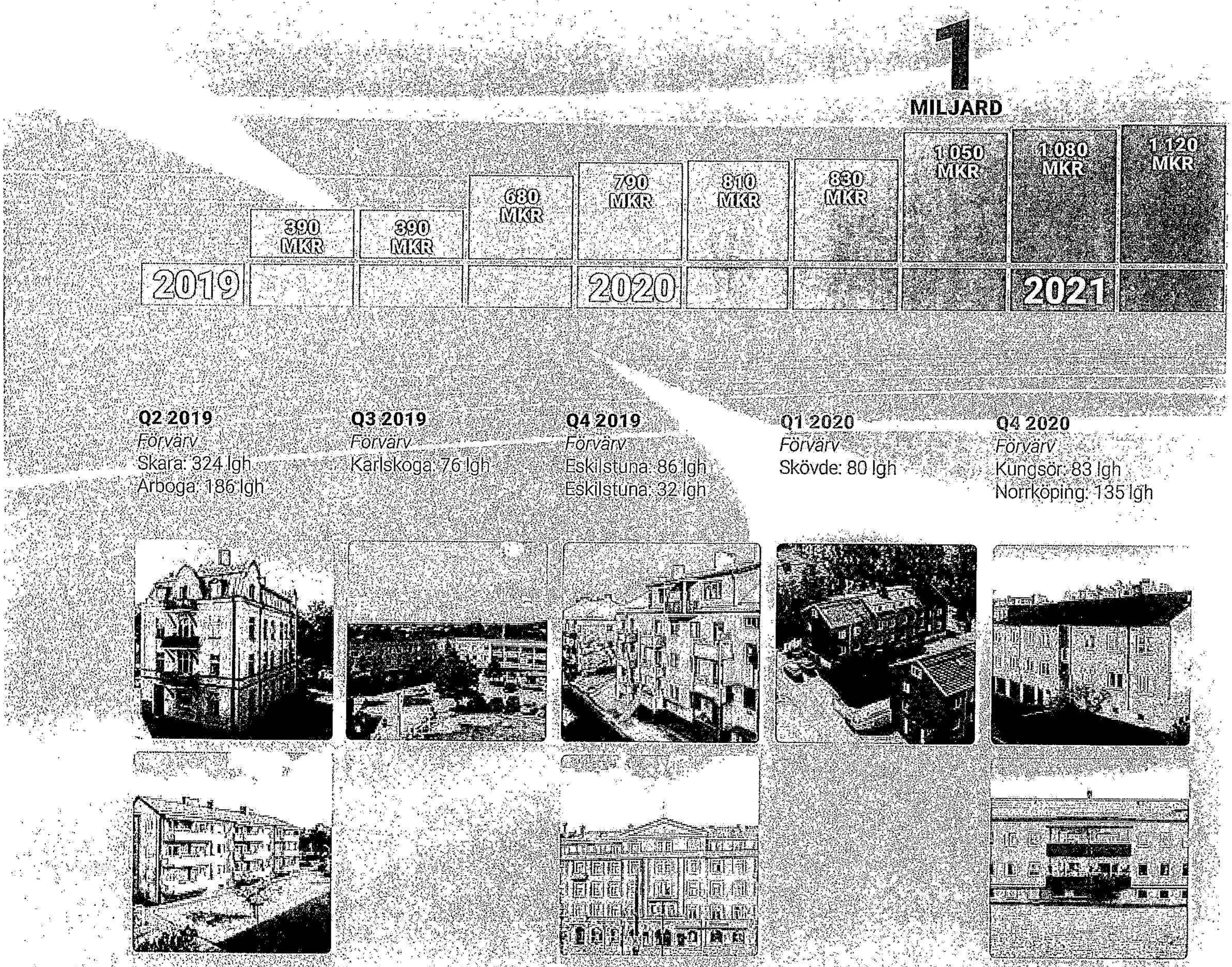
FASTIGHETSVÄRDE

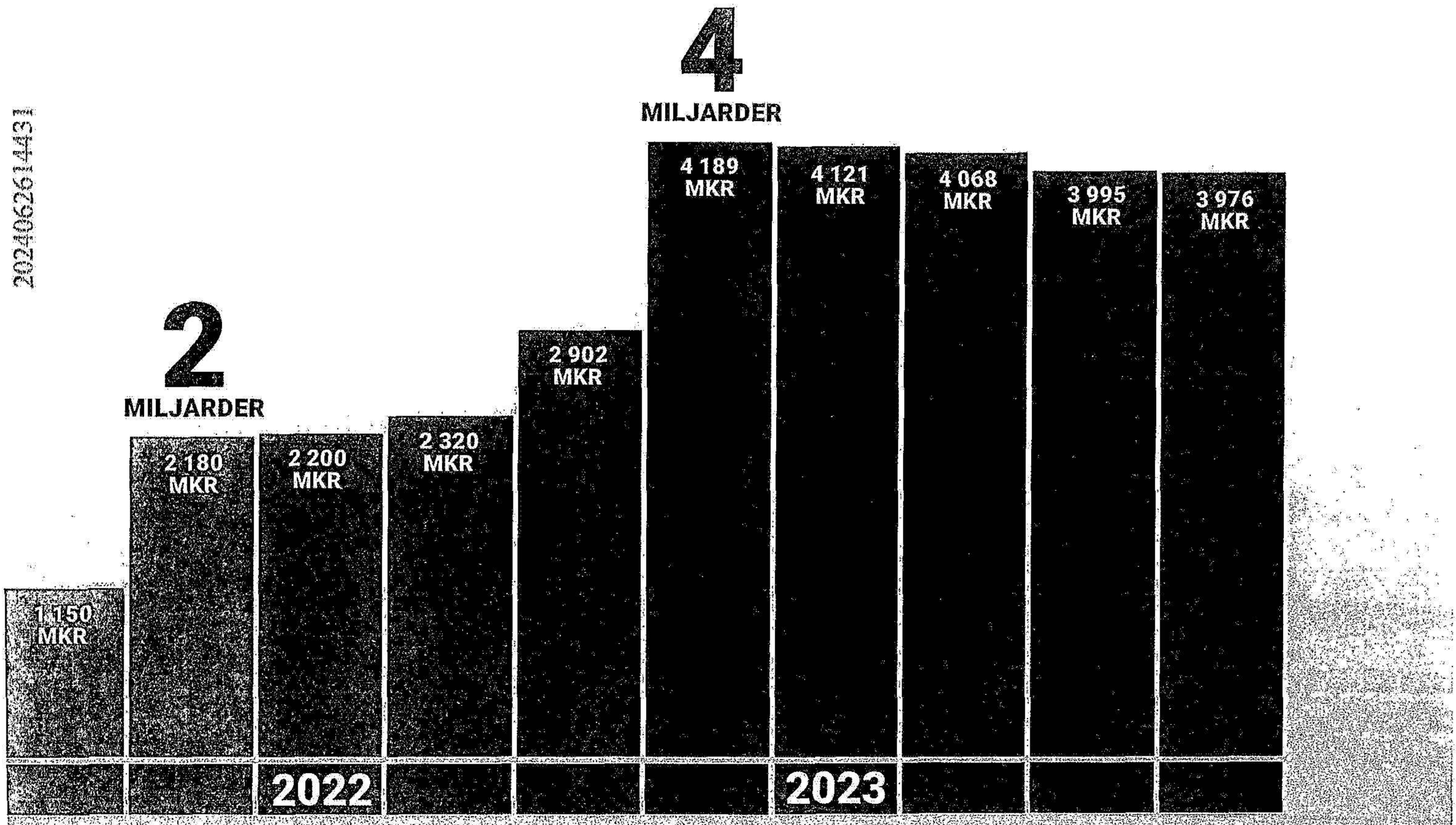


20240626144430

Gladsheim i sammandrag

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





20240626143

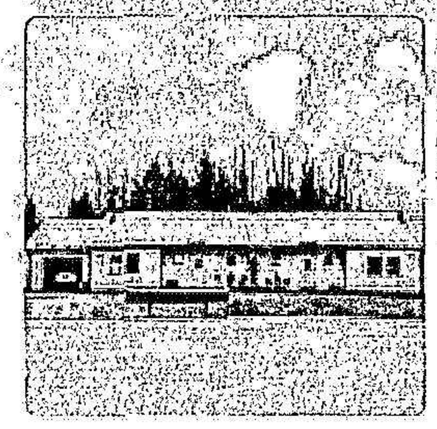
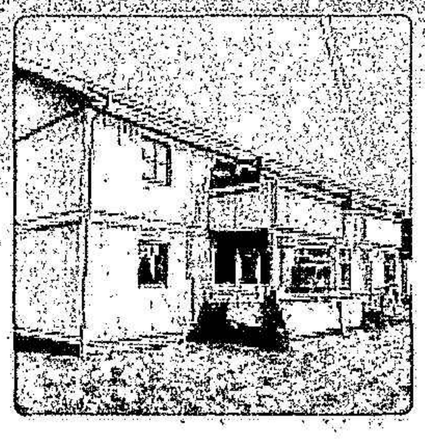
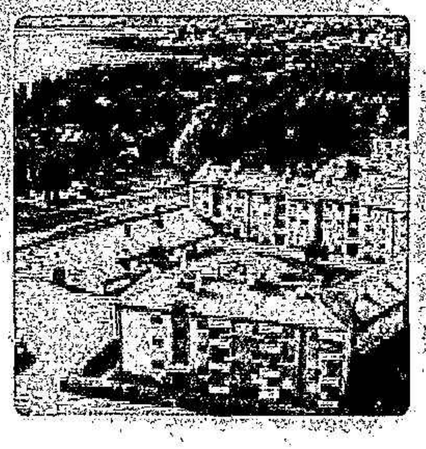
Q4 2021
Förvärv
Eskilstuna: 230 lgh, Tibro: 118 lgh
Skövde:135 lgh, Kungsör/Köping: 182 lgh
Karlskoga: 28 lgh

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

Q4 2022
Förvärv
Finspång:
920 lgh





20240626144432

VD har ordet

Ljusare utsikter för 2024

Gladsheim fokuserade under 2023 på att trimma och förbättra verksamheten. Marknadsläget har under året inneburit stora utmaningar för hela fastighetsbranschen, men inför andra halvåret av 2024 ser vi tecken på att det ljusnar. Hållbarhetsarbetet och den värdeskapande förvaltningen i den befintliga portföljen erbjuder än så länge bättre möjligheter än förvärv och utgör hörnstenarna för Gladsheim under verksamhetsåret 2024.

Förvaltning och renovering

Hela fastighetsbranschen har under året behövt anpassa sig till en ny räntemiljö vilket har inneburit stigande avkastningskrav och därmed också minskade fastighetsvärden. Sammantaget minskade Gladsheims fastighetsvärden med 5,1 procent under 2023. Hade det inte varit för Gladsheims aktiva förädlingsstrategi så hade fastighetsvärdena under 2023 minskat med närmare 10 procent. Bolagets renoveringsmetodik och värdeskapande förvaltning fortsätter därmed att dämpa effekten av en svag marknadsutveckling. Totalt har Gladsheim renoverat över 500 lägenheter sedan starten, varav 230 lägenheter renoverades under 2023.

> Hållbarhetsarbetet och den värdeskapande förvaltningen utgör hörnstenarna för Gladsheim under 2024.

Till följd av det rådande marknadsläget påbörjade Gladsheim ett besparingsprogram under inledningen av 2023. Arbetet med besparingsprogrammet fortskrider under 2024 och bedöms få fullt kostnadsgenomslag under 2025. Utöver en allmän kostnadsöversyn, personalminskningar på 15 procent och andra åtgärder så har operationella förbättringar genomförts. Alla fastigheter har under 2023 fått individuella affärsplaner som lierar dagligt arbete med strategiska beslut kring fastighetens möjlighet att bidra till portföljen som helhet. Renovering, löpande förvaltning, planerat underhåll och inköp samordnas, handlas upp och utvärderas med större systematik.

Inför 2024 har vi även byggt upp en egen ekonomifunktion. Genom redovisning i egen regi och att gå över till månadsbokslut ner på fastighetsnivå får vi en detaljerad uppföljning mot budget för varje fastighet. I kombination med digitaliserad mätning av förbrukning i enskilda lägenheter, ger det oss en överlägsen kunskap om våra fastigheter och lägger grunden för lönsamhetsstyrd energioptimering, bättre energiklassificering och ett mer hållbart bestånd.

Hållbarhet och energi

Under 2022 utökade Gladsheim sina ambitionsnivåer inom hållbarhetsområdet samt lade grunden för att kunna integrera hållbarhetsarbetet i verksamheten. De ambitionerna har implementerats till konkreta åtgärder under 2023 och kommer fortsätta genomsyra Gladsheims investeringsbeslut avseende det egna beståndet. Framför allt handlar det om energibesparande investeringar som minskar fastigheternas långsiktiga förbrukning, skapar tillförlitliga mätdata ner på lägenhetsnivå samt reducerar Gladsheims miljöpåverkan. Att minska det befintliga fastighetsbeståndets koldioxidavtryck är ett kollektivt samhällsansvar som hela fastighetsmarknaden måste ta och här vill Gladsheim ligga i framkant på resan från brunt till grönt. Under 2023 utgjorde hållbarhetsinvesteringarna cirka 10 procent av Gladsheims investeringsbudget men för 2024 utgör de närmare 25 procent. Den ökade andelen vittnar om betydelsen som frågan har för oss på Gladsheim och för omvärlden som helhet.

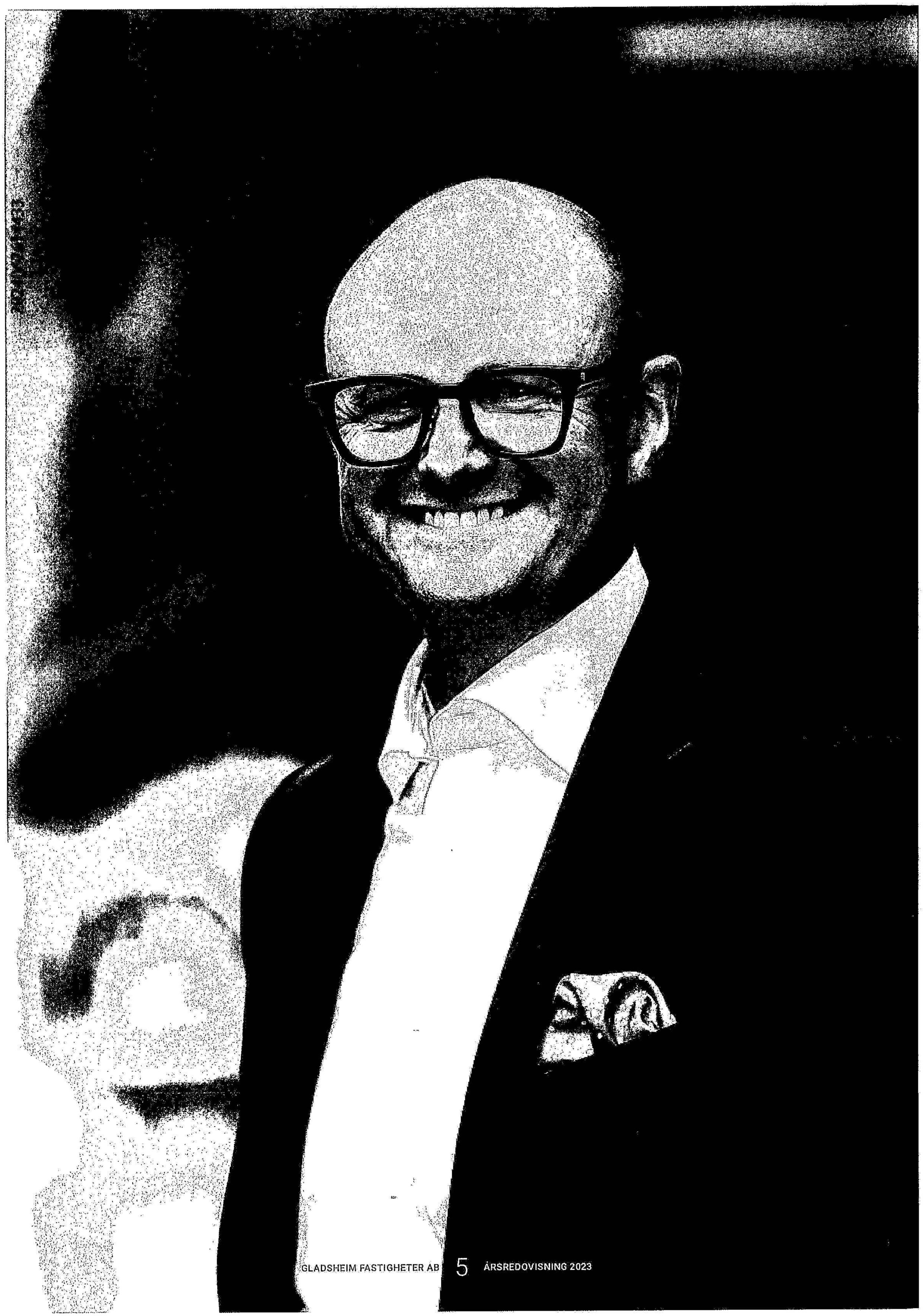
Marknadsutveckling och utsikter

Transaktionsmarknaden förbättras långsamt. Sannolikt såg vi toppen på inflations- och ränteuppgången under 2023. De högre avkastningskraven som har medfört lägre värden kommer successivt hitta ett nytt jämviktsläge, även om vi inte riktigt är där ännu. Sammantaget börjar utsikterna för hela branschen ljusna och som bolag är vi mer intrimmade inför 2024. Vi ser att den bästa lönsamheten fortsatt kommer att nås genom att investera i den egna fastighetsportföljen i form av renoveringar, energibesparingar och pantvårdande åtgärder för att säkerställa en långsiktig kapitalförsörjning och avkastning.

Gladsheim fortsätter att fokusera sitt arbete där vi kan skapa störst mervärde genom att fokusera på den befintliga portföljen och trimma organisationen. Tids nog kommer förutsättningarna på marknaden möjliggöra att vi kan återgå till våra tillväxtplaner genom strategiska förvärv.

Stockholm i april 2024

David Dahlgren, *VD*
Gladsheim Fastigheter



20240626144434

Nyckeltal i sammandrag

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2023	2022
Antal kvadratmeter	**257 664**	**258 644**
Redovisat värde, kr/kvm	15 429	18 239
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 170	1 070
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut, %	90,0	91,7
Överskottsgrad, %	48,0	39,6
Antal fastigheter	157	158
Direktavkastning, %[1]	3,4	2,3

FINANSIELLA NYCKELTAL	2023	2022
Räntetäckningsgrad, ggr	0,8	0,6
Soliditet, %	33,2	38,9
Driftnetto/Räntebärande skuld, %	5,4	4,1
Belåningsgrad, fastigheter, %	63,2	56,6
Avkastning på eget kapital, %	–23,0	–1,0
Avkastning på preferenskapital, %	–22,9	0,1

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, KR PER AKTIE	2023	2022
Preferensaktier av serie A, C, AA och BB		
Genomsnittligt antal preferensaktier A, C, AA och BB	**1 120 223**	**821 601**
Förvaltningsresultat före skatt per preferensaktie	–15,79	–19,98
Periodens resultat per preferensaktie	–300,90	4,99
Antal preferensaktier B (utdelningsaktie) per periodens slut	**38 786**	**38 786**
Aktuella värden		
Preferensaktie A (substansvärde inkl upplupen företrädesränta)[2]	1 211,39	1 569,82
Preferensaktie B (utdelningsaktien kvotvärde inkl upplupen företrädesränta)	151,18	100,97
Preferensaktie C (substansvärde inkl upplupen företrädesränta)[2]	1 266,55	1 606,63
Preferensaktie AA (substansvärde inkl upplupen företrädesränta)[2]	1 325,76	1 617,91
Preferensaktie BB (substansvärde inkl upplupen företrädesränta)[2]	1 240,63	1 532,78
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie A+B)	150,63	100,42
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie C)	205,78	137,23
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie AA)	264,99	148,51
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie BB)	179,86	63,38
Ackumulerade värden		
Substansvärde inkl upplupen företrädesränta och betald utdelning sedan start (Serie A)[2]	1 288,96	1 647,39
Substansvärde inkl upplupen företrädesränta och betald utdelning sedan november 2020 (Serie C)[2]	1 269,21	1 609,30
Total aktieägaravkastning sedan maj 2019, % (serie A)	*28,9*	*64,7*
Total aktieägaravkastning sedan oktober 2019, % (serie A+B)	*–0,2*	*27,5*
Total aktieägaravkastning sedan november 2020, % (serie C)	*–7,4*	*15,7*
Stamaktier		
Genomsnittligt antal stamaktier	**900 000**	**900 000**
Periodens resultat per stamaktie	0,0	–16,6
Antal stamaktier per periodens slut	**900 000**	**900 000**
Eget kapital, kr/stamaktie	0,06	1,89
Substansvärde, kr/stamaktie (NAV)[1]	0,06	4,24

Se Finansiella nyckeltal i Intjäningsförmåga för bedömning på helårsbasis.

[1] *Beräkningen av substansvärde har uppdaterats enligt ny definition.*

Definitioner, se sid 84

20240626144435

Väsentliga händelser 2023

Q1

- Under kvartalet har de två tidigare aviserade rekryteringarna Transaktionschef Hanna Keberku, och Hållbarhetschef Christer Fors, tillträtt sina respektive uppdrag. Hanna började på Gladsheim i slutet av januari, hon kommer närmast från Birger Bostad (f.d. SHH Bostad) där hon har arbetat som transaktionsansvarig. Hon har tidigare även arbetat på bland annat Brunswick Real Estate och Catella Corporate Finance. I sin roll som Transaktionschef har Hanna plats i ledningsgruppen. Christer Fors började på Gladsheim i början av januari, han kommer närmast från Amasten Fastighets AB där han arbetat som fastighetschef för region Mitt sedan 2015. Christer är en viktig pusselbit för Gladsheims fortsatta ökade fokus på hållbarhetsfrågor.

Q2

- Gladsheim Fastigheter tecknade under kvartalet ett ramavtal med iTUX och kommer i och med detta börja att installera öppet fibernät i fastigheterna. Åtgärden innebär ökad valfrihet av digitala tjänster för våra hyresgäster och framtidssäkra nät. Ambitionen är att hela Gladsheims bestånd på sikt ska ha samma lösning. Beståndet i Mälardalen kommer att installeras som ett första steg och inom 6 månader kommer de första fastigheterna att vara färdiga. Därefter är planen att resten av beståndet ska kopplas upp tillsammans med iTUX.
- Gladsheims bolagsstämma ägde rum 26 maj. Stämman beslutade enligt styrelsens förslag att inte genomföra någon utdelning. På stämman godkändes även bolagets årsredovisning. Till styrelse för bolaget valdes Carl-Viggo Östlund till ordförande (omval), Till ledamöter valdes Mikael Larsson (omval), Magnus Oscarsson (omval), Magnus Hagerborn (omval) samt Christina Hambäck (nyval).

  Christina Hambäck har en gedigen erfarenhet från nordisk fastighets- och investeringsmarknad med sina 20 år i branschen. Christina är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större ägare. Christina kommer senast under våren 2024 tillträda som VD på Qarlbo Property, något som pressmeddelats i slutet av augusti.

Q3

- Den 1 september frånträddes en fastighet i Karlskoga med ett underliggande fastighetsvärde om 5,9 mkr.
- Jonny Andersson, förvaltningschef, har tagit plats i ledningsgruppen efter Linda Forsberg som har valt att avsluta sin tjänst på Gladsheim. Jonny har en lång bakgrund inom fastighetsförvaltning och uthyrning med 12 års erfarenhet av både bostäder och kommersiella fastigheter. Han inledde sitt arbete på Gladsheim 2022 som affärsområdeschef för Mälardalen.

Q4

- Vid utgången av det fjärde kvartalet har bolaget överskridit gränsvärdet i låneavtal. Överträdelsen gäller finansiella åtaganden kopplat till tillgänglig likviditet i koncernen som andel av räntebärande skuld samt krav på soliditet. Bolaget har upplyst berörda långivare om de överskridna gränsvärdena och erhållit samtycken (så kallade "waivers"), vilket innebär att långivarna har frånsagt rätten att återkräva lånen till förtida betalning. Då dessa samtycken har erhållits efter utgången av perioden har samtliga skulder i berörda låneavtal, uppgående till 828 mkr klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen samt avseende löptider för ränte- och kapitalbindning per 2023-12-31.
- Christina Hambäck har valt att avsluta sitt uppdrag som styrelseledamot i Gladsheim med hänvisning till sin nya anställning som VD för Qarlbo Property. Gladsheim tackar Christina för hennes tid och insats som styrelseledamot samt önskar henne lycka till i sitt nya uppdrag.

Väsentliga händelser efter årets utgång

2024

- Under februari 2024 genomfördes ett kapitaltillskott om 150 mkr i form av ett evigt hybridlån från Gladsheims huvudägare Ares Management. Gladsheim är i ensidig kontroll över när lånet återbetalas. Lånet klassificeras därmed som eget kapital enligt bolagets redovisningsprinciper, men har företräde framför sedvanliga aktier. Cirka 60 procent kommer att gå till att stärka bolagets finansiella ställning och 40 procent till investeringar i befintlig portfölj. Kapitaltillskottet är en del i en större facilitet på 300 mkr fram till 2027. Avsikten är att övriga ägare kommer kunna tillställa bolaget kapital pro-rata till samma villkor under 2024.
- Efter periodens utgång har bolaget erhållit samtycken (så kallade "waivers") som läker samtliga konvenantsbrott per den sista december samt genom kapitalanskaffning stärkt bolagets likviditet och soliditet.
- Från den 1 januari 2024 drivs bolagets ekonomifunktioner med egen personal och systemstöd. Under januari tillträdde Viveka Eriksson rollen som Group Financial Controller och Hanna Tibi Wenker rollen som Senior Bolagsekonom.
- Den 3 april frånträddes fyra fastigheter i Karlskoga med ett underliggande fastighetsvärde om 13 mkr.

20240626144436

Om Gladsheim

Bakgrund

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

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

Affärsidé

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

Mål och strategi

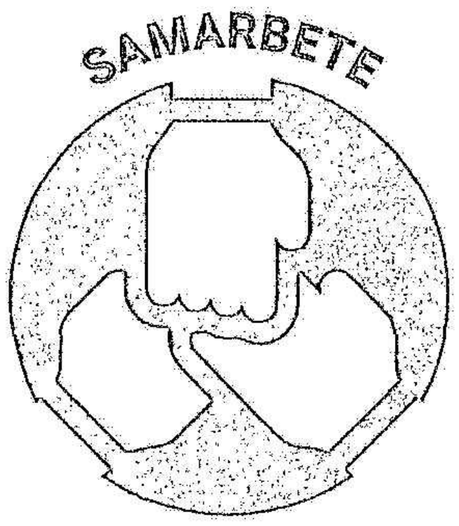
Gladsheim är ett kassaflödesdrivet fastighetsbolag som kännetecknas av hyresbostäder i bästa läge i staden. Drift och renovering sker i egen regi för att uppnå bra lönsamhet och hög avkastning på eget kapital. Gladsheim har en målsättning om att fortsätta öka beståndet och bygga portföljvolym till ett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

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

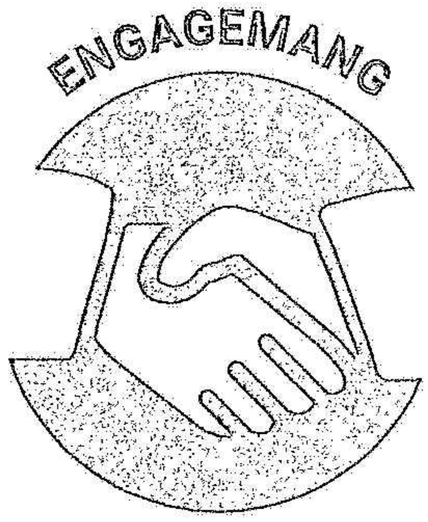
Finansiella mål

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

GLADSHEIMS VÄRDEORD



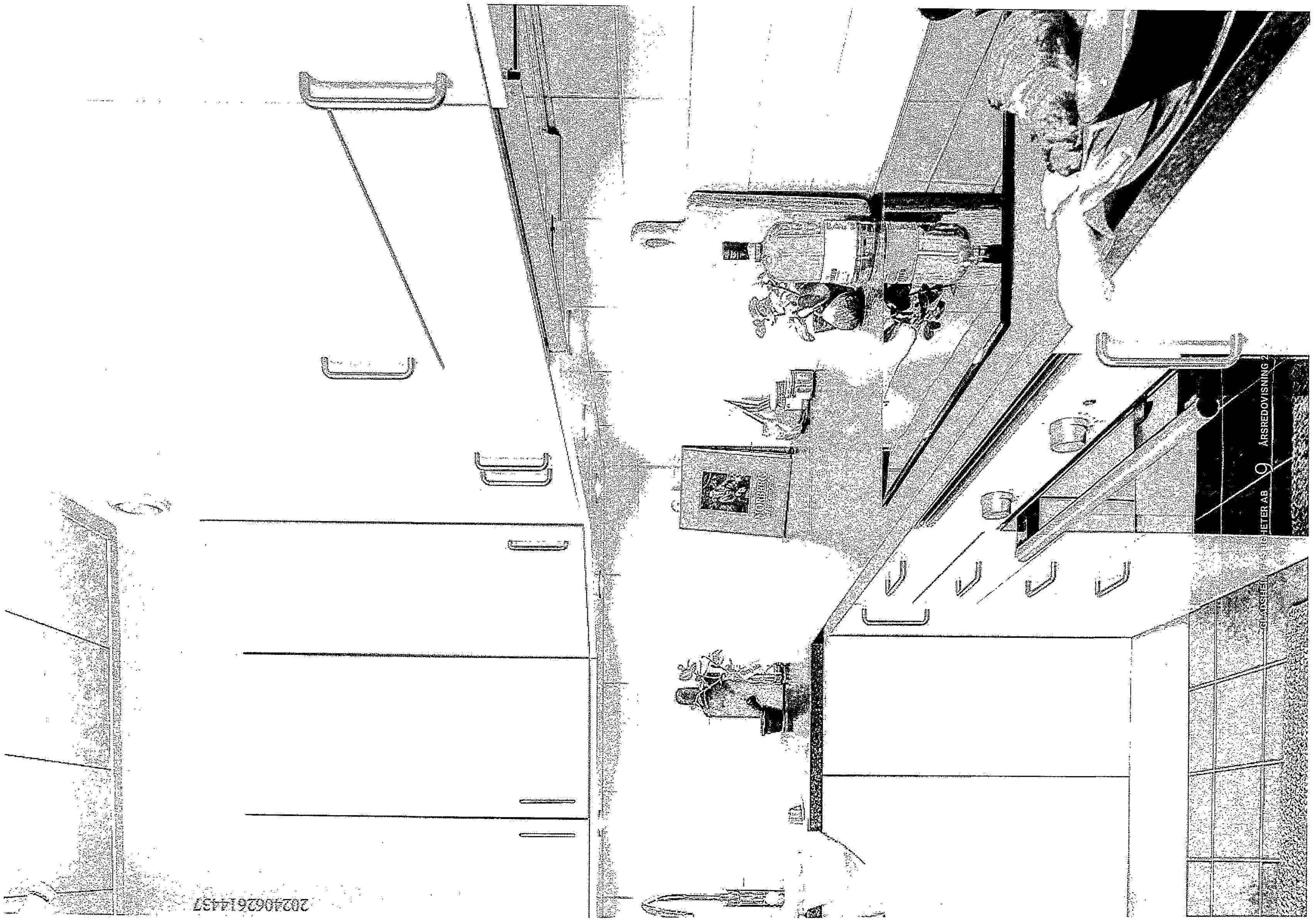
På Gladsheim växer vi tillsammans, vi delar med oss av vår kunskap och hjälper varandra mot gemensamma mål. Vi är stolta över det vi uppnår tillsammans, framgång når vi genom samarbete. Vi lyssnar på våra hyresgäster och arbetar efter vad de tycker är viktigt.



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



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



20240626144137

20240626144438

Gladsheims förvaltning

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

Närvarande, engagerad förvaltning

Gladsheims förvaltning har alltid hyresgästerna i fokus och vi har arbetar ständigt för att våra hyresgäster ska vara nöjda och trivas med sitt boende och oss som hyresvärd. Genom att finnas nära tillhands med engagerad och kunnig personal får våra hyresgäster hög tillit till oss som hyresvärd och våra hyresgäster trivs och är trygga med oss. En viktig del för att säkerställa en närvarande och engagerad förvaltning är att vi har egen personal på plats. På så sätt lär vi känna våra hyresgäster och våra hyresgäster lär känna oss. Genom egen personal kan vi även säkerställa en förvaltning som håller en hög nivå som möter hyresgästernas förväntningar.

Gladsheim strävar efter att ha egen personal på alla orter där det är möjligt och har idag 93 procent av vårt bestånd i egen förvaltning. Det är enbart i Karlskoga och Jönköping som bolaget har extern förvaltning. Detta till följd av att bestånden på orterna inte är tillräckligt stora för att en egen förvaltning ska vara effektiv. Vid extern förvaltning säkerställer Gladsheim även att den externa organisationen har de boende i fokus.

En ytterligare viktig del i att ha en närvarande förvaltning är våra lokalkontor. Vi har lokalkontor på nästan alla våra orter där vi kan möta våra hyresgäster både under öppettider och vid behov. Gladsheims hemsida och det fastighetssystem som vi har är viktiga verktyg för att Gladsheim ska vara tillgängliga för våra hyresgäster. Genom hemsidan och systemstödet kommer hyresgästerna åt sina hyresavier och kan göra en serviceanmälan dygnet runt.

Förvaltningens fokus 2023

Till följd av kostnadsläget under det gånga året har förvaltningen primärt fokuserat på att trimma in kostnadsbasen samt förfina eller effektivisera våra rutiner och processer. Marknadsläget har också inneburit att vi under 2023 inte har förvärvat några fastigheter vilket inneburit att vi har kunnat fokusera helt på vårt befintliga bestånd.

Gladsheims arbete med investeringar ur hållbarhetsperspektiv har under det gånga året intensifierats. Under året har vi bland annat investerat i att koppla upp våra fastigheter och göra de mer digitala, på så sätt har vi både bättre möjlighet att minimera energiförbrukningen i våra fastigheter samtidigt som vi på ett effektivare sätt kan kontrollera att våra fastigheter presterar som de ska. Läs mer om Gladsheims hållbarhetsarbete på © sid 28.



Maria Johannesson, Uthyrare

20240626144439

Förädling och värdeskapande

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

Gladsheim Projekt

För att långsiktigt trygga tillgången på personal som kan utföra förädlingen av bostäder, genom kostnadseffektiva renoveringar till önskad standard, startade Gladsheim under 2021 ett eget byggservicebolag. Gladsheim Projekt är bolagets egen projektorganisation (tidigare *Idavallen Byggnads AB*) med ansvar för genomförandet av majoriteten av portföljens förädlingsprojekt. Tidigare år och under 2023 har genomförandet av lägenhetsrenoveringar varit ett stort fokus för Gladsheim Projekt. Sedan hösten 2023 är projektorganisationen under utveckling med målsättningen att utöka antalet ansvarsområden samt bredda typen av arbete och underhållstjänster som kan utföras i Gladsheims egen regi. Egen personal inom projekt och underhåll medför en gynnsam samverkan mellan förvaltnings- och projektorganisationen samt ökad lönsamhet med hållbarhet i fokus. Se även *"Förädling i egen regi"* på ⏵ sid 13.

Lägenhetsrenoveringar

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

Gladsheim Garant

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

BoBättre

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

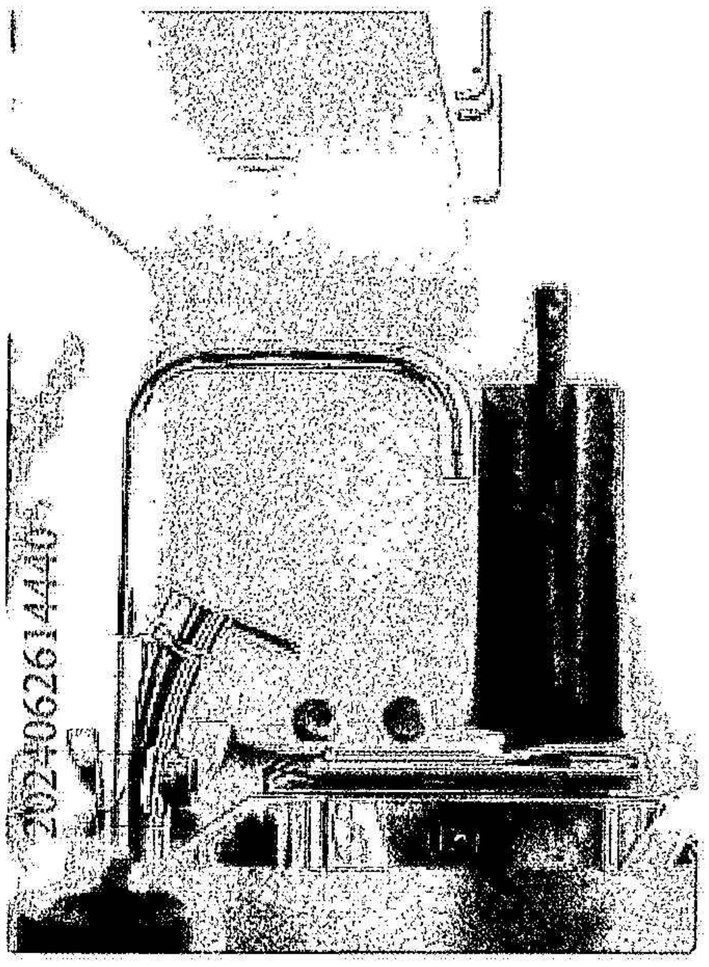
BoBra

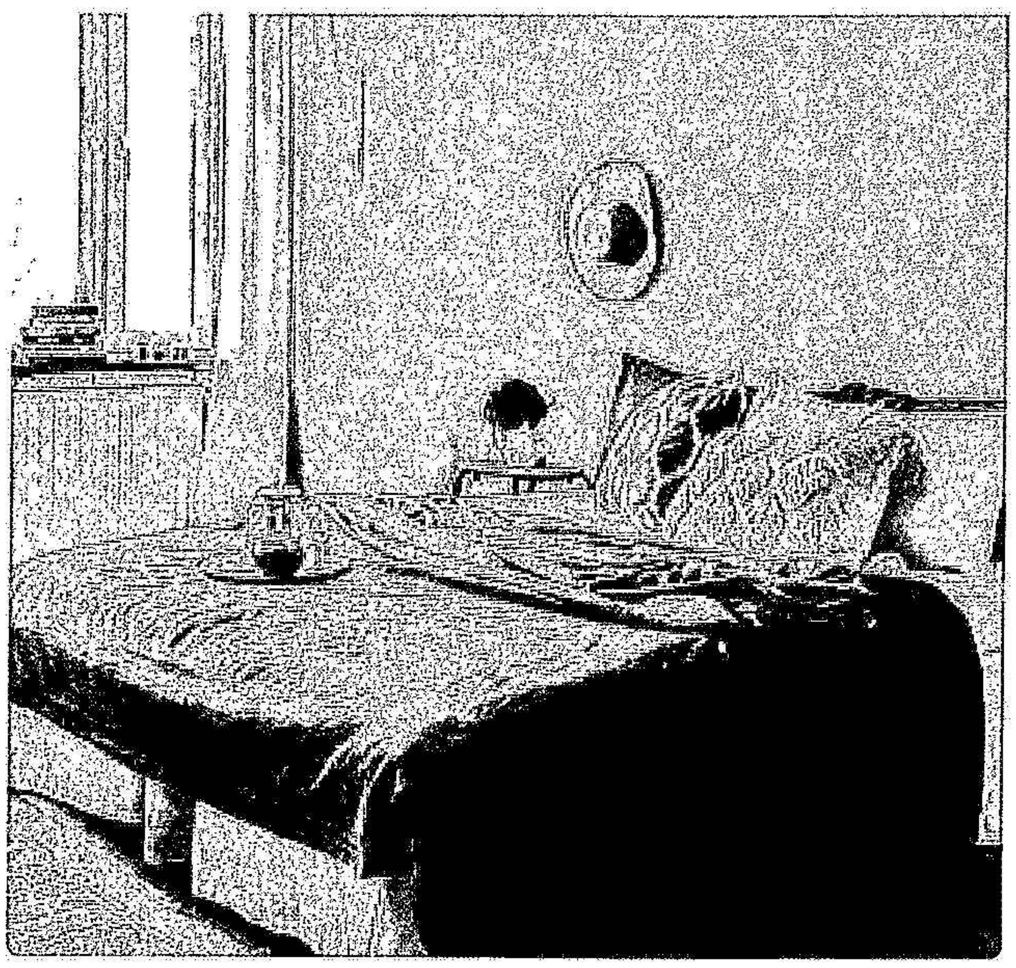
BoBra-lägenheterna är de lägenheter som vi väljer att inte renovera i större omfattning. Lägenheterna har således en god men äldre standard och en lägre hyra än våra renoverade lägenheter.

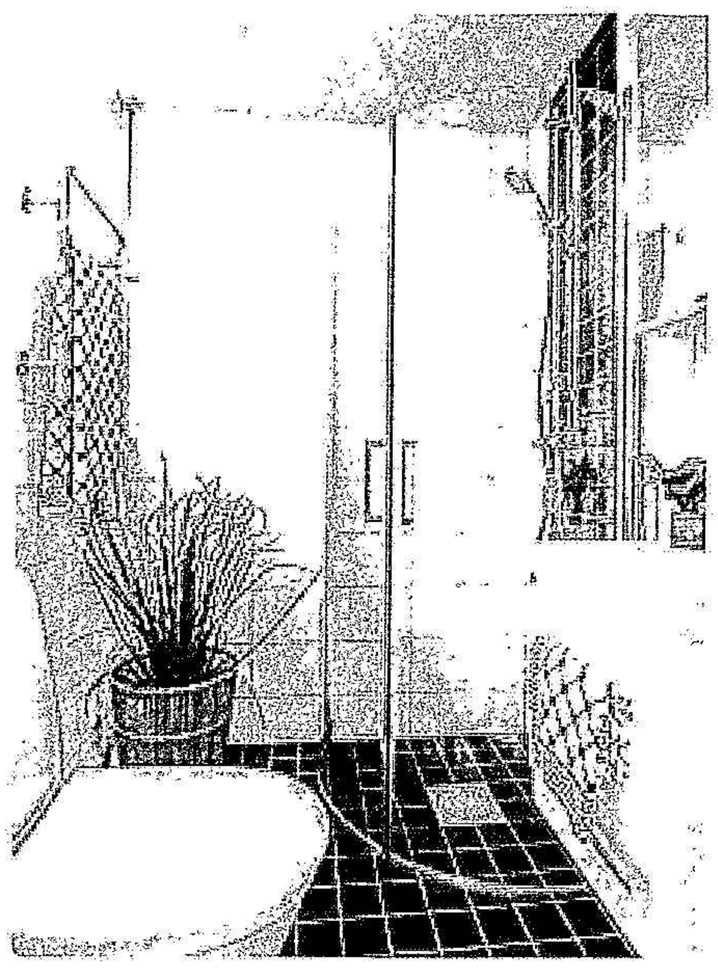
Allmänna ytor

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

Alla renoveringar följer en renoveringsmanual som beskriver vilka material och färger som ska användas vid renoveringarna i syfte att resultatet ska bli enhetligt och att det blir en genomgående färgton på samtliga ytor. Renoveringarna av de allmänna ytorna genomförs successivt i takt med att vi renoverar lägenheter.







Arbetet omfattar samtliga ytskikt och innefattar även investeringar i exempelvis digitala passersystem och hjälpmedel för tvättstugebokningar samt fiberinstallation.

Strategiska inköp och upphandling

Inköp och upphandling är ett av de utvecklings- och ansvarsområden som har utvärderats av bolaget under 2023. När allt fler förädlingsarbeten genomförs i egen regi av Gladsheim Projekt blir en strategiskt planerad inköp- och upphandlingsprocess av allt större vikt ur såväl kostnadssynpunkt som ur ett samverkansperspektiv. Med målsättningen att sänka bolagets kostnader och därmed fortsätta stärka lönsamheten har projektorganisationen tillsammans med Gladsheims förvaltningsorganisation identifierat ett antal fokusområden och nyckeltal inom inköp och upphandling. Arbetet innebär ett förstärkt samarbete mellan projekt och förvaltning samt ekonomiavdelningen med målsättningen att implementera ett nytt arbetssätt och policy under 2024. Arbetet kommer att utvärderas löpande med fastställda mål avseende nyckeltal såsom antalet inköpsställen, antal fakturor och bättre ramavtal.

Förädling av kommersiella lokaler

Cirka 20 procent av Gladsheims intäkter avser kommersiella ytor. Därför verkar bolaget för att erbjuda sina lokalhyresgäster trivsamma och långsiktigt användbara ytor i bra lägen. Den framgångsrika uthyrningen av lokaler under 2023 beror till stor del på ett gediget uthyrningsarbete i samverkan med en värdeskapande förädling och anpassning av lokalytor till befintliga samt nya hyresgäster. Flertalet hyresgästanpassningar runtom i beståndet har utförts i egen regi av Gladsheim Projekt. Därmed möjliggörs en nära dialog mellan hyresgästen och Gladsheim i projektets alla skeden.

Konverteringar från lokal till bostad

Gladsheim har på ett fåtal orter lokalytor i bottenvåningen eller souterrängplan med begränsad efterfrågan för de specifika lokalerna. Samtidigt har det för samma fastighet eller område funnits en hög efterfrågan på bostäder. Genom att Gladsheim Projekt konverterar de vakanta lokalerna till nya lägenheter omvandlas strukturell vakans till inkomstgenererande ytor. Konverteringar av lokaler är ett utmärkt exempel på värdeskapande förädling genomförd i egen regi.

Hållbarhet och energibesparingar

I Gladsheims förädlingsarbete är hållbarhet och energibesparingar högt prioriterat. Genom energibesparande investeringar som minskar fastigheternas långsiktiga förbrukning samt förbättrar Gladsheims miljöpåverkan tar vi inte bara vårt samhällsansvar som fastighetsägare utan säkerställer också att våra fastigheter är energieffektiva och driftoptimerade. Att minska det befintliga fastighetsbeståndets koldioxidavtryck är ett samhällsansvar och här vill Gladsheim ligga i framkant jämfört med andra fastighetsägare. Hållbarhetsinvesteringar är högt prioriterat för Gladsheim och ett hållbarhetsperspektiv är alltid integrerat i våra projekt och renoveringar. Läs mer om hållbarhet på ⏣ sid 28.

Renoveringstakt

Gladsheims ambition är att hålla en hög renoveringstakt men samtidigt säkerställa att det finns en hög efterfrågan på våra renoverade lägenheter på marknaden. Renoveringstakten anpassas därför både avseende koncept och totalt antal renoverade lägenheter efter marknadsläget för varje ort. Totalt har Gladsheim renoverat över 500 lägenheter sedan vi började med våra lägenhetsrenoveringar, varav 230 lägenheter renoverades under 2023. Renoveringstakten om 230 lägenheter motsvarar en årstakt på 8 procent.

20240626144431

Förädling i egen regi

Gladsheim Projekt är en viktig del i Gladsheims förädlingsarbete och det interna byggservicebolaget genomför majoriteten av Gladsheims lägenhetsrenoveringar. Syftet med att driva ett eget byggservicebolag är att bolagisera förädlingen av bostäder och att säkerställa tillgången på rätt kompetens och detta till en kostnadsnivå som ger rätt avkastning.

Gladsheim startade 2021 ett eget byggservicebolag med syftet att bolagisera förädlingen av bostäder. Målet med denna satsning är att långsiktigt trygga tillgången på personal som kan utföra förädlingen av bostäder i enlighet med BoBättre eller Garant och detta till önskad 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 och således minska vakanskostnader.

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

Egen personal som gör det lilla extra

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

Genom att genomföra renoveringarna i egen regi har vi också bättre möjlighet att påverka renoveringarna utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Dels så säkerställer vi att de som genomför renoveringarna har bra arbetsvillkor men vi kan också säkerställa att materialval tas med hållbarhet i åtanke i alla led eftersom vi sköter alla inköp själva.

Planerade förändringar under 2024

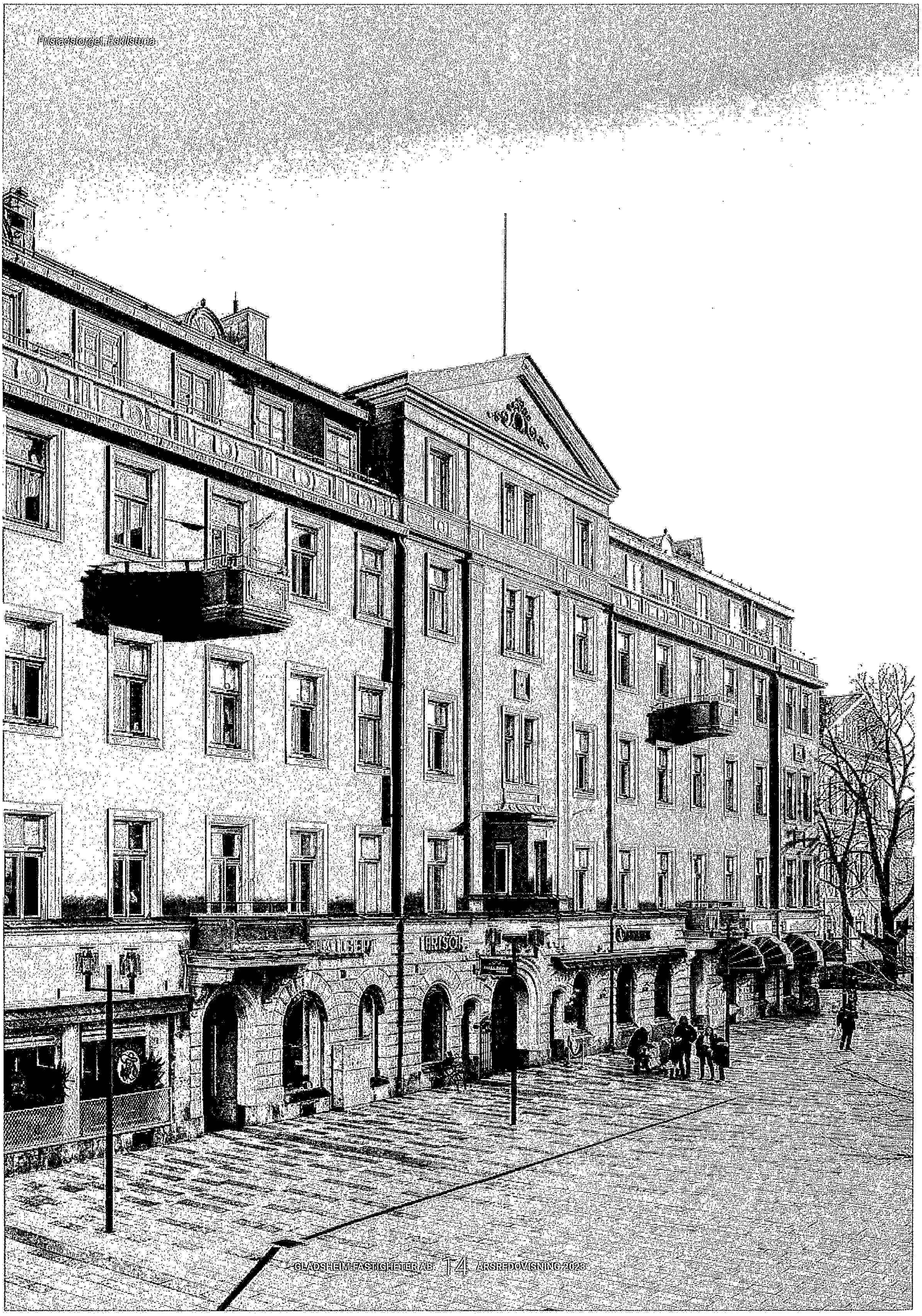
Inför 2024 planerar Gladsheim för vidare utveckling och utvärdering av den egna projektavdelningen med fokus på följande arbets- och ansvarsområden:

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

Att Gladsheim Projekt successivt övertar ansvaret för lokal förädling och planerat underhåll är ett strategiskt sätt att fortsätta säkerställa att arbetet med fastigheterna genomförs med hög kvalitet och ett kostnadseffektivt sätt. Inköp och upphandling genomförs genomgående av såväl Gladsheims projekt- som de lokala förvaltningsorganisationerna. Den övergripande målsättningen med översynen av Gladsheims Inköp och upphandling är att skapa en helhetsprocess för beställningar samt inköp av produkter och tjänster för att säkerställa bästa pris, kvalitet, minskad administration samt bättre villkor för organisationen som helhet.

GENOMFÖRDA RENOVERINGAR UNDER 2023

Region	Antal lägenheter	Renoverade Garant	Renoverade BoBättre	Totalt renoverade under året
MÄLARDALEN	985	-	87	87
ÖSTERGÖTLAND	1 068	6	62	68
VÄST	976	-	75	75
Totalt	3 029	6	224	230



20240626144443

Marknad och förvärv

Gladsheim har som mål att bygga upp ett portföljvärde om minst 5 miljarder kronor inför en framtida börsnotering. Gladsheims portfölj uppgick till totalt 3 029 lägenheter med ett totalt fastighetsvärde på 3 976 mkr vid årets utgång. Gladsheim har inte genomfört några förvärv under verksamhetsåret 2023.

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:

- Ett kraftigt minskat byggande av bostäder under 2023. Med en begränsad nyproduktion framöver förväntas en fortsatt ökad bostadsbrist i tillväxtregionerna. Nyproduktion med relativt höga presumtionshyror har ökat efterfrågan på lägenheter med en lägre hyra.
- Goda möjligheter till hyresökningar hos befintliga hyresgäster genom att erbjuda förbättringar enligt den med Hyresgästföreningen överenskomna tillvalslistan. Avser tillägg som diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare, säkerhetsdörrar samt andra typer av förbättringar.
- Relativt låga hyresnivåer och 10-20 procent årlig omsättning på hyresgäster möjliggör genomförandet av Gladsheims renoveringsmodell. Värdeskapande renoveringar av lägenheter genom hyreshöjning, i enlighet med etablerade nivåer inom bruksvärdessystemet, genererar en högre riskjusterad avkastning i dagens marknad än fastighetsförvärv i direktmarknaden.
- Hyresbostäder har påverkats av den historiskt höga inflationen som varit rådande i marknaden under 2023. Med anledning av den höga inflationen bedöms den årliga hyresökningen som förhandlas med Hyresgästföreningen överstiga inflationen de kommande åren. På sikt förväntas därmed den generella hyresnivån för bostäder komma i kapp den kraftiga kostnadsökningen som observerades under 2023.
- Försämrad likviditet på den svenska transaktionsmarknaden i samtliga segment, inklusive bostäder.
- Sämre finansieringsmöjligheter för fastighetsmarknaden och därmed även bostadsfastigheter.
- Det har historiskt funnits ett starkt intresse för svenska hyresbostäder bland såväl svenska som internationella investerare. I en generellt svagare marknad är investerare avvaktande och därmed har intresset minskat även för bostadsinvesteringar. Historien pekar dock på att intresset successivt kommer att öka framöver.

Fastighetsvärdering

Fastighetsmarknaden har under 2023 fortsatt påverkats av stigande kostnader och räntor samt kreditoro i obligationsmarknaden. Tillsammans med ett stigande avkastningskrav har man därför kunnat observera fortsatt minskade fastighetsvärden. Gladsheim har per bokslutsdagen erhållit uppdaterade fastighetsvärderingar gällande hela bolagets bestånd från en extern värderare. Fastighetsvärderingarna beaktar såväl hyresökningar efter genomförda renoveringar, kostnadsökningar och ett högre avkastningskrav till följd av marknadsutvecklingen under året. Värdeförändringen återspeglas även i resultaträkningen under posten "Värdeförändring förvaltningsfastigheter".

Värdeförändringen är netto efter investeringskostnader och uppgår för helåret 2023 till –341,4 mkr (11,6).

Totalt uppgick värdet för Gladsheims fastigheter till 3 975,6 mkr (4 188,6) vid periodens utgång. Se även "Fastighetsbestånd – översikt".

20240626144445

Fastighetsbestånd - översikt

Vid årets utgång hade Gladsheim 157 fastigheter med en total uthyrbar yta om 257 664 kvadratmeter.
Det totala värdet för Gladsheims hela fastighetsbestånd uppgick till 3 975,6 mkr vid utgången av 2023.

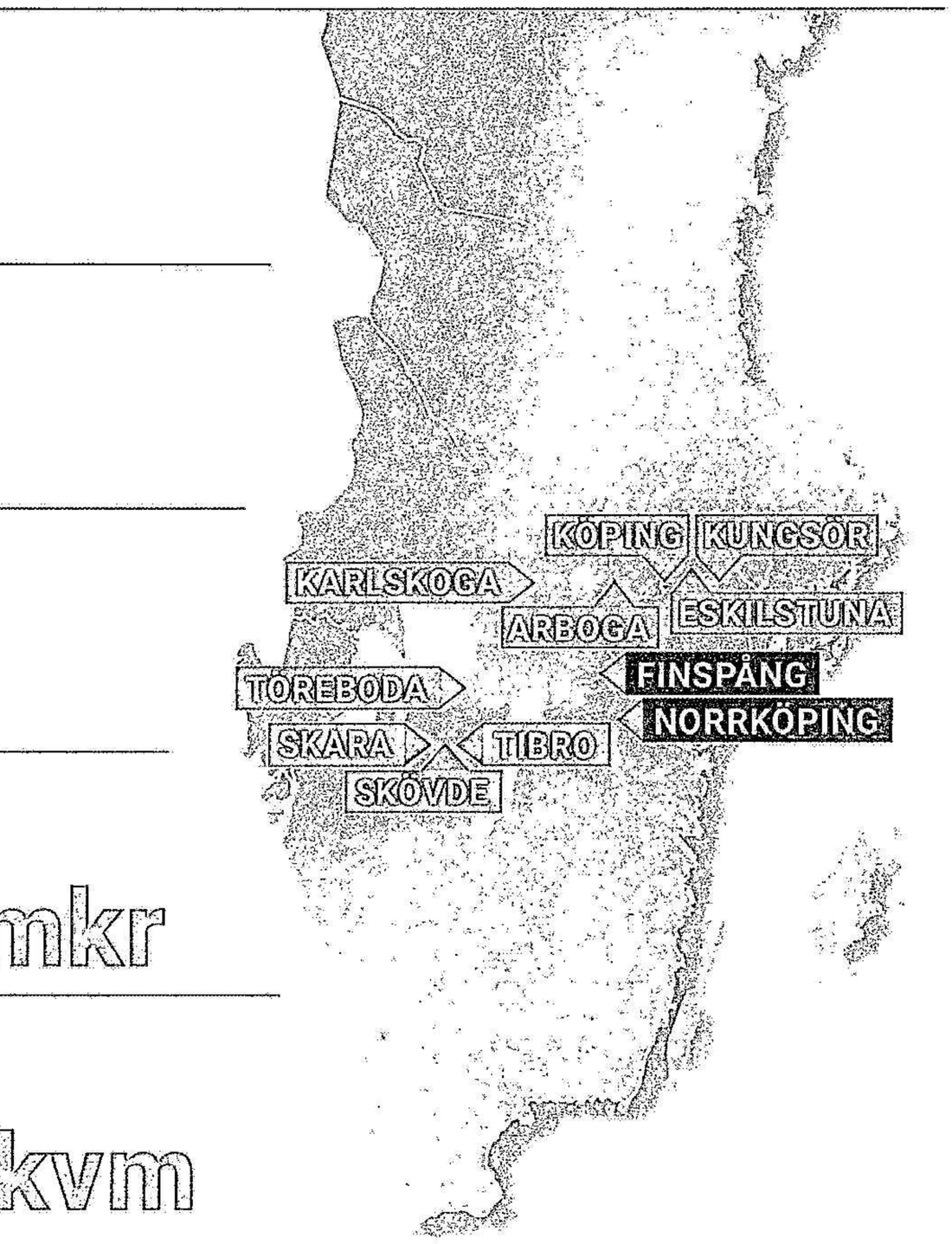
ANTAL BOSTÄDER
3 029

ANDEL BOSTÄDER
79 %

UTHYRNINGSGRAD
90 %

FASTIGHETSVÄRDE
3 975,6 mkr

UTHYRBAR YTA
257 664 kvm



Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal bostäder	Andel bostäder, %	Andel lokaler, %
MÄLARDALEN	76	78 386	985	81	19
ÖSTERGÖTLAND	27	97 833	1 068	73	27
VÄST	54	81 445	976	86	14
Totalt	157	257 664	3 029	79	21

Region	Kontrakterad årshyra, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, mkr	Redovisat värde, %
MÄLARDALEN	89	1 241	91	1 301	33
ÖSTERGÖTLAND	106	1 269	85	1 383	35
VÄST	90	1 158	95	1 291	32
Totalt	284	1 226	90	3 976	100

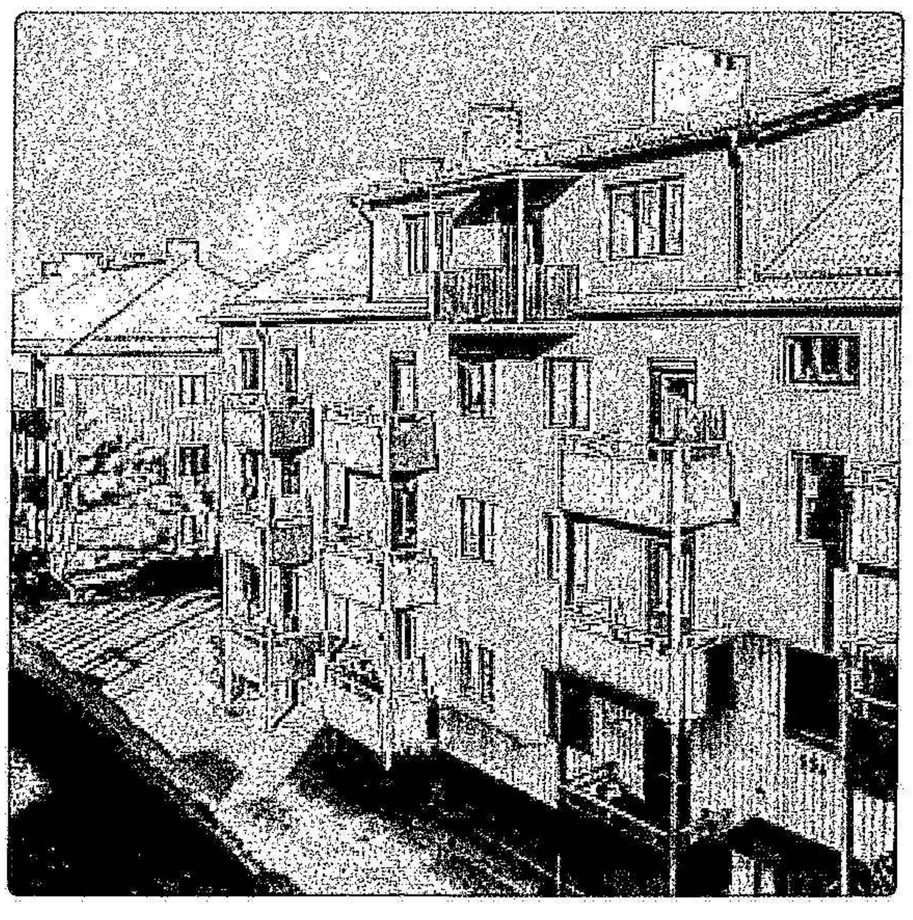
20240626144446

Mälardalen FASTIGHETSBESTÅND



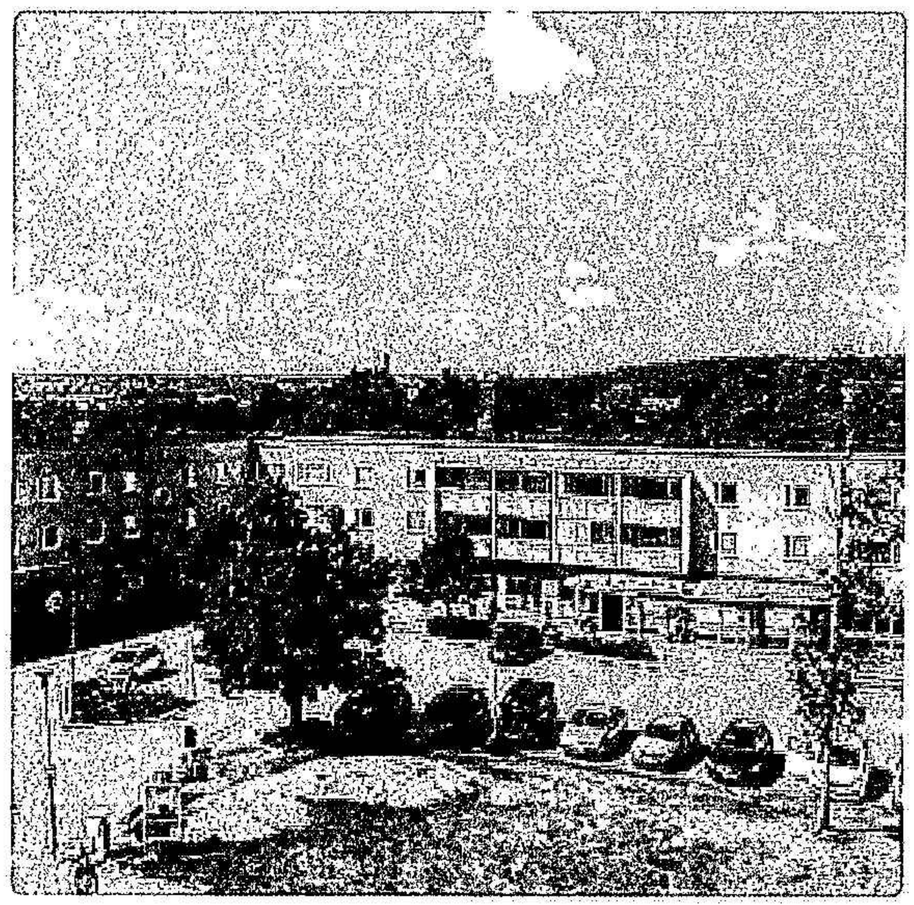
ARBOGA

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



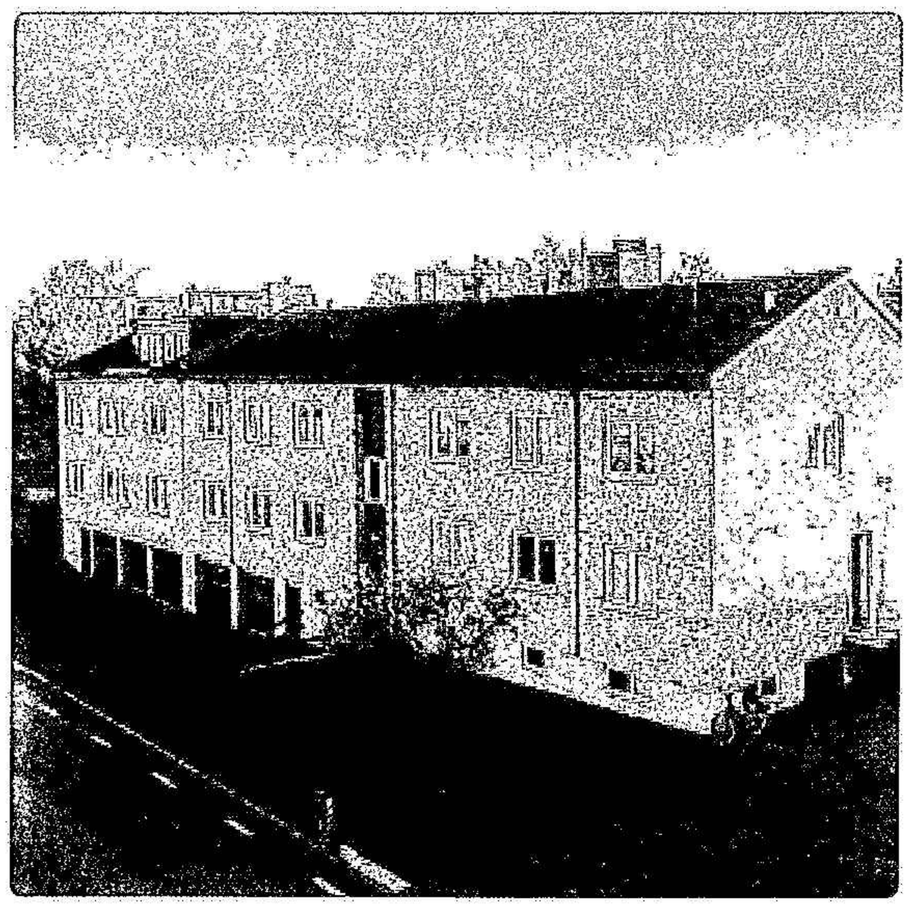
ESKILSTUNA

28 fastigheter
349 lägenheter
26 888 kvm (total uthyrbar yta)
13 % av Gladsheims lägenheter



KARLSKOGA

16 fastigheter
187 lägenheter
16 295 kvm (total uthyrbar yta)
6 % av Gladsheims lägenheter



KUNGSÖR & KÖPING

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

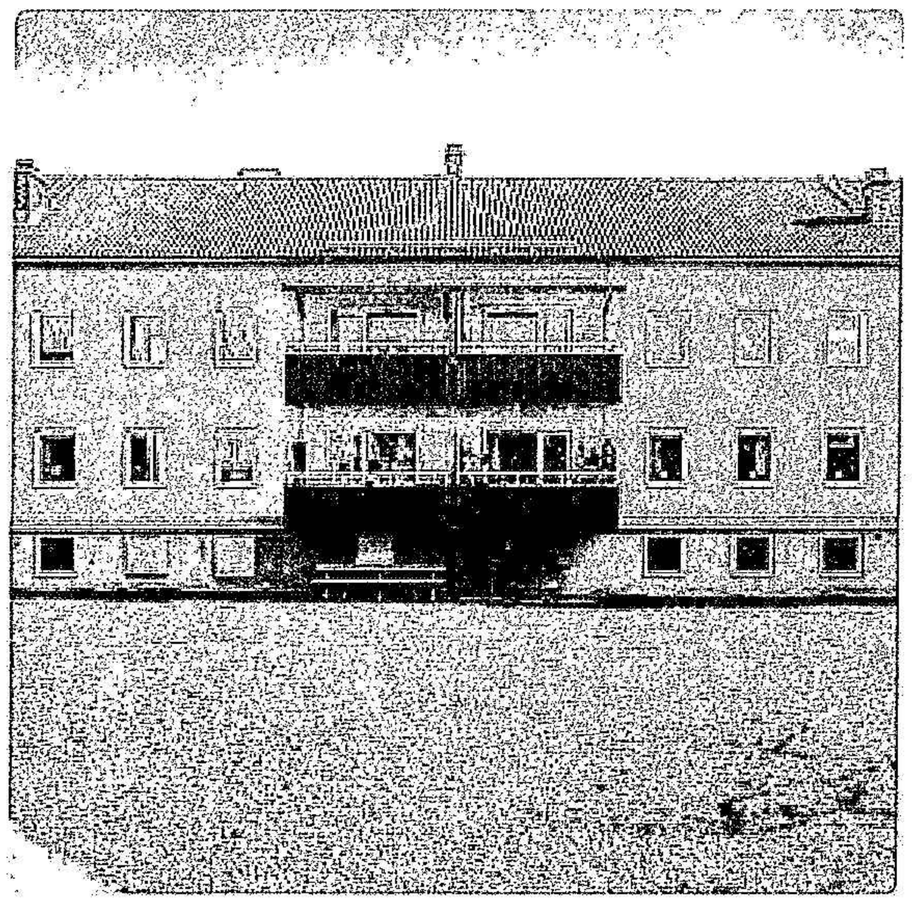
20240626144447

Östergötland FASTIGHETSBESTÅND



FINSPÅNG

21 fastigheter
933 lägenheter
87 189 kvm (total uthyrbar yta)
31 % av Gladsheims lägenheter

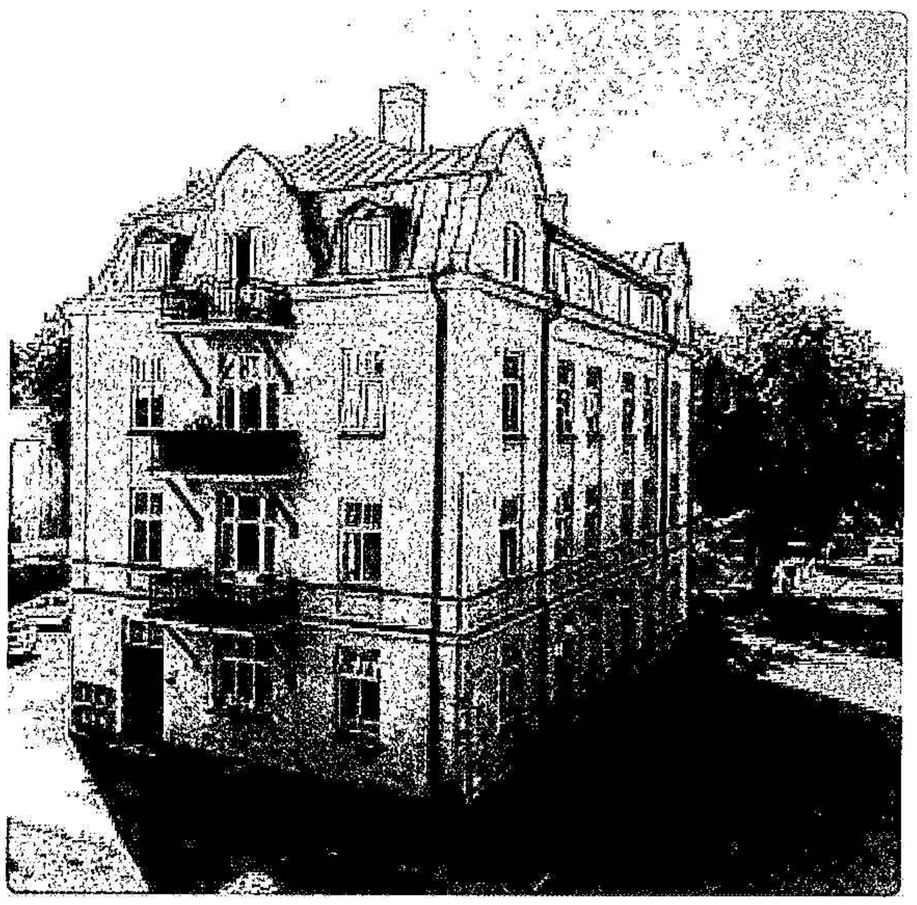


NORRKÖPING

6 fastigheter
135 lägenheter
10 644 kvm (total uthyrbar yta)
4 % av Gladsheims lägenheter

Väst FASTIGHETSBESTÅND

20240626144448



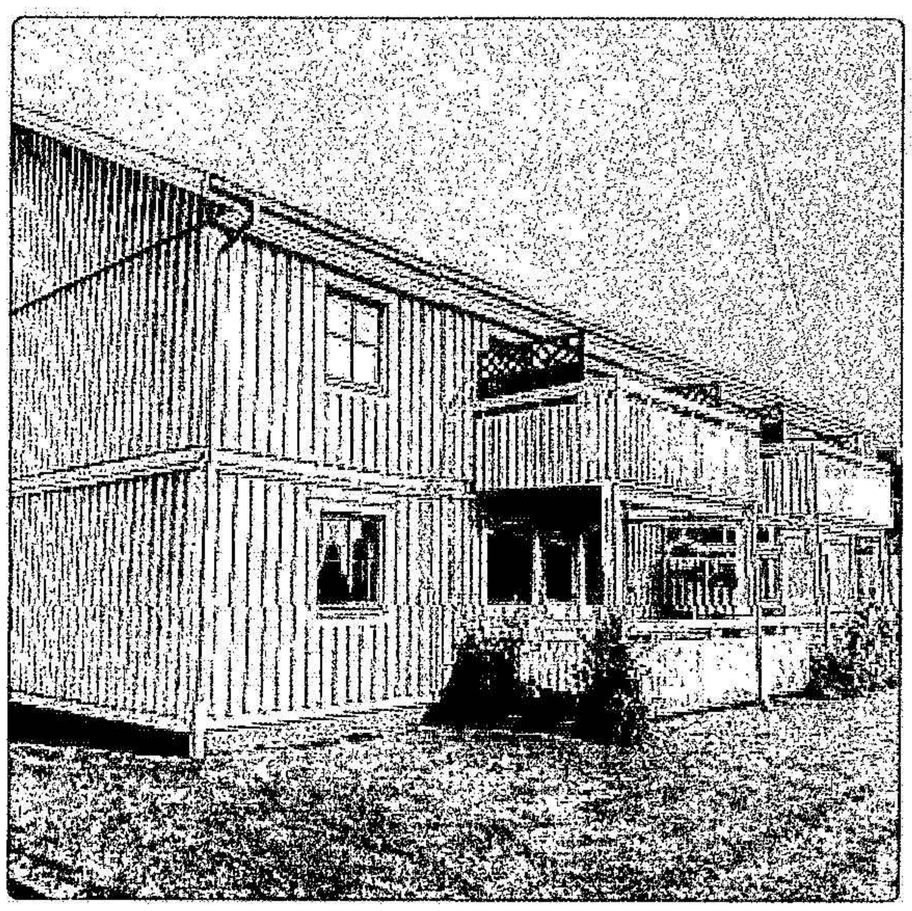
SKARA

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



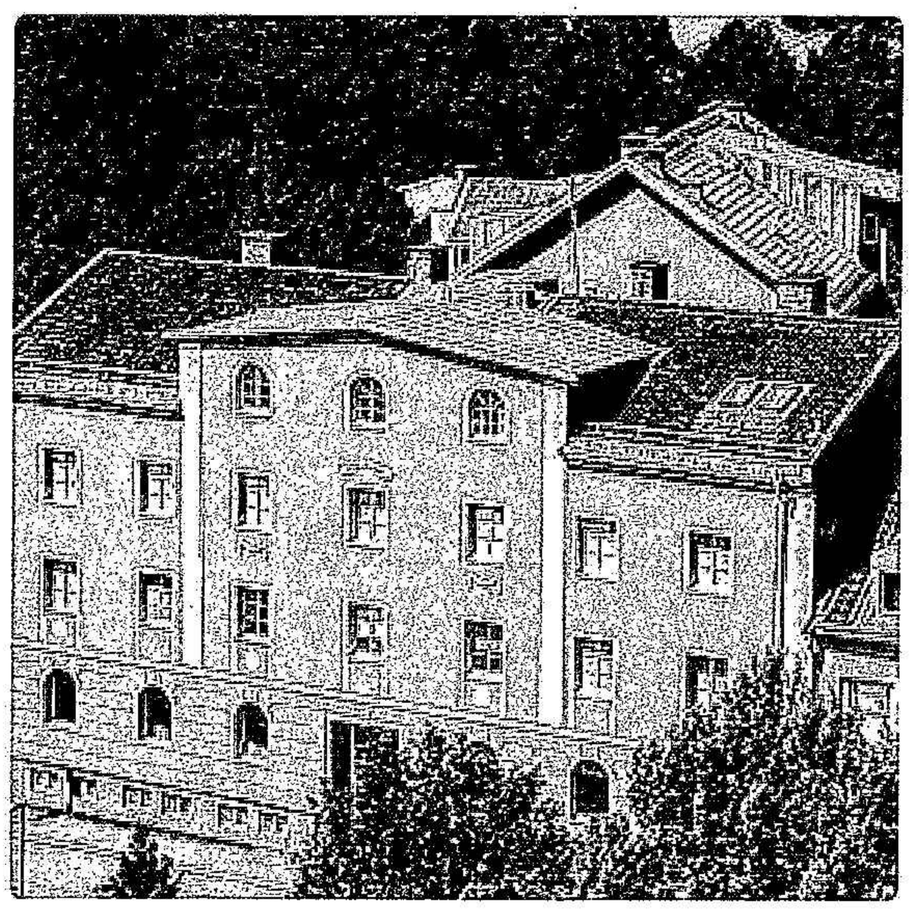
SKÖVDE*

21 fastigheter
535 lägenheter
47 090 kvm (total uthyrbar yta)
16 % av Gladsheims lägenheter



TIBRO

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



TÖREBODA

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

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

20240626144449

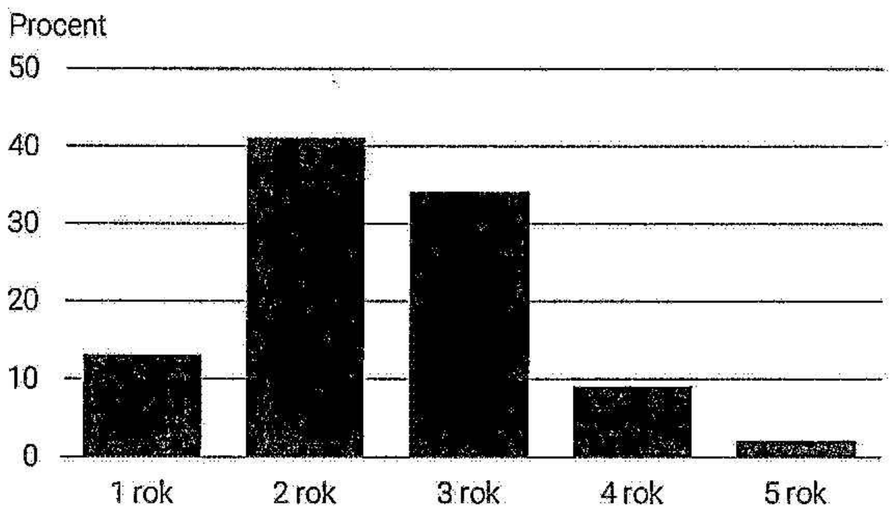
Hyresgäster

Hyror och hyresgäster
Gladsheims fastighetsbestånd utgjordes vid periodens utgång till 79 procent av bostäder och 21 procent av kommersiell verksamhet. Gladsheim hade vid periodens utgång 3 029 lägenheter samt 518 kommersiella ytor. Utöver detta finns ett antal hyresavtal avseende garage och parkeringsplatser. Den största kommersiella hyresgästen svarar för 0,7 procent av Gladsheims totala hyresvärde; de tio största svarar för 4,0 procent av hyresvärdet.

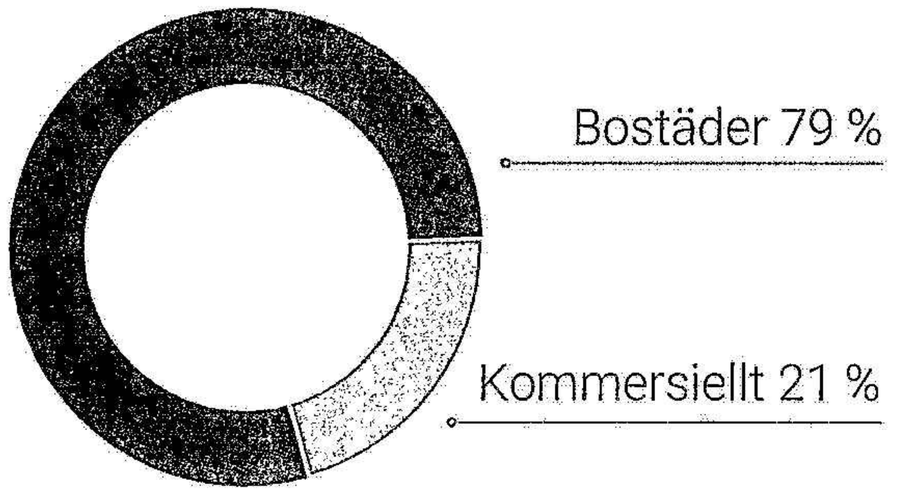
Gladsheim bedriver en lokalt förankrad och aktiv förvaltning vilket säkerställer hög kundnöjdhet och minimerar risken för eventuella vakanser.

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, yta



Gladsheims 10 största kommersiella hyresgäster

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

Fördelning Gladsheims kommersiella sektor

Sektor	Kommersiell totalyta, kvm	Andel kommersiell yta, %	Andel kommersiellt hyresvärde, %
Butik	19 344	37	32
Kontor	23 700	45	40
Restaurang	2 783	5	6
Förråd	2 725	5	1
Garage/Parkering	20	0	13
Lager	2 546	5	2
Vård- och omsorg	1 669	3	5
Övrigt	132	0	0
Total	**52 919**	**100**	**100**

20240625144450

Finansiering och investering

Finansiering

Eget kapital och soliditet

Gladsheim tecknade under 2021 ett investeringsavtal med Ares Management om att investera maximalt två miljarder kronor i eget kapital i bolaget. Totalt har Ares Management investerat cirka 1 100 mkr i Gladsheim. Gladsheim har genomfört totalt nio emissioner och har genom dessa totalt tagit in 1 531 mkr i eget kapital sedan våren 2019.

Det egna kapitalet uppgick till 1 342,4 mkr (1 681,1) vid periodens slut, vilket motsvarar en soliditet om 33 procent (39). Det egna kapitalet består av medel från de genomförda emissionerna och upparbetad vinst. För nyckeltal för stam- och preferensaktier, se © sid 24.

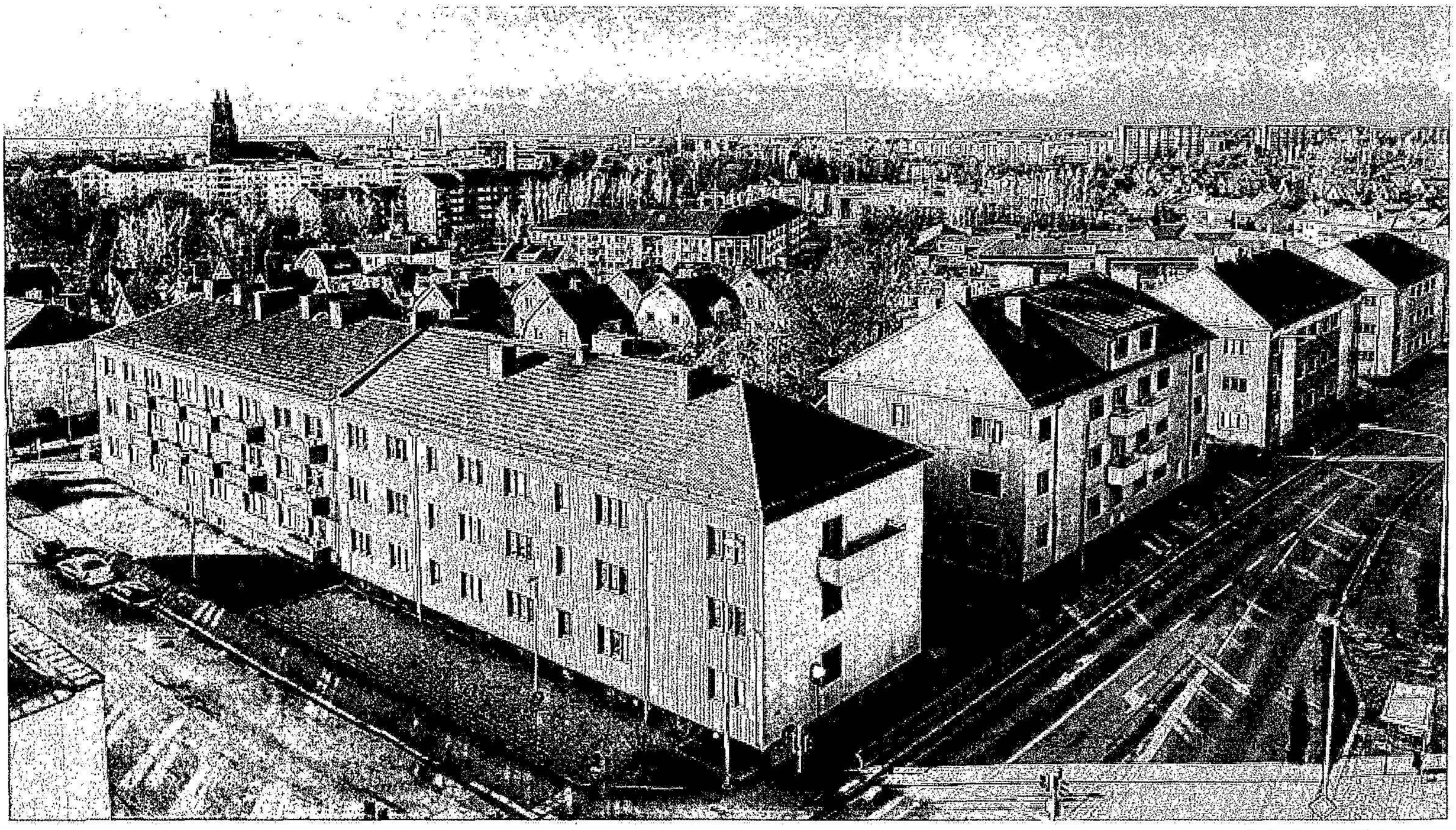
Räntebärande skulder och likviditet

Koncernens räntebärande skulder uppgick per bokslutsdagen till 2 549,2 mkr jämfört med 2 488,2 mkr vid utgången av fjärde kvartalet 2022. Bolagets räntebärande skulder är primärt banklån säkerställda i de fastighetsbestånd Gladsheim äger. Utöver de befintliga fastighetskrediterna, en långfristigt icke säkerställt lån och en central kreditfacilitet hade Gladsheim per bokslutsdagen inga ytterligare åtaganden.

Belåningsgraden på fastigheterna uppgick per bokslutsdagen till 63 procent (57) av aktuellt marknadsvärde och överstiger den långsiktiga målsättningen om en belåning uppgående till 60 procent. Vid periodens slut var snitträntan 4,6 procent (3,2) och räntetäckningsgraden uppgick till 0,8 ggr (0,6).

Bolaget har vid utgången av det fjärde kvartalet överskridit gränsvärden (kovenanter) avseende två långivare, samtliga skulder till dessa långivare har därmed klassificerats som kortfristiga skulder. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid periodens utgång uppgick på grund av dessa kovenantsbrott till 0,5 år (1,0) och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 0,9 år (2,0 år).

Efter periodens utgång har bolaget erhållit samtycken som läker samtliga kovenantsbrott per den sista december. Med hänsyn taget till dessa samtycken uppgår räntebindning till 0,6 år och kapitalbindning till 1,5 år.



Carlavägen, Eskilstuna

20240626 1451

Investeringsverksamheten

Immateriella tillgångar

Gladsheim har under året investerat i immateriella tillgångar, de immateriella investeringarna uppgick till 2,3 mkr (0,7).

Befintliga förvaltningsfastigheter

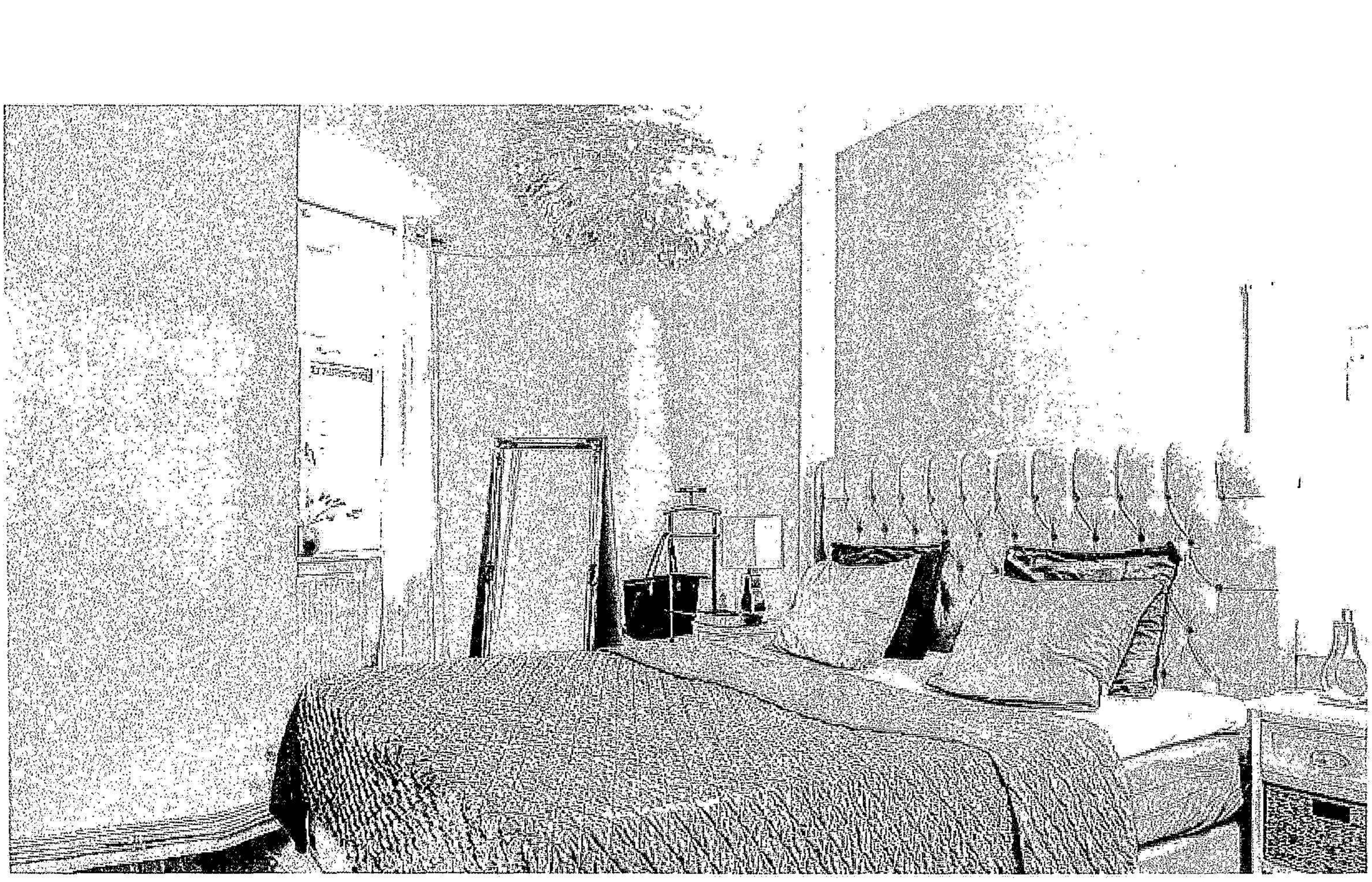
Uppgradering av lägenheter

Lägenhetsrenoveringar är en viktig del i Gladsheims affärsmodell. Lägenhetsrenoveringarna belastar kassaflödet varje år, men påverkar inte resultatet till följd av 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 11-13.

Värdeförändring

Gladsheim har per årsbokslutet erhållit uppdaterade fastighetsvärderingar gällande hela bolagets bestånd från extern värderare. Värderingen beaktar renoveringseffekterna såväl som marknadsutvecklingen. Värderingarna har resulterat i en värdeminskning av beståndet på samtliga orter. Värdeförändringen återspeglas även i resultaträkningen under posten "värdeförändring förvaltningsfastigheter". Värdeförändringen uppgår till −341,4 mkr för 2023 (11,6), se vidare ▷ not 11.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	Tkr
Ingående värde 2023-01-01	4 188 610
Förvärv	-
Investeringar	132 361
Avyttringar	−3 920
Värdeförändringar	−341 441
Utgående värde 2023-12-31	**3 975 610**



Garantlägenhet, Eskilstuna

20240626144452

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 210 aktieägare där de 5 största representerar 70 procent av antalet preferensaktier. Stamaktierna ägs av Coeli Holding AB, David Dahlgren, Coeli Private Equity AB, Invemo AB, Fredrik Gynnerstedt, TJICC Invest AB, Magnus Hagerborn, Faludden Invest AB, Infostorm Finans AB, Allba Fission 3 AB, Allba Fission 4 AB, Allba Fission 5 AB, Allba Fission 6 AB, Allba Fission 7 AB och Ares Management via Illinois Investment S.à r.l. Övriga investerare innehar endast preferensaktier.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, KR PER AKTIE	2023	2022
Preferensaktier av serie A, C, AA och BB		
Genomsnittligt antal preferensaktier A, C, AA och BB	**1 120 223**	**821 601**
Förvaltningsresultat före skatt per preferensaktie	−15,79	−19,98
Periodens resultat per preferensaktie	−300,90	4,99
Antal preferensaktier B (utdelningsaktie) per periodens slut	**38 786**	**38 786**
Aktuella värden		
Preferensaktie A (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [2]	1 211,39	1 569,82
Preferensaktie B (utdelningsaktien kvotvärde inkl upplupen företrädesränta)	151,18	100,97
Preferensaktie C (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [2]	1 266,55	1 606,63
Preferensaktie AA (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [2]	1 325,76	1 617,91
Preferensaktie BB (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [2]	1 240,63	1 532,78
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie A+B)	150,63	100,42
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie C)	205,78	137,23
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie AA)	264,99	148,51
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie BB)	179,86	63,38
Ackumulerade värden		
Substansvärde inkl upplupen företrädesränta och betald utdelning sedan start (Serie A) [2]	1 288,96	1 647,39
Substansvärde inkl upplupen företrädesränta och betald utdelning sedan november 2020 (Serie C) [2]	1 269,21	1 609,30
Total aktieägaravkastning sedan maj 2019, % (serie A)	*28,9*	*64,7*
Total aktieägaravkastning sedan oktober 2019, % (serie A+B)	*−0,2*	*27,5*
Total aktieägaravkastning sedan november 2020, % (serie C)	*−7,4*	*15,7*
Stamaktier		
Genomsnittligt antal stamaktier	**900 000**	**900 000**
Periodens resultat per stamaktie	0,00	−16,6
Antal stamaktier per periodens slut	**900 000**	**900 000**
Eget kapital, kr/stamaktie	0,06	1,89
Substansvärde, kr/stamaktie (NAV) [2]	0,06	4,24

Se Finansiella nyckeltal i Intjäningsförmåga för bedömning på helårsbasis.

[1] *Justerat för förvärv under perioden*

[2] *Beräkningen av substansvärde har uppdaterats enligt ny definition.*

Definitioner, se sid 84

20240626144453

Utdelning

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

Aktieägaravtal

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

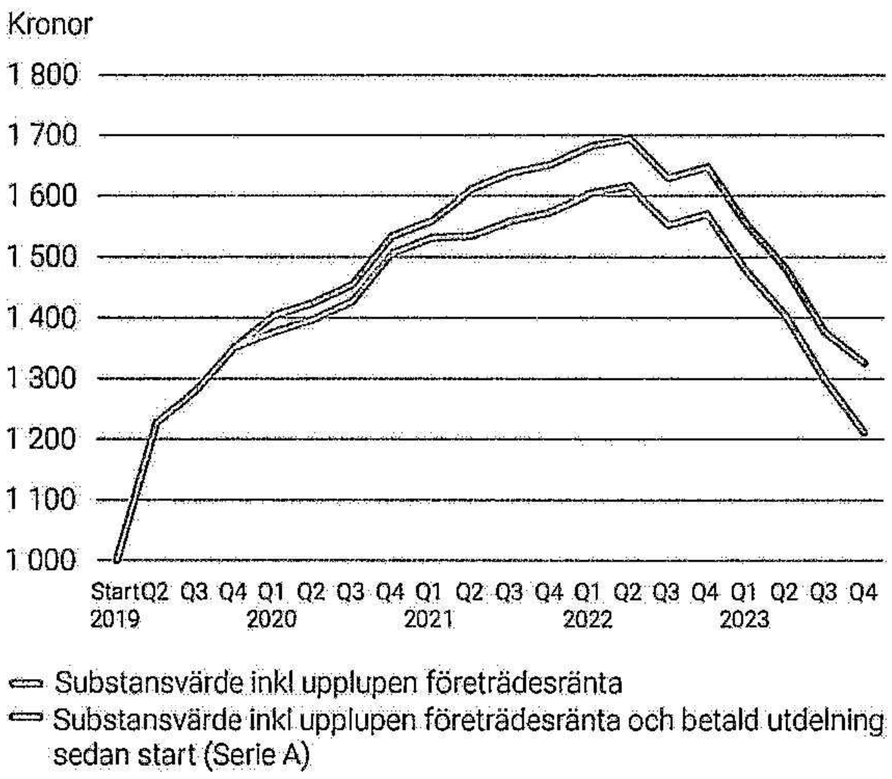
Aktiernas överlåtbarhet

Aktierna är föremål för överlåtelsebegränsningar i bolagsordningen och gällande aktieägaravtal.

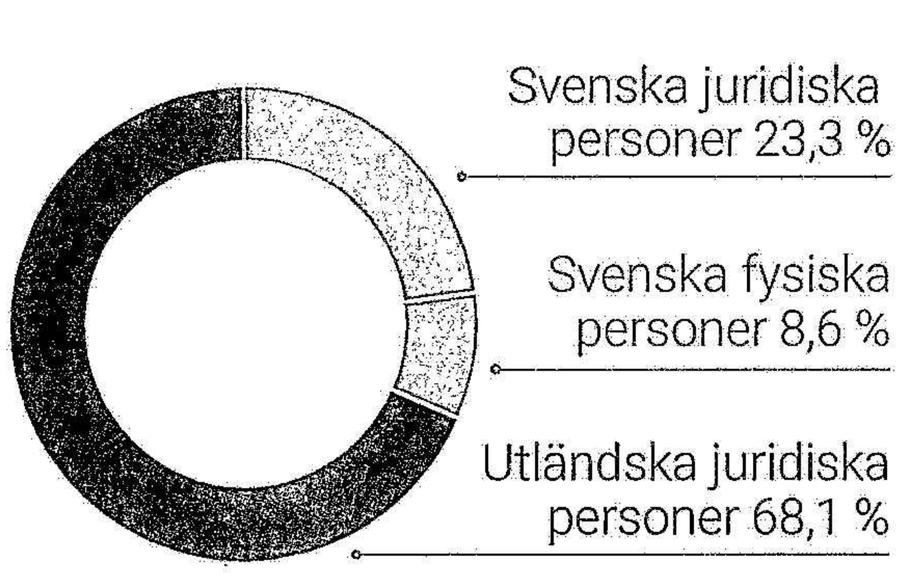
Likabehandling av aktieägare

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

GLADSHEIM PREFERENSAKTIE



PREFERENSAKTIER EFTER ÄGARKATEGORI



FÖRDELNING AV PREFERENSAKTIER

2023-12-31	Antal aktieägare	Aktie-ägare, %	Antal preferensaktier	Aktier, %
1 - 1 000	116	56,7 %	80 794	7,0 %
1 001 - 5 000	77	35,5 %	192 399	16,6 %
5 001 - 10 000	12	5,5 %	80 356	6,9 %
10 001 - 20 000	4	1,8 %	49 967	4,3 %
20 001 -	1	0,5 %	755 493	65,2 %
Summa	**210**	**100,0 %**	**1 159 009**	**100,0 %**

20240626144454

Aktuell intjäningsförmåga

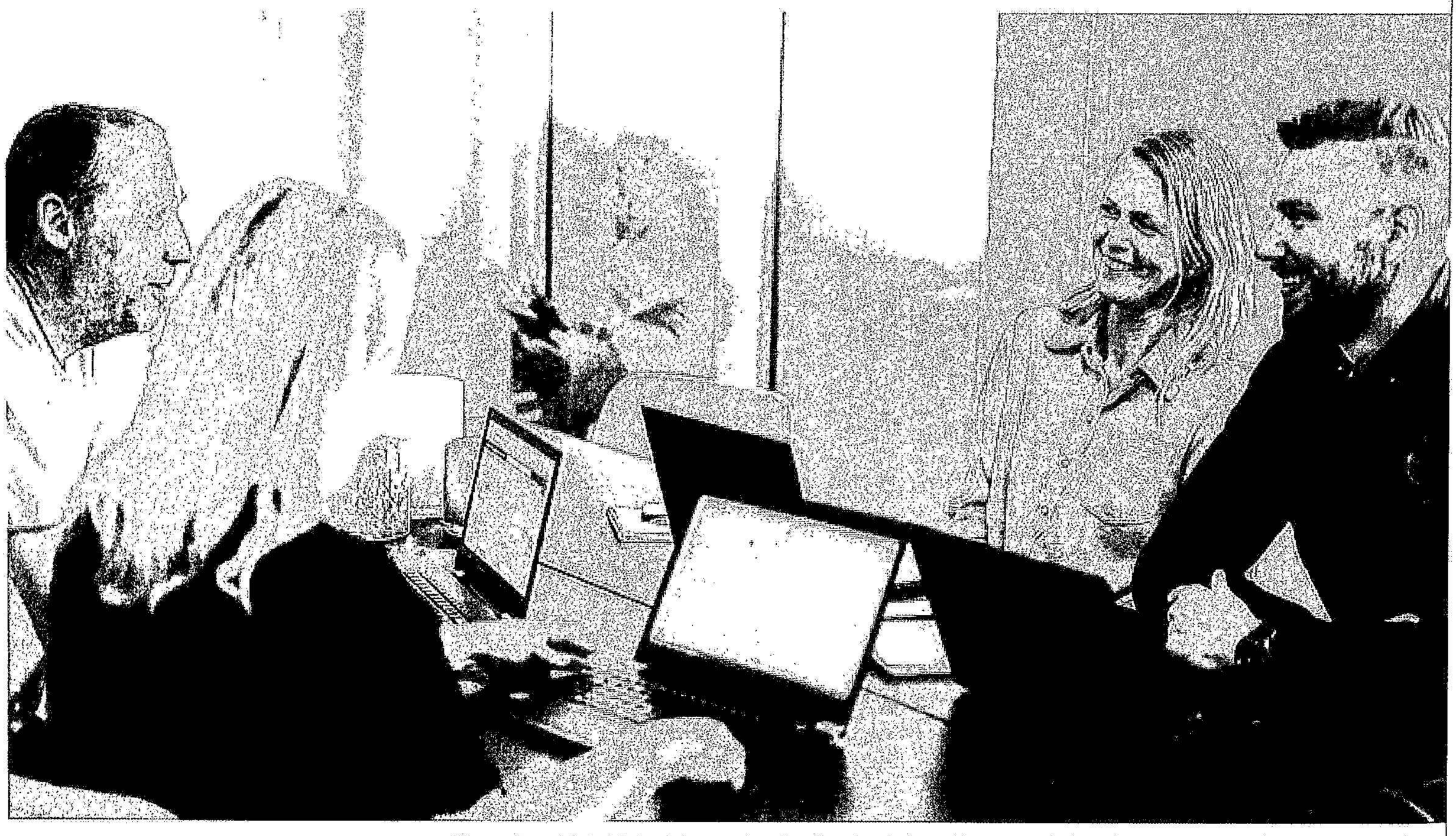
Viktig information

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

Om aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Gladsheims intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolvmånaders basis vid rapporteringsdatumet. Intjäningsförmågan ska inte jämställas med en prognos för kommande tolvmånadersperiod, utan baseras enkom på bolagets fastighetsbestånd, avtalade förvärv och försäljningar exklusive intressebolag. Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter vid publiceringstillfället justerat för högre bostadsvakanser till följd av den aktiva renoveringsstrategin, bedömda underliggande fastighetskostnader samt central administration för de närmaste tolv månaderna baserat på bolagets fastighetsbestånd, avtalade förvärv och försäljningar exklusive intressebolag. Bedömningen vad gäller Gladsheims centrala administration bygger på behovet av en organisation för fortsatt stark förvärvstakt enligt våra högt uppsatta mål. Finansnettot är baserat på räntebärande skulder och finansiella tillgångar per den 31 december 2023 med gällande räntevillkor vid denna tidpunkt. Intjäningsförmågan beaktar inte framtida förändringar av hyres-, vakans-, eller räntenivåer.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA VID RAPPORTERINGSDATUMET	mkr
Hyresintäkter	301,6
Driftskostnader	−135,3
Driftsöverskott	**166,4**
Central administration	−34,4
Finansnetto	−117,3
Förvaltningsresultat	**14,7**



Magnus Granat (arbetsledare), Susanne Henåker (förvaltare), Maria Johannesson (uthyrare), Tobias Lagerman (affärsområdeschef)

20240626144455

Hållbarhet, ansvar och medarbetare

Hållbarhet 28
Ekologisk hållbarhet 29
Social hållbarhet 31
Ekonomisk hållbarhet 33
Medarbetare 34



20240626144456

Hållbarhet

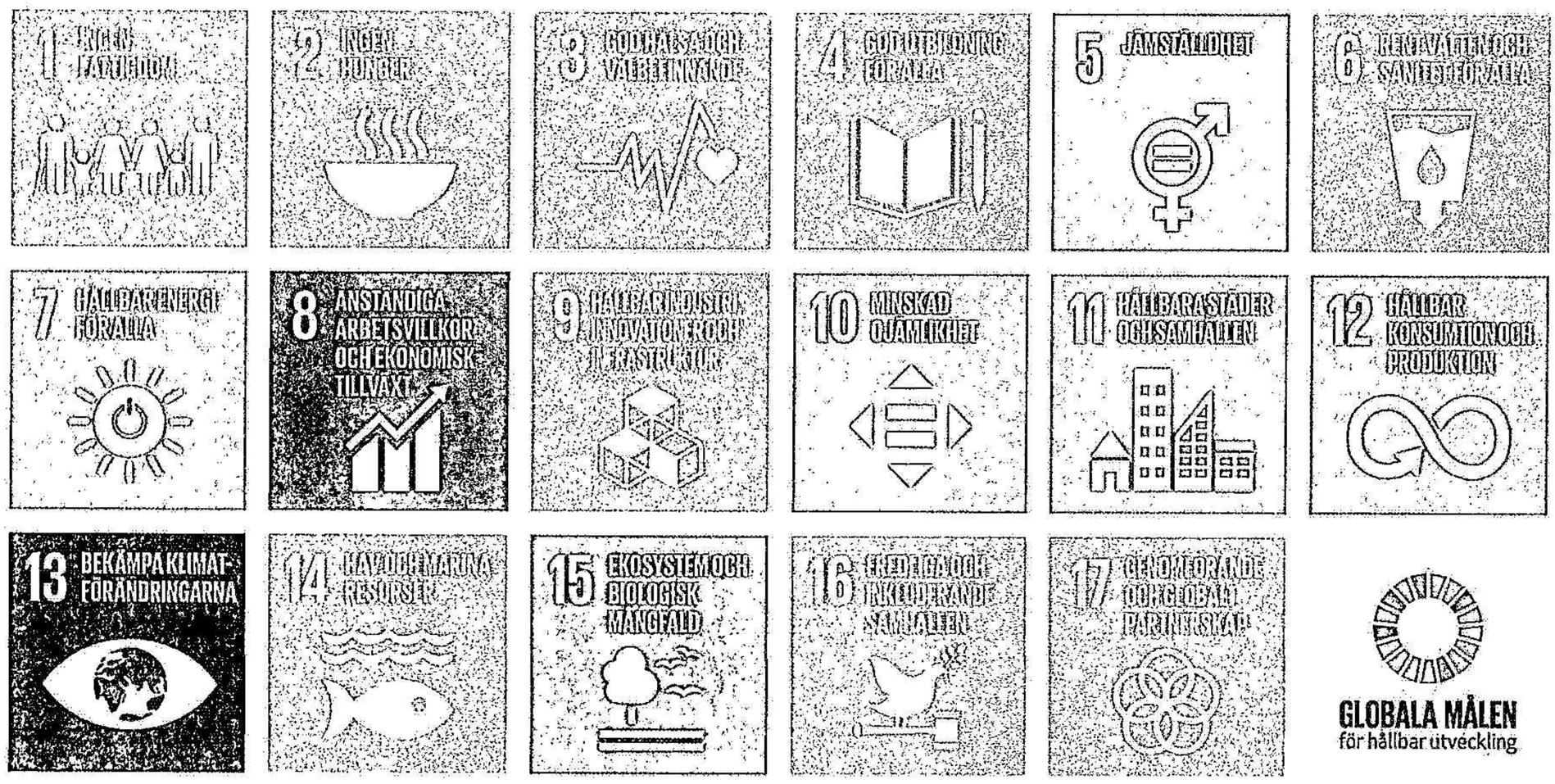
Hållbarhet är en central del av Gladsheims arbete. Med vårt hållbarhetsarbete strävar vi efter att positivt påverka såväl våra hyresgäster, aktieägare, leverantörer och medarbetare som samhället i övrigt på de orter där vi är verksamma. Samhällsansvar och en hållbar utveckling är inte bara viktigt för att Gladsheim ska vara en stark aktör på marknaden utan också av största betydelse för den långsiktiga utvecklingen. Ekologiska, sociala och ekonomiska faktorer utgör grunden för Gladsheims hållbarhetsarbete.

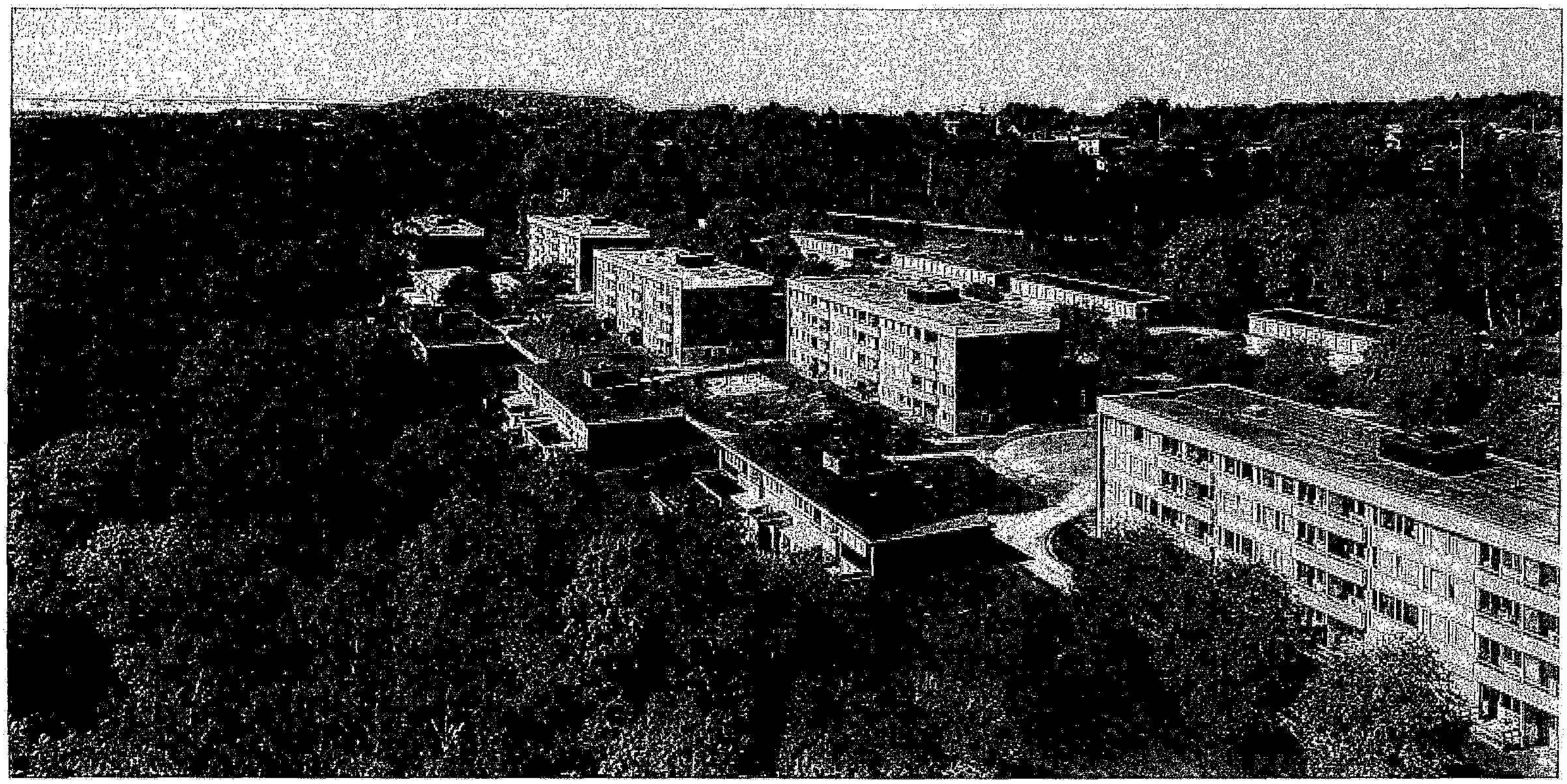
Arbetet med hållbarhetsfrågor har ett antal fokusområden som är centrala för hållbarhetsarbetet; långsiktighet, trivsel och stolthet. Gladsheim ska vara ett långsiktigt fastighetsbolag med stabila kassaflöden som möjliggör investeringar i både fastigheter och personal. Det medför i sin tur att både hyresgäster och medarbetare är nöjda, trivs och vill stanna kvar. Våra hyresgäster skall trivas hos oss både tack vare ett trivsamt och tryggt boende samt 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: *ekologisk, social* och *ekonomisk hållbarhet*. Genom ett fokuserat och målinriktat hållbarhetsarbete kan Gladsheim växa genom kvalitet.

FN:s Globala hållbarhetsmål





Bussatorpet, Skövde

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 fyra fokuspunkter:

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

Energibesparing

Vi har fullt fokus på besparing, effektivisering, produktion och delning av energi för att vara det bästa alternativet för hyresgäster, öka kassaflödet, öka fastighetsvärdet och i längden möjliggöra sänkta finansieringskostnader. Vi tror att våra fastigheter kan fungera som en aktiv del i ett hållbart energisystem där flexibilitet kommer att vara allt viktigare med tanke på att Sverige har effektbrist snarare än en energibrist. I detta arbete använder vi teknik som gör att våra fastigheter blir en integrerad del av ett smart och hållbart samhälle. Vi arbetar med energi- och effektmätning, optimerad styrning, driftövervakning vilket ger ytterligare möjligheter till smarta lösningar. Det är viktigt att inte bara vara medveten om sin energiförbrukning utan även sitt effektuttag. Vi vet att kostnaden för effekt kommer att öka för både värme och el, vilket vi förbereder oss för redan nu. Vi digitaliserar även vår uppföljning av vår vattenförbrukning och tar samtidigt bort överdimensionerade vattenmätare. Med smart övervakning av vår vattenförbrukning spar vi pengar och får samtidigt en tidig indikation på vattenläckage och kan vidta åtgärder snabbt.

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

- Kartlägga
- Driftoptimera
- Energieffektivisera
- Producera och Dela

Kartlägga

Gladsheim arbetar med en datadriven uppföljning av taxebundna kostnader värme, el, vatten för att på så sätt tidigt och snabbt kunna identifiera och agera på avvikelser men även arbeta med benchmarking för att hitta förbättringsområden. Arbetet omfattar allt ifrån att inventera abonnemang till att kartlägga vattenkvaliteten i vätskeburna system och drifttider på tekniska installationer. Varje byggnad inventeras och klimatstatus fastställs, samtidigt säkerställs att alla lagkrav uppfylls.

20240626144558

Driftoptimera
Nästa steg är att genomföra de mest klimat- och kostnadseffektiva åtgärderna. Ett viktigt stöd i detta arbete är att koppla upp alla fastigheter i ett överordnat system som följer en dokumenterad styrstandard och därigenom snabbt få en bra överblick och kan säkerställa funktion bland annat med hjälp av larm vid avvikelser. Vi implementerar successivt automatiserad styrning på innetemperatur och där det är möjligt även använda IMD (Individuell Mätning Debitering) så att hyresgästerna kan påverka sina boendekostnader och ger möjlighet till en hållbar livsstil.

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

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

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

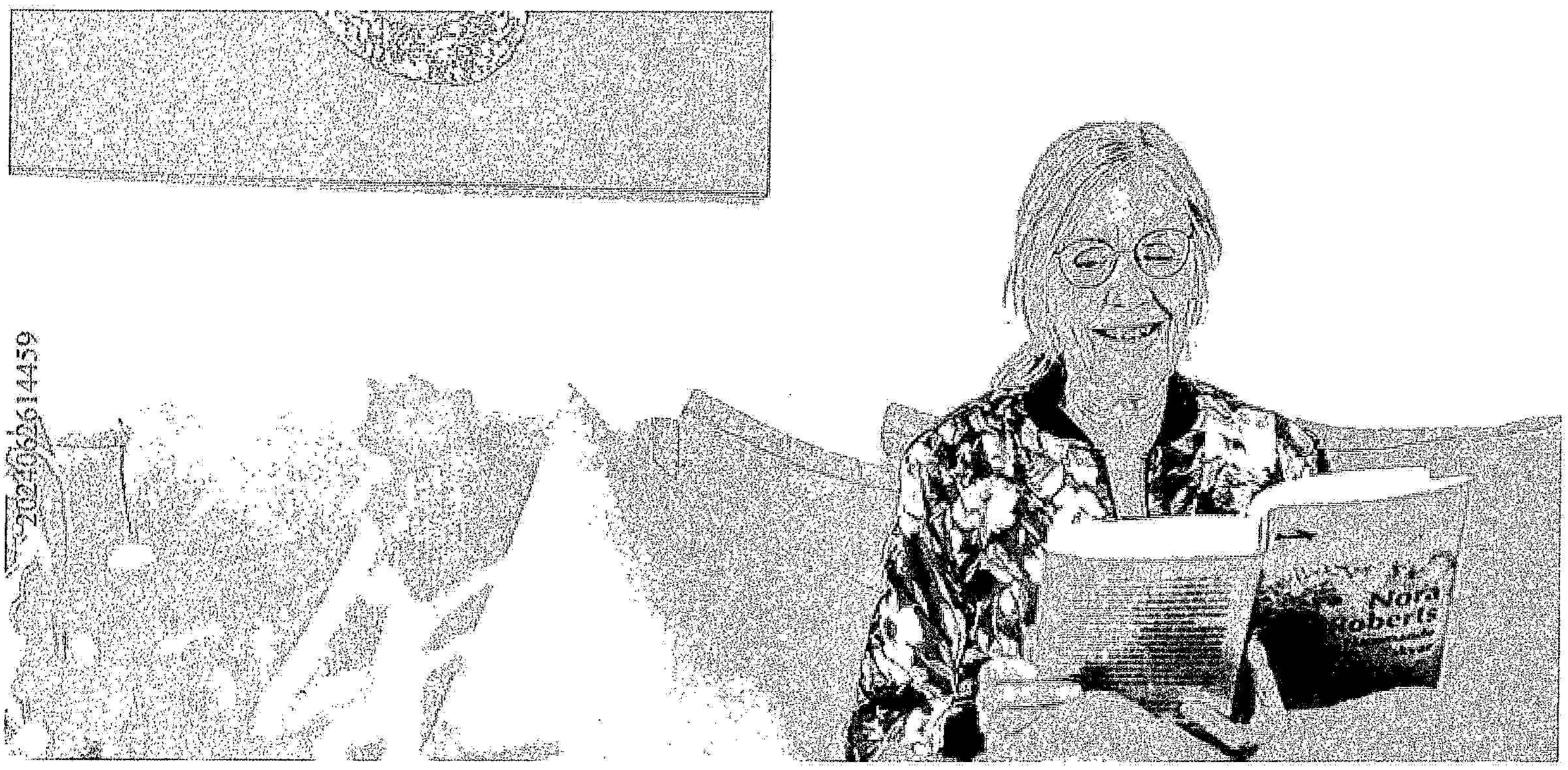
Optimerad avfallshantering och FNI
Gladsheim arbetar aktivt med att optimera sin avfallshantering och inför nu successivt källsortering vid våra fastigheter, så kallad fastighetsnära insamling "FNI". Gladsheims koncept för en god källsortering är att vi vill göra det lätt för våra hyresgäster att göra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

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

Lägenhetsrenoveringar
Gladsheims arbete med lägenhetsrenoveringar är en viktig del i hållbarhetsarbetet. Med Gladsheims tre lägenhetskategorier anpassar vi renoveringarna efter lägenhetens skick. Att bevara fungerande utrustning är av vikt för oss. För de lägenheter som vid utflytt är i befintligt, gott skick genomför vi ingen renovering. För de lägenheter där viss inredning är i gott skick, medan annan inredning kan behöva bytas ut eller rustas upp väljer vi att utföra renoveringar utifrån skicket på bostaden och efterfrågan på orten. På så sätt återbrukar vi eller bevarar fungerande utrustning och förlänger livslängden på inredningen i våra bostäder.

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

Leverantörer
Gladsheims val av leverantörer är också en viktig del i hållbarhetsarbetet och det är betydelsefullt att även våra leverantörer tar sitt ansvar. En del av arbetet är att tillse centrala avtal motsvarande ramavtal när det är möjligt. Möjligheten till samtransport skapar både mängdfördelar och en minskad miljöbelastning. Centrala avtal gör att vi kan granska våra leverantörer enklare och genom detta säkerställa att de tar ansvar både gentemot miljön och sina anställda. I den mån det går använder sig även Gladsheim av lokala leverantörer eftersom detta minskar transporter och utsläpp samt att Gladsheim bidrar till ett hälsosamt lokalt näringsliv.



Nöjda hyresgäster som trivs

Nöjda hyresgäster som trivs och känner sig trygga i och runt sitt boende är viktigt av flera skäl. För att säkerställa våra hyresgästers trivsel är det av stor vikt att vi på Gladsheim har förståelse för vad som är viktigt för de boende. Genom löpande dialoger, både i person och per mejl får vi in synpunkter och önskemål, men utöver den dagliga kontakten har vi även genomfört hyresgästundersökningar tillsammans med AktivBo. Undersökningarna hjälper oss att få en förståelse för vad som är viktigt för våra hyresgäster. Vi kan på så sätt mäta kundnöjdheten och följa upp det arbete som vi har genomfört. Resultatet av undersökningarna ligger sedan till grund för hur Gladsheim prioriterar investeringar och förbättringsarbeten inom beståndet.

Genom en god förståelse för vad våra hyresgäster önskar kan vi även arbeta för att de boende ska vara nöjda med oss som hyresvärd, trivs i sin lägenhet och i sitt bostadsområde.

Minimera transporter

För att sänka koldioxidutsläppen arbetar vi framför allt för att minska resande och materialtransporter. Vi uppmanar bland annat medarbetare att resa med tåg när det är möjligt och samåkning är något som prioriteras högt vid bilresor. Transporterna avser även det dagliga förvaltningsarbetet och här planeras arbetsuppgifter så att förvaltningen undviker onödiga bilresor. Arbetet planeras utifrån fastigheter som ligger nära varandra, vilket blir både tidseffektivt och bidrar till minskade utsläpp.

I valet av material eller vid övriga inköp står alltid totalkostnaden i fokus utifrån följande områden; pris, kvalitet, service, miljö och logistik. Miljöpåverkan vid transport och leveranser är även en viktig del i urvalsprocessen gällande material och produkter som används i förvaltningsarbetet och vid renoveringar av våra fastigheter.

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.



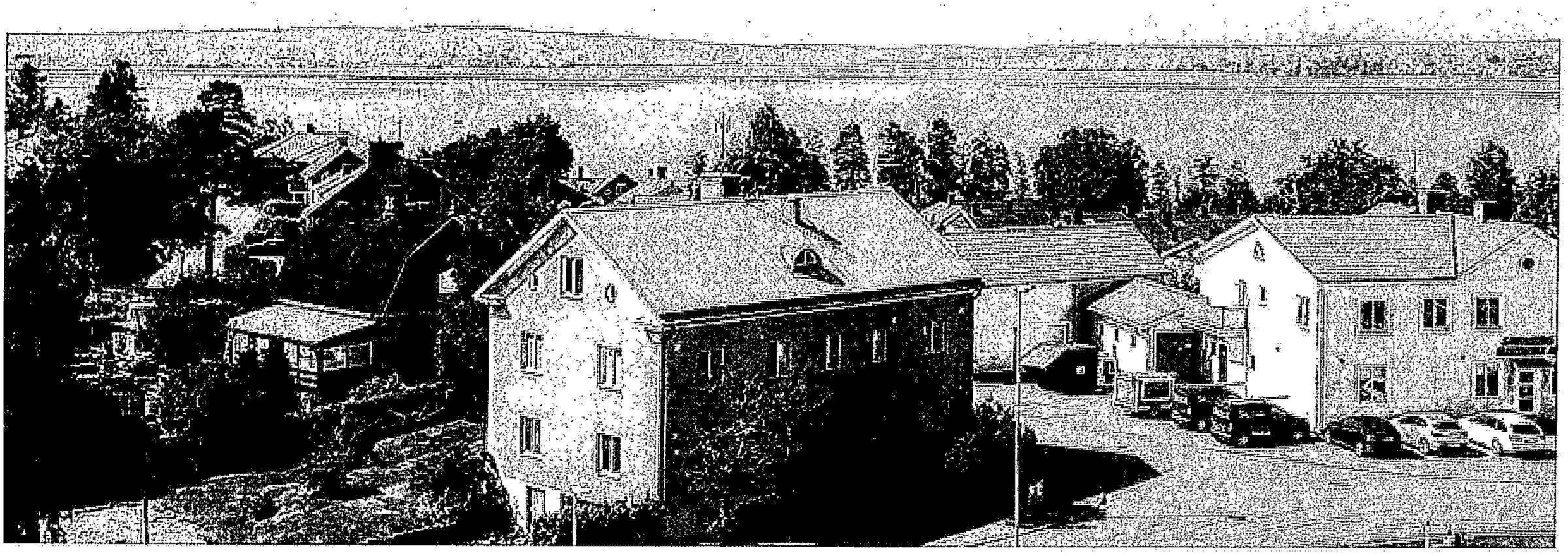
Peter Hedberg och Timmy Gustafsson, Fastighetsskötare

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 34.

Trygghet för våra hyresgäster
Gladsheim värnar om att förbättra de sociala förhållandena för hyresgästerna. För det arbetet är det centralt att vi är lättillgängliga och att vi har en ständig dialog med våra hyresgäster. På vår hemsida kan man hitta svar på de vanligaste frågorna såväl som att man som hyresgäst dygnet runt kan göra en serviceanmälan. Gladsheim har även en 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 genomfört en rad renoveringar av allmänna ytor. Vid alla renoveringar av våra allmänna ytor, såväl inomhus- som utemiljöer, ligger en gestaltningsmanual till grund för utformningen. Gestaltningsmanualens syfte är att alla våra fastigheter ska bli mer enhetliga, manualen har tagits fram tillsammans med en arkitektfirma. I samband med att vi renoverat trapphusen har vi även erbjudit våra hyresgäster möjligheten att få en ny ljudisolerande säkerhetsdörr installerad. För att öka tryggheten har även portkodslås till entréer installerats på flera orter. Vi har även sett över belysningen runt våra fastigheter för att alla hyresgäster ska känna sig trygga runt sin bostad, oavsett tid på dygnet. Vi arbetar även med att skapa naturliga samlingsplatser för våra hyresgäster i anslutning till våra fastigheter.

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



Saxlyckevägen, Karlskoga

Gladsheim värnar även om att urvalsprocessen för våra hyresgäster ska ske korrekt och helt utan diskriminering eller särbehandling. För att säkerställa detta har Gladsheim en framtagen uthyrningspolicy. Urvalet av hyresgästerna grundas i en opartisk bedömning och det är viktigt att ingen missgynnas i urvalsprocessen på grund av etnisk tillhörighet, religion, kön, könsöverskridande identitet, sexuell läggning, funktionsnedsättning eller ålder. För att motverka detta använder Gladsheim ett kösystem där den som gjort en intresseanmälan först står högst upp i väntelistan.

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 och lönsamhet är nöjda kunder, som stannar kvar i Gladsheims fastigheter, av stor vikt. Arbetet med att säkerställa att våra nya och befintliga hyresgäster trivs med oss som hyresvärd genomförs främst genom vår kunniga och engagerade förvaltningsorganisation. Läs mer om Gladsheims arbete med förvaltningen på © sid 10.

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

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

20240626144462

Medarbetare

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

Gladsheims medarbetare är kärnan för bolaget och är avgörande för en kontinuerlig utveckling av verksamheten och nöjda kunder. Bolaget har ett brett ansvar och har flertalet policydokument på plats för att säkerställa att alla medarbetare har en god arbetsmiljö. En god arbetsmiljö är en förutsättning för att våra medarbetare ska trivas, må bra och prestera på jobbet. Gladsheim värdesätter att våra medarbetare har olika erfarenheter och egenskaper och ser att det utgör en stor tillgång för bolaget, jämställdhet och mångfald är av stor vikt för Gladsheim.

Att våra medarbetare förblir friska är centralt både för varje individs egen hälsa såväl som för bolagets verksamhet i stort. Alla medarbetare erbjuds därför friskvårdsbidrag för att ha så bra förutsättningar som möjligt för att förbli friska. Utöver detta har vi även företagshälsovård samt vårdförsäkring för alla medarbetare. Gladsheim har även pensionssparande och försäkringar för alla medarbetare, exakta försäkringar och villkor påverkas av anställningsform.

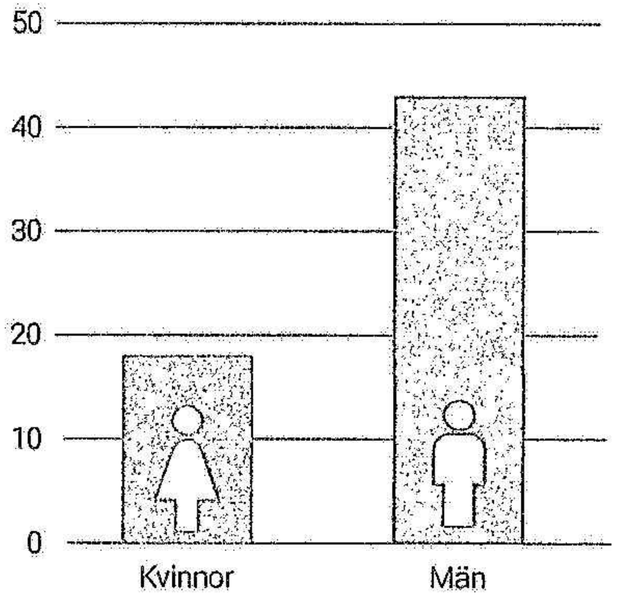
Det är viktigt för oss på Gladsheim att familjeliv och arbetsliv ska kunna kombineras på ett bra sätt. Medarbetare får själva påverka sina scheman och i stor utsträckning varifrån man arbetar förutsatt att det fungerar med sina arbetsuppgifter och verksamheten i övrigt. Tjänstemän på Gladsheim har möjlighet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

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

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

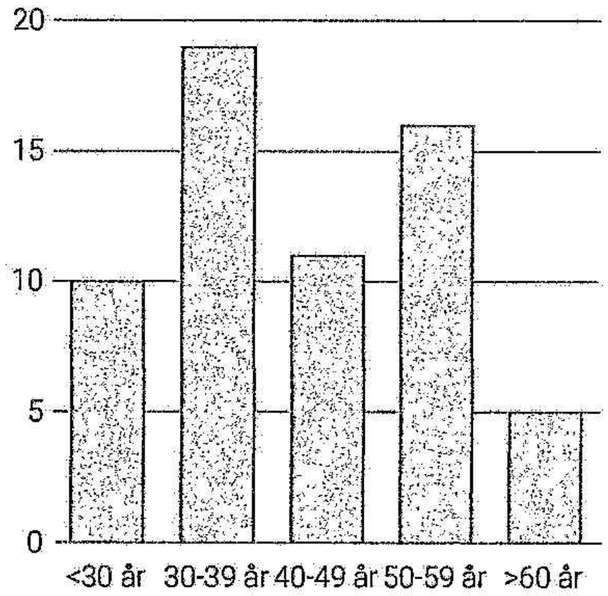
Vi accepterar ingen form av diskriminering, kränkande särbehandling, trakasserier eller hot. Alla medarbetare ska behandlas jämlikt, med respekt och känna trivsel och trygghet. Gladsheim värnar om medarbetarnas yttrandefrihet och rätt till föreningsverksamhet. Under året har inga fall av diskriminering,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

KÖNSFÖRDELNING *



** Avser bolagets anställda vid periodens slut*

ÅLDERSFÖRDELNING *



** Avser bolagets anställda vid periodens slut*

FRISKNÄRVARO



Bolagsstyrnings-rapport

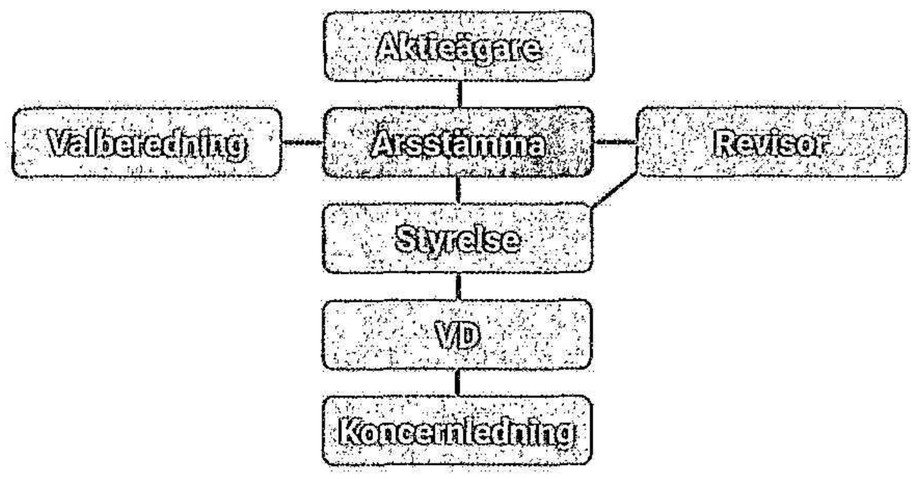
Bolagsstyrningsrapport 36
Styrelse 41
Ledning 42

20240626144464

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. Bolagsstyrningsrapporten har upprättats som en från årsredovisningen skild handling.

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

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

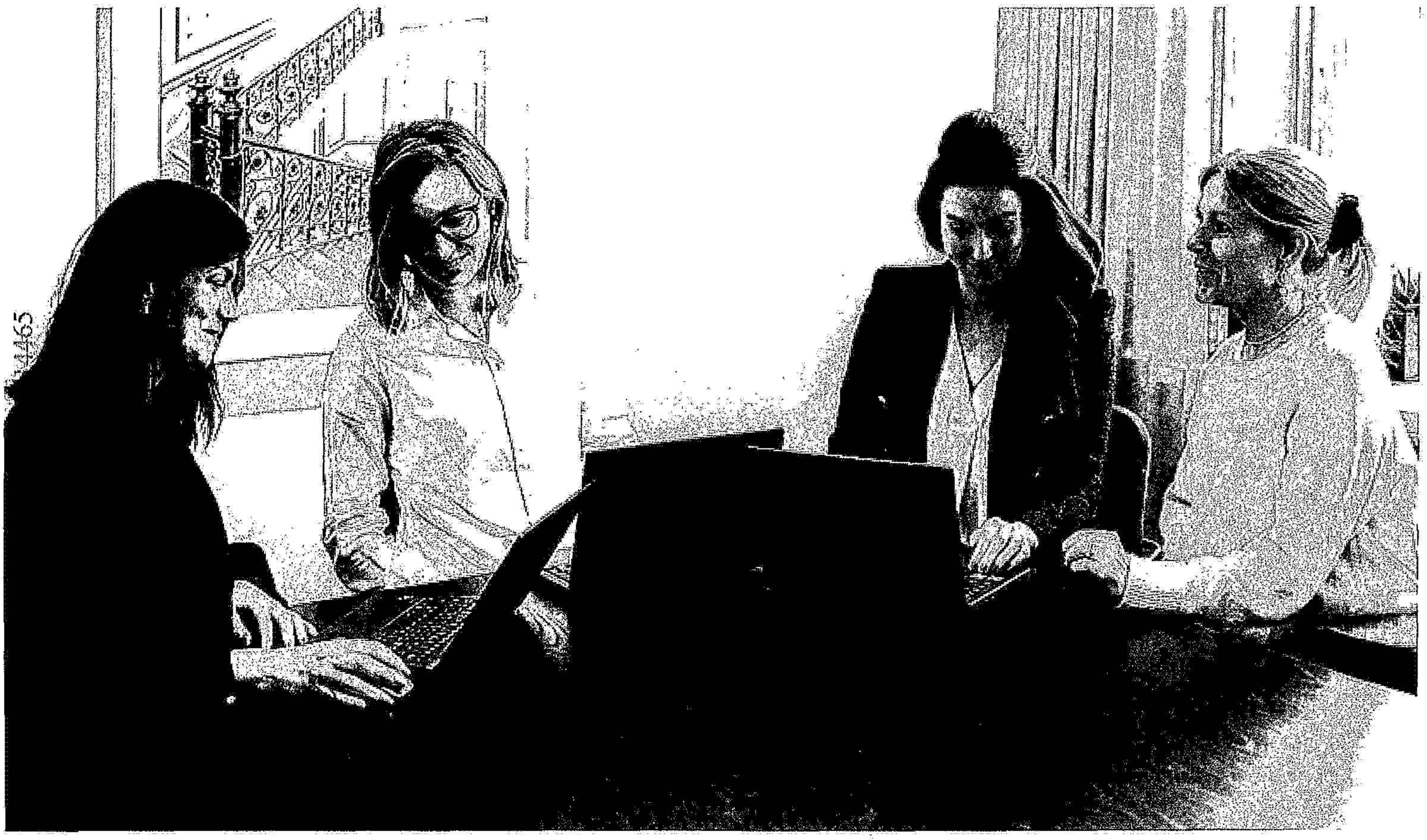
Aktieägare

Bolaget har två olika aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Stamaktierna ägs av Coeli Holding AB, David Dahlgren, Coeli Private Equity AB, Invemo AB, Fredrik Gynnerstedt, TJICC Invest AB, Magnus Hagerborn, Faludden Invest AB, Infostorm Finans AB, Allba Fission 3 AB, Allba Fission 4 AB, Allba Fission 5 AB, Allba Fission 6 AB, Allba Fission 7 AB och Ares Management via Illinois Investment S.à r.l.. Stamaktier har en röst vardera och preferensaktier en tiondels röst vardera, vilket medför att stamaktieägarna har ett bestämmande inflytande i bolaget.

Bolagsstämma

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

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



Viveka Eriksson, Group Financial Controller /Jenni Lindberg, Systemkonsult / Hanna Tibi Wenker, Senior Bolagsekonom / Charlotte Lagerkrans, Ekonomichef

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.

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

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

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

Valberedning

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

Gladsheim saknar formell valberedning men styrelsen har för avsikt att förankra de förslag som normalt

20240626144465

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 och Mikael Larsson.

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

En närmare presentation av ledamöterna finns på sid 41. 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

GLADSHEIM FASTIGHETER STYRELSE 2023

Namn	Befattning	Invald	Närvaro	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare
Carl-Viggo Östlund	Styrelseordförande	2019	13/13	Ja	ja
David Dahlgren [1]	styrelseledamot	2019	3/3	nej	nej
Christina Hambäck [2]	styrelseledamot	2023	6/7	ja	ja
Magnus Hagerborn	styrelseledamot	2019	11/13	nej	ja
Magnus Oscarsson	styrelseledamot	2019	13/13	nej	ja
Mikael Larsson	styrelseledamot	2019	11/13	nej	nej

[1] *David Dahlgren frånträdde som ledamot på ordinarie bolagsstämma 2023-05-26*

[2] *Christina Hambäck valdes som ledamot 2023-05-26 och frånträdde styrelsen 2023-11-23*



Jennifer Örtholm (kommunikationsansvarig), Hanna Keberku (transaktionschef), Christer Fors (hållbarhetschef)

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 2023 av David Dahlgren (verkställande direktör), Per Grundström (finansdirektör), Charlotte Lagerkrans (ekonomichef), Jonny Andersson (fastighetschef), Hanna Keberku (transaktionschef) och Roger Granath (projektchef). För presentation av nuvarande ledningsgrupp se sid 42-43. 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

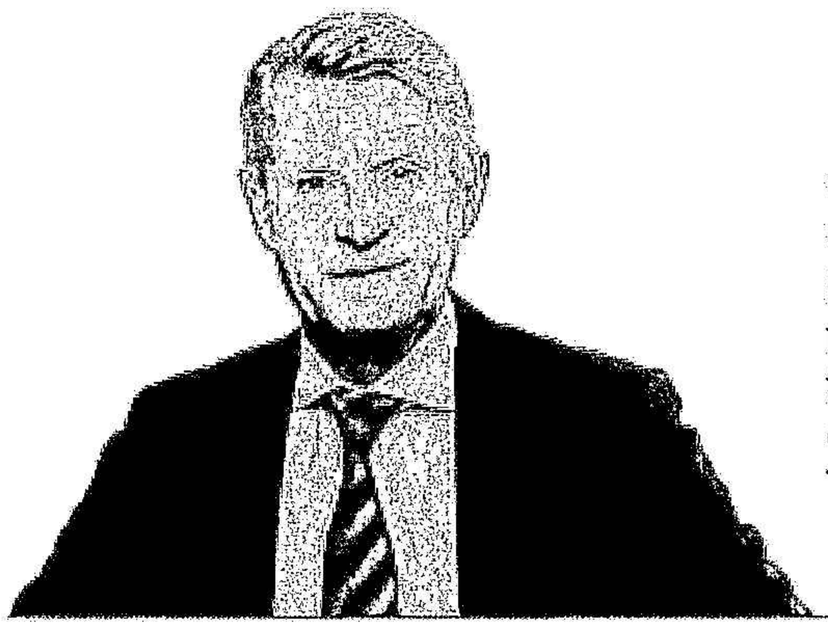
Bolaget är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Bolagets revisorer väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. En revisor i ett svenskt aktiebolag 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 valdes 2019 och omvaldes 2020, 2021, 2022 samt 2023. Ny huvudansvarig revisor 2023 var Katrine Söderberg då tidigare vid EY huvudansvarig revisor Mikael Ikonen gått i pension.

20240626144469

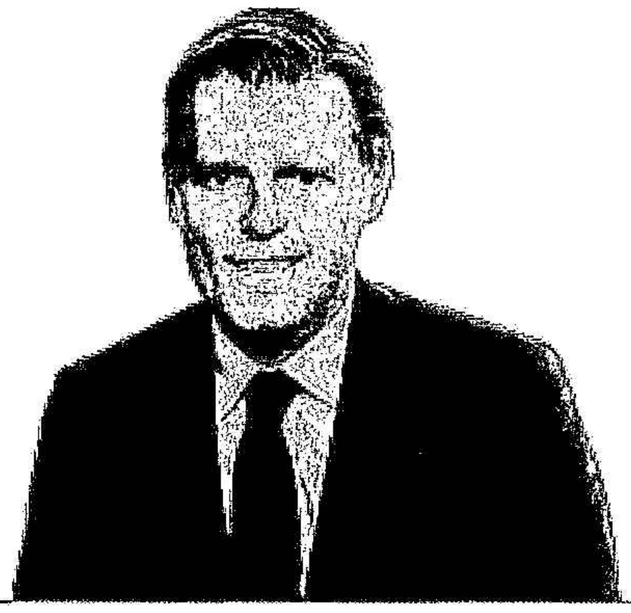
Styrelse

Styrelsen vid utgången av perioden.



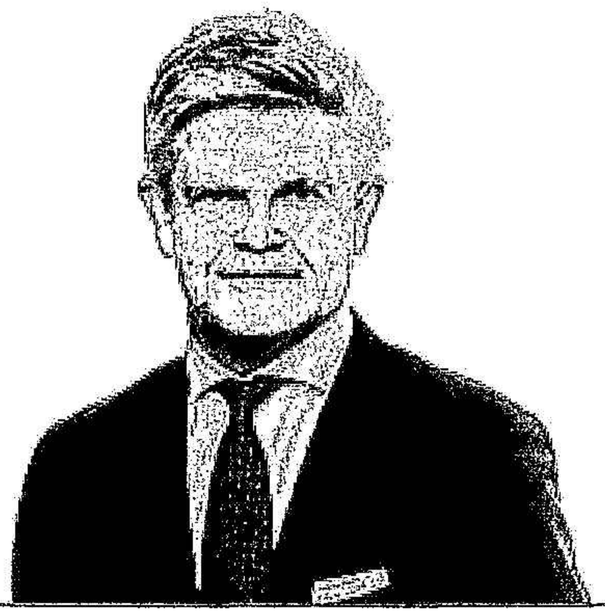
Carl-Viggo Östlund *Styrelseledamot och ordförande*

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



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



Mikael Larsson *Styrelseledamot*

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

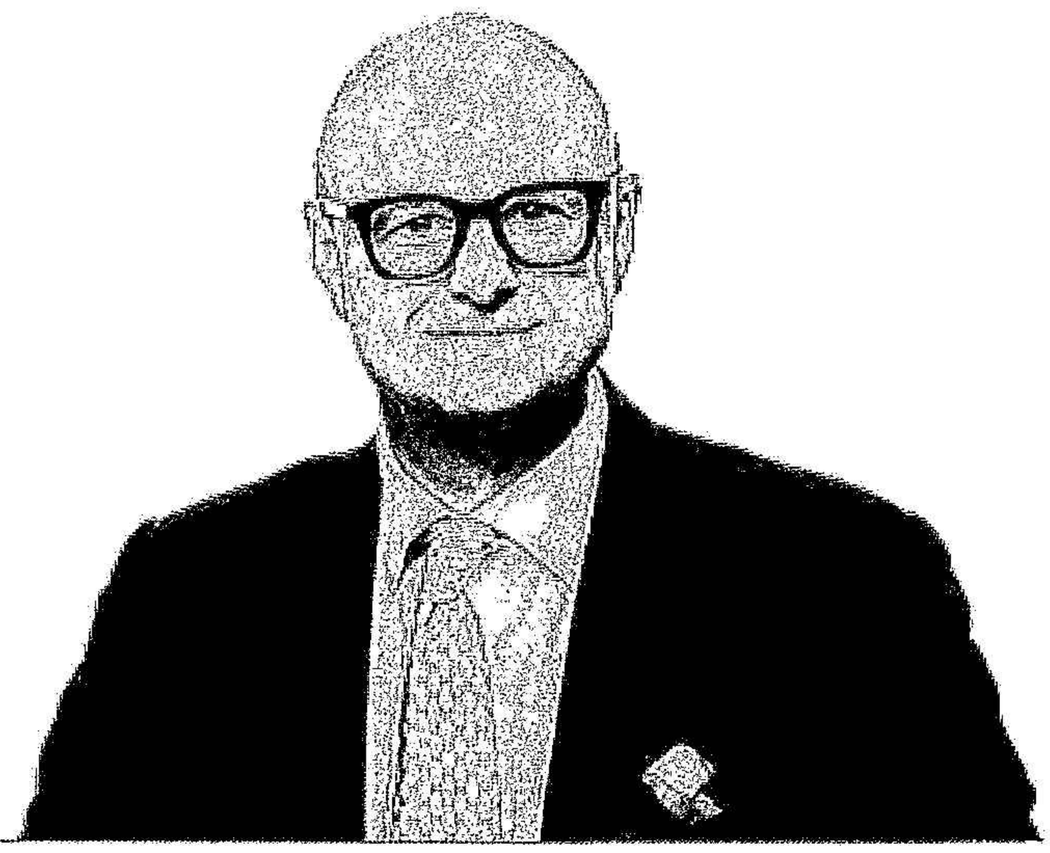
20240626144470

Ledning

Ledningsgruppen vid utgången av perioden.

David Dahlgren *VD*

David Dahlgren grundade Gladsheim Fastigheter 2018. David har tidigare varit VD för det börsnoterade fastighetsbolaget Amasten Fastighets AB. David har varit verksam i fastighetsbranschen i 20 år. Han har bland annat varit Nordenchef för Tavistock Group där han ansvarade över ett bestånd till ett värde av 6 miljarder kr. Vidare har även David arbetat på Aberdeen Standard och på investmentbank.



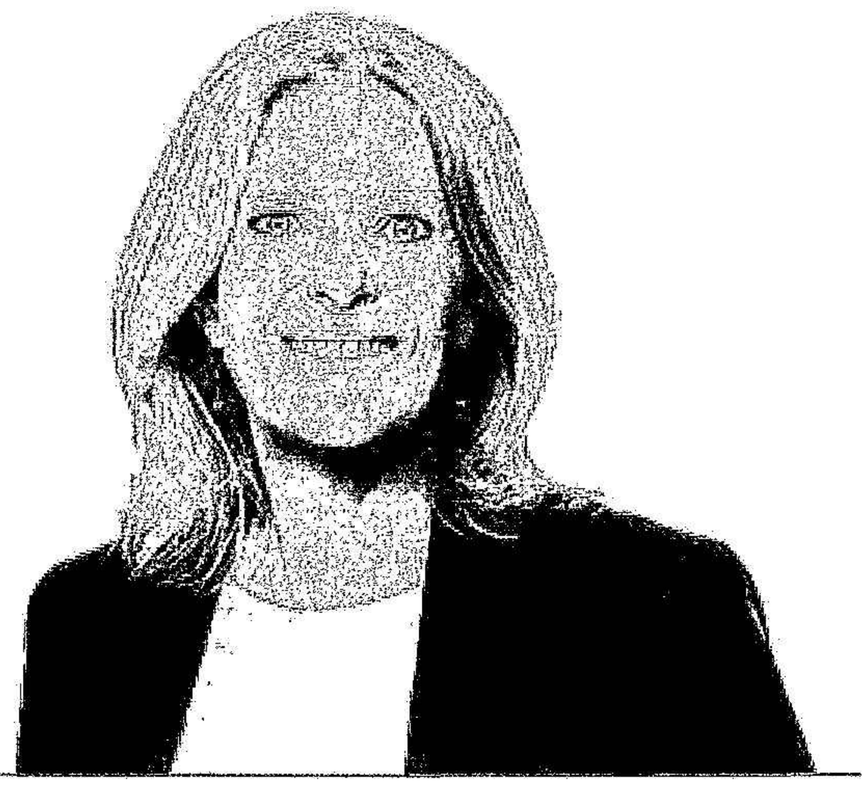
Per Grundström *Finanschef*

Per Grundström har en gedigen erfarenhet inom fastigheter, finansiering och corporate finance. Per har tidigare arbetat på fastighetsbolaget Hembla, där han har arbetat med finansiering, transaktioner, finansiell rapportering och affärsutveckling. Han har även tidigare arbetat inom corporate finance.



Charlotte Lagerkrans *Ekonomichef*

Charlotte Lagerkrans började i sin roll som ekonomichef på Gladsheim i september 2022. Charlotte har lång erfarenhet från fastighetsbranschen och private equity med fokus på redovisning, skatt och rapportering. Charlotte arbetade tidigare som redovisningschef på John Mattson Fastigheter som hon också var med och börsnoterade. Dessförinnan arbetade Charlotte på 3i Group plc som finance manager för Norden.



20240626144471



Jonny Andersson *Förvaltningschef*

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



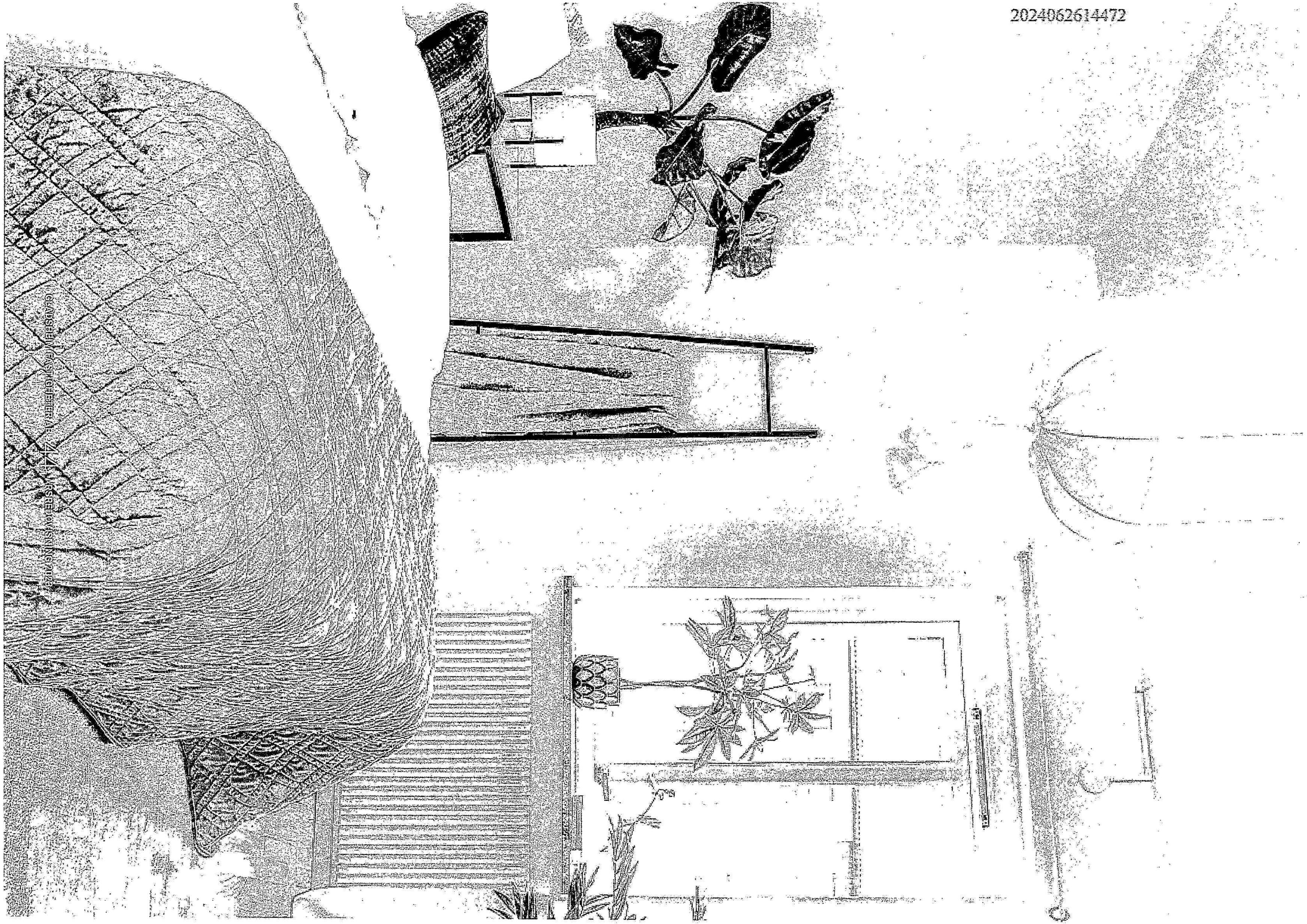
Hanna Keberku *Transaktionschef*

Hanna Keberku är fastighetsekonom med erfarenhet av fastighetstransaktioner, kapitalresning, analys och affärsutveckling. Hanna kommer närmast från Birger Bostad (f.d. SHH Bostad) där hon arbetade som transaktionsansvarig. Hon har tidigare även arbetat på bland annat Brunswick Real Estate och Catella Corporate Finance. Hanna började på Gladsheim i februari 2023.



Roger Granath *Projektchef*

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



20240626144473

Finansiell redovisning

Förvaltningsberättelse		46
Koncernens resultaträkning		53
Koncernens rapport över totalresultat		53
Koncernens rapport över finansiell ställning		54
Förändringar i koncernens eget kapital		55
Koncernens kassaflödesanalys		56
Moderbolagets resultaträkning		57
Moderbolagets rapport över totalresultat		57
Moderbolagets balansräkning		58
Förändringar i moderbolagets eget kapital		59
Moderbolagets kassaflödesanalys		60
Not 1	Redovisningsprinciper	61
Not 2	Viktiga uppskattningar och bedömningar	65
Not 3	Fördelning av intäkter	65
Not 4	Avtalade framtida hyresintäkter	66
Not 5	Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag	66
Not 6	Ersättningar till anställda	67
Not 7	Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning	67
Not 8	Avskrivningar	68
Not 9	Finansiella intäkter	68
Not 10	Finansiella kostnader	68
Not 11	Värdeförändring fastigheter	68
Not 12	Skatt på årets resultat	69
Not 13	Övriga immateriella tillgångar	69
Not 14	Förvaltningsfastigheter	70
Not 15	Maskiner och inventarier	71
Not 16	Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld	71
Not 17	Kundfordringar	72
Not 18	Övriga fordringar	72
Not 19	Likvida medel	72
Not 20	Eget kapital	73
Not 21	Uppskjuten skatteskuld	73
Not 22	Räntebärande skulder	73
Not 23	Finansiella risker och finanspolicy	74
Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75
Not 25	Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	76
Not 26	Ställda säkerheter	76
Not 27	Eventualförpliktelser	76
Not 28	Bokslutsdispositioner	76
Not 29	Andelar i koncernföretag	77
Not 30	Aktiverade lånekostnader	79
Not 31	Närstående	79
Not 32	Händelser efter balansdagen	79
Not 33	Förslag till vinstdisposition	79

20240626144744

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gladsheim Fastigheter AB (publ), 559167-8056, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. Bolaget är publikt och anslutet till Euroclear. Bolaget har 216 aktieägare per 31 december 2023. 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 2023 uppgick till 282,8 mkr (166,0), varav 4,7 mkr (0,5) avsåg övriga rörelseintäkter. Förändringen tillskrivs de förvärv som genomförts under 2022, den årliga hyreshöjningen samt hyreshöjningar kopplade till lägenhetsrenoveringar som genomförts under året. Under det andra halvåret 2022 tillträddes två fastighetsbestånd, den första juli tillträddes 324 lägenheter i Skövde samt att 920 lägenheter i Finspång tillträddes den 1 november.

Under året renoverades totalt 230 (143) lägenheter, vilket motsvarar en årstakt om 8 procent.

Bostadsvakansen per 31 december uppgick till 6,7 procent (4,7) och bestod till 4,3 procentenheter av omsättningsvakans och till 2,4 procentenheter av renoveringsvakans. Resterande vakans härrör till kommersiell vakans. Av den bedömda långsiktiga bostadsvakansen utgörs drygt hälften av pågående renoveringar och knappt hälften av omsättningsvakanser.

Det kontrakterade årliga hyresvärdet uppgick per sista december 2023 till 284,3 mkr att jämföra med 275,8 mkr på bokslutsdagen 2022.

Fastighetskostnader
För helåret 2023 uppgick fastighetskostnaderna till 146,9 mkr jämfört med 100,2 mkr för 2022. Ökningen är till stor del hänförlig till de förvärv som genomförts under andra halvåret 2022 som gett helt och delvis genomslag på totalkostnaden. Taxebundna kostnader har ökat på grund av högre priser för uppvärmning jämfört med 2022.

Driftnetto
Driftnettot för helåret 2023 uppgick till 135,9 mkr jämfört med 65,8 mkr 2022. Ökningen beror till största delen på den större fastighetsportföljen, ökade hyresintäkter genom lägenhetsrenoveringar samt effektivare förvaltning genom skalfördelar av en större fastighetsportfölj. Överskottsgraden vid årets utgång uppgick till 48,0 procent (39,6).

Central administration
Posten omfattar arvode för den ekonomiska förvaltningen, revisionskostnader samt konsultkostnader. Vidare ingår löne- och kontorsomkostnader för ledning och andra gruppgemensamma personer. Kostnaderna för central administration uppgick till 51,8 mkr för helåret, vilket är en ökning jämfört med 43,9 mkr under 2022.

Huvudsaklig anledning till ökningen är en större organisation samt ökade kostnader för implementering av den interna avdelningen för ekonomi och redovisning. Gladsheim har prioriterat att växa kapaciteten i framkant och investerat i personal, system, processer och rutiner för att kunna bygga upp en väsentligt större fastighetsportfölj framåt. Relationen mellan central administration och intäkter kommer löpande att förbättras i takt med att portföljen växer.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till –101,7 mkr under 2023, att jämföra med –37,3 mkr under 2022. Att portföljen vuxit mellan jämförelseperioderna i kombination med ett väsentligt högre ränteläge 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 4,6 procent (3,2) samt en genomsnittlig räntebindning på cirka 0,5 år (1,0) och en genomsnittlig kapitalbindning på 0,9 år (2,0).

Bolaget har vid utgången av det fjärde kvartalet överskridit gränsvärden (kovenanter) avseende två långivare, samtliga skulder till dessa långivare har därmed klassificerats som kortfristiga skulder. Efter periodens utgång har bolaget erhållit samtycken som läker samtliga kovenantsbrott per den sista december. Med hänsyn taget till dessa samtycken uppgår räntebindning till 0,6 år och kapitalbindning till 1,6 år.

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet uppgick till –19,5 mkr för 2023 jämfört med –16,4 mkr 2022. Att förvaltningsresultatet utvecklats negativt under helåret 2023 bär sin huvudsakliga förklaring i stigande finansieringskostnader samt att kostnaderna för förvaltningsorganisationen och den centrala administrationen har vuxit under

20240626144475

perioden i syfte att proaktivt bygga en organisation för fortsatt tillväxt.

Värdeförändring
Vid årsskiftet uppgick fastighetsvärdet till 3 976 mkr, jämfört utgången av 2022 då värdet uppgick till 4 189 mkr. Under året har inga fastigheter förvärvats (1 208 mkr) och fastigheter om 3,9 mkr avyttrats (-), portföljens totala värdeförändring har uppgått till –209 mkr (104).

Den resultatpåverkande värdeförändringen uppgick för helåret 2023 till –341 mkr (11,6). 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 2023 externvärderats av Newsec.

Resultat
Resultatet efter skatt uppgick för helåret 2023 till –338,7 mkr (–13,6). Resultatet har påverkats av återförd uppskjuten skatt om +20,5 mkr (–6,1) för helåret 2023 samt aktuell skatt om 0 mkr (–2,7).

Effektiv skattesats för perioden uppgår till cirka –6 procent (29). Skattesatsen förklaras av den stora andelen upplöst 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 157 fastigheter (158) med en uthyrningsbar area om 257 664 kvadratmeter (258 644) och 3 029 hyreslägenheter (3 023). Verkligt värde uppgår till 3 976 mkr (4 189), vilket motsvarar 15 429 kr per kvm (18 239). Årets investering i befintliga fastigheter uppgår till 132,4 mkr (91,7), vilket till hälften avser uppgraderingar av lägenheter samt till hälften av moderniseringar av fastigheter, exempelvis energieffektiviserande åtgärder. Under året har inga fastigheter (1 208 mkr) förvärvats samt fastigheter om 4 mkr avyttrats (-) och portföljens totala värdeförändring har uppgått till –209 mkr (104).

Likvida medel
Koncernens likvida medel uppgick vid december månads utgång till 35,8 mkr (115,6).

Eget kapital
Bolagets egna kapital består av medel från de emissioner som genomförts. Det totala egna kapitalet uppgår till 1 342 mkr (1 681) per bokslutsdatum. Detta motsvarar en soliditet om 33 procent (39).

Räntebärande skulder
Bolagets totala räntebärande skulder uppgick per bokslutsdatum till 2 549,2 mkr (2 488,2).

Belåning och säkerheter
Belåningsgraden på fastigheterna uppgick per bokslutsdagen till 63,2 procent (56,6) av aktuellt marknadsvärde och överstiger den långsiktiga målsättningen om en belåning uppgående till 60 procent. Genomsnittlig ränta uppgick 4,6 procent (3,20) med en räntetäckningsgrad om 0,8 ggr (0,6).

Villkor för finansieringen, per sista december 2023

Ränta: Snittränta om 4,6 procent
Räntebindning: 0,5 år
Kapitalbindning: 0,9 år
Amortering: Av samlade räntebärande skulder på 2 549 mkr har cirka 1 989 mkr amortering som uppgår till cirka 1,6 procent per år.

Ovan finansiella nyckeltal avseende ränte- och kapitalbindning baseras på samtliga skulder till långivare. Bolaget har vid utgången av det fjärde kvartalet överskridit gränsvärden (kovenanter) avseende två långivare, samtliga skulder till dessa långivare har därmed klassificerats som kortfristiga skulder. Efter periodens utgång har bolaget erhållit samtycken som läker samtliga kovenantsbrott per den sista december. Med hänsyn taget till dessa samtycken uppgår räntebindning till 0,6 år och kapitalbindning till 1,5 år.

Kassaflöde
Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –10,0 mkr (24,7). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –130,8 mkr (–2 003,8). Det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på investeringar i fastigheter som Gladsheim gjort under året. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 61,0 mkr (1 960,1) och består av medel som kommer från banklån som upptagits till följd av driftnettoökningar från gjorda fastighetsinvesteringar. Det totala kassaflödet för året uppgick till –79,8 mkr (–19,0).

20240626144476

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.

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.

20240626134477

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 15 medarbetare anställda i koncernbolaget och 44 medarbetare anställda i dotterbolag exklusive extern förvaltning och andra konsulter.

Riskfaktorer knutna till fastigheterna

Tillgång till utvecklingsmöjligheter

Bolagets utveckling och resultat kommer att till största del vara beroende av att bolaget får tillgång till goda utvecklingsmöjligheter avseende fastigheterna. Arbetet med att identifiera och genomföra åtgärder för utveckling av fastigheterna sker under konkurrens och innebär en 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 4,67 procent (4,03), vilket är 0,64 procentenheter högre än vid utgången av 2022. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 6,77 procent (6,32) vilket var 0,45 procentenheter högre 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

20240626144178

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. 79 procent (79) 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 3 029 lägenheter (3 023) ej justerat för de pågående renoveringarna och tillfälliga vakanser samt 518 kommersiella hyresavtal (511). Den största hyresgästen svarar för 0,7 procent (0,7) av totala hyresintäkterna, den största icke kommunalt eller statligt finansierade hyresgästen svarar för 0,3 procent (0,5) och de 10 största motsvarar 4,0 procent (3,9). Bolaget har en förvaltningsorganisation som aktivt arbetar med både bostads- och kommersiella hyresgäster vad gäller uthyrning och omförhandling. För att minska risken för att en hyresgäst flyttar har Gladsheim en kontinuerlig dialog med hyresgästerna.

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

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

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

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

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

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

20240626144479

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 2023 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	69 955 025
Överkursfond	1 403 025 490
Årets resultat	66 176 416
	1 539 156 931
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	1 539 156 931

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

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

Händelser under året:
Q1:
Under det första kvartalet har de två tidigare aviserade rekryteringarna Transaktionschef, Hanna Keberku, och Hållbarhetschef, Christer Fors, tillträtt sina respektive uppdrag. Hanna började på Gladsheim i slutet av januari, hon kommer närmast från Birger Bostad (f.d. SHH Bostad) där hon har arbetat som transaktionsansvarig. Hon har tidigare även arbetat på bland annat Brunswick Real Estate och Catella Corporate Finance. I sin roll som Transaktionschef har Hanna plats i ledningsgruppen. Christer Fors började på Gladsheim i början av januari, han kommer närmast från Amasten Fastighets AB där han arbetat som fastighetschef för region Mitt sedan 2015. Christer är en viktig pusselbit för Gladsheims fortsatta ökade fokus på hållbarhet.

20240626144480

Q2:
Gladsheim Fastigheter tecknade under det andra kvartalet ett ramavtal med iTUX och kommer i och med detta börja att installera öppet fibernät i fastigheterna. Ambitionen är att hela Gladsheims bestånd på sikt ska ha samma lösning. Beståndet i Mälardalen kommer att installeras som ett första steg och inom 6 månader kommer de första fastigheterna att vara färdiga. Därefter är planen att resten av beståndet ska kopplas upp tillsammans med iTUX. Åtgärden innebär ökad valfrihet av digitala tjänster för våra hyresgäster och framtidssäkra nät.

Gladsheims bolagsstämma ägde rum 26 maj. Stämman beslutade enligt styrelsens förslag att inte genomföra någon utdelning. På stämman godkändes även bolagets årsredovisning. Till styrelse för bolaget valdes Carl-Viggo Östlund till ordförande (omval), Till ledamöter valdes Mikael Larsson (omval), Magnus Oscarsson (omval), Magnus Hagerborn (omval) samt Christina Hambäck (nyval).

Christina Hambäck är idag chef för strategi & affärsutveckling på ICA Fastigheter. Innan sin nuvarande roll har hon bland annat varit chef för verksamhetsutveckling och hållbarhet på Magnolia Bostad och även tidigare arbetat på Newsec, Ikano Bostad och DTZ. Christina har en gedigen erfarenhet från nordisk fastighets- och investeringsmarknad med sina 20 år i branschen. Christina är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till bolagets större ägare. Christina kommer senast under våren 2024 tillträda som VD på Qarlbo Property, något som pressmeddelats i slutet av augusti.

Q3:
Den 1 september frånträddes en fastighet i Karlskoga med ett underliggande fastighetsvärde om 5,9 mkr. Jonny Andersson, förvaltningschef, har tagit plats i ledningsgruppen efter Linda Forsberg som har valt att avsluta sin tjänst på Gladsheim. Jonny har en lång bakgrund inom fastighetsförvaltning och uthyrning med 12 års erfarenhet av både bostäder och kommersiella fastigheter. Han inledde sitt arbete på Gladsheim 2022 som affärsområdeschef för Mälardalen.

Q4:
Vid utgången av det fjärde kvartalet har bolaget överskridit gränsvärdet i ett låneavtal. Överträdelsen gäller finansiella åtaganden kopplat till tillgänglig likviditet i koncernen som andel av räntebärande skuld samt krav på soliditet. Bolaget har upplyst berörda långivare om de överskridna gränsvärdena och erhållit samtycken (så kallade "Waivers"), vilket innebär att långivarna har frånsagt rätten att återkräva lånen till förtida betalning. Då dessa samtycken har erhållits efter utgången av perioden har samtliga skulder i berörda låneavtal, uppgående till 828 mkr klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen samt avseende löptider för ränte- och kapitalbindning per 2023-12-31.

Christina Hambäck har valt att avsluta sitt uppdrag som styrelseledamot i Gladsheim med hänvisning till sin nya anställning som VD för Qarlbo Property. Gladsheim tackar Christina för hennes tid och insats som styrelseledamot samt önskar henne lycka till i sitt nya uppdrag.

Händelser efter årets slut:
Under februari 2024 genomfördes ett kapitaltillskott om 150 mkr i form av ett evigt hybridlån från Gladsheims huvudägare Ares Management. Gladsheim är i ensidig kontroll över när lånet återbetalas. Lånet klassificeras därmed som eget kapital enligt bolagets redovisningsprinciper, men har företräde framför sedvanliga aktier. Cirka 60 procent kommer att gå till att stärka bolagets finansiella ställning och 40 procent till investeringar i befintlig portfölj. Kapitaltillskottet är en del i en större facilitet på 300 mkr fram till 2027. Avsikten är att övriga ägare kommer kunna tillställa bolaget kapital pro-rata till samma villkor under våren 2024.

Efter periodens utgång har bolaget erhållit samtycken (så kallade "waivers") som läker samtliga konvenantsbrott per den sista december samt genom kapitalanskaffning stärkt bolagets likviditet och soliditet.

Från den 1 januari 2024 drivs bolagets ekonomifunktioner med egen personal och systemstöd. Under januari tillträdde Viveka Eriksson rollen som Group Financial Controller och Hanna Tibi Wenker rollen som Senior Bolagsekonom.

20240626144431

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	3, 4	278 103	165 483
Övriga intäkter	3	4 679	542
		282 782	**166 025**
Fastighetskostnader	5	−146 908	−99 922
Planerat underhåll	5	-	−313
Driftnetto		**135 874**	**65 790**
Central administration	5, 6, 7	−51 833	−43 915
Avskrivningar	8	−1 851	−955
Finansiella intäkter	9	745	72
Finansiella kostnader	10	−102 474	−37 406
Förvaltningsresultat		**−19 539**	**−16 413**
Försäljning förvaltningsfastigheter	14	1 721	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	−341 441	11 641
Värdeförändringar		**−339 720**	**11 641**
Resultat före skatt		**−359 259**	**−4 773**
Aktuell skatt	12	14	−2 715
Uppskjuten skatt	12	20 509	−6 112
ÅRETS RESULTAT		**−338 737**	**−13 601**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		−338 737	−13 601

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	Not	2023	2022
Årets resultat		−338 737	−13 601
ÅRETS TOTALRESULTAT		**−338 737**	**−13 601**

20240626144482

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	3 722	2 262
Förvaltningsfastigheter	14	3 975 610	4 188 610
Maskiner och inventarier	15	4 224	3 573
Nyttjanderättstillgångar	16	5 661	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 989 217**	**4 194 445**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	2 146	701
Skattefordringar		3 506	-
Övriga fordringar	18	6 661	6 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 378	5 403
Likvida medel	19	35 786	115 598
Summa omsättningstillgångar		**56 477**	**128 611**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 045 694**	**4 323 056**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		1 132	1 132
Övrigt tillskjutet kapital		1 503 165	1 503 165
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		–161 925	176 812
Summa eget kapital		**1 342 372**	**1 681 110**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	21	58 906	72 169
Räntebärande skulder	22	810 507	2 027 123
Leasingskulder	16	5 661	0
Summa långfristiga skulder		**875 074**	**2 099 292**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22	1 738 680	461 072
Leverantörsskulder		29 372	30 317
Skatteskulder		-	3 025
Övriga kortfristiga skulder		11 894	9 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	48 303	38 245
Summa kortfristiga skulder		**1 828 249**	**542 653**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 045 694**	**4 323 056**

20240626144483

Förändringar i koncernens eget kapital

Tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**906**	**905 146**	**190 413**	**1 096 465**
Nyemission	226	599 772	-	599 998
Emissionskostnader	-	–1 753	-	–1 753
Årets resultat	-	-	–13 601	–13 601
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 132**	**1 503 165**	**176 812**	**1 681 110**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 132**	**1 503 165**	**176 812**	**1 681 110**
Årets resultat	-	-	–338 737	–338 737
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 132**	**1 503 165**	**–161 925**	**1 342 372**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Fördelning av aktier

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

Förändring av antalet aktier under året

	Stamaktier	Preferensaktier
Ingående värde 2023-01-01	**900 000**	**1 159 009**
	-	-
Utgående värde 2023-12-31	**900 000**	**1 159 009**

Övrigt tillskjutet kapital

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

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.

20240626144484

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not	2023	2022
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		−257 530	32 560
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		5 655	−6 823
Av- och nedskrivningar		1 851	968
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		341 441	−11 641
		91 417	**15 064**
Erhållen ränta		745	72
Erlagd ränta		−102 474	−37 237
Betald inkomstskatt		−4 777	−7 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**−15 089**	**−29 305**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		−5 941	5 788
Förändring av rörelseskulder		10 988	48 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**−10 044**	**24 723**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar	13	−2 287	−710
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	−1 907 744
Investeringar i förvaltningsfastigheter	14	−132 361	−91 694
Försäljning av fastigheter		5 563	-
Förvärv av maskiner och inventarier	15	−1 675	−3 676
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**−130 760**	**−2 003 825**
Finansieringsverksamheten	23		
Nyemission		-	598 245
Upptagna räntebärande skulder		87 753	1 472 521
Amortering av räntebärande skulder		−26 761	−110 641
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**60 992**	**1 960 126**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**−79 812**	**−18 975**
Likvida medel vid periodens början		115 598	134 573
Likvida medel vid periodens slut	19	**35 786**	**115 598**

20240626144835

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	3	12 157	7 224
Övriga intäkter	3	451	6
		12 608	**7 230**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	−3 965	−4 306
Central administration	5, 6, 7	−51 447	−34 104
Avskrivningar materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	−1 382	−666
Rörelseresultat		**−44 186**	**−31 847**
Finansiella intäkter	9	65 694	19 391
Finansiella kostnader	10	−21 005	−1 198
Finansnetto		**44 689**	**18 192**
Resultat efter finansiella poster		**503**	**−13 654**
Bokslutsdispositioner	28	71 126	31
Resultat före skatt		**71 629**	**−13 623**
Skatt på årets resultat	12	-	-
Uppskjuten skatt		−5 452	15 457
ÅRETS RESULTAT		**66 177**	**1 833**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	Not	2023	2022
Årets resultat		66 177	1 833
ÅRETS TOTALRESULTAT		**66 177**	**1 833**

20240626144486

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	3 549	2 089
Summa immateriella anläggningstillgångar		**3 549**	**2 089**
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående arbete		-	268
Maskiner och inventarier	15	2 422	2 051
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 422**	**2 319**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	53 681	29 300
Aktiverade lånekostnader	30	118	59
Uppskjutna skattefordringar	21	10 004	15 457
Summa finansiella anläggningstillgångar		**63 804**	**44 816**
Summa anläggningstillgångar		**69 775**	**49 224**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 529 478	1 389 766
Övriga fordringar	18	9 136	2 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 508	4 674
Summa kortfristiga fordringar		**1 544 122**	**1 396 525**
Kassa och bank	19	8 341	47 965
Summa omsättningstillgångar		**1 552 463**	**1 444 490**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 622 238**	**1 493 714**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 132	1 132
Summa bundet eget kapital		**1 132**	**1 132**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 403 025	1 403 025
Balanserat resultat		69 955	68 121
Årets resultat		66 177	1 833
Summa fritt eget kapital		**1 539 156**	**1 472 980**
Summa eget kapital		**1 540 291**	**1 474 112**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	50 000	10 000
Leverantörsskulder		7 480	5 338
Skatteskulder		627	690
Övriga kortfristiga skulder		356	301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	23 485	3 273
Summa kortfristiga skulder		**81 948**	**19 602**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 622 238**	**1 493 714**

20240626144487

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Tkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	906	805 006	68 121	874 033
Nyemission	226	599 77	-	599 998
Emissionskostnader	-	–1 753	-	–1 753
Årets resultat	-	-	1 833	1 833
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 132**	**1 403 025**	**69 954**	**1 474 112**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 132**	**1 403 025**	**69 954**	**1 474 112**
Övrigt totalresultat	-	-	66 177	66 177
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 132**	**1 403 025**	**136 131**	**1 540 291**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Fördelning av aktier

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

Förändring av antalet aktier under året

	Stamaktier	Preferensaktier
Ingående värde 2023-01-01	**900 000**	**1 159 009**
Förändring	-	-
Utgående värde 2023-12-31	**900 000**	**1 159 009**

Balanserat resultat

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

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

20240626144838

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2023	2022
Rörelseresultat		−44 186	−31 847
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		1 559	697
Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar		**- 46 627**	**−31 150**
Erhållen ränta		65 694	19 391
Betald ränta		−21 005	−1 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 062**	**−12 898**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		−76 471	−589 917
Förändring av rörelseskulder		22 379	3 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**−52 030**	**−598 907**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		−2 229	−977
Förvärv av maskiner och inventarier		−984	−1 529
Förvärv av dotterföretag/aktieägartillskott		−24 381	−12 379
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**−27 594**	**−14 885**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	598 245
Upptagna kortfristiga skulder		40 000	-
Amortering av lån		-	−25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**40 000**	**573 245**
Årets kassaflöde		**−39 624**	**−40 547**
Likvida medel vid årets början		**47 965**	**88 512**
Likvida medel vid årets slut		**8 341**	**47 965**

20240626144489

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 29 nedan.

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 april 2024 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande 31 maj 2024.

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). Uppgifterna inom parentes avser föregående år. 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 (inklusive strukturerade 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, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, dvs förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

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

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för 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

20240626141490

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.

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

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

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

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

20240626144931

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

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

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

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

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

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

Bolaget har redovisat konstaterade förluster på 33 (47) 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. De beräknade nyttjandeperioderna för maskiner och inventarier är tre till fem år. När tillgångens avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Intäktsredovisning
Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla

20240626144492

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 lånefordringar och kundfordringar har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Utdelningsintäkter
Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Utdelningar
Utdelning till 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 också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i koncernföretag
Andelar i 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 posten "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).

20240626144493

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). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i förval.

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

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. Inga förvärv har skett under 2023 men samtliga förvärv under 2022 klassificerades som tillgångsförvärv.

Not 3 Fördelning av intäkter

	KONCERNEN	
Tkr	2023	2022
Hyresintäkter	278 103	165 483
Management fee koncernföretag	-	-
Övriga intäkter	4 679	542
Summa	**282 782**	**166 025**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023	2022
Hyresintäkter	-	-
Management fee koncernföretag	12 157	7 224
Övriga intäkter	451	6
Summa	**12 608**	**7 230**

20240626144194

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	2023	2022
Avtalade hyresintäkter		
– inom 0-1 år	245 252	238 499
– inom 1-2 år	8 357	9 861
– inom 2-3 år	9 714	8 671
– inom 3-4 år	7 541	7 083
– inom 4-5 år	4 344	2 046
– senare än fem år	9 084	9 630
Summa	**284 292**	**275 790**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023	2022
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	2023	2022
Drifts- och underhållskostnader	–106 774	–70 046
Fastighetsskatt	–6 764	–4 381
Administrationskostnader	–2 902	–2 539
Personalkostnader	–30 469	–22 956
Summa	**–146 908**	**–99 922**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023	2022
Drifts- och underhållskostnader	-	-
Fastighetsskatt	-	-
Administrationskostnader	-	-
Personalkostnader	–3 965	–4 306
Summa	**–3 965**	**–4 306**

Planerat underhåll

	KONCERNEN	
Tkr	2023	2022
Underhållsåtgärder i projekt	-	–313
Summa	**-**	**–313**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023	2022
Underhållsåtgärder i projekt	-	-
Summa	**-**	**-**

Centraladministration

	KONCERNEN	
Tkr	2023	2022
Förgäveskostnader	–5 296	–2 344
Personalkostnader	–22 252	–18 156
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	–10 673	–11 750
Redovisningstjänster	–11 440	–4 464
Övriga kostnader	–2 173	–7 202
Summa	**–51 833**	**–43 915**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023	2022
Förgäveskostnader	–5 296	–1 409
Personalkostnader	–17 556	–14 442
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	–8 640	–5 021
Redovisningstjänster	–11 440	–3 518
Övriga kostnader	–8 516	–9 715
Summa	**–51 447**	**–34 104**

20240626144495

Not 6 Ersättningar till anställda

Ersättningar

Tkr	KONCERNEN 2023	2022
Löner	−35 082	−26 000
Sociala avgifter	−12 645	−10 139
Pensionskostnader	−3 298	−2 585
Övriga personalkostnader	−1 696	−2 388
Summa	−52 721	−41 112

Ersättningar

Tkr	MODERBOLAGET 2023	2022
Löner	−13 607	−11 044
Sociala avgifter	−4 712	−4 252
Pensionskostnader	−2 001	−1 732
Övriga personalkostnader	−1 201	−1 720
Summa	−21 521	−18 748

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

KONCERNEN Tkr	2023 Löner, andra ersättningar	2023 Sociala kostnader	2023 Pensions kostnader	2022 Löner, andra ersättningar	2022 Sociala kostnader	2022 Pensions kostnader
Styrelseordförande	−165	−17	-	−151	−15	-
Verkställande direktören	−2 368	−744	-697	−1 833	−603	-501
Ledande befattningshavare, 5 personer	−5 072	−1 594	-1 035	−3 488	−1 305	-913
Övriga anställda	−27 642	−10 307	-1 566	−20 679	−8 231	-1 171
Summa	**−35 247**	**−12 662**	**−3 298**	**−26 151**	**−10 154**	**−2 585**

Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

%	KONCERNEN 2023	2022
Centralt	14 %	13 %
Övriga anställda	15 %	15 %

Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

%	MODERBOLAGET 2023	2022
Centralt	55 %	57 %
Övriga anställda	0 %	0 %

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

%	KONCERNEN 2023	2022
Styrelsen	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	33 %	40 %

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

%	MODERBOLAGET 2023	2022
Styrelsen	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	33 %	40 %

Genomsnittligt antal anställda i koncernen uppgick till 60 (52).

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Tkr	KONCERNEN 2023	2022
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	−1 722	−1 859
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	−112	−243
Summa	**−1 834**	**−2 102**

Tkr	MODERBOLAGET 2023	2022
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	−1 722	−189
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	−112	−243
Summa	**−1 834**	**−432**

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.

20240626144496

Not 8 Avskrivningar

	KONCERNEN	
Tkr	2023	2022
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	–827	–517
Avskrivningar maskiner och inventarier	–1 024	–438
Summa	**–1 851**	**–955**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023	2022
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	–769	–459
Avskrivningar maskiner och inventarier	–613	–207
Summa	**–1 382**	**–666**

Not 9 Finansiella intäkter

	KONCERNEN	
Tkr	2023	2022
Ränteintäkter	745	72
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Summa	**745**	**72**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023	2022
Ränteintäkter	569	68
Ränteintäkter, koncernföretag	65 125	19 322
Summa	**65 694**	**19 391**

Not 10 Finansiella kostnader

	KONCERNEN	
Tkr	2023	2022
Räntekostnader	–97 053	–36 406
Avskrivning av lånekostnader	–493	–470
Övriga finansiella kostnader	–4 928	–530
Summa	**–102 474**	**–37 406**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023	2022
Räntekostnader	–20 354	–1 091
Avskrivning av lånekostnader	–59	–59
Övriga finansiella kostnader	–592	–48
Summa	**–21 005**	**–1 198**

Not 11 Värdeförändring fastigheter

	KONCERNEN	
Tkr	2023	2022
Orealiserad värdeförändring	–341 441	11 641
Summa	**–341 441**	**11 641**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023	2022
Orealiserad värdeförändring	-	-
Summa	**-**	**-**

20240626144497

Not 12 Skatt på årets resultat

Tkr	KONCERNEN 2023	2022
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	14	–2 670
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	–45
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	25 792	–21 569
- avseende aktiverade underskottsavdrag	–5 452	15 457
- avseende direktförda obeskattade reserver	169	-
Summa	**20 523**	**–8 827**

Tkr	MODERBOLAGET 2023	2022
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	–5 452	15 457
- avseende direktförda obeskattade reserver	-	-
Summa	**–5 452**	**15 457**

Avstämning av redovisad skatt

Tkr	KONCERNEN 2023	2022
Resultat före skatt	–359 259	–4 773
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	74 007	983
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	–18 268	–7 598
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	2 785	–8 595
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	21 950	7 398
Begränsning uppskjuten skatteskuld pga IRE	–67 215	-
Temporära skillnader hänförliga till tidigare år	3 511	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader på fastigheter	3 752	–1 060
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	45
Redovisad effektiv skatt	**20 523**	**–8 827**

Avstämning av redovisad skatt

Tkr	MODERBOLAGET 2023	2022
Resultat före skatt	71 629	–13 623
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	–14 756	2 806
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	–94	–72
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	9 398	4 112
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-	–6 847
Begränsning uppskjuten skatteskuld pga IRE	-	-
Temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader på fastigheter	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Redovisad effektiv skatt	**–5 542**	**-**

Not 13 Övriga immateriella tillgångar

Tkr	KONCERNEN 2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	3 296	2 586
Inköp	2 287	710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 583**	**3 296**
Ingående avskrivningar enligt plan	–1 034	–517
Årets avskrivningar enligt plan	–827	–517
Utgående ack. avskrivn. enligt plan	**–1 861**	**–1 034**
Utgående planenligt restvärde	**3 722**	**2 262**

Tkr	MODERBOLAGET 2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	3 007	2 297
Inköp	2 229	710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 236**	**3 007**
Ingående avskrivningar enligt plan	–918	–459
Årets avskrivningar enligt plan	–769	–459
Utgående ack. avskrivn. enligt plan	**–1 687**	**–918**
Utgående planenligt restvärde	**3 549**	**2 089**

Under året har Gladsheim implementerat ett ekonomisystem, Visma Edge för redovisning och uppföljning internt och externt.

20240626144498

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	KONCERNEN	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	4 188 610	2 178 950
Förvärv av fastigheter (inkl förvärvskostnader och skatterabatt)	-	1 906 325
Investeringar i fastigheter	132 361	91 694
Avyttring av fastigheter	–3 920	-
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	–341 441	11 641
Summa	**3 975 610**	**4 188 610**

Sammanfattning värderingsantaganden

	KONCERNEN	
	2023-12-31	2022-12-31
Antal värderingsobjekt	155	158
Värdetidpunkt	2023-12-31	2022-12-31
Inflationsantagande	2,0%	2,0-4,0 %
Kalkylperiod	10 år	10 år
Direktavkastning	3,15-8,92 %	2,25-10,35 %
Långsiktig vakans, bostäder	0,15-2,50 %	0,15-2,50 %
Långsiktig vakans, kommersiellt	1,66-10,15 %	0,89-10%
Marknadshyra, kr/kvm	703-2 631	574-2 768
DoUH-kostnader, kr/kvm	269-700	253-677

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

Gladsheim Fastigheters värderingsprocess innebär att Gladsheim Fastigheter har låtit externa värderingsinstitut utföra marknadsvärderingar. Samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderas individuellt två gånger om året, halvårsskiftet och vid årsskiftet. Senaste värderingen utfördes per 2023-12-31 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.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde utifrån verkligt värde nivå 3 i enlighet med värderingshierarkin i IFRS 13. Förändringar i icke observerbar data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från 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 +/–	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 %	30,1/–44,4	32,5/–51,1
Hyresintäkt	1 %	+69,0/–69,0	+74,8/–74,8
Driftskostnader	1 %	27,0/–27,0	30,3/–30,3
Direktavkastningskrav	0,5 %	+287,9/–287,9	+379,4/–379,4

20240626144499

Not 15 Maskiner och inventarier

	KONCERNEN	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 774	1 693
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	–	903
Inköp	1 675	3 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 449**	**5 774**
Ingående avskrivningar enligt plan	–2 201	–738
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	–	–741
Årets avskrivningar enligt plan	–1 024	–722
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–3 225	–2 201
Utgående planenligt restvärde	**4 224**	**3 573**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 461	932
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	-	-
Inköp	984	1 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 445**	**2 461**
Ingående avskrivningar enligt plan	–410	–203
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	–613	–207
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	–1 023	–410
Utgående planenligt restvärde	**2 422**	**2 051**

Not 16 Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

	KONCERNEN	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	-	-
Årets förändring	5 661	-
Summa	**5 661**	-
Förfallostruktur		
Förfallotidpunkt 1 år	117	-
Förfallotidpunkt 2-5 år	5 498	-
Förfallotidpunkt efter 5 år	-	-
Summa	**5 615**	-

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	-	-
Årets förändring	-	-
Summa	-	-
Förfallostruktur odiskonterade kassaflöden		
Förfallotidpunkt 1 år	2 155	-
Förfallotidpunkt 2-5 år	2 105	-
Förfallotidpunkt efter 5 år	-	-
Summa	**4 260**	-

Gladsheim är leasetagare gällande leasingavtal för hyra av ett kontor samt för tjänste- och förmånsbilar. Vid nuvärdesberäkning användes en genomsnittlig diskonteringsränta om 6 procent för kontorslokalavtal samt 8 procent för billeasingavtal. Årets leasingavgifter för dessa avtal uppgår till i koncernen 3,9 mkr (0) och i moderbolaget 2,4 mkr (0).

20240626145500

Not 17 Kundfordringar

	KONCERNEN	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	4 316	3 762
Avsättning för osäkra kundfordringar	–2 170	–3 061
Utgående redovisat värde	**2 146**	**701**
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	–3 061	–2 320
Förvärvade avsättningar	-	–1 545
Konstaterade förluster	–33	1 159
Återvunna kundfordringar	27	4
Årets förändring/reservering	897	–359
Avsättning vid årets slut	**–2 170**	**–3 061**
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	-	-
Förfallna < 30 dagar	201	513
Förfallna 31 - 60 dagar	546	123
Förfallna > 61 dagar	3 569	65
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**4 316**	**701**
Förfallna och reserverade kundfordringar	2 170	3 061
Summa kundfordringar	**2 146**	**3 762**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	-	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-
Utgående redovisat värde	**-**	**-**
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-	-
Förvärvade avsättningar	-	-
Konstaterade förluster	-	-
Återvunna kundfordringar	-	-
Årets förändring/reservering	-	-
Avsättning vid årets slut	**-**	**-**
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-	-
Förfallna > 61 dagar	-	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**-**	**-**
Förfallna och reserverade kundfordringar	-	-
Summa kundfordringar	**-**	**-**

Bolaget har redovisat konstaterade förluster på 33 (47) tkr 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 18 Övriga fordringar

	KONCERNEN	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter	-	2 013
Deposition kontorshyra	13	70
Skattekonto	-	1 768
Övriga poster	6 648	3 057
Summa	**6 661**	**6 908**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter		-
Deposition kontorshyra	-	70
Skattekonto	-	2
Övriga poster	9 136	2 013
Summa	**9 136**	**2085**

Not 19 Likvida medel

	KONCERNEN	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	35 786	115 598
Summa	**35 786**	**115 598**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	8 341	47 965
Summa	**8 341**	**47 965**

20240626145031

Not 20 Eget kapital

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

KONCERNEN Tkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier
Ingående värde 2023-01-01	900 000	1 159 009
Förändring	-	-
Utgående värde 2023-12-31	**900 000**	**1 159 009**
Ingående värde 2022-01-01	**900 000**	**746 922**
Nyemission 2022-07-25	-	171 703
Nyemission 2022-11-03	-	240 384
Utgående värde 2022-12-31	**900 000**	**1 159 009**

MODERBOLAGET Tkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier
Ingående värde 2023-01-01	900 000	1 159 009
Förändring	-	-
Utgående värde 2023-12-31	**900 000**	**1 159 009**
Ingående värde 2022-01-01	**900 000**	**746 922**
Nyemission 2022-07-25	-	171 703
Nyemission 2022-11-03	-	240 384
Utgående värde 2022-12-31	**900 000**	**1 159 009**

Not 21 Uppskjuten skatt

	KONCERNEN	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	48 902	56 594
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	10 004	15 575
Summa	**58 906**	**72 169**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader		-
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	10 004	15 457
Summa	**10 004**	**15 457**

Not 22 Räntebärande skulder

	KONCERNEN	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
- Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	810 507	2 027 123
- Skulder till kreditinstitut som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-
Kortfristiga skulder		
- Skulder till kreditinstitut	1 738 680	461 072
Summa	**2 549 187**	**2 488 195**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
- Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
- Skulder till kreditinstitut som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-
Kortfristiga skulder		
- Skulder till kreditinstitut	50 000	10 000
Summa	**50 000**	**10 000**

20240626145O2

Not 23 Finansiella risker och finanspolicy

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

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

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

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

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

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

Finansiella överenskommelser
Koncernen har per 31 december 2023 inga outnyttjade lånelöften (72 miljoner kronor).

Hantering av kapital
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

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

Upplysning verkligt värde räntebärande skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för koncernens räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet för de räntebärande skulderna bedöms per bokslutsdatumet uppgå till 2 530 824 Tkr (2 452 298).

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

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

20240626145O3

Forts. not 23

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

KONCERNEN Tkr	2022 Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar			
Kundfordringar	701	-	-
Övriga fordringar	5 140	-	-
Likvida medel	115 598	-	-
Summa	**121 439**	**-**	**-**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	2 027 123
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	461 072
Leverantörsskulder	-	-	30 318
Övriga skulder	-	-	10 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	942
Summa	**-**	**-**	**2 530 123**

Förfallostruktur 2023-12-31

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

Gladsheim har per 2023-12-31 brutit mot villkor i finansieringsavtal (covenanter) avseende Swedbank AB och Norion Bank AB. Detta har medför att skulder om 612 Mkr klassificerats om från långfristiga till kortfristiga. Under det första kvartalet 2024 har Gladsheim erhållit sk waivers vilket läker dessa covenantbrott varefter skulderna åter klassificerats som långfristiga.

Förfallostruktur 2022-12-31

Tkr	2023	2024	2025	2026
Låneförfall	461 072	1 031 808	745 315	250 000
Leverantörsskulder	30 317			
Övriga kortfristiga skulder	9 994			
Totala finansiella instrument	**501 383**	**1 031 808**	**745 315**	**250 000**

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN	
Tkr	2023	2022
Förskottsbetalda hyror	24 595	22 937
Upplupna förvärvskostnader	-	-
Upplupna löner	4 929	3 557
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	871	699
Upplupna räntekostnader	5 995	3 842
Upplupna mediakostnader	2 225	3 821
Upplupna kostnader för revision	1 038	945
Övriga poster	8 650	2 444
Summa	**48 303**	**38 245**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023	2022
Förskottsbetalda hyror	-	-
Upplupna förvärvskostnader	-	-
Upplupna löner	2 086	1 629
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	330	278
Upplupna räntekostnader	17 631	-
Upplupna mediakostnader	-	-
Upplupna kostnader för revision	1 038	945
Övriga poster	2 400	421
Summa	**23 485**	**3 273**

20240626143O4

Not 25 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Tkr	KONCERNEN 2023-12-31	2022-12-31	Tkr	MODERBOLAGET 2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder			**Långfristiga räntebärande skulder**		
Ingående redovisat värde	2 027 123	1 119 960	Ingående redovisat värde	-	35 000
Kassaflödespåverkande förändr.	47 753	1 354 671	Kassaflödespåverkande förändr.	-	–25 000
Omklassificeringar	–1 264 369	–447 508	Omklassificeringar	-	–10 000
Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder	**810 507**	**2 027 123**	**Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder**	**-**	**-**
Ingående redovisat värde	461 072	6 487	Ingående redovisat värde	10 000	-
Kassaflödespåverkande förändr.	13 239	7 805	Kassaflödespåverkande förändr.	40 000	-
Omklassificeringar	1 264 369	446 780	Omklassificeringar	-	10 000
Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder	**1 738 680**	**461 072**	**Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder**	**50 000**	**10 000**

Not 26 Ställda säkerheter

Tkr	KONCERNEN 2023-12-31	2022-12-31[1)]	Tkr	MODERBOLAGET 2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 393 863	2 309 179	Fastighetsinteckningar	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	392 516	1 600 430	Pantsatta aktier i dotterbolag	45 735	21 354
Summa	**2 786 379**	**3 909 609**	**Summa**	**45 735**	**21 354**

[1)] *Pantsatta aktier i dotterbolag per 2022-12-31 är justerad till 1 600 430 från 836 607 i årsredovisningen för 2022.*

Not 27 Eventualförpliktelser

Moderbolaget har lämnat en generell borgen för koncernbolagen Gladsheim Finspång Köpmannen AB, org nr 556889-5964, Gladsheim Finspång Bostad AB, org nr 556685-7081, Gladsheim Finspång Lokaler AB, org nr 556685-8071, Gladsheim Finspång Bostad 2 AB, org nr 556672-6922, Gladsheim Töreboda AB, org nr 559001-9310, Gladsheim Skara AB, org nr 559002-8048, Gladsheim Idavallen Fastigheter AB, org nr 559201-2024, Gladsheim Arboga 1 AB, org nr 556677-2892, Gladsheim Skövde 3 AB, org nr 556991-8724, Gladsheim Skövde 4 KB, org nr 916452-5272, Gladsheim Skärblacka 1 AB, org nr 556788-7145, Gladsheim Skärblacka 2 AB, org nr 556684-7058, Gladsheim Tibro AB, org nr 559340-8775, Gladsheim Eskilstuna 3 AB, org nr 559011-9896, Gladsheim Fastigheter Eskilstuna Studentboende AB, org nr 556935-1298 , Gladsheim Fastigheter Hjärnegatan AB, org nr 559116-6334, Gladsheim Fastigheter Torshälla AB, org nr 556682-1616 , Gladsheim Fastigheter Ärla AB, org nr 559116-6326, Gladsheim Tibro 1 AB, org nr 556927-9820, Gladsheim Skövde 5 AB, org nr 559343-2130, Gladsheim Hyreshus i Karlskoga Holding AB, org nr 559376-8954, Gladsheim Hyreshus i Karlskoga AB, org nr 556868-8666, Gladsheim Finspång Bostad Holding AB, org nr 559376-8921, Gladsheim Mårddjuret Holding 1 AB, org nr 559376-8988, Gladsheim Mårddjuret Holding 5 AB, org nr 559376-9028, Gladsheim Skövde Thor AB, org nr 559084-9880, Gladsheim Sandtorget AB, org nr 559131-6236, Gladsheim Höstljungstigen AB, org nr 559085-8360, Gladsheim NPI AB, org nr 559146-6700, Gladsheim Skövde P 6 AB, org nr 559211-7161, Gladsheim Rågen 19 AB, org nr 559211-7195, Gladsheim Järven AB, org nr 559130-8019, Gladsheims Parkerings AB, org nr 559129-7469, Gladsheim Skövde PAM AB, org nr 559331-5434, Gladsheim PAM Sandberg AB, org nr 556916-6506, Gladsheim Fabrikören 13 AB, org nr 559311-2609, Gladsheim Eriksdal 6 KB, org nr 916562-0668, Gladsheim Finspång Bostad 2 AB, org nr 556672-6922 samt Gladsheim Finspång Lokaler AB, org nr 556685-8071. Vidare har Moderbolagets dotterbolag Gladsheim Idavallen Fastigheter AB, org nr 559201-2024, lämnat generell borgen för dotterbolagen Gladsheim Karlskoga 1 AB, org nr 556197-5367, Gladsheim Karlskoga 2 AB, org nr 556971-5716, Gladsheim Eskilstuna AB, org nr 559175-5532, Gladsheim Eskilstuna Viljan 1 AB, org nr 559227-0044 samt Gladsheim Kungsör AB, org nr 559128-2057 och Gladsheim Arboga 1 AB, org nr 556677-2892 har lämnat generell borgen för Gladsheim Arboga 2 AB, org nr 559108-3240.

Not 28 Bokslutsdispositioner

Tkr	MODERBOLAGET 2023-12-31	2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	71 126	31
Summa	**71 126**	**31**

20240626145505

Not 29 Andelar i koncernföretag

Moderföretagets, Gladsheim Fastigheter AB innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedan tabell. Moderföretagets ägarandel i samtliga direkta och indirekta dotterföretag uppgår till 100 %. Moderföretaget och samtliga dotterföretag har säte i Stockholm.

Företagets namn	Org.nr	Huvudsaklig aktivitet	Ägare
Gladsheim Fastigheter AB	559167-8056	Koncernens moderföretag	Moderföretag
Gladsheim Finspång Köpmansporten AB	556889-5964	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Finspång Bostad AB	556685-7081	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Finspång Lokaler AB	556685-8071	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Finspång Bostad 2 AB	556672-6922	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Töreboda AB	559001-9310	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skara AB	559002-8048	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Idavallen Fastigheter AB	559201-2024	Holdingbolag	Helägt dotterbolag
Gladsheim Arboga 1 AB	556677-2892	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Arboga 2 AB	559108-3240	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Karlskoga 1 AB	556197-5367	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Karlskoga 2 AB	556971-5716	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Eskilstuna AB	559175-5532	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Eskilstuna Viljan 1 AB	559227-0044	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde 2 AB	559248-0189	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde 3 AB	556991-8724	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde 4 KB[1)]	916452-5272	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Kungsör AB	559128-2057	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skärblacka 1 AB	556788-7145	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skärblacka 2 AB	556684-7058	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Idavallens Byggnads AB	559316-1564	Byggbolag	Helägt dotterbolag
Gladsheim Tibro AB	559340-8775	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Karlskoga Hall Holding AB	559376-8947	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Karlskoga Holding AB	559336-7096	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde Holding 1 AB	559336-7104	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Eskilstuna 2 AB	559340-0319	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Eskilstuna 3 AB	559011-9896	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Fastigheter Eskilstuna Studentboende AB	556935-1298	Uthyrning bostäder	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Fastigheter Hjärnegatan AB	559116-6334	Uthyrning bostäder	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Fastigheter Torshälla AB	556682-1616	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Fastigheter Ärla AB	559116-6326	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Tibro 1 AB	556927-9820	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Karlskoga 3 AB	559344-0455	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde 5 AB	559343-2130	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Hyreshus i Karlskoga Holding AB	559376-8954	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Hyreshus i Karlskoga AB	556868-8666	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde Holding AB	559376-8863	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Tibro Holding AB	559376-8871	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde 5 Holding AB	559376-8889	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Finspång Holding AB	559376-8897	Holdingbolag	Helägt dotterbolag
Gladsheim Höglandavägen Holding AB	559376-8905	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Stensborg Holding AB	559376-8913	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Mälardalen Holding AB	559376-8939	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Idavallen Fastigheter 2 AB	559376-8848	Holdingbolag	Helägt dotterbolag
Gladsheim Eskilstuna Holding AB	559376-8962	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Mårddjuret Holding AB	559376-8970	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag

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

20240626145306

Forts. not 29

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

[2)] *Gladsheim Skövde Thor AB är komplementär och Gladsheim Skövde City AB är kommanditdelägare i Gladsheim Eriksdal KB.*

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	29 301	16 923
Ovillkorade aktieägartillskott	24 381	12 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**53 682**	**29 301**
Ingående nedskrivningar	–1	-
Årets nedskrivningar	-	–1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–1**	**–1**
Utgående redovisat värde	**53 681**	**29 300**

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde, tkr
Gladsheim Fastigheter Idavallen AB	559201-2024	Stockholm	100,0 %	45 735
Gladsheim Fastigheter Idavallen 2 AB	559376-8848	Stockholm	100,0 %	5 992
Gladsheim Fastigheter Idavallen 3 AB	559360-5677	Stockholm	100,0 %	25
Gladsheim Skövde Thor Holding AB	559377-4366	Stockholm	100,0 %	444
Gladsheim Finspång Holding AB	559376-8897	Stockholm	100,0 %	121
Gladsheim Finspång Bostad Holding AB	559376-8921	Stockholm	100,0 %	1 365
				53 681

** Kapitalandel stämmer med röstandel.*

202406261507

Not 30 Aktiverade lånekostnader

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	175	175
Anskaffningar	118	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**293**	**175**
Ingående nedskrivningar	−116	−57
Årets nedskrivningar	−59	−59
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**−175**	**−116**
Utgående redovisat värde	**118**	**59**

Not 31 Närstående

	KONCERNEN	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	-	-
Räntekostnader	-	-
Fordringar	-	-

	MODERBOLAGET	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	65 125	19 391
Räntekostnader	16 235	1 198
Fordringar	1 529 478	1 389 766

Av moderbolagets försäljning och inköp avser 100 % av försäljningen och 0,0 % av inköpen andra företag inom samma koncern som bolaget tillhör. Försäljningen avser främst förvaltningsarvode som löper enligt avtal. Inga andra närståendetransaktioner har skett under året utöver sedvanliga 1 529 mkr (1 390). Generellt utgår 4 % ränta på samtliga koncerninterna lån om inte särskilda förhållanden föreligger. Se även not 6 avseende ersättningar till styrelse och ledning.

Not 32 Händelser efter balansdagen

- Under februari genomfördes ett kapitaltillskott om 150 mkr i form av ett evigt hybridlån från Gladsheims huvudägare Ares management. Gladsheim är i ensidig kontroll över när lånet återbetalas. Lånet klassificeras därmed som eget kapital enligt bolagets redovisningsprinciper, men har företräde framför sedvanliga aktier. Cirka 60 procent kommer att gå till att stärka bolagets finansiella ställning och 40 procent till investeringar i befintlig portfölj. Kapitaltillskottet är en del i en större facilitet på 300 mkr fram till 2027. Avsikten är att övriga ägare kommer kunna tillställa bolaget kapital pro-rata till samma villkor under våren 2024.
- Efter periodens utgång har bolaget erhållit samtycken (så kallade "Waivers") som läker samtliga konvenantsbrott per den sista december samt genom kapitalanskaffning stärkt bolagets likviditet och soliditet.
- Från den 1 januari drivs bolagets ekonomifunktioner med egen personal och systemstöd. Under januari tillträdde Viveka Eriksson rollen som Group Financial Controller och Hanna Tibi Wenker rollen som Senior Bolagsekonom.
- Den 3 april frånträddes fyra fastigheter i Karlskoga med ett underliggande fastighetsvärde om 13 mkr.

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	Kr
Balanserade vinstmedel	69 955 025
Överkursfond	1 403 025 490
Årets resultat	66 176 416
	1 539 156 931
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	**1 539 156 931**

20240626145508

Undertecknande och intygande

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 25 april 2024. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 31maj 2024 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 2024-05-31 för fastställande.

Stockholm den 25 april 2024

Carl-Viggo Östlund
Styrelsens Ordförande

Magnus Hagerborn
Ledamot

Magnus Oscarsson
Ledamot

Mikael Larsson
Ledamot

David Dahlgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 april 2024, Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

20240626145509

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 2023-01-01 – 2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på ⏵ sidorna 45-80 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på ⏵ sidorna 1-44 och 84-85. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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,

20240526145510

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.
- 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 ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Gladsheim Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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.

20240626143131

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 25 april 2024

Ernst & Young AB
Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

20240626145512

Definitioner

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

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

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

Fastighetsrelaterade

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

Driftsöverskott
Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader. Visar fastigheternas nettointjäning.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i relation till hyresvärde. Visar nyttjandegrad.

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

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

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

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

Finansiella

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

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

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

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

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

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

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

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

Uträkningsunderlag för nyckeltal återfinns på Gladsheims hemsida under finansiell information.

20240626145 13

Adresser

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

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 2024
Delårsrapport Q2	Augusti 2024

GLADSHEIM

20240626145141