ank=20230704-20230705042533

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

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 26 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 26 maj 2023

David Dahlgren

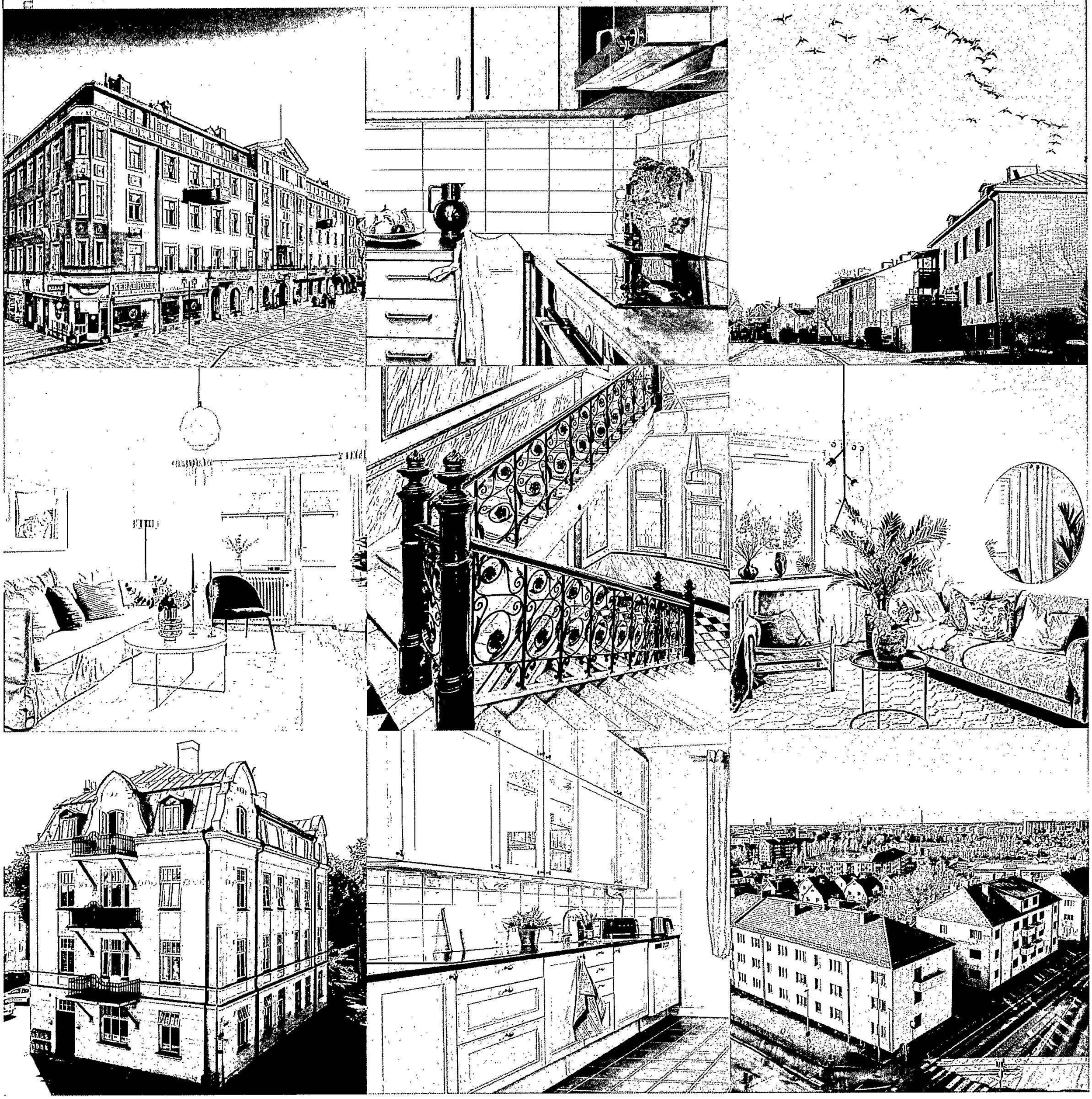
Verkställande direktör

GLADSHEIM

k=20230704:20230705042254

Årsredovisning 2022

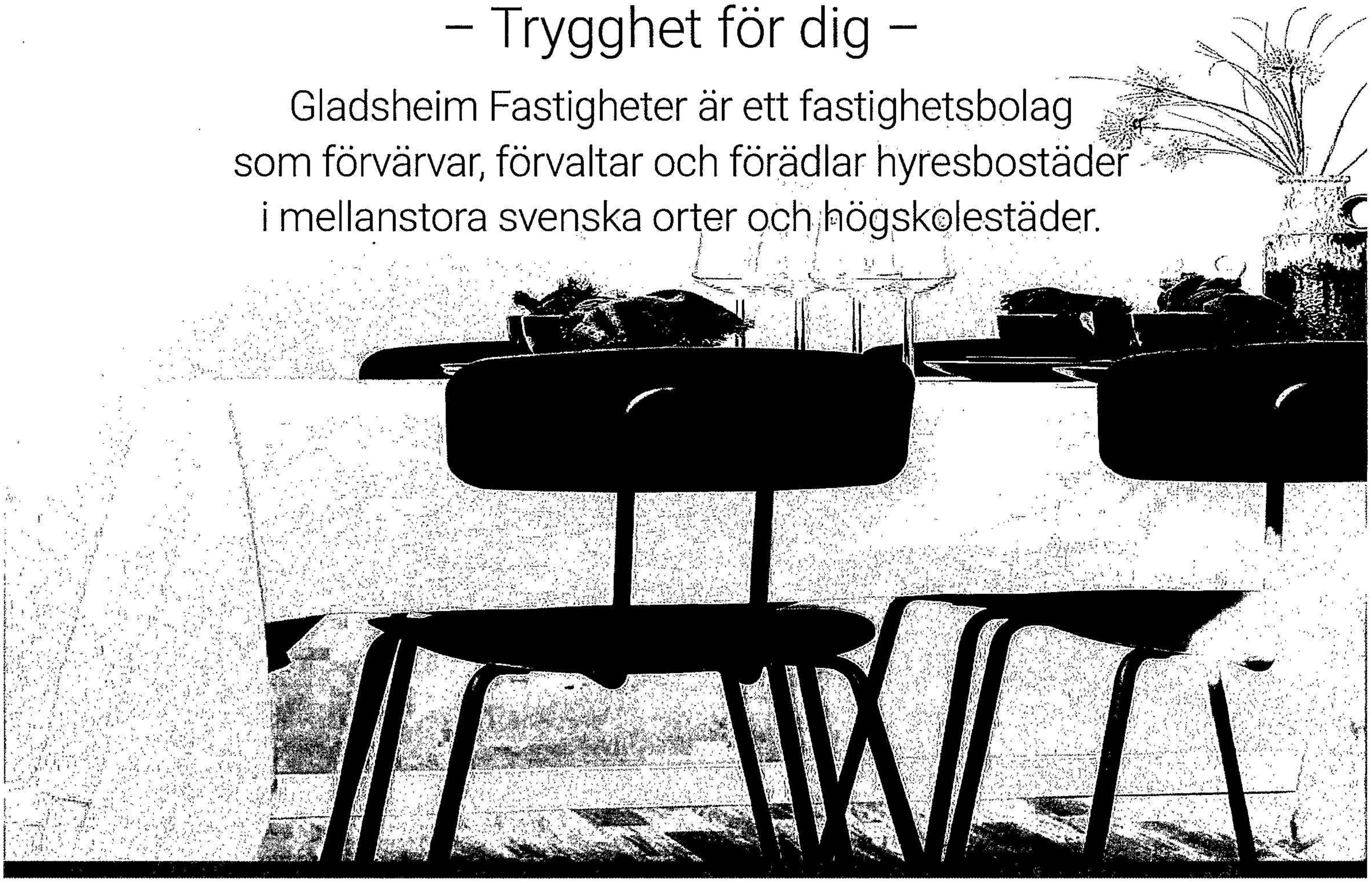
GLADSHEIM FASTIGHETER AB (PUBL)



GLADSHEIM

– Trygghet för dig –

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



Koncernen i siffror

	2022	2021
Fastighetsvärde, mkr	4 188,6	2 179,0
Substansvärde (NAV), mkr	1 650,0	1 134,9
Periodens resultat, mkr	–13,6	80,7
Soliditet, %	38,9	47,0
Driftnetto/Räntebärande skuld, %	4,1	4,1
Belåningsgrad, fastigheter, %	56,6	51,7
Avkastning på eget kapital (annualiserat), %	–1,0	12,8
Substansvärde, kr/preferensaktie (NAV)		
Preferensaktie A, kr (substansvärde inkl upplupen utdelning) [1)]	1 569,82	1 592,46
Preferensaktie B, kr (kvotvärde inkl upplupen utdelning)	100,97	50,76
Preferensaktie C, kr (substansvärde inkl upplupen utdelning) [1)]	1 606,63	1 610,80
Preferensaktie AA, kr (substansvärde inkl upplupen utdelning) [1)]	1 617,91	1 574,28
Preferensaktie BB, kr (substansvärde inkl upplupen utdelning) [1)]	1 532,78	1 553,90

[1)] ***Beräkningen av substansvärde har uppdaterats enligt ny definition från och med 2022.***

Definitioner, se ● sid 84

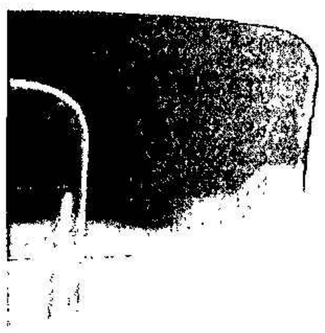
ank=20230704-20230704050425

– Innehåll –

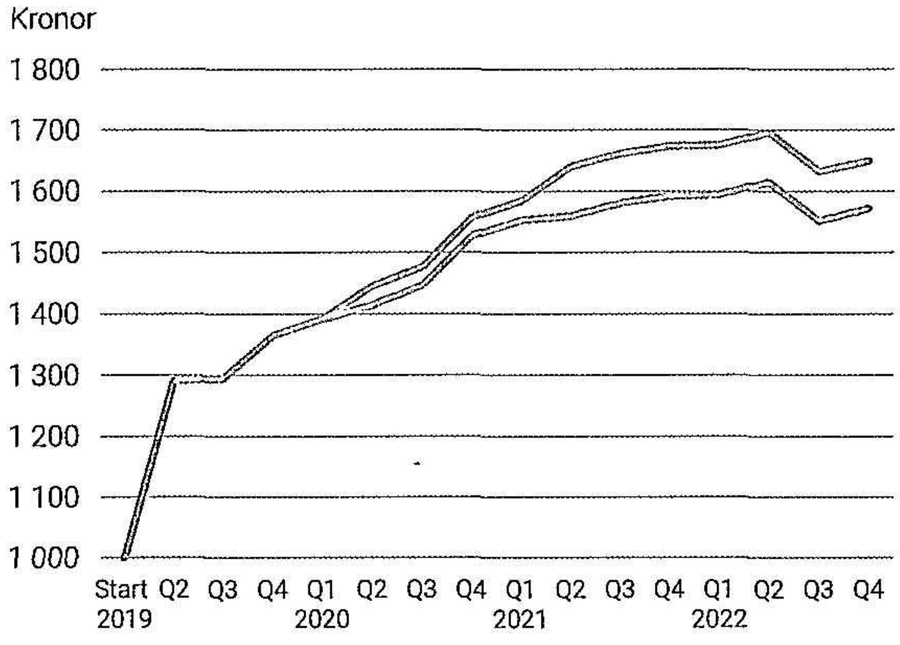
Gladsheim i sammandrag	2
VD har ordet	4
Nyckeltal i sammandrag	6
Viktiga händelser 2022	7
Om Gladsheim	9
Gladsheims Förvaltning	10
Idavallens Byggnads AB	11
Renoveringar	12
Förvärv	14
Fastighetsbestånd	17
– Mälardalen	18
– Väst	19
– Östergötland	20
Hyresgäster	21
Finansiering & investering	22
Aktiestruktur i sammandrag	24
Aktuell intjäningsförmåga	26
Hållbarhet	28
Medarbetare	34
Bolagsstyrningsrapport	36
Styrelse	40
Ledning	42

FORMELL ÅRSREDOVISNING

Finansiell redovisning	45
– Förvaltningsberättelse	46
– Räkenskaper koncern	53
– Noter	61
Undertecknande	80
Revisionsberättelse	81
Definitioner	**84**
Adresser	85

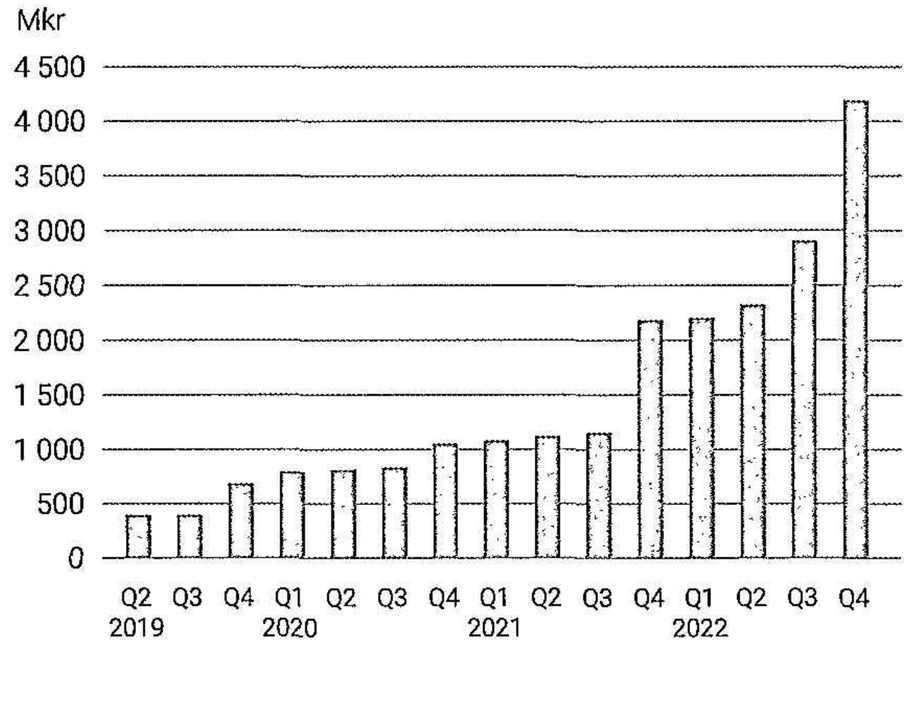


GLADSHEIM PREFERENSAKTIE, SERIE A



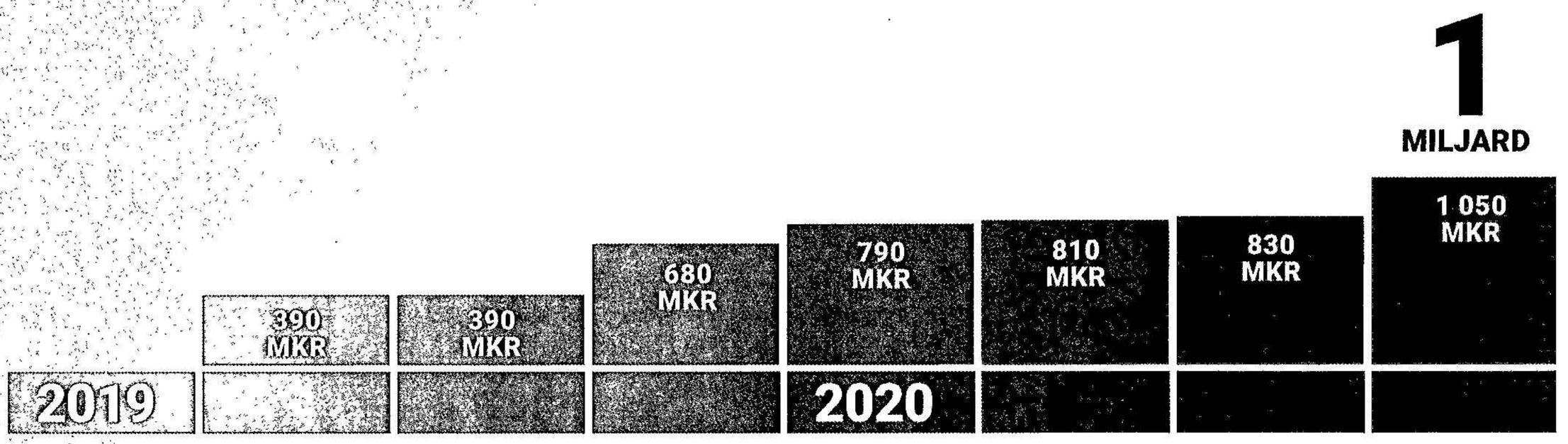
Beräkningen av substansvärde har uppdaterats enligt ny definition från och med 2022.

FASTIGHETSVÄRDE



Gladsheim i sammandrag

Gladsheim Fastigheter AB grundades 2018 av David Dahlgren och Fredrik Gynnerstedt. 2019 köpte bolaget sina första fastigheter. Bolaget har en ambition om att uppnå ett fastighetsbestånd med ett värde om 5 miljarder kronor till år 2025. I slutet av 2020 nåddes delmålet 1 miljard kronor, ett år senare passerades 2 miljarder och under 2022 nåddes 4 miljarder kronor.



Q2 2019
Transaktioner
Skara: 324 lgh
Arboga: 186 lgh



Q3 2019
Transaktioner
Karlskoga: 76 lgh



Q4 2019
Transaktioner
Eskilstuna: 86 lgh
Eskilstuna: 32 lgh



Q1 2020
Transaktioner
Skövde: 80 lgh

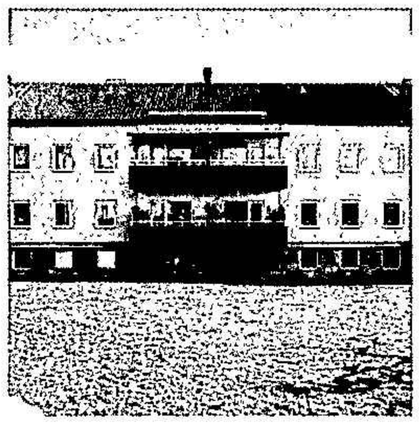


Q4 2020
Transaktioner
Kungsör: 83 lgh
Norrköping: 135 lgh

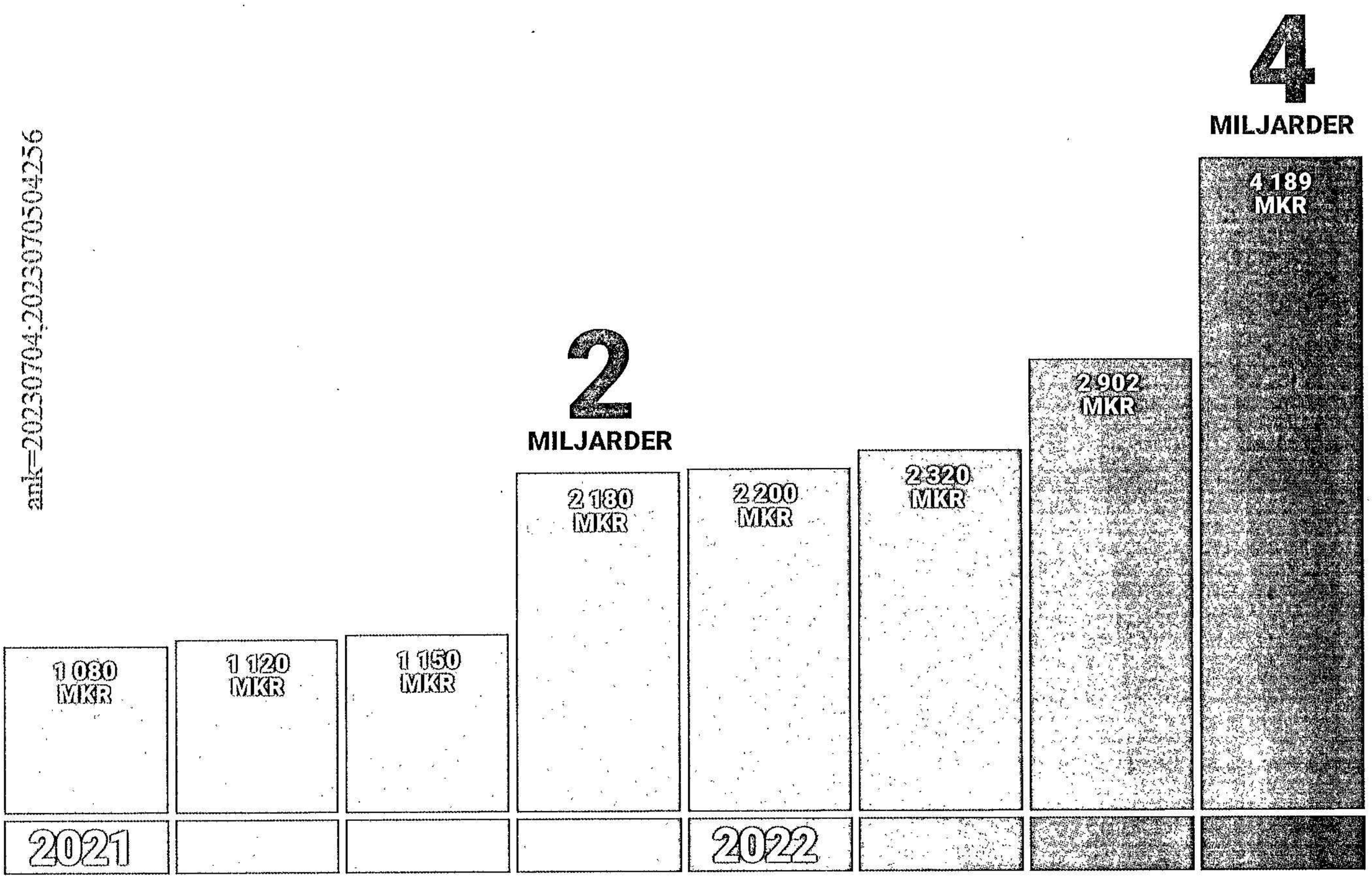




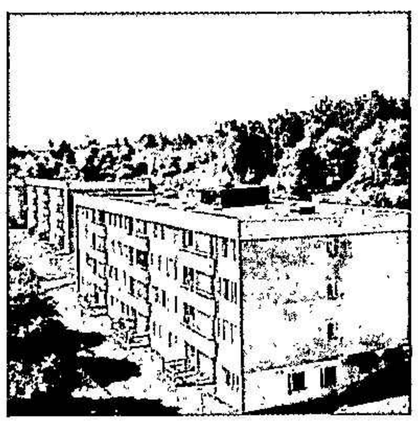


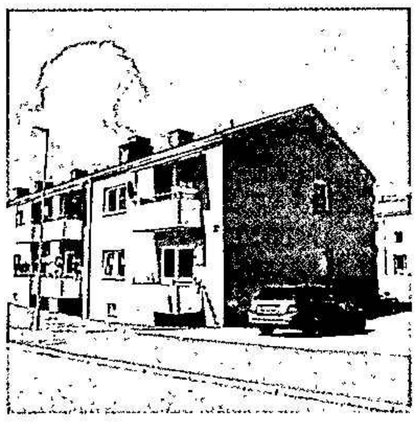
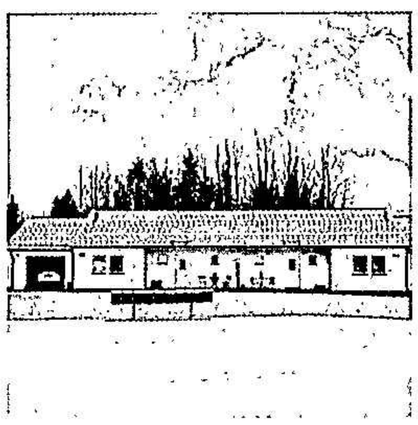
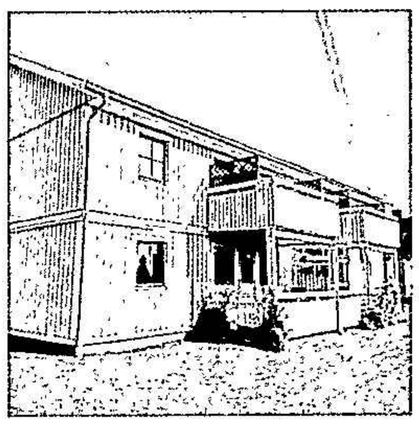


ank=20230704:2023070504256

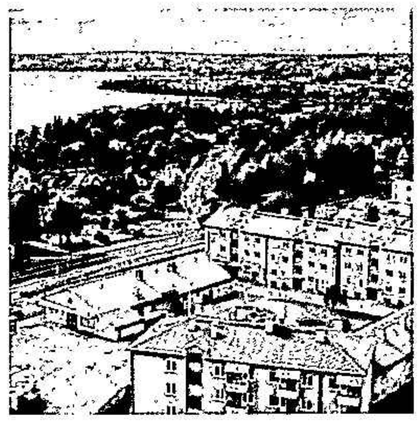


Q4 2021
Transaktioner
Eskilstuna: 230 lgh, Tibro: 118 lgh
Skövde:135 lgh, Kungsör/Köping: 182 lgh
Karlskoga: 28 lgh



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

Q4 2022
Transaktioner
Finspång:
920 lgh



VD har ordet

Ett Gladsheim som håller i längden

Under 2022 dubblerade Gladsheim fastighetsvärdet i enlighet med målsättningen från föregående årsredovisning. En större portfölj ökar både tryggheten och lönsamheten. I dessa osäkra tider prioriterar Gladsheim att investera i den befintliga portföljen för att försvara och skapa ekonomiska och ekologiska värden. Samtidigt kommer 2023 erbjuda många intressanta möjligheter att växa verksamheten genom nya förvärv. Därmed skapar vi ett starkare Gladsheim som är uthålligt och lönsamt.

Det gångna året blev en vändpunkt i fastighetskonjunkturen efter tolv goda år sedan finanskrisen. Även om det funnits tendenser till stigande inflation så var det först med Rysslands invasion av Ukraina som inflationen började stiga till nivåer som inte har uppmätts på decennier. Ränteuppgången är den snabbaste i modern tid och har lett till obalanser på fastighets- och kreditmarknaden.

Trots utmaningarna i omvärlden har Gladsheim ökat fastighetsvärdet med 90% genom framgångsrika förvärv som har försvarat substansvärdet och förbättrat den underliggande lönsamheten. Ännu viktigare är att förvärven har skapat en stabilitet i intjäningen, trots snabbt stigande kostnader och räntor. Bolaget har nu också organisationen och förvaltningskapaciteten att kunna fortsätta växa utan att behöva öka de centrala omkostnaderna nämnvärt.

2022 var Gladsheims fjärde verksamhetsår och det är också tydligt hur arbetssätt och processer har mognat och förfinats sedan start, med en större portfölj och fantastiska medarbetare som drar åt samma håll. Det gör oss väl rustade att växa vidare i en utmanande miljö som också kommer att erbjuda mycket bra förvärv när förutsättningarna ritas om i branschen.

Ett trendskifte skedde under 2022, där de stigande räntorna medför ett lägre löpande kassaflöde efter finansiella kostnader än vi har sett under lågräntetiden 2014-2021. I vårt interna arbete definierar vi det som "back to basics", där värdeskapandet i fastighetsbranschen mer kommer att likna ett rörelsedrivande bolag med tydligt fokus på intäkter och kostnader. Detta till skillnad från de senaste årens finansiella fokus där låga räntor har premierat volymtillväxt på bekostnad av underliggande lönsamhet i många bolag, inte minst i noterad miljö. Framtidens vinnare kommer att finnas bland de bolag som är skickliga förvaltare.

Finansiell utveckling

Avkastningen på eget kapital uppgick under 2022 till -1,0 procent, vilket får anses vara acceptabelt, givet marknadsutvecklingen. Avkastningen visar även på styrkan av onoterade bostäder som ett komplement till noterade tillgångar. Lägre vakanser, värdeskapande renoveringar och bra förvärv motverkade lägre marknadsvärderingar.

Hållbarhet

Under 2022 har Gladsheim integrerat allt hållbarhetsarbete direkt i förvaltningsorganisationen, under ledning av en hållbarhetschef. För att bättre möta de ökade hållbarhetskraven och öka driftsöverskottet har vi inför 2023 planerat för ett stort antal energiförbättrande investeringar. Åtgärderna utgör cirka 10 procent av den samlade investeringsbudgeten, har mycket goda lönsamhetstal och bidrar tydligt till ett hållbart samhälle. Den sociala hållbarheten fortsätter vi att förbättra genom att erbjuda trygga och trivsamma lägenheter med trevliga grannar och ett professionellt och vänligt bemötande av både hyresgäster och medarbetare. Gladsheim är ofta en betydande bostadsvärd i de orter vi verkar i och blir därmed en viktig del av samhällskontraktet.

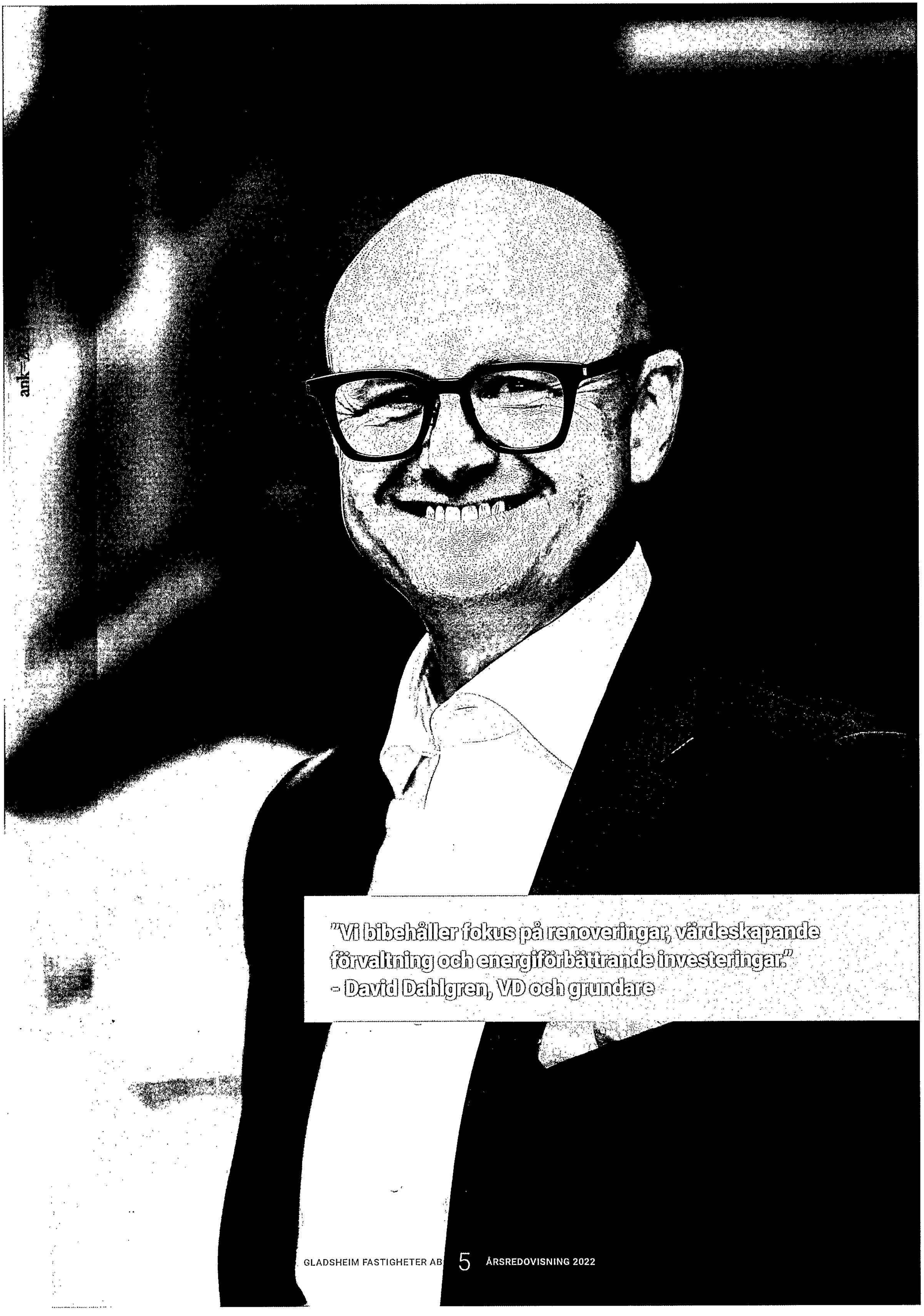
Utsikter

Det finns flera utmaningar de kommande åren i form av konjunkturnedgång, omvärldsoro, finansiell osäkerhet som alla påverkar såväl fastighetsbranschen som ekonomin i stort. Gladsheim är dock en långsiktig fastighetsägare med en affärsmodell som genom noggrann förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöden och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln.

Vi bibehåller vårt fokus på renoveringar, värdeskapande förvaltning och energiförbättrande investeringar. Gladsheim har en låg belåning, en stark kapitalbas och ett tydligt tillväxtmål. I en marknad där allt fler upplever utmaningar bedömer vi på Gladsheim att det finns goda förutsättningar för bolaget att genomföra både strategiska affärer och lönsamma investeringar.

April 2023

David Dahlgren, *VD*
Gladsheim Fastigheter



”Vi bibehåller fokus på renoveringar, värdeskapande förvaltning och energiförbättrande investeringar.”
– David Dahlgren, VD och grundare

Nyckeltal i sammandrag

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2022	2021
Antal kvadratmeter	**258 644**	**133 834**
Redovisat värde, kr/kvm	18 239	16 281
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 070	1 009
Ekonomisk uthyrningsgrad, per periodens slut, %	91,7	90,0
Överskottsgrad, %	39,6	38,8
Antal fastigheter	158	119
Direktavkastning, % [1)]	2,3	2,3

FINANSIELLA NYCKELTAL	2022	2021
Räntetäckningsgrad, ggr [1)]	0,6	-0,1
Soliditet, %	38,9	47,0
Driftnetto/Räntebärande skuld, %	4,1	4,1
Belåningsgrad, fastigheter, %	56,6	51,7
Avkastning på eget kapital, %	−1,0	12,8
Avkastning på preferenskapital, %	0,1	13,1

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, KR PER AKTIE	2022	2021
Preferensaktier av serie A, C, AA och BB		
Genomsnittligt antal preferensaktier A, C, AA och BB	**821 601**	**421 754**
Förvaltningsresultat före skatt per preferensaktie	−19,98	-28,38
Periodens resultat per preferensaktie	4,99	158,45
Antal preferensaktier B (utdelningsaktie) per periodens slut	**38 786**	**38 786**
Aktuella värden		
Preferensaktie A (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [2)]	1 569,82	1 592,46
Preferensaktie B (utdelningsaktien kvotvärde inkl upplupen företrädesränta)	100,97	50,76
Preferensaktie C (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [2)]	1 606,63	1 610,80
Preferensaktie AA (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [2)]	1 617,91	1 574,28
Preferensaktie BB (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [2)]	1 532,78	1 553,90
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie A+B)	100,42	50,21
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie C)	137,23	68,55
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie AA)	148,51	32,03
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie BB)	63,38	11,65
Ackumulerade värden		
Substansvärde inkl upplupen företrädesränta och betald utdelning sedan start (Serie A) [2)]	1 647,39	1 670,03
Substansvärde inkl upplupen företrädesränta och betald utdelning sedan november 2020 (Serie C) [2)]	1 609,30	1 613,47
Total aktieägaravkastning sedan maj 2019, % (serie A)	*64,7*	*67,0*
Total aktieägaravkastning sedan oktober 2019, % (serie A+B)	*27,5*	*30,8*
Total aktieägaravkastning sedan november 2020, % (serie C)	*15,7*	*17,4*
Stamaktier		
Genomsnittligt antal stamaktier	**900 000**	**900 000**
Periodens resultat per stamaktie	−16,6	11,6
Antal stamaktier per periodens slut	**900 000**	**900 000**
Eget kapital, kr/stamaktie	1,89	32,69
Substansvärde, kr/stamaktie (NAV) [2)]	4,24	47,57

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

ank=20230704-20230705042258

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under 2022

Q1

- I början av året förändrades omvärldsläget radikalt till följd av kriget i Ukraina. Tillväxtutsikterna för 2022 försvagades och prisökningarna blev högre än tidigare förväntningar, vilket har lett till oro på de finansiella marknaderna. Gladsheim påverkas främst genom högre räntor samt högre priser på energi och byggmaterial.
- Gladsheim är dock en långsiktig fastighetsägare med en affärsmodell som genom noggrann förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflödet och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln. Hyresbostäder har också historiskt varit en trygg investering i tider av ovisshet vilket gör Gladsheims utsikter ljusa trots en mörkare omvärld.
- Linda Forsberg, började sin tjänst som fastighetschef med plats i ledningsgruppen under det första kvartalet. *Läs mer om Linda och resten av ledningsgruppen på ⏵ sid 42-43.*

Q2

- Gladsheim förvärvade under det andra kvartalet ett bostadsbestånd i Karlskoga omfattande 83 lägenheter. Förvärvet skedde i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 65 mkr.
- Gladsheim tecknade avtal om ett bostadsbestånd för 630 mkr. Beståndet har totalt 16 fastigheter var av 14 av dessa, motsvarande 79 procent av värdet, finns i centrala Skövde. Det totala beståndet utgörs av 324 lägenheter och en del kommersiella ytor. Beståndet tillträddes i början på det tredje kvartalet.

Q3

- Ares tredje delinvestering genomfördes under juli, i samband med tillträdet av Skövdebeståndet, i form av nya preferensaktier av serie BB till ett totalt belopp om cirka 250 mkr. Emissionen beslutades av styrelsen med stöd av årsstämmans bemyndigande.
- Charlotte Lagerkrans började sin tjänst som ekonomichef med plats i ledningsgruppen i september. Läs mer om Charlotte och resten av ledningsgruppen på ⏵ sid 42-43.

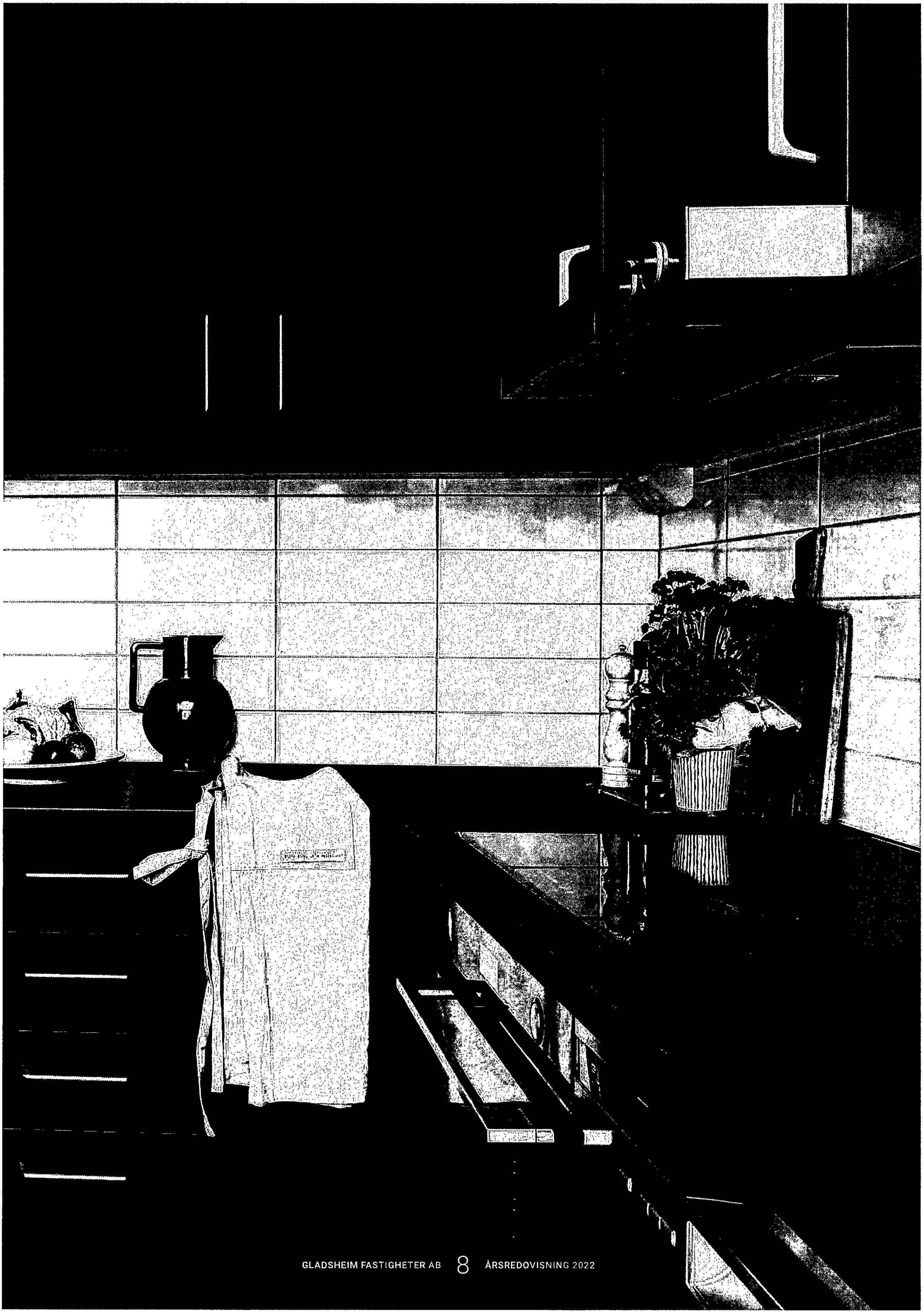
Q4

- Gladsheim tillträdde under det fjärde kvartalet ett bostadsbestånd med 920 lägenheter i Finspång. Totalt överenskommet fastighetsvärde för beståndet uppgick till 1 350 miljoner innan avdrag för latent skatt.
- Ares fjärde delinvestering genomfördes under oktober i samband med tillträdet av Finspångbeståndet. Investering genomfördes i form av nya preferensaktier av serie BB till ett totalt belopp om cirka 350 mkr. Emissionen beslutades av styrelsen med stöd av årsstämmans bemyndigande.
- Gladsheim lade viktiga pusselbitar för att stärka sin organisation och öka fokus på hållbarhet genom rekrytering av Hanna Keberku som Transaktionschef med plats i ledningsgruppen och Christer Fors som Hållbarhetschef. Hanna kommer närmast från Birger Bostad (f.d. SHH Bostad) där hon har arbetat som transaktionsansvarig. Läs mer om Hanna och resten av ledningsgruppen på ⏵ sid 42-43. Christer kommer närmast från Amasten Fastighets AB där han arbetat som fastighetschef för region Mitt sedan 2015.

Väsentliga händelser efter årets utgång

2023

- Efter årets utgång har de två tidigare aviserade rekryteringarna Transaktionschef, Hanna Keberku, och Hållbarhetschef, Christer Fors, tillträtt sina respektive uppdrag.



ank=20230704-20230705042559

Om Gladsheim

Bakgrund

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

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

Affärsidé

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

Mål och strategi

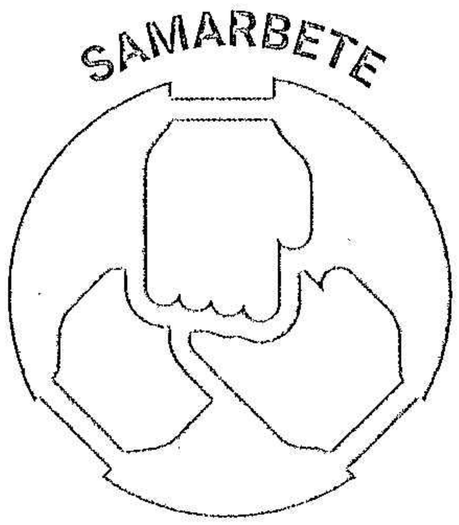
Gladsheim är ett kassaflödesdrivet fastighetsbolag som kännetecknas av hyresbostäder i bästa läge i staden. Drift- och renoveringsmodell i egen regi för att uppnå bra lönsamhet och hög avkastning på eget kapital. Gladsheim har en målsättning om att fortsätta öka beståndet och bygga portföljvolym till ett värde om minst 5 miljarder kr. En större portfölj ger skal-**fördelar och förbättrat nettokassaflöde. Bolaget verkar** för en börsnotering senast 2026.

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

Finansiella mål

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

GLADSHEIMS VÄRDEORD



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.

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

För att säkerställa en närvarande och engagerad fastighetsförvaltning strävar vi efter att ha egen personal på alla våra orter. Idag har vi egen personal till cirka 91 procent av vårt bestånd och det är enbart Karlskoga, Jönköping och Falköping som för närvarande har extern förvaltning. För att vara närvarande har vi även lokalkontor på våra orter. Lokalkontoren fungerar som en mötesplats mellan oss och våra hyresgäster, samt i mötet med andra intressenter. Lokalkontoren är också en naturlig samlingsplats för våra medarbetare där exempelvis Eskilstunakontoret har blivit en knutpunkt för hela förvaltningsteamet i Mälardalen. Detta gör att våra medarbetare på ett effektivt sätt kan samarbeta och utbyta erfarenheter med varandra för en så effektiv förvaltning som möjligt.

Förvaltningens fokus 2022

Gladsheims förvaltning har ett stort fokus på att våra hyresgäster ska vara nöjda såväl som att ta hand om våra fastigheter. Hållbarhet är ett område som tagit alltmer fokus inom förvaltningen i takt med att organisationen mognat och vi har under 2022 genomfört och påbörjat en rad olika hållbarhetsåtgärder, läs mer om Gladsheims hållbarhetsarbete på sid 28.

Under 2022 förvärvades flertalet fastigheter, bland annat i Finspång som är en ny ort för Gladsheim. De nya förvärven har inneburit att organisationen fortsatt att växa och en till region med ett till affärsområde har inkluderats i förvaltningen. Nya förvärv innebär också utökning i personalstyrkan som ska arbeta med de nya bestånden och stort fokus har således legat på att inkludera ny personal i organisationen på ett bra och effektivt sätt.

Uthyrningsprocessen för både bostäder och kommersiellt har varit ett viktigt arbete under 2022 som fortsätter även under 2023. När bolaget inträder en ny marknad och ort blir uthyrningsarbetet extra viktigt för att skapa en varumärkeskännedom på orten. Marknadsföring för vår nya ort Finspång ligger därför i fokus. Under året har vi även bytt förvaltningssystem och inkluderat en egen hyresadministration i organisationen.

Tre starka regioner

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



Christian Bergström & Nicklas Arvidsson, fastighetstekniker

ank=20230704-20230705042600

Idavallens Byggnads AB

Gladsheim Idavallens byggnads AB är en viktig del i Gladsheims förädlingsarbete och det interna byggbolaget genomför en stor andel av Gladsheims lägenhetsrenoveringar. Syftet med att driva ett eget byggbolag är att bolagisera förädlingen av bostäder och att säkerställa tillgången på rätt kompetens och detta till en kostnadsnivå som ger rätt avkastning.

Byggbolagets bakgrund

Gladsheim startade 2021 ett eget byggbolag med syftet att bolagisera förädlingen av bostäder. Målet med denna satsning är att långsiktigt trygga tillgången till 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 våra lägenhetsrenoveringar och att de kan genomföras när lägenheten också blir vakant och att vi således inte behöver hålla lägenheter tomställda enkom för att vänta in att externa byggbolag har möjlighet att påbörja renoveringen. Vi har genom byggbolaget bättre kunnat planera renoveringarna exakt efter när vakansen uppstår, och inte behöva förhålla oss till externa bolag.

Gladsheim har tre byggteam, ett för varje region. Byggteamen för varje region genomför i regel sina egna renoveringar men vid behov kan vi också flytta personal mellan regionerna när det behövs. På så sätt kan vi säkerställa tillgång på personal även när extra många lägenheter ska renoveras i en region samtidigt.

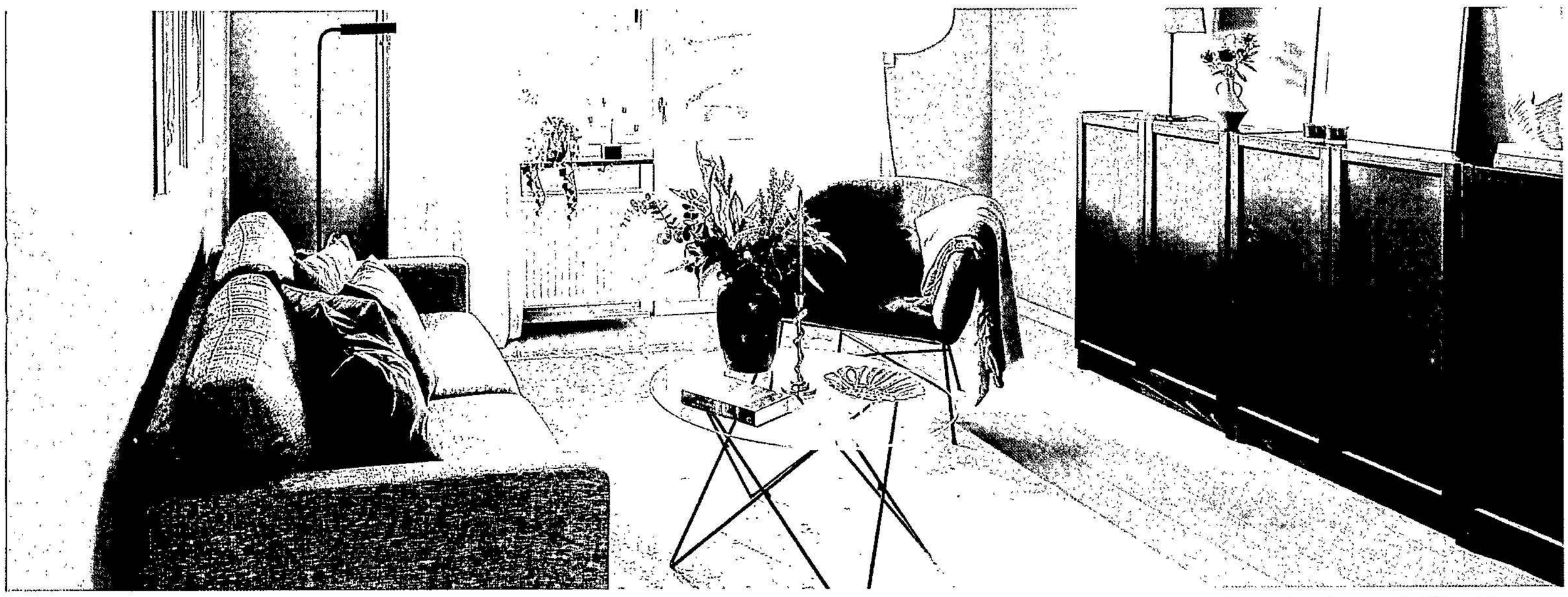
Egen personal som gör det lilla extra

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

Genom att genomföra renoveringarna själv 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.

Genomförda renoveringar under 2022

Idavallens Byggnads AB och Gladsheims egen personal genomför i dagsläget samtliga av bolagets BoBättre-renoveringar. Ambitionen är att bolaget framöver också ska börja genomföra Garant-renoveringar något som kommer att påbörjas under 2023. Totalt under 2022 **genomförde Gladsheims egna byggbolag ca 86 % av** alla Gladsheims lägenhetsrenoveringar. Bolaget hade en målsättning om att vid utgången av 2022 renovera **minst 75 % av alla lägenheterna i egen regi. En målsätt**ning som således uppnåtts med god marginal.



Exempel vardagsrum BoBättre, Arboga

Renoveringar

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

Vårt mål är att hela fastigheten, och dess omgivning, ska vara snygg och trivsam att vistas i. För Gladsheims lägenheter arbetar vi med tre lägenhetskategorier och koncept: BoBra, BoBättre och Garant. Garantlägenheter är lägenheter som totalrenoveras till nyproduktionsstandard. BoBättre-konceptet används för de lägenheter där man vid renoveringen kan behålla vissa delar av befintlig utrustning men ändå höja standarden i lägenheten så att det totala bruksvärdet och boendeupplevelsen blir bättre. BoBra är vår tredje kategori och utgörs av lägenheter med äldre standard och en lägre hyra.

Varje lägenhet besiktigas efter uppsägning där befintlig standard och renoveringsmöjligheter ses över. Därefter tas det ett beslut vilken av koncepten som passar lägenheten bäst.

Vid alla renoveringar ligger både ekologisk och social hållbarhet i fokus.

Idavallen Byggnads

För att långsiktigt trygga tillgången på personal som kan utföra förädlingen av bostäder genom renoveringar till önskad kvalitet och så kostnadseffektivt som möjligt, startade Gladsheim under 2021 ett eget byggbolag. Idavallen Byggnads AB genomför både BoBättre- och Garantrenoveringar. Byggbolaget utför redan idag majoriteten av våra lägenhetsrenoveringar och kommer att fortsätta utvecklas för att bredda mängden renoverings- och underhållstjänster som kan utföras i egen regi.

Allmänna ytor

Gladsheims helhetsgrepp rörande fastigheterna 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. När en lägenhet i en fastighet renoveras påbörjas samtidigt uppfräschning och målning av allmänna utrymmen i fastigheten. Arbetet omfattar samtliga ytskikt och innefattar även investeringar i exempelvis digitala passersystem och hjälpmedel för tvättstugebokningar samt fiberinstallation.

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

Gladsheim Garant

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

BoBättre

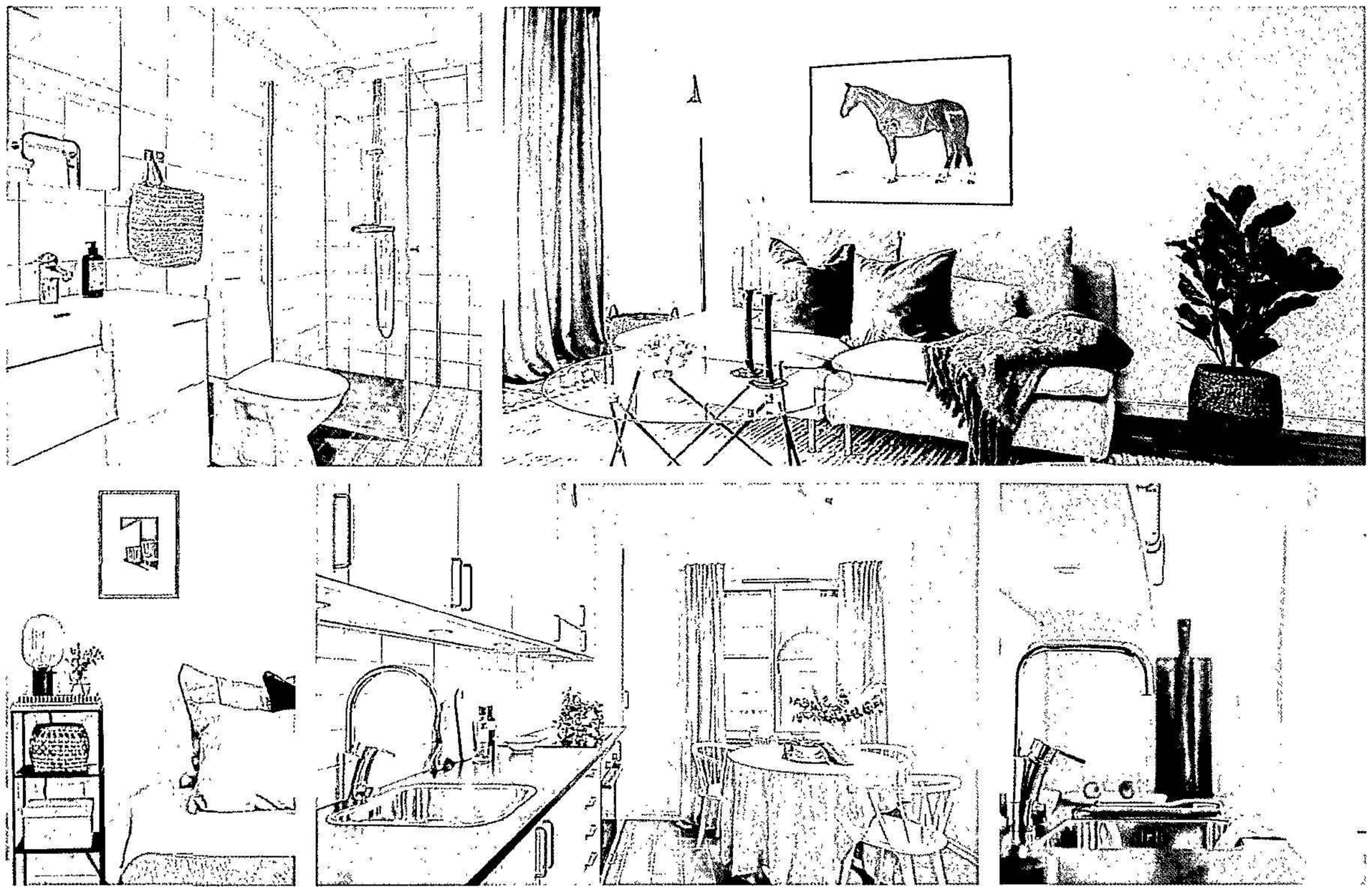
BoBättre-konceptet används för de lägenheter där man vid renoveringen kan behålla vissa delar av befintlig utrustning men ändå höja standarden i lägenheten så att det totala bruksvärdet och boendeupplevelsen blir bättre. Köket i en BoBättre-lägenhet rustas upp genom utbyte av köksluckor, bänkskiva, nytt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

BoBra

BoBra-lägenheterna är de lägenheter som vi väljer att inte totalrenovera. Lägenheterna har således en god men äldre standard och en lägre hyra än våra totalrenoverade lägenheter.

Renoveringstakt

Gladsheim påbörjade sina renoveringar under kvartal fyra 2019. Totalt färdigställdes 83 lägenheter under 2019 och 2020, av dessa var 69 Garant-lägenheter



och 14 BoBättre-lägenheter. Under 2021 renoverades totalt 79 lägenheter, varav 23 Garantlägenheter och 56 BoBättre-lägenheter.

Under det fjärde kvartalet 2022 renoverades 44 lägenheter där den stora majoriteten utgjordes av BoBättre-renoveringar. Totalt har 143 lägenheter renoverats under året vilket motsvarar en årstakt på 8 procent.

Fastighetsvärdering

Fastighetsmarknaden har gått in i en period av stigande avkastningskrav och därmed sjunkande värden till följd av stigande kostnader och räntor samt kreditoro i obligationsmarknaden som tillsammans med övriga faktorer som nu förstärker konjunkturnedgången. Gladsheim påvisar dock värdeuppgångar under det fjärde kvartalet drivet av värdeskapande förvärv samt fortsatt med bolagets värdeskapande investeringsstrategi genom renoveringar av lägenheter och övriga investeringar.

Gladsheim har per bokslutsdagen erhållit en uppdaterad fastighetsvärdering gällande hela bolagets bestånd från en extern värderare. Värderingen beaktar renoveringseffekterna såväl som marknadsutvecklingen. Värdeförändringen återspeglas även i resultaträkningen under posten "värdeförändring förvaltningsfastigheter". Värdeförändringen är netto efter investeringskostnader och uppgår för kvartalet till 47,5 mkr.

Totalt uppgick värdet för Gladsheims fastigheter till 4 188,6 mkr vid periodens utgång. Gladsheims totala fastighetsvärde har under kvartalet ökat till följd av det förvärv som genomfördes. Se även *"Fastighetsbestånd - översikt"*.

GENOMFÖRDA RENOVERINGAR UNDER 2022

Region	Antal lägenheter	Lägenheter förvärvade Q4 2022	Renoverade Garant	Renoverade BoBättre	Totalt renoverade under året
MÄLARDALEN	991	-	18	69	87
ÖSTERGÖTLAND	1 056	920	1	15	16
VÄST	976	-	-	40	40
Totalt	**3 023**	**920**	**19**	**124**	**143**

Se vidare under Finansiering och investeringar sid 22.

k=20230704;20230705042611

Förvärv

Gladsheim har som mål att bygga upp ett portföljvärde om minst 5 miljarder kronor innan börsnoteringen, som bolaget verkar för ska ske innan år 2026. Gladsheim genomförde under år 2022 totalt tre förvärv omfattande 1 327 lägenheter fördelade på 42 fastigheter fördelade på fem olika orter. Gladsheims portfölj uppgick till totalt 3 023 lägenheter med ett totalt fastighetsvärde på 4 189 mkr vid årets utgång.

Gladsheims marknad

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

- Hyresbostäder i bästa läge i staden.
- Tillväxtregioner med bra infrastruktur.
- Starka medelstora orter kring regionstäder och högskolestäder.
- Möjlighet för hyres- och värdetillväxt genom löpande renoveringar.

Allmänt om den svenska bostadsmarknaden

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

- Bostadsbrist som kommer ta lång tid att bygga bort. Stor efterfrågan på lägenheter och begränsad nyproduktion.
- **Goda finansieringsmöjligheter för bostadsfastigheter,** med en viss försämring under det andra halvåret 2022. Denna försämring har påverkat samtliga segment inom fastighetssektorn, men goda möjligheter kvarstår för de låntagare som har etablerade bankrelationer, stark ägarbas och kan uppvisa en finansiell stabilitet. Renovering av lägenheter till högre standard, med en motsvarande hyreshöjning, i enlighet med etablerade nivåer inom bruksvärdessystemet.
- **Goda möjligheter till hyresökningar hos befintliga** hyresgäster genom att erbjuda förbättringar enligt den med Hyresgästföreningen överenskomna tillvalslistan. Avser tillägg som diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare, säkerhetsdörrar samt andra typer av förbättringar.



Kuggväxeln, Finspång

ank=20230704-20230705042762

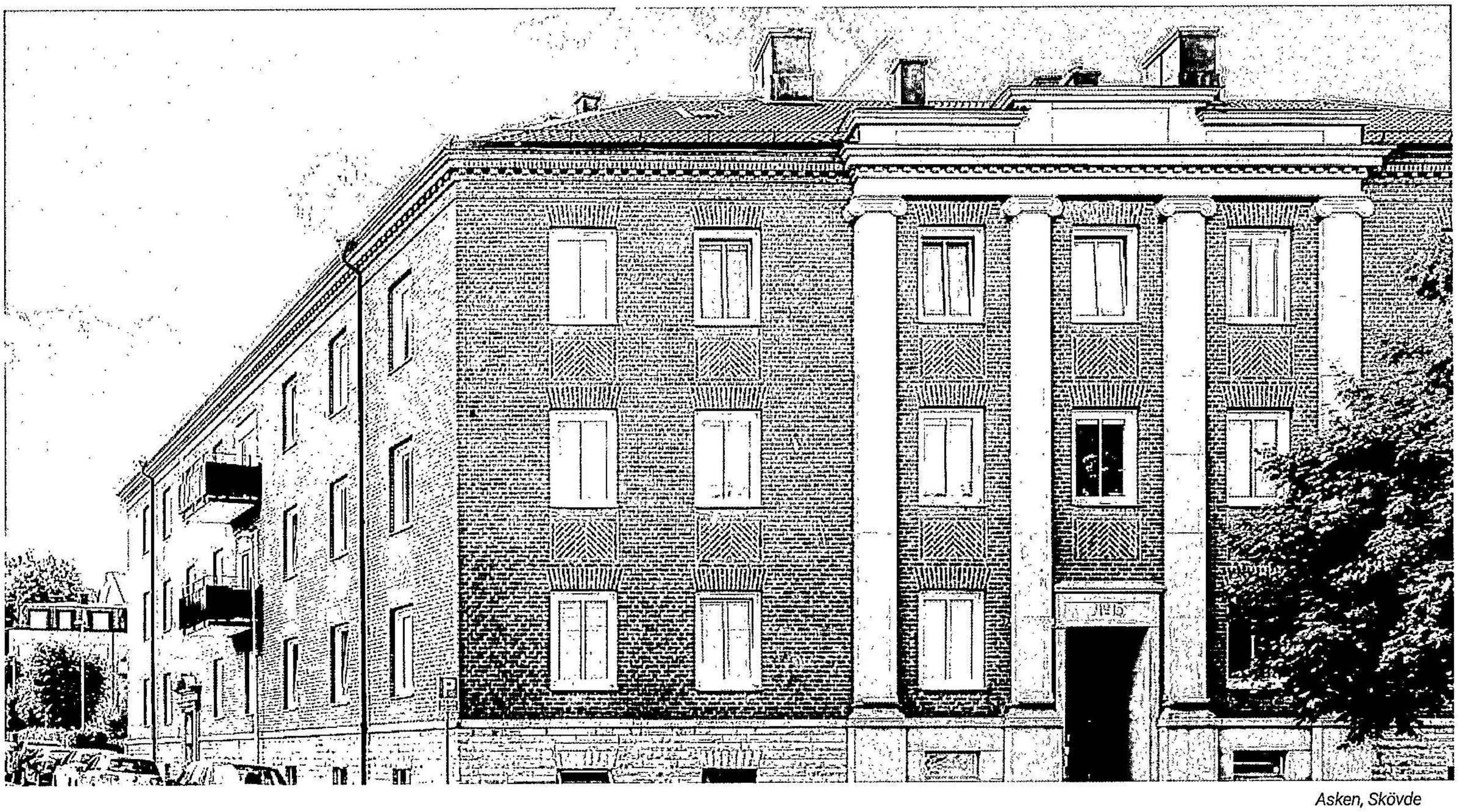
- Relativt låga hyresnivåer och 10-20 procent årlig omsättning på hyresgäster möjliggör genomförandet av Gladsheims renoveringsmodell.
- God likviditet på den svenska transaktionsmarknaden, där transaktionsvolymen stod stark utifrån ett historiskt perspektiv. Dock började transaktionsvolymerna att minska under juni månad, en avmattning som sedan fortsatte under resten av transaktionsåret 2022.
- Långsiktigt starkt intresse för svenska hyresbostäder bland såväl svenska som internationella investerare vid ingången av 2022. Vid utgången av året var intresset för bostäder något dämpat, dock är det nyproduktionsmarknaden som har påverkats i störst utsträckning.

Genomförda fastighetsförvärv under 2022

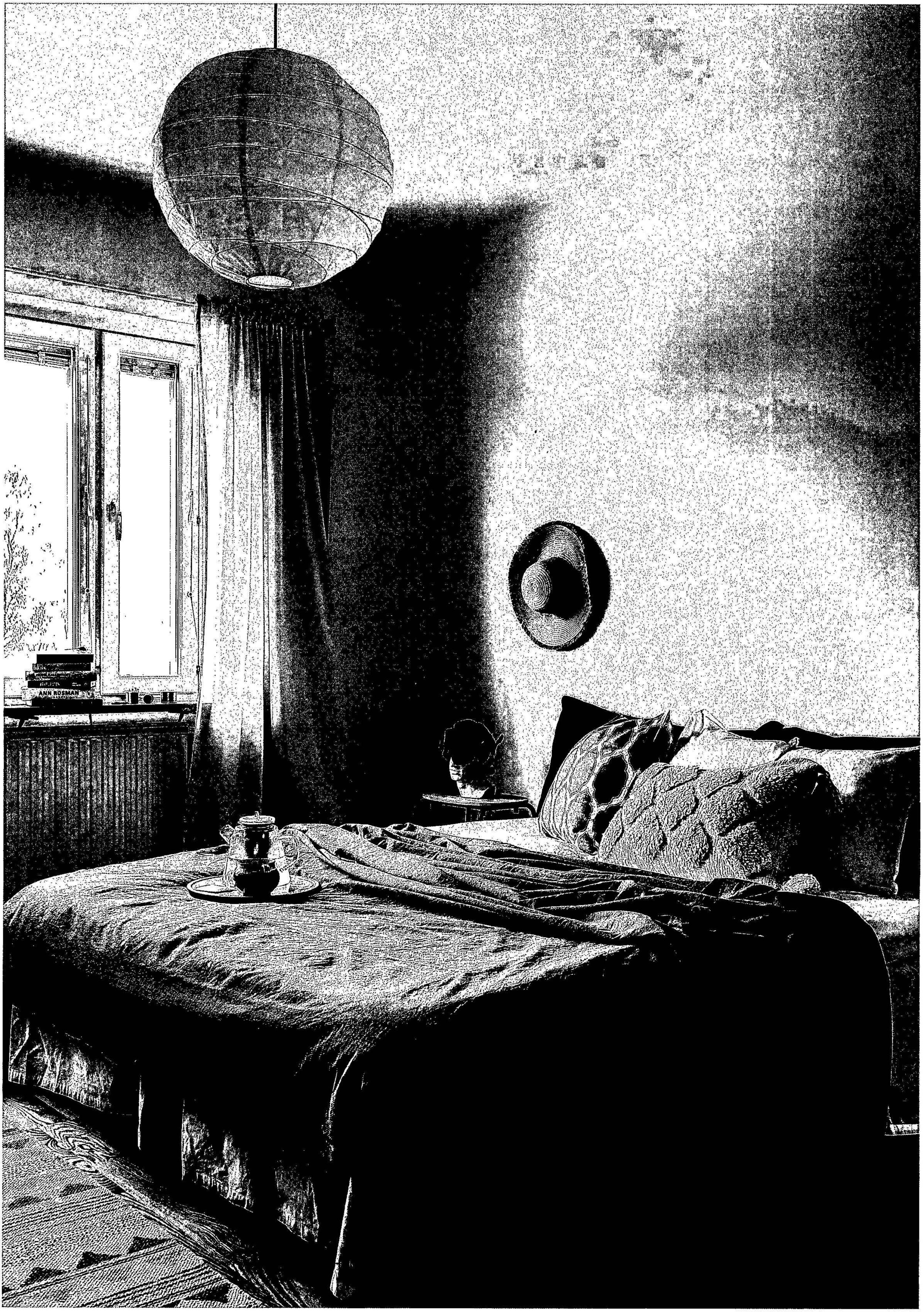
Gladsheim har under 2022 förvärvat tre fastighetsbestånd. Årets första förvärv genomfördes i maj och finns i Karlskoga. Beståndet utgörs av tre fastigheter, med en total uthyrbar yta om cirka 6 900 kvadratmeter, varav 78 procent av fastighetsvärdet utgörs av bostäder och 22 procent av lokaler. Förvärvet genomfördes i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 65 mkr.

I maj tecknade även Gladsheim ett avtal om ett förvärv av ett bostadsbestånd för 630 mkr. Beståndet har totalt 16 fastigheter varav 14 av dessa, motsvarande 79 procent av värdet, finns i centrala Skövde. I beståndet ingår också en fastighet i Jönköping och en fastighet i Falköping. Det totala beståndet utgörs av 324 lägenheter och en total uthyrbar yta om 30 168 kvadratmeter där 79 procent av värdet utgörs av bostäder och resterande 21 procent av lokaler. Säljare var Svenska Bostadskompaniet. Tillträde genomfördes den första juli.

I juli tecknade Gladsheim avtal om årets tredje förvärv om ett bestånd bestående av 23 fastigheter med 920 lägenheter i Finspång utanför Norrköping. Totalt överenskommet fastighetsvärde för beståndet uppgick till 1 350 miljoner innan avdrag för latent skatt. Säljare av beståndet var Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Förvärvet tillträddes och slutfördes första november.



Asken, Skövde


ANN ROSMAN

ank=20230704-20230705042263

Fastighetsbestånd - översikt

Vid periodens utgång hade Gladsheim 158 fastigheter med en total uthyrbar yta om 258 644 kvadratmeter.
Det totala värdet för Gladsheims hela fastighetsbestånd uppgick till 4 189 mkr vid utgången av kvartal fyra 2022.

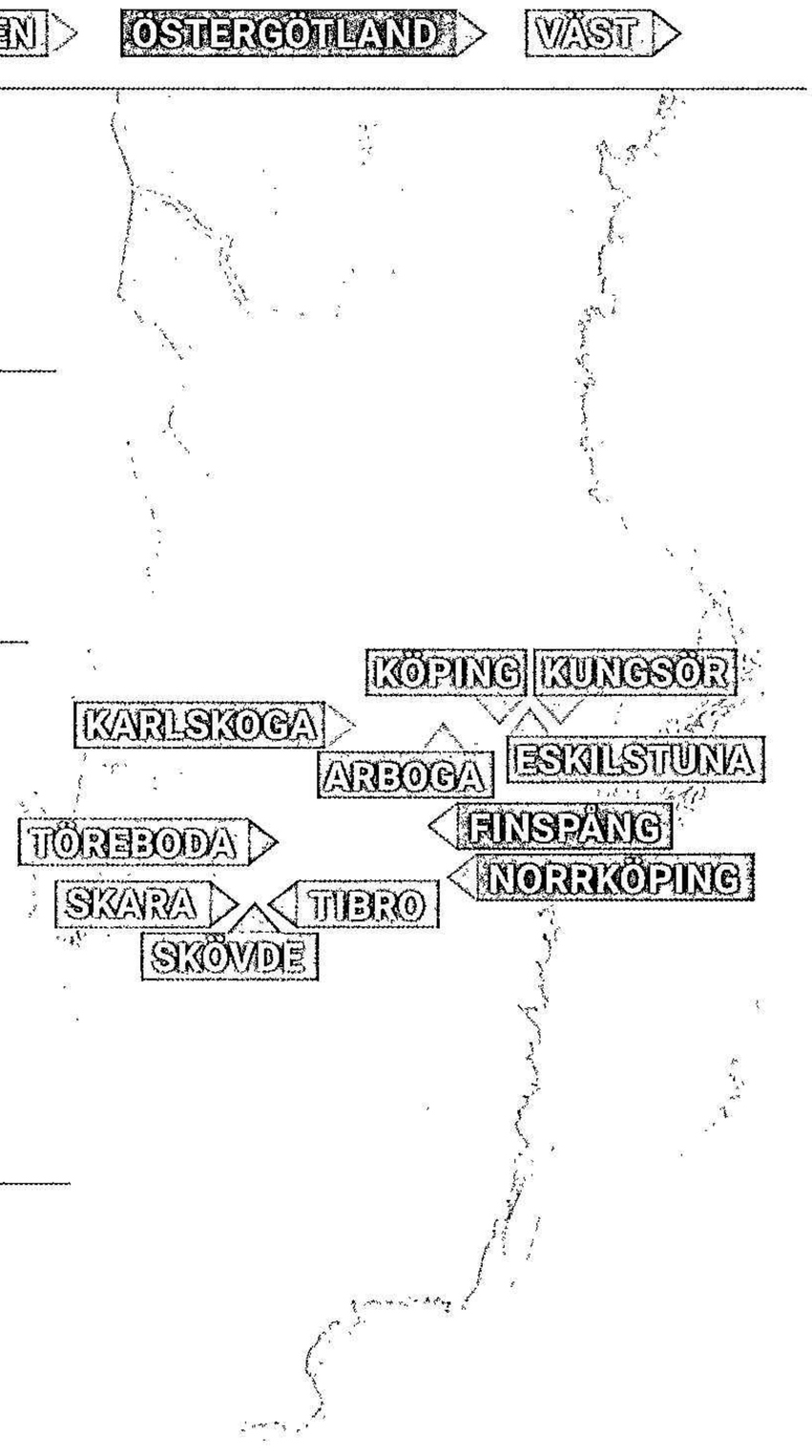
ANTAL BOSTÄDER
3 023

ANDEL BOSTÄDER
79 %

UTHYRNINGSGRAD
92 %

FASTIGHETSVÄRDE
4 189 mkr

UTHYRBAR YTA
258 644 kvm



Region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Antal bostäder	Andel bostäder, %	Andel lokaler, %
MÄLARDALEN	77	79 483	991	80	20
ÖSTERGÖTLAND	27	97 381	1056	73	27
VÄST	54	81 781	976	86	14
Totalt	**158**	**258 644**	**3 023**	**79**	**21**

Region	Kontrakterad årshyra, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, mkr	Redovisat värde, %
MÄLARDALEN	84	1 152	92	1 388	33
ÖSTERGÖTLAND	110	1 231	92	1 457	35
VÄST	82	1 091	92	1 345	32
Totalt	**276**	**1 162**	**92**	**4 189**	**100**

FASTIGHETSBESTÅND

Mälardalen



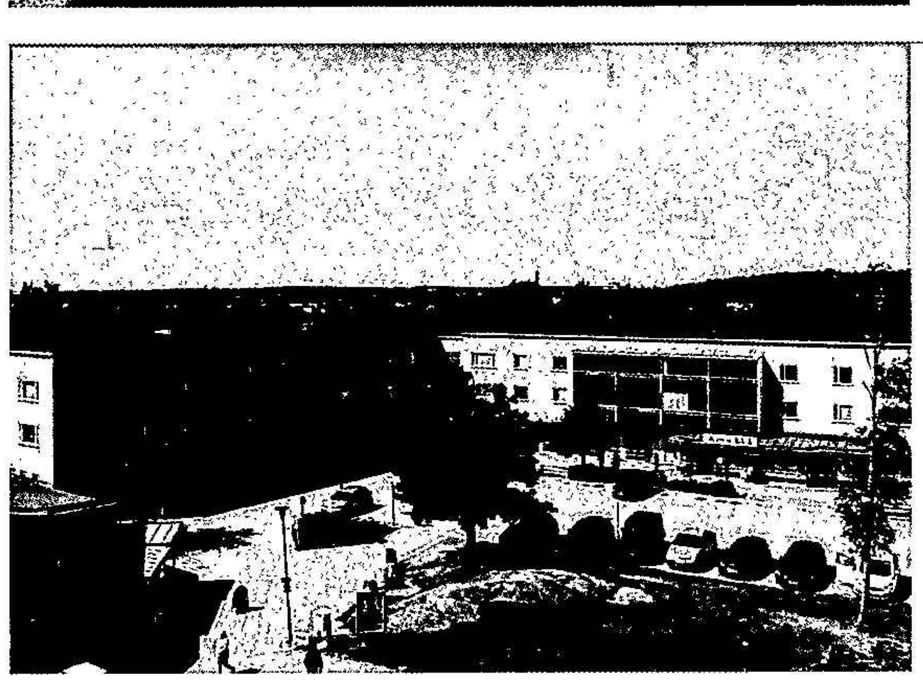
ARBOGA

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



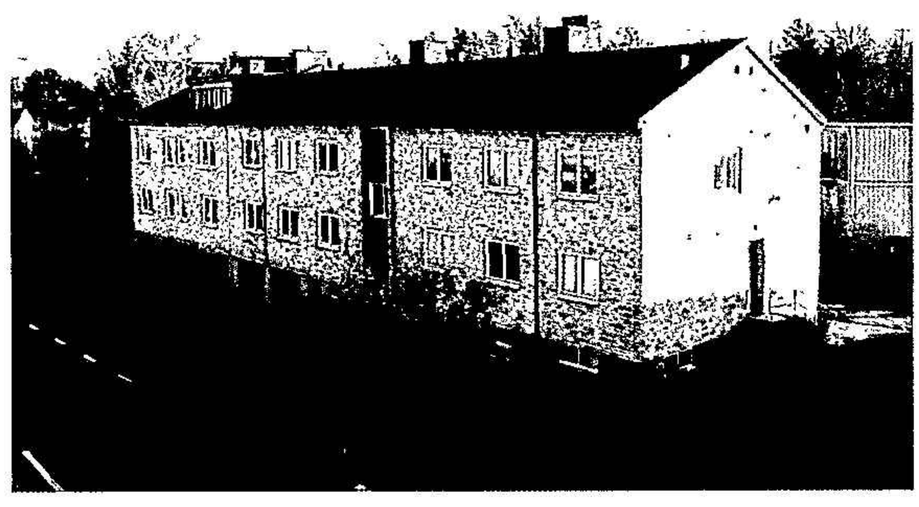
ESKILSTUNA

28 fastigheter
350 lägenheter
27 102 kvm (total uthyrbar yta)
12 % av Gladsheims lägenheter



KARLSKOGA

17 fastigheter
191 lägenheter
17 179 kvm (total uthyrbar yta)
6 % av Gladsheims lägenheter



KUNGSÖR & KÖPING

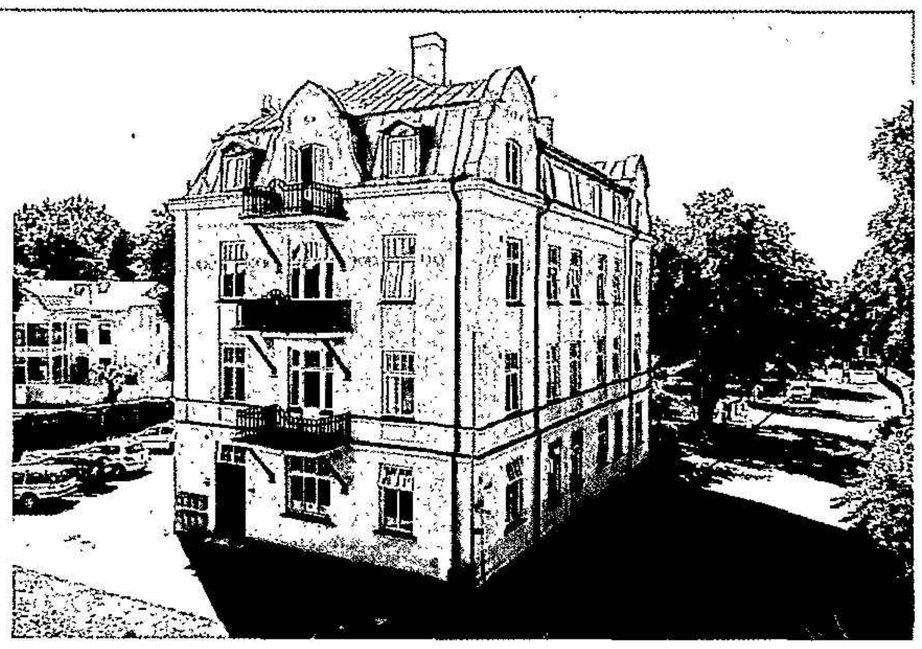
29 fastigheter
264 lägenheter
22 951 kvm (total uthyrbar yta)
9 % av Gladsheims lägenheter

ank=20230704-20230704-0230705042647

Väst

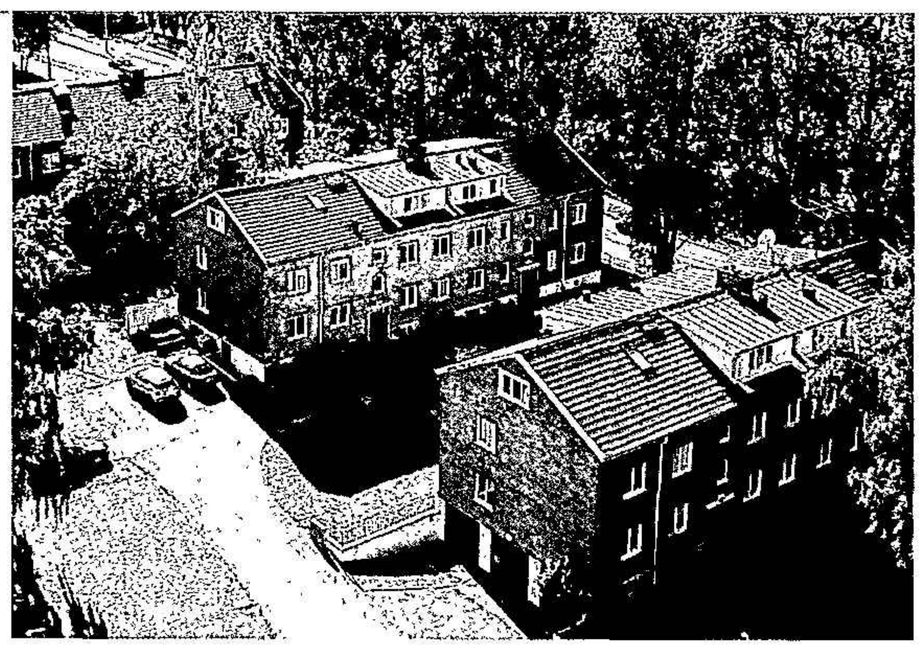
SKARA

22 fastigheter
236 lägenheter
17 926 kvm (total uthyrbar yta)
8 % av Gladsheims lägenheter



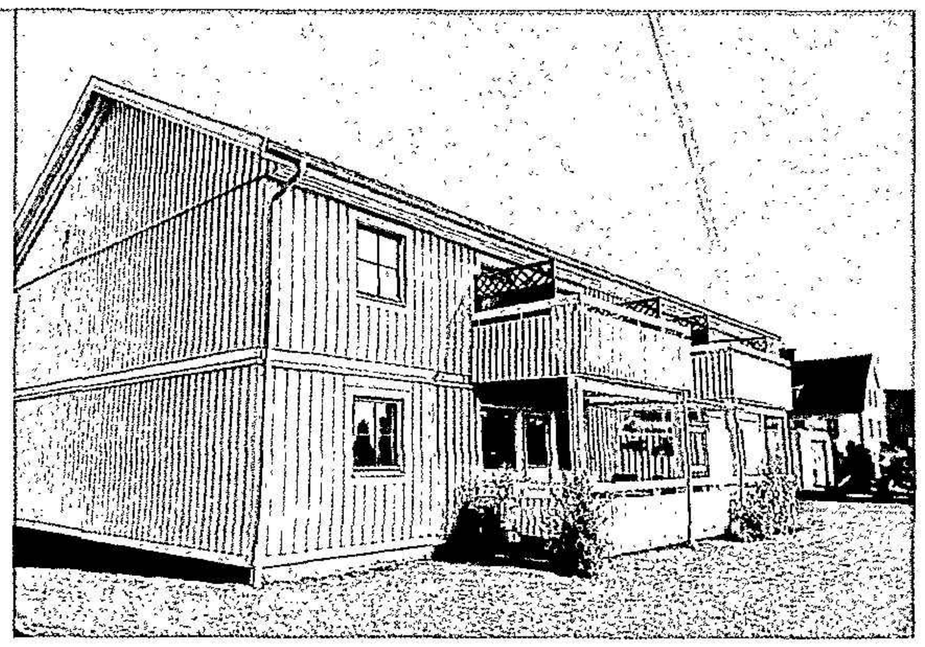
SKÖVDE*

21 fastigheter
535 lägenheter
47 518 kvm (total uthyrbar yta)
18 % av Gladsheims lägenheter



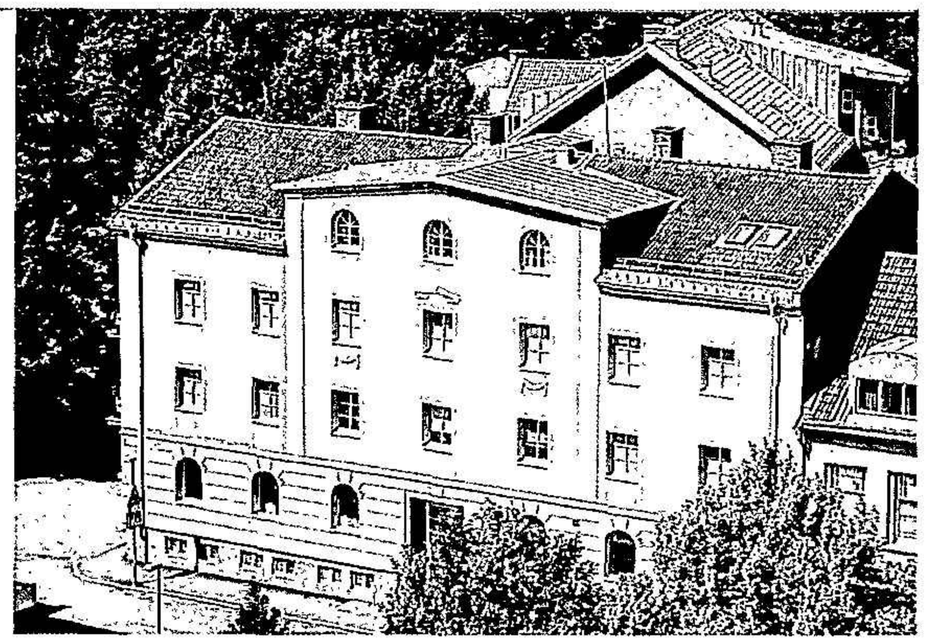
TIBRO

6 fastigheter
117 lägenheter
8 934 kvm (total uthyrbar yta)
4 % av Gladsheims lägenheter



TÖREBODA

5 fastigheter
88 lägenheter
7 403 kvm (total uthyrbar yta)
3 % av Gladsheims lägenheter



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

FASTIGHETSBESTÅND

Östergötland



FINSPÅNG

21 fastigheter
921 lägenheter
86 749 kvm (total uthyrbar yta)
30 % av Gladsheims lägenheter



NORRKÖPING

6 fastigheter
135 lägenheter
10 632 kvm (total uthyrbar yta)
4 % av Gladsheims lägenheter

ank=20230704:20230705043265

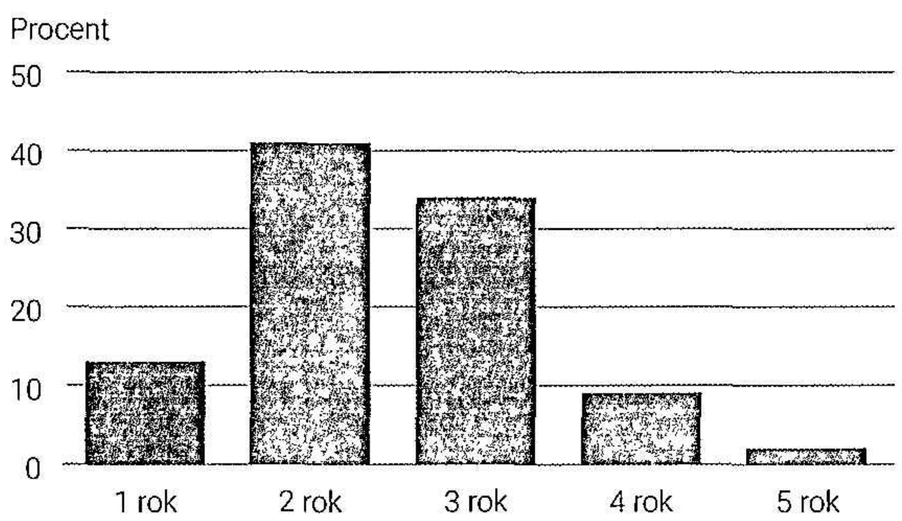
Hyresgäster

Gladsheim fastighetsbestånd utgjordes vid periodens utgång till 79 procent av bostäder och 21 procent av kommersiell sektor. Gladsheim hade vid periodens utgång 3 023 lägenheter samt 511 kommersiella objekt. 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 3,9 procent av hyresvärdet.

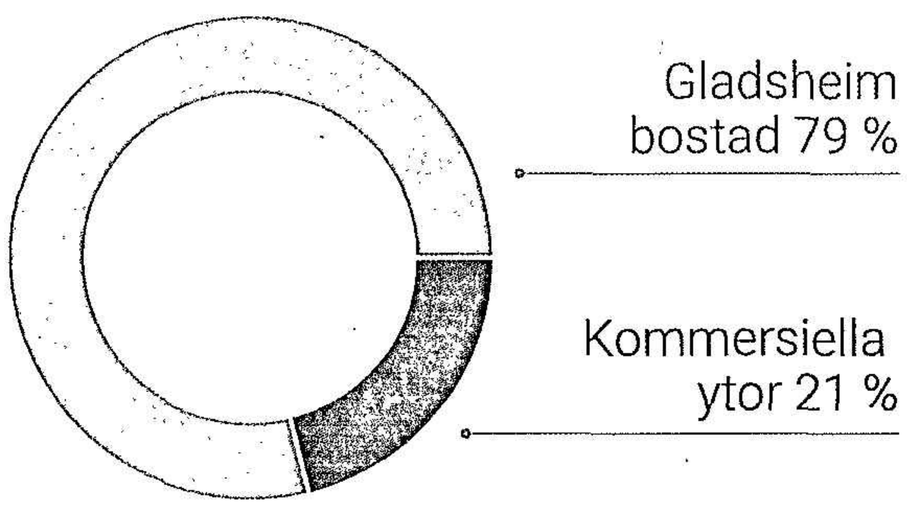
Gladsheim bedriver en lokalt förankrad och aktiv förvaltning vilket säkerställer hög kundnöjdhet och minimerar risken för eventuella vakanser.

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

FÖRDELNING STORLEK PÅ LÄGENHETER



FÖRDELNING BOSTÄDER/KOMMERSIELLT, 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	Butik	3	0,5
PostNord Postterminal	Finspång	Kontor	2	0,4
ICA	Finspång	Butik	2	0,4
Vårdcentral	Finspång	Vård- och omsorg	2	0,3
Statens Servicecenter	Finspång	Kontor	2	0,3
Finspång Kommun	Finspång	Kontor	2	0,3
Gym	Finspång	Kontor	1	0,3
Systembolaget	Finspång	Butik	1	0,2
Total			**22**	**3,9**

FÖRDELNING GLADSHEIMS KOMMERSIELLA SEKTOR

Sektor	Kommersiell totalyta, kvm	Andel kommersiell yta, %	Andel kommersiellt hyresvärde, %
Butik	19 218	36	32
Kontor	23 791	45	42
Restaurang	2 762	5	5
Förråd	2 462	5	1
Garage/Parkering	537	1	14
Lager	2 689	5	2
Vård- och omsorg	1 899	4	5
Övrigt	32	-	-
Total	**53 390**	**100**	**100**

Finansiering & investering

Finansiering

Eget kapital och soliditet

Gladsheim tecknade under 2021 ett investeringsavtal med Ares Management om att investera upp till två miljarder kronor i eget kapital i bolaget. Under 2022 genomförde Ares Management den tredje och fjärde delinvesteringen till ett totalt belopp om cirka 600 mkr. . 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 1 681,1 mkr (1 096,5) vid periodens slut, vilket motsvarar en soliditet om 39 procent (47). 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

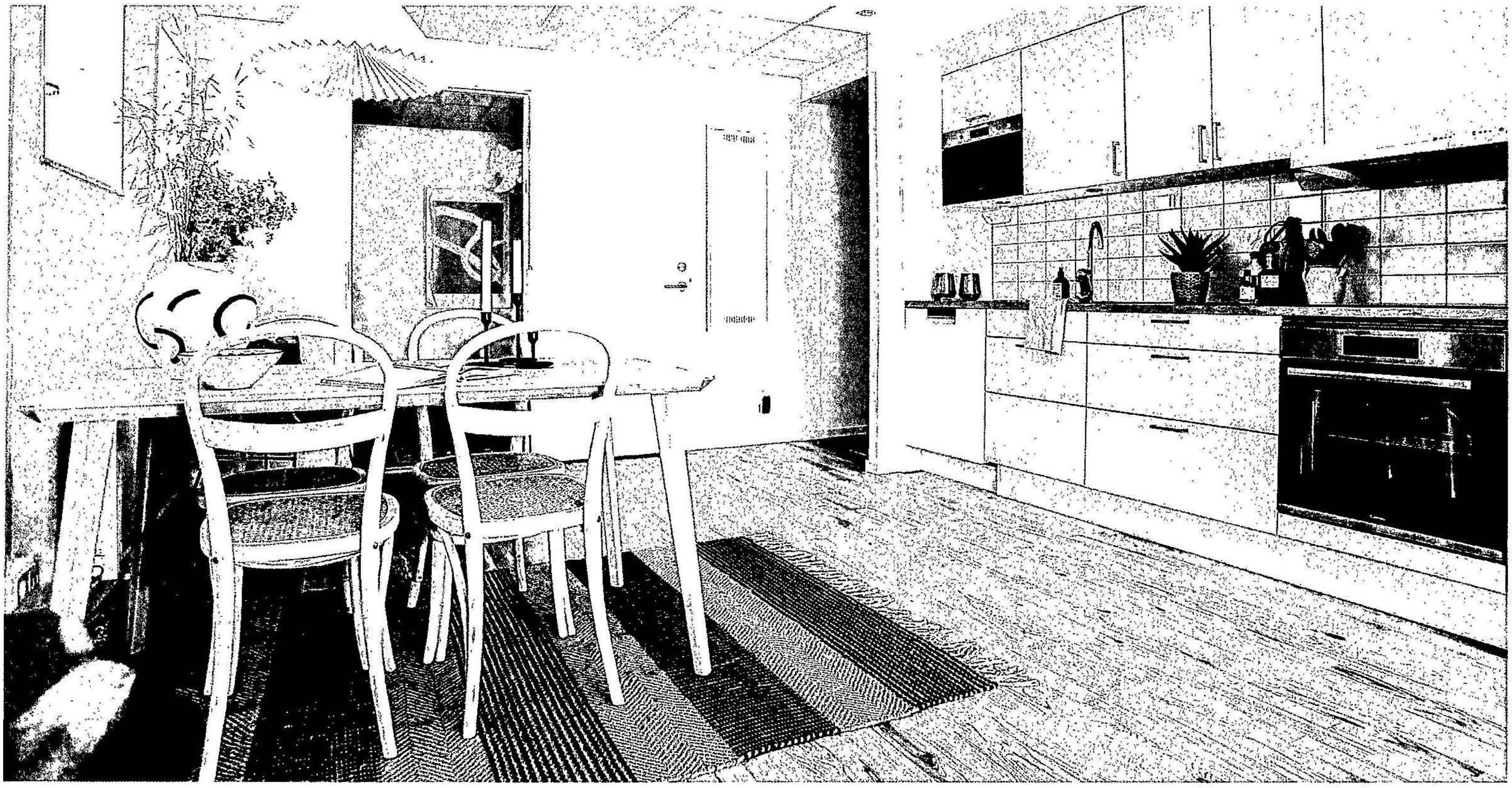
Koncernens räntebärande skulder uppgick per bokslutsdagen till 2 488,2 mkr jämfört med 1 126,4 mkr vid utgången av fjärde kvartalet 2021. Bolagets räntebärande skulder är primärt banklån säkerställda i de fastighetsbestånd Gladsheim äger. Utöver de befintliga fastighetskrediterna, en säljrevers och en central kreditfacilitet hade Gladsheim per bokslutsdagen inga ytterligare åtaganden.

Belåningsgraden på fastigheterna uppgick per bokslutsdagen till 57 procent (52) av aktuellt marknadsvärde och understiger den långsiktiga målsättningen om en belåning uppgående till 60 procent. Vid periodens slut var snitträntan 3,2 procent (1,8) och räntetäckningsgraden uppgick till 0,6 ggr (-0,1).

Under året har bolaget genomfört flera refinansieringar, den genomsnittliga räntebindningstid vid periodens utgång uppgick till 1,0 år (1,8).

Finansieringsvillkor för fastighetsbeståndet, per den 31 december 2022

Ränta: Snittränta om 3,2 procent.
Räntebindning: 1,0 år
Kapitalbindning: 2,0 år
Amortering: Av samlade räntebärande skulder på 2 488 mkr är endast 1 048 föremål för amortering som uppgår till cirka 2,0 procent per år.



Exempel på Garantlägenhet, Finspång

ank=20230704-20230705042266

Investeringsverksamheten

Immateriella tillgångar

Investeringar i immateriella tillgångar uppgick till 710 tkr (48).

Befintliga förvaltningsfastigheter

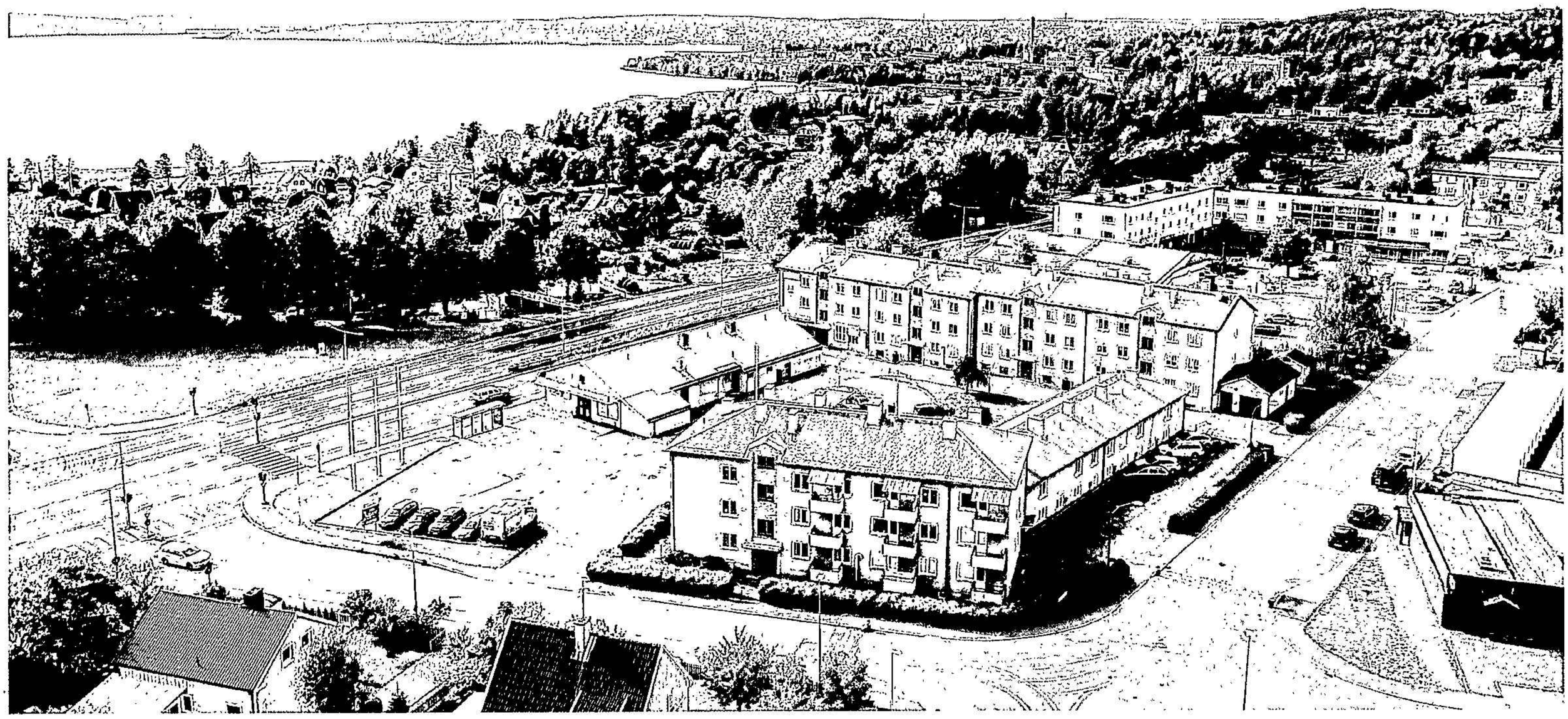
Uppgradering av lägenheter

Lägenhetsrenoveringar är en viktig del i Gladsheims affärsmodell. Lägenhetsrenoveringarna belastar kassaflödet varje år, men påverkar inte resultatet tack vare att en stor del av åtgärderna balanseras som en tillgång. Vidare finansieras en del av renoveringarna via lån. De totala lånen i relation till fastighetsvärde ökar dock inte då bolaget kan tillgodogöra sig värdeökningar genom de ökade kassaflödena från hyreshöjningarna. Detta sker genom extern marknadsvärdering. Denna uppvärdering återfinns som en orealiserad värdeuppgång i resultaträkningen. Gladsheim har tre olika lägenhetskategorier, läs mer om Gladsheims renoveringskoncept på sid 12-13.

Värdeökning

Gladsheim har per årsbokslutet erhållit uppdaterade fastighetsvärderingar gällande hela bolagets bestånd från en extern värderare. Värderingen beaktar renoveringseffekterna såväl som marknadsutvecklingen. Värderingarna har resulterat i en värdeökning av beståndet på samtliga orter. Värdeförändringen återspeglas även i resultaträkningen under posten "värdeförändring förvaltningsfastigheter". Värdeförändringen uppgår till 11,6 mkr för 2022 (123,2), se vidare not 11. Värdeökningen visar att Gladsheims affärsmodell fungerar och att vi som bolag bidrar till att skapa mervärde genom vår renoveringsmetodik.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	Tkr
Ingående värde 2022-01-01	2 178 950
Förvärv	1 906 325
Investeringar	91 694
Avyttringar	-
Värdeförändringar	11 641
Utgående värde 2022-12-31	4 188 610



Bälgen, Karlskoga

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 204 aktieägare där de 5 största representerar 74 procent av antalet preferensaktier. Stamaktierna ägs av David Dahlgren, Fredrik Gynnerstedt, Magnus Hagerborn, Invemo AB, Faludden Invest AB, Allba Holding AB, Ares Management, Coeli Private Equity AB och Coeli Holding AB. Övriga investerare innehar endast preferensaktier.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, KR PER AKTIE	2022	2021
Preferensaktier av serie A, C, AA och BB		
Genomsnittligt antal preferensaktier A, C, AA och BB	**821 601**	**421 754**
Förvaltningsresultat före skatt per preferensaktie	−19,98	-28,38
Periodens resultat per preferensaktie	4,99	158,45
Antal preferensaktier B (utdelningsaktie) per periodens slut	**38 786**	**38 786**
Aktuella värden		
Preferensaktie A (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [2]	1 569,82	1 592,46
Preferensaktie B (utdelningsaktien kvotvärde inkl upplupen företrädesränta)	100,97	50,76
Preferensaktie C (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [2]	1 606,63	1 610,80
Preferensaktie AA (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [2]	1 617,91	1 574,28
Preferensaktie BB (substansvärde inkl upplupen företrädesränta) [2]	1 532,78	1 553,90
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie A+B)	100,42	50,21
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie C)	137,23	68,55
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie AA)	148,51	32,03
Upplupen företrädesränta per preferensaktie (serie BB)	63,38	11,65
Ackumulerade värden		
Substansvärde inkl upplupen företrädesränta och betald utdelning sedan start (Serie A) [2]	1 647,39	1 670,03
Substansvärde inkl upplupen företrädesränta och betald utdelning sedan november 2020 (Serie C) [2]	1 609,30	1 613,47
Total aktieägaravkastning sedan maj 2019, % (serie A)	*64,7*	*67,0*
Total aktieägaravkastning sedan oktober 2019, % (serie A+B)	*27,5*	*30,8*
Total aktieägaravkastning sedan november 2020, % (serie C)	*15,7*	*17,4*
Stamaktier		
Genomsnittligt antal stamaktier	**900 000**	**900 000**
Periodens resultat per stamaktie	−16,6	11,6
Antal stamaktier per periodens slut	**900 000**	**900 000**
Eget kapital, kr/stamaktie	1,89	32,69
Substansvärde, kr/stamaktie (NAV) [2]	4,24	47,57

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

ank=20230704;20230705042267

Utdelning

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

Aktieägaravtal

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

Aktiernas överlåtbarhet

Aktierna är föremål för överlåtelsebegränsningar i bolagsordningen och gällande aktieägaravtal.

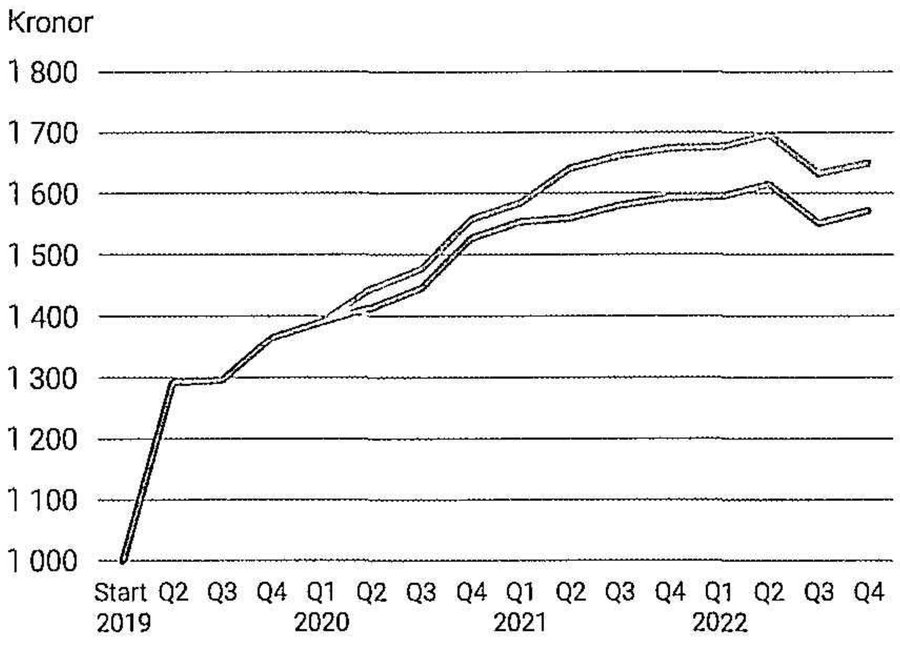
Likabehandling av aktieägare

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

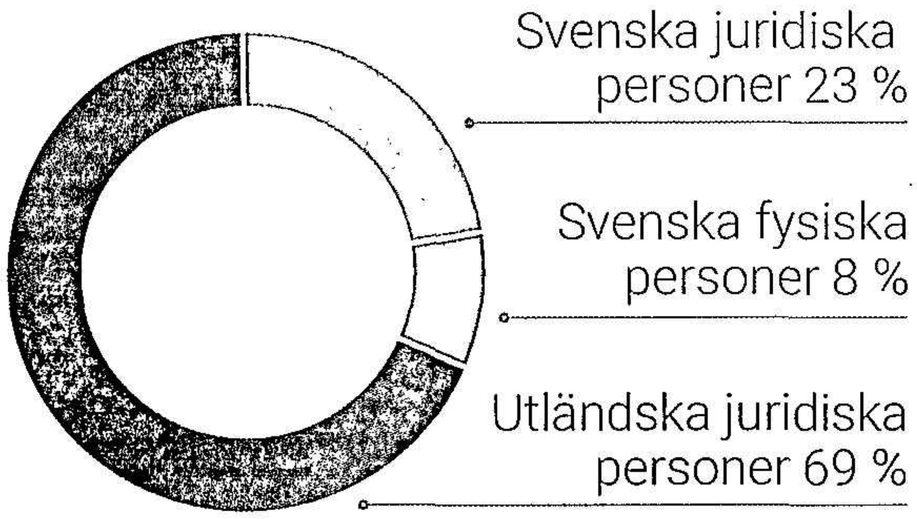
FÖRDELNING AV PREFERENSAKTIER

	2022-12-31			
	Antal aktieägare	Aktie-ägare, %	Antal aktier, A och C	Aktier, %
1 - 1 000	120	59 %	74 100	7 %
1 001 - 5 000	68	33 %	147 187	13 %
5 001 - 10 000	11	5 %	70 643	6 %
10 001 - 20 000	3	1 %	33 000	3 %
20 001 -	2	1 %	795 293	71 %
Summa	**204**	**100 %**	**1 120 223**	**100 %**

GLADSHEIM PREFERENSAKTIE



PREFERENSAKTIER EFTER ÄGARKATEGORI



Aktuell intjäningsförmåga



Jonny Andersson, affärsområdeschef Mälardalen / Jennifer Ellingström, uthyrare / Anders Dahlström, uthyrare

Viktig information

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

Om aktuell intjäningsförmåga

I tabellen presenteras Gladsheims intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolvmånaders basis vid publiceringstillfället inklusive det bestånd i Finspång som tillträddes under det fjärde kvartalet. 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 2022 med gällande räntevillkor vid denna tidpunkt. Intjäningsförmågan beaktar inte framtida förändringar av hyres-, vakans-, eller räntenivåer.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA VID PUBLICERINGSTILLFÄLLET	mkr
Hyresintäkter	289,1
Driftskostnader	−135,8
Driftsöverskott	**153,3**
Central administration	−41,2
Finansnetto	−79,6
Förvaltningsresultat	**32,5**

ank=20230704-20230705040268

Hållbarhet, ansvar & medarbetare

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

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 boende med en hög standard och tack vare att fastigheterna är förvaltade med hållbarhet i fokus. Vi strävar efter att hyresgäster såväl som medarbetare ska vara stolta över Gladsheims bidrag till en hållbar utveckling.

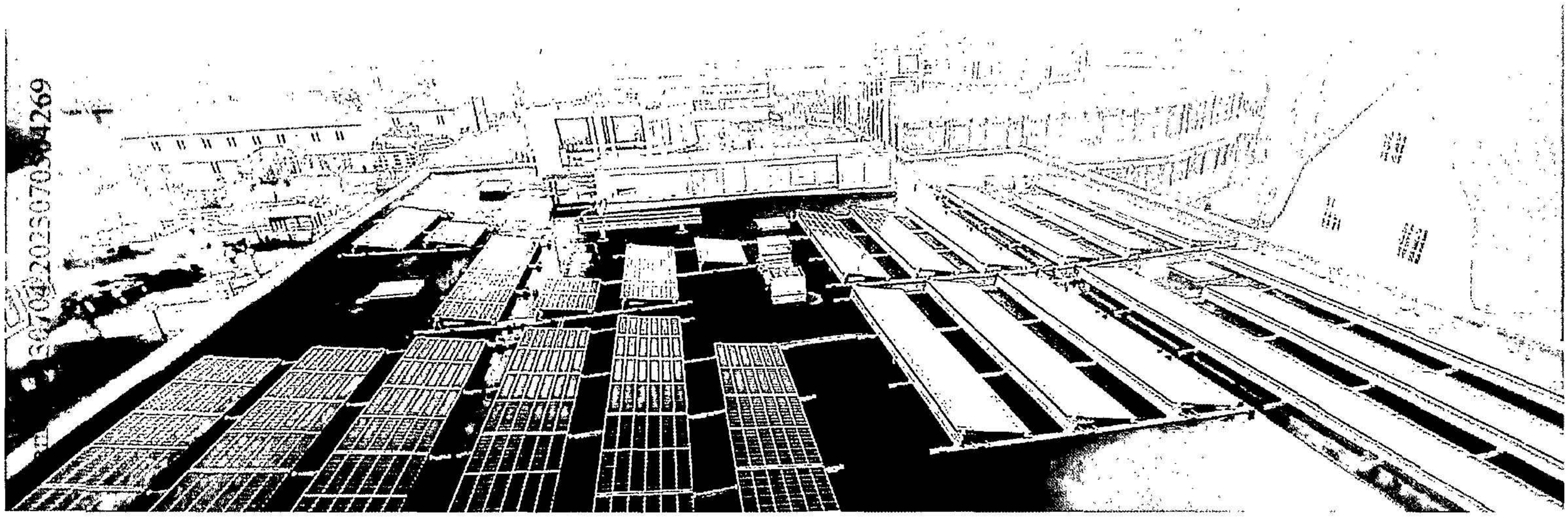
Gladsheim ser över policys och riktlinjer årligen. Genom detta säkerställer vi att våra policys och riktlinjer förblir relevanta och välfungerande. Gladsheims hållbarhetspolicy, som är fastställd av styrelsen, ligger till grund för allt vårt hållbarhetsarbete.

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

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

FN:s Globala hållbarhetsmål





Solcellsinstallation, Finspång

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 lägenheter och genomföra vattenbesparande åtgärder i samband med renoveringar.
- Välja hållbara material i samband med renoveringar.
- Bidra till ökad biologisk mångfald samt begränsa användning av miljöfarliga produkter.

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 sänka finansieringskostnaderna.

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-/effektmätning, smart 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 drifttider på tekniska installationer. Varje byggnad inventeras och klimatstatus fastställs, samtidigt säkerställs att alla lagkrav uppfylls.

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 istället exempelvis kan last- och fasbalansera och kapa effekttoppar.

Energieffektivisera
När byggnaderna är kartlagda och driftoptimerade undersöks mer resurskrävande åtgärder och genomförs utifrån fastighetens förutsättningar. Under 2022 **har vi förtydligat och definierat vårt hållbarhetsarbete** som en integrerad del av förvaltning och projektutveckling. I dagsläget ligger fokus på energioptimering, där vi kan följa upp både ekologisk och ekonomisk lönsamhet i varje åtgärd.

Producera och dela
Gladsheim utvärderar kontinuerligt ny teknik och arbetssätt vilka genomförs kontinuerligt baserat på förutsättningar i fastigheterna. Gladsheim har idag ett par solanläggningar och utvärderar just nu ny teknik för el mätning för att kunna kartlägga inte bara fastighetens behov utan 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.

Lägenhetsrenoveringar
Gladsheims arbete med lägenhetsrenoveringar är en viktig del i hållbarhetsarbetet. Med Gladsheims tre lägenhetskategorier anpassar vi renoveringarna efter lägenhetens skick. Att bevara fungerande utrustning är av vikt för oss. För de lägenheter som är i gott skick genomför vi ingen renovering utan hyr **ut lägenheten i befintligt skick, för vissa lägenheter** är viss inredning i gott skick medan annan inredning behöver bytas ut. På så sätt bevarar vi den utrustningen som fungerar.

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

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

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



AktivBo

En viktig del för att kunna se till att våra hyresgäster är nöjda är att löpande säkerställa att vi har en god insikt i vad våra hyresgäster tycker och tänker. För att vi ska få ta del av hyresgästernas idéer och förslag kring utveckling av vår service och våra fastigheter skickar vi dels enkäter till dem, dels har vi löpande personliga kontakter. Vi genomför hyresgästundersökningar tillsammans med AktivBo, undersökningarna hjälper oss att få en förståelse för vad som är viktigt för våra hyresgäster vi kan också mäta kundnöjdheten och följa upp det arbete som vi har genomfört. Resultatet av undersökningarna ligger sedan till grund för hur vi prioriterat investeringar och förbättringsarbeten inom beståndet.

AktivBo är ett företag som hjälper hyresvärdar att genomföra hyresgästundersökningar och att sammanställa den insamlade informationen. Gladsheim genomförde under hösten 2022 en enklare mindre omfattande hyresgästundersökning. Under hösten 2021 genomfördes en komplett hyresgästundersökning. Resultatet av undersökningarna har presenterats för all Gladsheims personal för att säkerställa att alla våra medarbetare har en god förståelse för det som är viktigt för våra hyresgäster. Att hela bolaget arbetar mot samma mål är grundläggande för att våra hyresgäster ska vara nöjda och trivas med att bo hos oss. Resultatet av undersökningarna har också legat till grund för flertalet investeringsbeslut, exempelvis har trygghetsskapande åtgärder prioriterats på flertalet orter.

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

Medarbetarnas centrala roll

Våra medarbetare är väsentliga för oss såväl som för våra kunder. Det är våra medarbetare som säkerställer nöjda hyresgäster och trivsamma fastigheter. Vi vill att Gladsheims medarbetare ska vara stolta över sin arbetsplats. Det är därför viktigt att våra medarbetare



Anders Dahlström, uthyrare

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

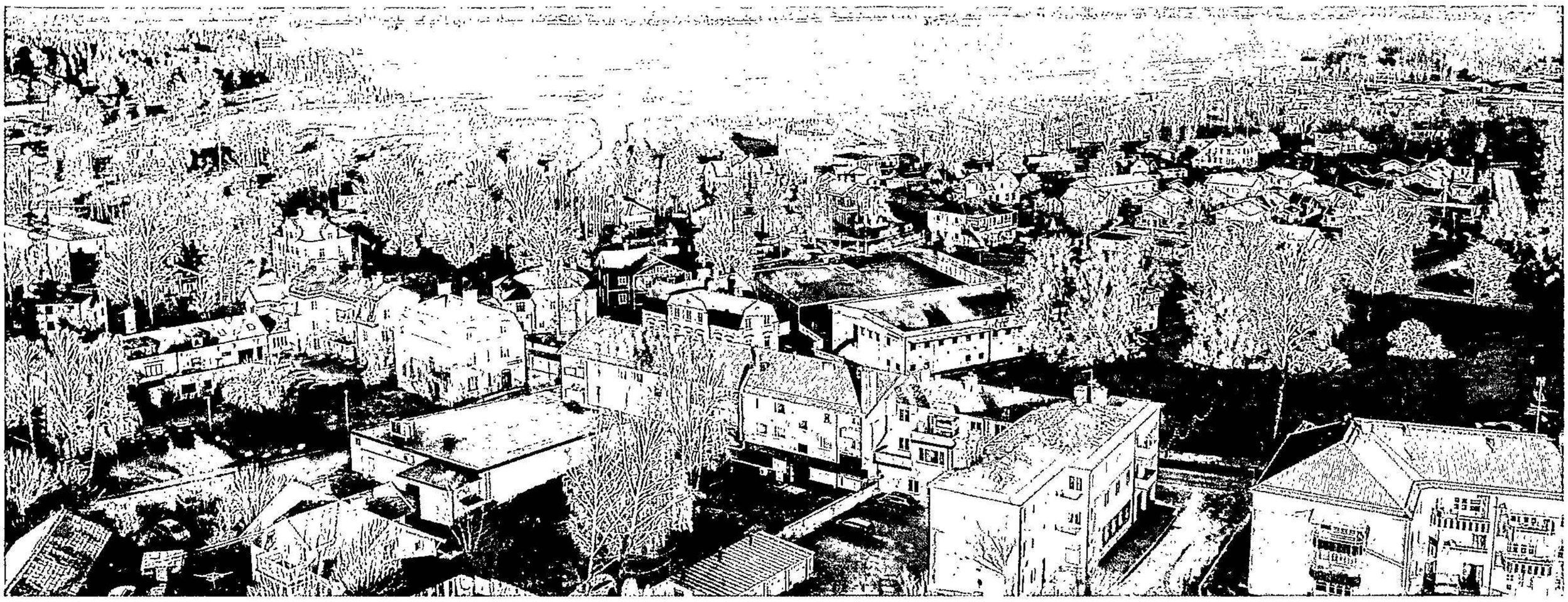
Gladsheim värnar om att förbättra de sociala förhållandena för hyresgästerna. För det arbetet är det centralt att vi är lättillgängliga och att vi har en ständig dialog med våra hyresgäster. Vi är lättillgängliga för våra hyresgäster och på vår hemsida kan man hitta svar på de vanligaste frågorna såväl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

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

Trivsel i hela området

Gladsheim vill vara en bidragande faktor i att närområden runt våra fastigheter, och de stadsdelar där dessa ligger, utvecklas genom att vi skapar trivsel och trygghet för våra hyresgäster. Gladsheim har därför under året deltagit på flertalet olika möten med lokala aktörer på våra verksamma orter. Vi har haft dialoger med både kommuner och poliser för att framöver kunna fortsätta ett aktivt arbete för att öka trivseln och tryggheten. Dessutom ingår Gladsheim i fastighetsnätverk, tillsammans med andra fastighetsägare, näringslivsaktörer, politiker och myndighetsrepresentanter, på våra verksamma orter. Dessa nätverk har regelbundna möten med syfte att bemöta frågor om samhällsbyggande, näringslivet på orten, kriminaliteten och förebyggande åtgärder, trygghetsskapande samt åtgärder för social hållbarhet.

Gladsheim värnar även om att urvalsprocessen för våra hyresgäster ska ske korrekt och helt utan diskriminering eller särbehandling. För att säkerställa



Drottningatan, Skärblacka

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 är nöjda kunder, som stannar kvar i Gladsheims fastigheter, av stor vikt. Att säkerställa ekonomisk hållbarhet blir således också att säkerställa att våra hyresgäster förblir nöjda och trivs med oss som hyresvärd. Det är grundläggande för Gladsheim att säkerställa att våra hyresgäster är nöjda och trivs hos oss för att vi ska kunna uppnå en hållbar ekonomi. Det är därför centralt att Gladsheim är närvarande och lättillgängliga på samtliga orter med snabb och kunnig service. Gladsheim har egen personal på majoriteten av våra orter och vår strävan är att ha egen personal i så stor utsträckning som möjligt.

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

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.

Medarbetare

Det är viktigt att bolaget har en förmåga att rekrytera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Gladsheim arbetar kontinuerligt för att säkerställa att bolaget är en attraktiv arbetsplats där medarbetare vill stanna.

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

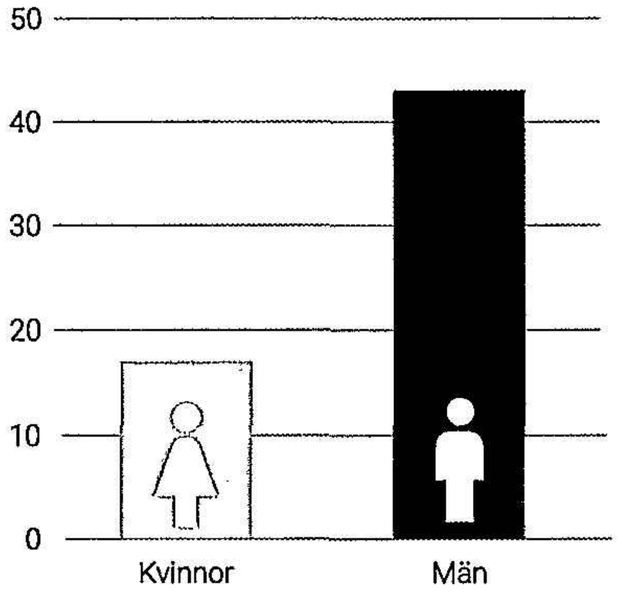
Att våra medarbetare förblir friska är jättevik-tigt därför erbjuds alla våra medarbetare friskvård i syfte att de ska få bra förutsättningar för att förbli friska. Utöver detta har vi även försäkring för alla Gladsheims medarbetare inklusive sjukvårdsförsäkring. Gladsheim har även pensionssparande för alla medarbetare.

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

Gladsheim ska vara en plats där man växer och utvecklas. Att alla medarbetare får utrymme för kompetensutveckling är därför viktigt, både för att säkerställa att våra medarbetare besitter rätt kompetens och för att våra medarbetare ständigt ska kunna utvecklas inom bolaget. Att våra medarbetare deltar på seminarier och olika arbetsrelaterade utbildningar är därför något som ledningen prioriterar. Varje år genomförs också medarbetarsamtal där varje medarbetare träffar sin närmaste chef och går igenom sina önskemål för den personliga utvecklingen och hur Gladsheim som arbetsgivare kan hjälpa till med detta det kommande året. Genom det årliga medarbetarsamtalet ges också medarbetarna en möjlighet att framföra sina tankar och önskemål samt i övrigt lyfta frågeställningar som rör deras arbetssituation eller Gladsheim i stort.

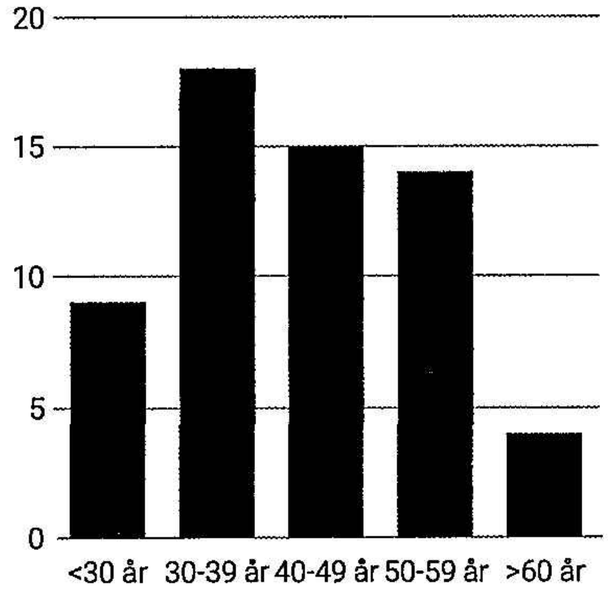
Gladsheim ska erbjuda en god arbetsmiljö för alla medarbetare och alla former av trakasserier, liksom kränkande särbehandling, är förbjudna. Gladsheim värnar om medarbetarnas yttrandefrihet och rätt till föreningsverksamhet. Under året har inga fall av diskriminering, kränkning eller trakasserier rapporterats.

KÖNSFÖRDELNING *



** Avser bolagets anställda vid periodens slut*

ÅLDERSFÖRDELNING *



** Avser bolagets anställda vid periodens slut*

FRISKNÄRVARO



ank=20230704-20230705:04272

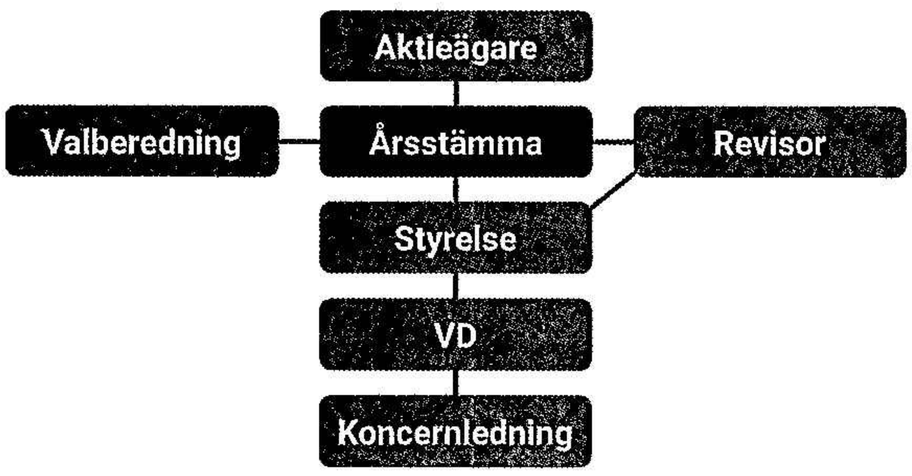
Bolagsstyrnings-rapport

Bolagsstyrningsrapport	36
Styrelse	40
Ledning	42

Bolagsstyrningsrapport

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

BOLAGSSTYRNING



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

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

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

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

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

Aktieägare

Bolaget har två olika aktieslag, stamaktier och preferensaktier. Stamaktierna ägs av David Dahlgren, Fredrik Gynnerstedt, Magnus Hagerborn, Invemo AB, Faludden Invest AB, Allba Holding AB, Coeli Private Equity AB, Coeli Holding AB och Ares Management. Stamaktier har en röst vardera och preferensaktier en tiondels röst vardera, vilket medför att stamaktieägarna har ett bestämmande inflytande i bolaget.

Bolagsstämma

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

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



Linda Forsberg, fastighetschef / Jonatan Svensson, affärsområdeschef Öst / Jonny Andersson, affärsområdeschef Mälardalen / Nicoletta Truica, förvaltare

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

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

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

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

Valberedning

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

Gladsheim saknar formell valberedning men styrelsen har för avsikt att förankra de förslag som normalt ankommer på valberedningen med större

aktieägare innan de presteras för årsstämman. Gladsheim ska särskilt beakta kravet på mångsidighet och bredd i styrelsen och på att eftersträva en jämn könsfördelning.

Styrelsen

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

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

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

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

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

Styrelsens sammansättning

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

Gladsheims styrelse består av ledamöterna Carl-Viggo Östlund (styrelsens ordförande), Magnus Hagerborn, Magnus Oscarsson, Mikael Larsson och David Dahlgren (tillika verkställande direktör).

I tabellen 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

GLADSHEIM FASTIGHETER STYRELSE 2022

Namn	Befattning	Invald	Närvaro	Oberoende av bolaget	Oberoende av större ägare
Carl-Viggo Östlund	Ordförande	2019	23/23	Ja	Ja
David Dahlgren	Styrelseledamot	2018	23/23	Nej	Nej
Magnus Hagerborn	Styrelseledamot	2019	23/23	Nej	Ja
Magnus Oscarsson	Styrelseledamot	2018	23/23	Nej	Ja
Mikael Larsson	Styrelseledamot	2019	23/23	Nej	Nej



Charlotte Lagerkrans, ekonomichef / Stefan Thorsén, controller

av bolagets verksamhet är av osedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den "löpande förvaltningen" och ska därför som huvudregel beredas och föredras styrelsen för beslut. Den verkställande direktören ska också vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören är underställd styrelsen, och styrelsen kan också besluta i frågor som ingår i den löpande förvaltningen. Den verkställande direktörens arbete och roll samt ansvarsfördelningen mellan å ena sidan styrelsen och å andra sidan den verkställande direktören regleras av en skriftlig instruktion (en så kallad "VD-instruktion") antagen av styrelsen.

Bolagets verkställande direktör är David Dahlgren. Gladsheims koncernledning utgjordes under 2022 av David Dahlgren (verkställande direktör), Per Grundström (finansdirektör), Charlotte Lagerkrans (ekonomichef) och Roger Granath (projektchef) och Linda Forsberg (fastighetschef). För presentation av nuvarande ledningsgrupp se sid 42. För uppgifter om ersättning till ledande befattningshavare se not 6.

Intern kontroll

Gladsheims interna kontrollstruktur tar sin utgångspunkt i arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören vilken kommer till uttryck i styrelsen arbetsordning och VD-instruktionen samt i instruktioner för ekonomisk rapportering. En regelbunden rapportering och granskning av ekonomiskt utfall sker i såväl de operativa enheterna, ledningsorgan som i styrelsen. Med hänsyn till bolagets storlek, intern rapportering och uppföljningssystem har styrelsen och ledningen bedömt att det inte finns behov att en särskild internrevisionsfunktion.

Revisor

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

Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer med högst två (2) revisorssuppleanter. Revisionsbolaget EY med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor valdes 2019 och omvaldes 2020, 2021 samt 2022.

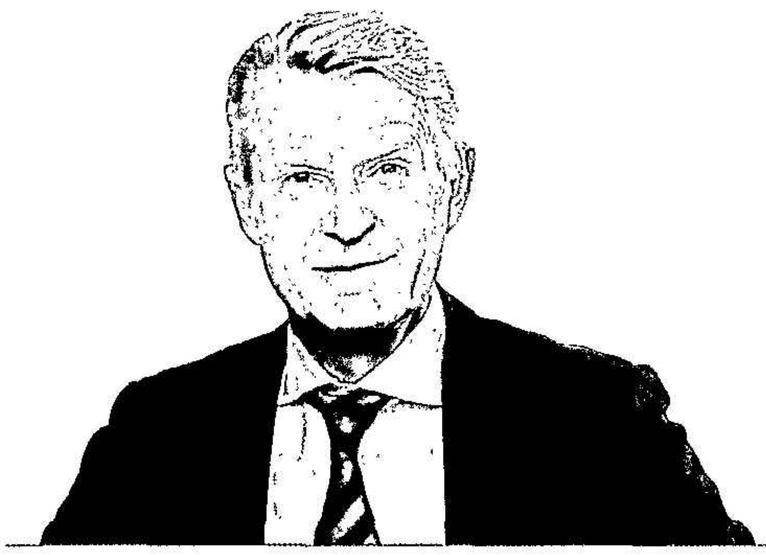
Styrelse

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

Under år 2022 har 23 protokollförda styrelsemöten ägt rum. Gladsheims styrelse har utöver de protokollförda styrelsemötena även gjort gemensamma verksamhetsbesök i Finspång och tittat på Gladsheims fastighetsbestånd där.

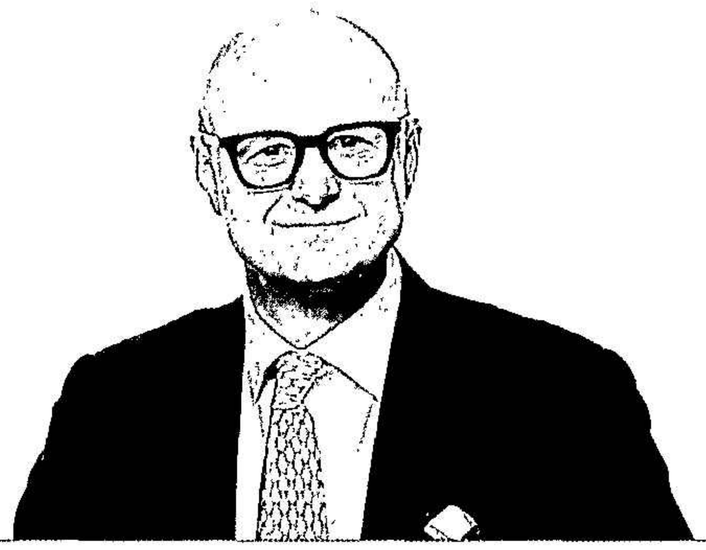


ank=20230704-20230705042T3



Carl-Viggo Östlund *Styrelseledamot och ordförande*

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



David Dahlgren *Styrelseledamot*

David Dahlgren grundade Gladsheim Fastigheter 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.



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 35 års erfarenhet inom bank- och finans-branschen. Idag är han grundare och VD för Oscarsson och Engman Capital AB. Magnus har styrelseuppdrag i Preservium Property AB, Coeli Global 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.

Ledning *Ledningsgruppen vid publiceringstillfället*

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*



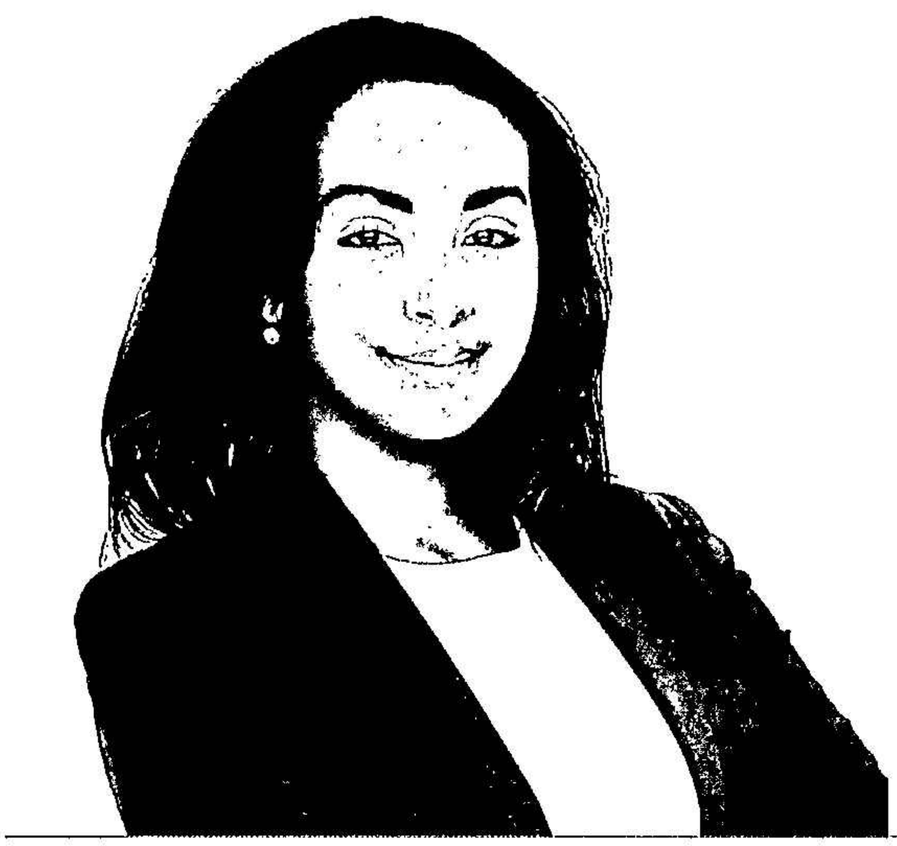
Charlotte Lagerkrans började i sin roll som ekonomichef på Gladsheim i september 2022. Charlotte har lång erfarenhet från fastighetsbranschen och private equity med fokus på redovisning, skatt och rapportering. Charlotte arbetade tidigare som redovisningschef på John Mattson Fastigheter som hon också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

ank=20230704-20230705042276



Linda Forsberg *Fastighetschef*

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



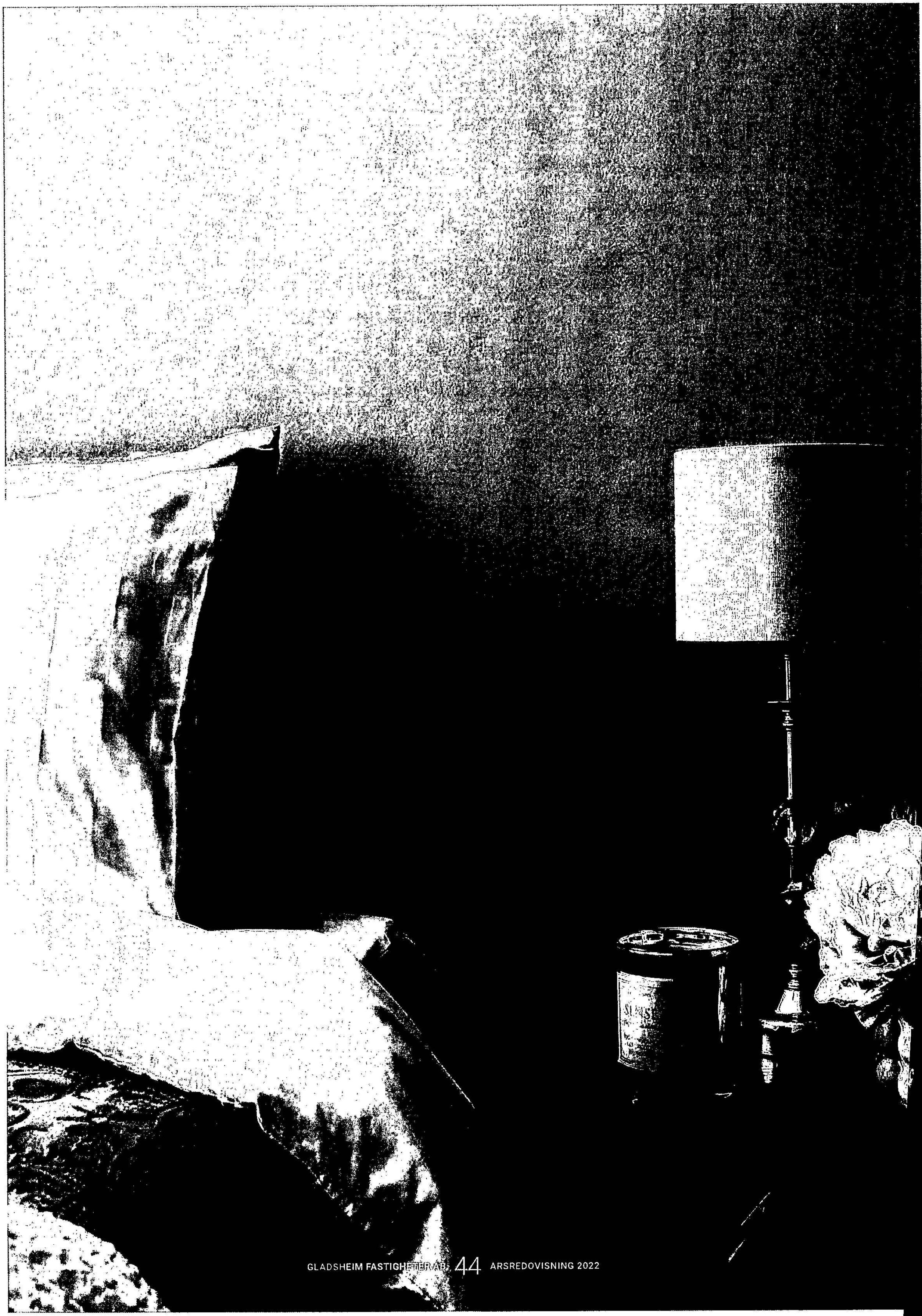
Hanna Keberku *Transaktionschef*

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.



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	Kundfordringar	71
Not 17	Övriga fordringar	72
Not 18	Likvida medel	72
Not 19	Eget kapital	72
Not 20	Uppskjuten skatteskuld	73
Not 21	Räntebärande skulder	73
Not 22	Finansiella risker och finanspolicy	73
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75
Not 24	Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	75
Not 25	Ställda säkerheter	75
Not 26	Eventualförpliktelser	76
Not 27	Resultat från andelar i koncernföretag	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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Gladsheim Fastigheter AB (publ), 559167-8056, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. Bolaget är publikt och anslutet till Euroclear. Bolaget har 204 aktieägare per 31 december 2022. 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 2022 uppgick till 166,0 mkr (73,7), varav 0,5 mkr (0,2) avsåg övriga rörelseintäkter. Förändringen tillskrivs de förvärv som genomförts under 2022, den årliga hyreshöjningen samt hyreshöjningar kopplade till lägenhetsrenoveringar som genomförts under året. Under 2022 tillträddes tre fastighetsbestånd. I mitten av maj tillträdes 324 lägenheter i Skövde. Den 1 juli tillträddes 83 lägenheter i Karlskoga samt att 920 lägenheter tillträddes i Finspång den 1 november. Dessutom tillträddes 5 fastighetsbestånd under sista kvartalet 2021, vilka haft påverkan hela 2022.

Under året renoverades totalt 143 (79) lägenheter, vilket motsvarar en årstakt om 8 procent.

Bostadsvakansen per 31 december uppgick till 4,74 procent (5,8) och bestod till 2,0 procentenheter av omsättningsvakans och till 2,7 procentenheter av renoveringsvakans. Resterande vakans härrör till kommersiell vakans. Av den bedömda långsiktiga bostadsvakansen kommer drygt hälften utgöras av pågående renoveringar och knappt hälften av omsättningsvakanser.

Det kontrakterade årliga hyresvärdet uppgick per sista december 2022 till 275,8 mkr att jämföra med 129,4 mkr på bokslutsdagen 2021.

Fastighetskostnader
För helåret 2022 uppgick fastighetskostnaderna till 100,2 mkr jämfört med 47,8 mkr för 2021. Ökningen är till stor del hänförlig till de förvärv som genomförts under 2022 och under slutet av 2021 som gett helt och delvis genomslag på totalkostnaden. Taxebundna kostnader har ökat på grund av högre energipriser jämfört med 2021.

Driftsöverskott
Driftnettot för helåret 2022 uppgick till 65,8 mkr jämfört med 25,9 mkr 2021. 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 39,6 procent (38,8).

Centraladministration
Posten omfattar arvode för den ekonomiska förvaltningen, revisionskostnader samt konsultkostnader. Vidare ingår löne- och kontorsomkostnader för ledning och andra gruppgemensamma personer. Kostnaderna för centraladministration uppgick till 43,9 mkr för helåret, vilket är en ökning jämfört med 26,6 mkr under 2021.

Huvudsaklig anledning till ökningen är en större organisation samt ökade kostnader för implementering av nya IT system. 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 under 2023 och framåt. Relationen mellan central administration och intäkter kommer löpande att för bättras i takt med att portföljen växer.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till –37,3 mkr under 2022, att jämföra med –12,3 mkr under 2021. Att portföljen vuxit kraftigt mellan jämförelseperioderna i kombination med ett högre ränteläge förklarar den väsentllga 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 3,2 procent (1,8) samt en genomsnittlig räntebindning på cirka 1,0 år (1,8).

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet uppgick till –16,4 mkr för 2022 jämfört med –13,7 mkr 2021. Att förvaltningsresultatet utvecklats negativt under helåret 2022 bär sin huvudsakliga förklaring i stigande finansieringskostnader samt att kostnaderna för förvaltningsorganisationen och den centrala administrationen har vuxit under perioden i syfte att proaktivt bygga en organisation för fortsatt tillväxt.

Värdeförändring
Vid årsskiftet uppgick fastighetsvärdet till 4 189 mkr (2 179). Under året har fastigheter om 1 906 mkr

ank=20230704:20230704042278

(959) förvärvats och portföljens totala värdeökning har uppgått till 104 mkr (168).

Värdeförändringen uppgick för helåret 2022 till 11,6 mkr (123,2). 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 2022 externvärderats av Newsec.

Resultat

Resultatet efter skatt uppgick för helåret 2022 till −13,6 mkr (80,7). Resultatet har belastats med skatt om −8,8 mkr (−28,9) för helåret 2022.

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

Finansiell information, finansiell ställning

Fastighetsinnehav

Fastighetsbeståndet omfattar vid utgången av året 158 fastigheter (119) med en uthyrningsbar area om 258 644 kvadratmeter (133 834) och 3 023 hyreslägenheter (1 694). Verkligt värde uppgår till 4 189 mkr (2 179), vilket motsvarar 16 200 kronor per kvadratmeter. Årets investering i befintliga fastigheter uppgår till 91,7 mkr (44,0), vilket huvudsakligen avser uppgraderingar av lägenheter. Under året har fastigheter om 1 906 mkr (959) förvärvats och portföljens totala värdeökning har uppgått till 104 mkr (168).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick per bokslutsdatum till 115,6 mkr (134,6). Detta innebär att bolaget har ytterligare försvarskapacitet.

Eget kapital

Under året har eget kapital påverkats med årets resultat om -13,6 mkr samt genomförda eimissioner om 600 mkr. Det totala egna kapitalet uppgår till 1 681 mkr (1 096) per bokslutsdatum. Detta motsvarar en soliditet om 39 procent (47).

Räntebärande skulder

Bolagets totala räntebärande skulder uppgick per bokslutsdatum till 2 488,2 mkr (1 126,4), varav 2 027,1 mkr (1 120,0) var långfristig skuld och 461,1 mkr (6,5) var kortfristig skuld. Extern upplåning har under året gjorts med 1 472,5 mkr (677,7). Amortering *har under året gjorts med 110,6 mkr (31,7).*

Belåning och säkerheter

Ledningen arbetar aktivt i syfte att möta det kommande refinansieringsbehovet via bolagets befintliga bankrelationer. Bolagets affärsmodell baserad på värdeskapande investeringar i befintliga fastigheter bidrar till goda långsiktiga bankrelationer och minskar risken i refinansieringsarbetet. Belåningsgraden på fastigheterna uppgick per bokslutsdagen till 56,6 procent (51,7) av aktuellt marknadsvärde och understiger den långsiktiga målsättningen om en belåning uppgående till max 60 procent. Genomsnittlig ränta uppgick 3,2 procent (1,8) med en räntetäckningsgrad om 0,6 ggr (−0,1). Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick vid periodens utgång till 1,0 år (1,8).

Villkor för finansieringen, per sista december 2022

Ränta: Snittränta om 3,2 procent

Räntebindning: 1,0 år

Kapitalbindning: 2,0 år

Amortering: Av samlade räntebärande skulder på 2 488 mkr har cirka 1 084 mkr amortering som uppgår till cirka 2 procent per år.

Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 24,7 mkr (−4,4). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till −2 003,8 mkr (−1 000,6). Det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på förvärv av fastigheter som Gladsheim gjort under året. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 960,1 mkr (1 113,9) och består av medel som kommer från genomförda emissioner samt från banklån som upptagits vid förvärv. Det totala kassaflödet för året uppgick till −19,0 mkr (108,9).

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.

ank=20230704-20230705042279

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

Vid årets utgång hade Gladsheim 14 medarbetare anställda i koncernmodern och 46 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 4,03 procent (3,72), vilket är 0,31 procentenheter lägre än vid utgången av 2021. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgick till 6,32 procent (5,79) vilket var 0,53 procentenheter lägre än vid utgången av närmast föregående räkenskapsår. Fastigheterna värderas av Newsec som är ett av de värderingsföretag som samtliga svenska storbanker accepterar.

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

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

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

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Bedömningen av fastighetskostnaderna är baserad på underliggande budgetar och utfall under de år som Gladsheim har ägt fastigheterna. Kostnaderna följs löpande upp genom intern granskning och jämförs mot bland annat externa jämförelsetal från jämförbara objekt. Gladsheim arbetar kontinuerligt med förebyggande åtgärder, investeringar och effektiviseringar i syfte att förbättra kostnadsbilden, inte minst avseende el-, vatten- och värmeförbrukning. Driftsoptimeringen är en av de viktigaste miljöförbättringarna Gladsheim kan påverka i egenskap av fastighetsbolag. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Gladsheims **verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas** negativt. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Gladsheim har en planering för genomförande av de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan **dock påverka Gladsheims verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.** Utöver rena underhållskostnader kan även kostnader för hyresgästanpassningar tillkomma, vilka dock normalt föranleds av nyuthyrning **eller att befintlig uthyrning utökas till att omfatta större** ytor. 79 procent av bolagets portfölj består av bostäder. Lägenheterna underhålls kontinuerligt vid behov inför nyuthyrning. Bolaget upprättar affärsplaner för samtliga **fastigheter där en underhållsplan för den specifika** fastigheten eller portföljen läggs in.

Hyresgästrisker

Hyresgästernas långsiktiga ekonomiska förutsättningar, **finansiella styrka och förmåga att uppfylla** ingångna hyresavtal är viktiga för värdet på den enskilda fastigheten. Försämringar av hyresgästernas ekonomiska förutsättningar medför, utöver risken för hyresbortfall under hyrestiden, även risk för att hyresavtal inte kan förlängas på marknadsmässiga villkor.

Gladsheim är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar **skulle Gladsheims resultat och finansiella ställning** kunna påverkas negativt. Gladsheim har idag hyresavtal som omfattar 3 023 lägenheter (1 694) ej justerat för de pågående renoveringarna och tillfälliga vakanser samt 511 kommersiella hyresavtal (175). Den största hyresgästen svarar för 0,7 procent (0,4) av totala hyresintäkterna, den största icke kommunalt eller statligt **finansierade hyresgästen svarar för** 0,5 procent (0,3) och de 10 största motsvarar 3,9 procent (2,9). 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 finansieras med upp till max 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.

ank=20230704-20230705042800

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

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

Tvister
Gladsheim hade vid utgången av 2022 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	68 121 478
Överkursfond	1 403 025 490
Årets resultat	1 833 547
	1 472 980 515
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	1 472 980 515

Aktien och aktieägarna
Under 2022 genomfördes två nyemissioner om 171 703 respektive 240 384 preferensaktier av serie BB. 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. Per bokslutsdatum finns en upplupen ej betald preferensränta om 103 407 579 kronor varav 73 231 883 kronor är hänförlig till upplupen ej betald utdelning till preferensaktieägarna.

Händelser under året:

- I början av året förändrades omvärldsläget radikalt till följd av kriget i Ukraina. Tillväxtutsikterna för 2022 försvagades och prisökningarna blev högre än tidigare förväntningar, vilket har lett till oro på de finansiella marknaderna. Gladsheim påverkas främst genom högre räntor samt högre priser på energi och byggmaterial.
- Gladsheim är dock en långsiktig fastighetsägare med en affärsmodell som genom noggrann förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöde och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln. Hyresbostäder har också historiskt varit en trygg investering i tider av ovisshet vilket gör Gladsheims utsikter ljusa trots en mörkare omvärld.
- Linda Forsberg, började sin tjänst som fastighetschef med plats i ledningsgruppen under det första kvartalet. Läs mer om Linda och resten av ledningsgruppen på ◐ sid 42-43.
- Gladsheim förvärvade under det andra kvartalet ett bostadsbestånd i Karlskoga omfattande 83 lägenheter. Förvärvet skedde i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 65 mkr.
- Gladsheim tecknade avtal om ett bostadsbestånd för 630 mkr. Beståndet har totalt 16 fastigheter var av 14 av dessa, motsvarande 79 procent av värdet, finns i centrala Skövde. Det totala beståndet utgörs av 324 lägenheter och en del kommersiella ytor. Beståndet tillträddes i början på det tredje kvartalet.
- Ares tredje delinvestering genomfördes under juli, i samband med tillträdet av Skövdebeståndet, i form av nya preferensaktier av serie BB till ett totalt belopp om cirka 250 mkr. Emissionen beslutades av styrelsen med stöd av årsstämmans bemyndigande.
- Charlotte Lagerkrans började sin tjänst som ekonomichef med plats i ledningsgruppen i september. Läs mer om Charlotte och resten av ledningsgruppen på ◐ sid 42-43.
- Gladsheim tillträdde under fjärde kvartalet ett bostadsbestånd med 920 lägenheter i Finspång. Totalt överenskommet fastighetsvärde för beståndet uppgick till 1 350 miljoner innan avdrag för latent skatt. Beståndet presenterades mer detaljerat i Gladsheims delårsrapport för det tredje kvartalet.
- Ares fjärde delinvestering genomfördes under oktober i samband med tillträdet av Finspångbeståndet. Investering genomfördes i form av nya preferensaktier av serie BB till ett totalt belopp om cirka 350 mkr. Emissionen beslutades av styrelsen med stöd av årsstämmans bemyndigande.
- Gladsheim lade viktiga pusselbitar för att stärka sin organisation och öka fokus på hållbarhet genom rekrytering av Hanna Keberku som Transaktionschef med plats i ledningsgruppen och Christer Fors som Hållbarhetschef. Hanna kommer närmast från Birger Bostad (f.d. SHH Bostad) där hon har arbetat som transaktionsansvarig. Läs mer om Hanna och resten av ledningsgruppen på ◐ sid 42-43. Christer kommer närmast från Amasten Fastighets AB där han arbetat som fastighetschef för region Mitt sedan 2015.

Händelser efter årets slut:

- Efter årets utgång har de två tidigare aviserade rekryteringarna Transaktionschef, Hanna Keberku, och Hållbarhetschef, Christer Fors, tillträtt sina respektive uppdrag.

ank=20230704-20230705:04281

Koncernens resultaträkning

Tkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	3, 4	165 483	73 541
Övriga intäkter	3	542	176
		166 025	**73 717**
Fastighetskostnader	5	−99 922	−46 846
Planerat underhåll	5	−313	−972
Driftnetto		**65 791**	**25 899**
Centraladministration	5, 6, 7	−43 915	−26 630
Avskrivningar	8	−955	−680
Finansiella intäkter	9	72	2
Finansiella kostnader	10	−37 406	−12 288
Förvaltningsresultat		**−16 413**	**−13 697**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	11 641	123 212
Värdeförändringar		**11 641**	**123 212**
Resultat före skatt		**−4 773**	**109 515**
Aktuell skatt	12	−2 715	−210
Uppskjuten skatt	12	−6 112	−28 654
ÅRETS RESULTAT		**−13 601**	**80 651**
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		**−13 601**	80 651
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	Not	2022	2021
Årets resultat		−13 601	80 651
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN			
Summa övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**−13 601**	**80 651**

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	2 262	2 069
Förvaltningsfastigheter	14	4 188 610	2 178 950
Maskiner och inventarier	15	3 573	955
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 194 445**	**2 181 974**
Summa anläggningstillgångar		**4 194 445**	**2 181 974**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	701	3 123
Övriga fordringar	17	6 908	6 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 403	4 962
Likvida medel	18	115 598	134 573
Summa omsättningstillgångar		**128 611**	**149 503**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 323 056**	**2 331 477**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	19		
Eget kapital			
Aktiekapital		1 132	906
Övrigt tillskjutet kapital		1 503 165	905 146
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		176 812	190 413
Summa eget kapital		**1 681 110**	**1 096 465**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	20	72 169	66 986
Räntebärande skulder	21	2 027 123	1 119 960
Summa långfristiga skulder		**2 099 292**	**1 186 946**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	461 072	6 487
Leverantörsskulder		30 317	4 652
Skatteskulder		3 025	3 760
Övriga kortfristiga skulder		9 994	3 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	38 245	30 083
Summa kortfristiga skulder		**542 653**	**48 066**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 323 056**	**2 331 477**

ank=20230704-20230705042282

Förändringar i koncernens eget kapital

Tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**715**	**415 367**	**126 740**	**542 822**
Nyemission	191	504 836	-	505 027
Emissionskostnader	-	−15 057	-	−15 057
Utdelning	-	-	−16 978	−16 978
Årets resultat	-	-	80 651	80 651
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	**906**	**905 146**	**190 413**	**1 096 465**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**906**	**905 146**	**190 413**	**1 096 465**
Nyemission	226	599 772	-	599 998
Emissionskostnader	-	−1 753	-	−1 753
Utdelning	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	−13 601	−13 601
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 132**	**1 503 165**	**176 812**	**1 681 110**

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 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**

Ej registrerat aktiekapital

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

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

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

Koncernens kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022	2021
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat		32 560	121 801
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		−6 823	-
Av- och nedskrivningar		968	680
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		−11 641	−123 212
Förändring av avsättningar			-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**15 064**	**−731**
Erhållen ränta		72	2
Erlagd ränta		−37 237	−11 130
Betald inkomstskatt		−7 204	−1 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**−29 305**	**−13 417**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		5 788	−7 299
Förändring av rörelseskulder		48 240	16 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**24 723**	**−4 431**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		−710	−48
Förvärv av förvaltningsfastigheter		−1 907 744	−956 020
Investeringar i förvaltningsfastigheter		−91 694	−43 995
Förvärv av maskiner och inventarier		−3 676	−559
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**−2 003 825**	**−1 000 622**
Finansieringsverksamheten	25		
Nyemission		598 245	484 943
Utbetald utdelning		-	−16 978
Upptagna räntebärande skulder		1 472 521	677 655
Amortering av räntebärande skulder		−110 641	−31 681
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 960 126**	**1 113 939**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-18 975**	**108 886**
Likvida medel vid periodens början		134 573	25 687
Likvida medel vid periodens slut	18	**115 598**	**134 573**

ank=20230704-20230705042833

Moderbolagets resultaträkning

Tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	3	7 224	2 332
Övriga intäkter	3	6	1
		7 230	**2 333**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	−4 306	−3 209
Centraladministration	5, 6, 7	−34 104	−21 774
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	8	−666	−581
Rörelseresultat		**−31 847**	**−23 231**
Resultat från andelar i koncernföretag	27	-	16 861
Finansiella intäkter	9	19 391	8 327
Finansiella kostnader	10	−1 198	−3 527
Finansnetto		**18 192**	**21 661**
Resultat efter finansiella poster		**−13 654**	**−1 570**
Bokslutsdispositioner	29	31	10 293
Resultat före skatt		**−13 623**	**8 723**
Skatt på årets resultat	12	-	-
Uppskjuten skatt		15 457	
ÅRETS RESULTAT		**1 833**	**8 723**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Tkr	Not	2022	2021
Årets resultat		1 833	8 723
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**1 833**	**8 723**

Moderbolagets balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	2 089	1 838
Summa immateriella anläggningstillgångar		**2 089**	**1 838**
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående arbete		268	-
Maskiner och inventarier	15	2 051	729
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 319**	**729**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	29	29 300	16 922
Aktiverade lånekostnader	30	59	118
Uppskjutna skattefordringar	20	15 457	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**44 816**	**17 040**
Summa anläggningstillgångar		**49 224**	**19 607**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 389 766	804 557
Övriga fordringar	17	2 085	297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 674	1 754
Summa kortfristiga fordringar		**1 396 525**	**806 608**
Kassa och bank	18	47 965	88 512
Summa omsättningstillgångar		**1 444 490**	**895 120**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 493 714**	**914 727**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 132	906
Summa bundet eget kapital		**1 132**	**906**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 403 025	805 006
Balanserat resultat		68 121	59 398
Årets resultat		1 833	8 723
Summa fritt eget kapital		**1 472 980**	**873 127**
Summa eget kapital		**1 474 112**	**874 033**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	-	35 000
Summa långfristiga skulder		**-**	**35 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	10 000	-
Leverantörsskulder		5 338	1 355
Aktuella skatteskulder		690	489
Övriga kortfristiga skulder		301	195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3 273	3 655
Summa kortfristiga skulder		**19 602**	**5 694**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 493 714**	**914 727**

ank=20230704-20230705042284

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Tkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**715**	**315 867**	**75 736**	**392 318**
Nyemission	191	504 196	-	504 387
Emissionskostnader	-	−15 057	-	−15 057
Erhållna aktieägartillskott	-	-	640	640
Utdelning	-	-	−16 978	−16 978
Årets resultat	-	-	8 723	8 723
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	**906**	**805 006**	**68 121**	**874 033**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**906**	**805 006**	**68 121**	**874 033**
Nyemission	226	599 77	-	599 998
Emissionskostnader	-	−1 753	-	−1 753
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	1 833	1 833
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 132**	**1 403 025**	**69 954**	**1 474 112**

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 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**

Ej registrerat aktiekapital

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

Uppskrivningsfond

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

Överkursfond

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

Balanserat resultat

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

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

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022	2021
Rörelseresultat		−31 847	−23 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Av- och nedskrivningar		697	581
Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar		**−31 150**	**−22 650**
Erhållen ränta		19 391	-
Betald ränta		−1 139	-
Betald inkomstskatt		0	−3 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**−12 898**	**−26 177**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		−589 917	−411 265
Förändring av rörelseskulder		3 908	4 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**−598 907**	**−432 665**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		−977	−48
Förvärv av maskiner och inventarier		−1 529	−403
Förvärv av dotterföretag		−12 379	−118
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**−14 885**	**−569**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		598 245	484 943
Utbetald utdelning		-	−16 978
Upptagna långfristiga skulder		-	35 000
Upptagna lån koncernföretag		-	15 873
Amortering av lån		−25 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**573 245**	**518 838**
Årets kassaflöde		**−40 547**	**85 604**
Likvida medel vid årets början		**88 512**	**2 908**
Likvida medel vid årets slut		**47 965**	**88 512**

ank=20230704-20230705042285

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 28 nedan.

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 20 april 2023 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande 26 maj 2023.

Grund för rapporternas upprättande
Koncernredovisningen för Gladsheim-koncernen ("Gladsheim") har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. De finansiella rapporterna har upprättats under antagande om fortsatt drift. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

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

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

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU
Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Gladsheims resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Konsolideringsprinciper
Dotterföretag är alla företag (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. Samtliga förvärv under året har bedömts vara 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 transaktions*dagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen.

Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och

likvida medel redovisas i resultaträkningen som finansiella intäkter eller kostnader.

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

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

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

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 inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar och interimsfordringar som utgör finansiella instrument.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid 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 beräknas

ank=20230704-20230705042286

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 47 (6) tkr för reserverade kundfordringar.

Likvida medel

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

Aktiekapital

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

Leverantörsskulder

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

Nedskrivningar

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Intäktsredovisning
Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkt. 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. Hyresintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräkning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt samt tilläggsdebitering i form av extratjänster så som värme, el, vatten, soppor och snäröjning mm. 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 utdel**ningen 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 posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

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

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

Vid varje balansdag bedömer moderföretaget om det **finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om** värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning för **räntebärande finansiella tillgångar redovisade till upplupet** anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens **bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade** med tillgångens ursprungliga effektivränta. Nedskrivningsbe**loppet 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 företags**ledningens bästa uppskattning).

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

ank=20230704-20230705042287

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

Viktiga bedömningar vid tillämpning av *företagets redovisningsprinciper*
När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna. Ett exempel på detta är klassificeringen av förvärv såsom rörelse- eller tillgångsförvärv. Samtliga förvärv under 2021 och 2022 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Not 3 Fördelning av intäkter

	KONCERNEN	
Tkr	2022	2021
Hyresintäkter	165 483	73 541
Management fee koncernföretag	-	-
Övriga intäkter	542	176
Summa	**166 025**	**73 717**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2022	2021
Hyresintäkter	-	-
Management fee koncernföretag	7 224	2 332
Övriga intäkter	6	1
Summa	**7 230**	**2 333**

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	**2022**	**2021**
Avtalade hyresintäkter		
– inom 0-1 år	238 499	38 019
– inom 1-2 år	9 861	6 607
– inom 2-3 år	8 671	4 522
– inom 3-4 år	7 083	1 519
– inom 4-5 år	2 046	903
– senare än fem år	9 630	2 745
Summa	**275 790**	**54 315**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2022**	**2021**
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	**2022**	**2021**
Drifts- och underhållskostnader	–70 046	–31 543
Fastighetsskatt	–4 381	–1 701
Administrationskostnader	–2 539	–887
Personalkostnader	–22 956	–12 715
Summa	**–99 922**	**–46 846**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2022**	**2021**
Drifts- och underhållskostnader	-	-
Fastighetsskatt	-	-
Administrationskostnader	-	-
Personalkostnader	–4 306	–3 209
Summa	**–4 306**	**–3 209**

Planerat underhåll

	KONCERNEN	
Tkr	**2022**	**2021**
Underhållsåtgärder i projekt	–313	–972
Summa	**–313**	**–972**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2022**	**2021**
Underhållsåtgärder i projekt	-	-
Summa	**-**	**-**

Centraladministration

	KONCERNEN	
Tkr	**2022**	**2021**
Förgäveskostnader	–2 344	–425
Personalkostnader	–18 156	–9 367
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	–11 750	–5 542
Redovisningstjänster	–4 464	–2 538
Övriga kostnader	–7 202	–8 758
Summa	**–43 915**	**–26 630**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2022**	**2021**
Förgäveskostnader	–1 409	–425
Personalkostnader	–14 442	–9 367
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	–5 021	–4 880
Redovisningstjänster	–3 518	–315
Övriga kostnader	–9 715	–6 787
Summa	**–34 104**	**–21 774**

ank=20230704-20230705042888

Not 6 Ersättningar till anställda

Ersättningar

Tkr	KONCERNEN 2022	2021
Löner	−26 000	−13 375
Sociala avgifter	−10 139	−4 016
Pensionskostnader	−2 585	−1 687
Övriga personalkostnader	−2 388	−3 004
Summa	**−41 112**	**−22 082**

Ersättningar

Tkr	MODERBOLAGET 2022	2021
Löner	−11 044	−8 015
Sociala avgifter	−4 252	−2 453
Pensionskostnader	−1 732	−1 394
Övriga personalkostnader	−1 720	−714
Summa	**−18 748**	**−12 576**

Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader

KONCERNEN Tkr	2022 Löner, andra ersättningar	2022 Sociala kostnader	2021 Löner, andra ersättningar	2021 Sociala kostnader
Styrelseordförande	−151	−15	−112	−11
Verkställande direktören	−1 833	−603	−1 297	−407
Ledande befattningshavare, 4 personer	−3 488	−1 305	−1 947	−612
Övriga anställda	−20 679	−8 231	−10 273	−3 026
Summa	**−26 151**	**−10 154**	**−13 629**	**−4 056**

Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

%	KONCERNEN 2022	2021
Centralt	13 %	19 %
Övriga anställda	15 %	0 %

Medelantal anställda, andel kvinnor (%)

%	MODERBOLAGET 2022	2021
Centralt	57 %	25 %
Övriga anställda	0 %	0 %

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

%	KONCERNEN 2022	2021
Styrelsen	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	40 %	0 %

Könsfördelning i styrelse och företagsledning, andel kvinnor (%)

%	MODERBOLAGET 2022	2021
Styrelsen	0 %	0 %
Övriga ledande befattningshavare	40 %	0 %

Genomsnittligt anställda i koncernen uppgick till 52 (41).

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

Tkr	KONCERNEN 2022	2021
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	−1 859	−922
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	−243	−188
Summa	**−2 102**	**−1 110**

Tkr	MODERBOLAGET 2022	2021
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	−189	−913
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	−243	−188
Summa	**−432**	**−1 101**

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

Not 8 Avskrivningar

	KONCERNEN	
Tkr	**2022**	**2021**
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	−517	−517
Avskrivningar maskiner och inventarier	−438	−163
Summa	**−955**	**−680**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2022**	**2021**
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	−459	−459
Avskrivningar maskiner och inventarier	−207	−122
Summa	**−666**	**−581**

Not 9 Finansiella intäkter

	KONCERNEN	
Tkr	**2022**	**2021**
Ränteintäkter	72	2
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Summa	**72**	**2**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2022**	**2021**
Ränteintäkter	68	-
Ränteintäkter, koncernföretag	19 322	8 327
Summa	**19 391**	**8 327**

Not 10 Finansiella kostnader

	KONCERNEN	
Tkr	**2022**	**2021**
Räntekostnader	−36 406	−10 599
Avskrivning av lånekostnader	−470	−59
Övriga finansiella kostnader	−530	−1 630
Summa	**−37 406**	**−12 288**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2022**	**2021**
Räntekostnader	−1 091	−1 934
Avskrivning av lånekostnader	−59	−57
Övriga finansiella kostnader	--48	−1 536
Summa	**−1 198**	**−3 527**

Not 11 Värdeförändring fastigheter

	KONCERNEN	
Tkr	**2022**	**2021**
Orealiserad värdeförändring	11 641	123 212
Summa	**11 641**	**123 212**

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2022**	**2021**
Orealiserad värdeförändring	-	-
Summa	**-**	**-**

ank=20230704-20230705042289

Not 12 Skatt på årets resultat

Tkr	KONCERNEN 2022	2021
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	−2 670	−172
- skatt hänförlig till tidigare perioder	−45	−38
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	−21 569	−28 554
- avseende aktiverade underskottsavdrag	15 457	-
- avseende direktförda obeskattade reserver	-	−100
Summa	**−8 827**	**−28 864**

Tkr	MODERBOLAGET 2022	2021
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	15 457	-
- avseende direktförda obeskattade reserver	-	-
Summa	**15 457**	**-**

Avstämning av redovisad skatt

Tkr	KONCERNEN 2022	2021
Resultat före skatt	−4 774	109 515
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	983	−22 560
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	−7 598	−2 096
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	4 952	2 528
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-6 149	−5 171
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader på fastigheter	-1 060	−1 532
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	45	−38
Effekt av ändrad skattesats		5
Redovisad effektiv skatt	**−8 827**	**−28 864**

Avstämning av redovisad skatt

Tkr	MODERBOLAGET 2022	2021
Resultat före skatt	−13 623	8 723
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	2 806	−1 797
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-72	−93
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	4 112	7 051
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-6 846	−5 161
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år		-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader på fastigheter	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Effekt av ändrad skattesats	-	-
Redovisad effektiv skatt	**-**	**-**

Not 13 Övriga immateriella tillgångar

Tkr	KONCERNEN 2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	2 586	2 538
Inköp	710	48
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 296**	**2 586**
Ingående avskrivningar enligt plan	−517	-
Årets avskrivningar enligt plan	−517	−517
Utgående ack. avskrivn. enligt plan	**−1 034**	**−517**
Utgående planenligt restvärde	**2 262**	**2 069**

Tkr	MODERBOLAGET 2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	2 297	2 249
Inköp	710	48
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 007**	**2 297**
Ingående avskrivningar enligt plan	−459	-
Årets avskrivningar enligt plan	−459	−459
Utgående ack. avskrivn. enligt plan	**−918**	**−459**
Utgående planenligt restvärde	**2 089**	**1 838**

Under året har Gladsheim investerat i ett webbaserat visualiseringsverktyg för extern och intern presentation och uppföljning av verksamheten.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	KONCERNEN	
Tkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående verkligt värde	2 178 950	1 052 300
Förvärv av fastigheter (inkl förvärvskostnader och skatterabatt)	1 906 325	959 443
Investeringar i fastigheter	91 694	43 995
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultaträkningen	11 641	123 212
Summa	**4 188 610**	**2 178 950**

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 2022-12-31 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.

Sammanfattning värderingsantaganden

	KONCERNEN	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Antal värderingsobjekt	158	119
Värdetidpunkt	2022-12-31	2021-12-31
Inflationsantagande	2,0-4,0 %	2,0 %
Kalkylperiod	10 år	10-15 år
Direktavkastning	2,25-10,35%	2,26-8,07 %
Långsiktig vakans, bostäder	0,15-2,50%	0,25-3,00 %
Långsiktig vakans, kommersiellt	0,89-10%	1-10 %
Marknadshyra, kr / kvm	574-2 768	656-2 667
DoUH-kostnader, kr / kvm	253-677	240-616

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

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

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

Nivå 3: Icke observerbar data för tillgången eller skulden.

Värderingarna har gjorts utifrån nivå 3 utifrån ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Förändringar i icke observerbar data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna. Det är bolagets bedömning att värderingarna och fastigheterna har beaktat bästa och maximala nytta.

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

I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

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

		Värdepåverkan i mkr	
Tkr	**Förändring +/–**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 %	32,5/–51,1	16,9/–27,8
Hyresintäkt	1 %	+74,8/–74,8	+39,5/–39,5
Driftskostnader	1 %	30,3/–30,3	15,6/–15,6
Diretavkastningskrav	0,5 %	+379,4/ –379,4	+222,3/ –222,3

Gladsheim har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller expoloatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparartioner, underhåll eller förbättringar.

ank=20230704-20230705042900

Not 15 Maskiner och inventarier

	KONCERNEN	
Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 693	964
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	903	189
Inköp	3 178	540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 774**	**1 693**
Ingående avskrivningar enligt plan	−738	−405
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	−741	−170
Årets avskrivningar enligt plan	−722	−163
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**−2 201**	**−738**
Utgående planenligt restvärde	**3 573**	**955**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	932	529
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	-	-
Inköp	1 529	403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 461**	**932**
Ingående avskrivningar enligt plan	−203	-81
Anskaffningar genom förvärv av dotterbolag	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	−207	−122
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**−410**	**−203**
Utgående planenligt restvärde	**2 051**	**729**

Not 16 Kundfordringar

	KONCERNEN	
Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	3 762	5 443
Avsättning för osäkra kundfordringar	−3 061	−2 320
Utgående redovisat värde	**701**	**3 123**
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	−2 320	−1 127
Förvärvade avsättningar	−1 545	−211
Konstaterade förluster	1 159	-
Återvunna kundfordringar	4	-
Årets förändring/reservering	−359	−982
Avsättning vid årets slut	**−3 061**	**−2 320**
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	0	2 743
Förfallna < 30 dagar	513	371
Förfallna 31 - 60 dagar	123	180
Förfallna > 61 dagar	65	−171
Summa ej nedskrivna kundfordringar	**701**	**3 123**
Förfallna och reserverade kundfordringar	3 061	2 320
Summa kundfordringar	**3 762**	**5 443**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2022-12-31	2021-12-31
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 47 (6) 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 17 Övriga fordringar

Tkr	KONCERNEN 2022-12-31	2021-12-31
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter	2 013	659
Deposition kontorshyra	70	70
Skattekonto	1 768	481
Övriga poster	3 057	5 635
Summa	**6 908**	**6 845**

Tkr	MODERBOLAGET 2022-12-31	2021-12-31
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter	-	-
Deposition kontorshyra	70	70
Skattekonto	2	2
Övriga poster	2 013	225
Summa	**2 085**	**297**

Not 18 Likvida medel

Tkr	KONCERNEN 2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	115 598	134 573
Summa	**115 598**	**134 573**

Tkr	MODERBOLAGET 2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	47 965	88 512
Summa	**47 965**	**88 512**

Not 19 Eget kapital

Aktiekapital
I Gladsheim finns stamaktier och preferensaktie. 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 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**
Ingående värde 2021-01-01	**900 000**	**400 316**
Nyemisson 2021-09-22	-	146 430
Nyemission 2021-11-26	-	196 976
Nyemission 2021-12-03	-	3 200
Utgående värde 2021-12-31	**900 000**	**746 922**

MODERBOLAGET Tkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier
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**
Ingående värde 2021-01-01	**900 000**	**400 316**
Nyemisson 2021-09-22	-	146 430
Nyemission 2021-11-26	-	196 976
Nyemission 2021-12-03	-	3 200
Utgående värde 2021-12-31	**900 000**	**746 922**

ank=20230705:4291

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

Tkr	KONCERNEN 2022-12-31	2021-12-31	Tkr	MODERBOLAGET 2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld			*Uppskjuten skatteskuld*		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	–15 457	-	- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-
- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	72 051	63 733	- avseende värdering av förvaltningsfastigheter	-	-
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader i HB /KB	15 575	2 274	- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader i HB /KB	15 575	-
- avseende övriga poster		979	- avseende övriga poster	-	-
Summa	**72 169**	**66 986**	**Summa**	**15 575**	**-**

Not 21 Räntebärande skulder

Tkr	KONCERNEN 2022-12-31	2021-12-31	Tkr	MODERBOLAGET 2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder			*Långfristiga skulder*		
- Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem *år efter balansdagen*	2 027 123	1 119 960	- Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem *år efter balansdagen*	-	35 000
- Skulder till kreditinstitut som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-	- Skulder till kreditinstitut som förfaller senare än fem år efter balansdagen	-	-
Kortfristiga skulder			*Kortfristiga skulder*		
- Skulder till kreditinstitut	461 072	6 487	- Skulder till kreditinstitut	10 000	-
Summa	**2 488 195**	**1 126 447**	**Summa**	**10 000**	**35 000**

Not 22 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 2022 outnyttjade lånelöften om 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.

Marknadsrisk
Marknadsriksen är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränteriks och andra prisrikser. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker. Koncernen innehar inga poster i utländsk valuta.

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	-	-
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	-	-	-
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**

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

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

ank=20230704-20230705042922

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN	
Tkr	2022	2021
Förskottsbetalda hyror	22 937	11 246
Upplupna förvärvskostnader	0	3 422
Upplupen kostnad för lagfart	0	2 136
Upplupna löner	3 557	2 015
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	699	471
Upplupna räntekostnader	3 842	942
Upplupna mediakostnader	3 821	2 098
Upplupna kostnader för revision	945	750
Övriga poster	2 444	7 003
Summa	**38 245**	**30 083**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2022	2021
Förskottsbetalda hyror	-	-
Upplupna förvärvskostnader	-	-
Upplupen kostnad för lagfart	-	-
Upplupna löner	1 629	1 050
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	278	183
Upplupna räntekostnader	-	-
Upplupna mediakostnader	-	-
Upplupna kostnader för revision	945	750
Övriga poster	421	1 672
Summa	**3 273**	**3 655**

Not 24 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	KONCERNEN	
Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Ingående redovisat värde	1 119 960	448 699
Kassaflödespåverkande förändr.	1 354 671	675 974
Omklassificeringar	-447 508	−4 847
Ej erlagd köpeskilling	-	-
Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	-	134
Utgående redovisat värde lång-fristiga räntebärande skulder	**2 027 123**	**1 119 960**
Ingående redovisat värde	6 487	31 687
Kassaflödespåverkande förändr.	7 805	−30 000
Omklassificeringar	446 780	4 847
Ej erlagd köpeskilling	0	−47
Utgående redovisat värde kort-fristiga räntebärande skulder	**461 072**	**6 487**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Ingående redovisat värde	35 000	35 000
Kassaflödespåverkande förändr.	−25 000	-
Omklassificeringar	−10 000	-
Ej erlagd köpeskilling	-	-
Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	-	-
Utgående redovisat värde lång-fristiga räntebärande skulder	**-**	**35 000**
Ingående redovisat värde	-	-
Kassaflödespåverkande förändr.	-	-
Omklassificeringar	10 000	-
Ej erlagd köpeskilling	-	-
Utgående redovisat värde kort-fristiga räntebärande skulder	**10 000**	**-**

Not 25 Ställda säkerheter

	KONCERNEN	
Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	2 309 179	1 169 026
Pantsatta aktier i dotterbolag	836 607	595 834
Summa	**3 145 786**	**1 764 860**

	MODERBOLAGET	
Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	21 354	-
Summa	**21 354**	**-**

Not 26 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 27 Resultat från andelar i koncernföretag

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	16 861
Summa	**-**	**16 862**

Not 28 Bokslutsdispositioner

	MODERBOLAGET	
Tkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	31	10 293
Summa	**31**	**10 293**

ank=20230704-20230705043293

Not 29 Andelar i koncernföretag

Moderbolagets, Gladsheim Fastigheter AB, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

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 kommmersiella 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 KB1)	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	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	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	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	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	Holdingbolag	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 Finspång Bostad Holding AB	559376-8921	Holdingbolag	Helägt dotterbolag
Gladsheim Mälardalen Holding AB	559376-8939	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag

Forts. not 29

Företagets namn	Org.nr	Huvudsaklig aktivitet	Ägare
Gladsheim Idavallen Fastigheter 2 AB	559376-8848	Holdingbolag	Helägt dotterbolag
Gladsheim Eskilstuna Holding AB	559376-8962	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Mårddjuret Holding AB	559376-8970	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Mårddjuret Holding 1 AB	559376-8988	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Mårddjuret Holding 2 AB	559376-8996	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Mårddjuret Holding 3 AB	559376-9002	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Mårddjuret Holding 4 AB	559376-9010	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Mårddjuret Holding 5 AB	559376-9028	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Väst Holding AB	559376-8855	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
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 NPI AB	559146-6700	Holdingbolag	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Skövde P 6 AB	559211-7161	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt dotterbolag
Gladsheim Rågen 19 AB	559211-7195	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 Skövde PAM AB	559331-5434	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	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 KB2)	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

	MODERBOLAGET	
Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 923	16 923
Ovillkorade aktieägartillskott	12 378	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 301**	**16 923**
Ingående nedskrivningar	–1	–16 862
Årets nedskrivningar	0	16 861
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–1**	**–1**
Utgående redovisat värde	**29 300**	**16 922**

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde, tkr
Gladsheim Fastigheter Idavallen AB	559201-2024	Stockholm	100,0 %	21 354
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
				29 300

Kapitalandel stämmer med röstandel.

ank=20230704-20230705042942

Not 30 Aktiverade lånekostnader

	MODERBOLAGET	
Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	175	-
Anskaffningar	0	175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**175**	**175**
Ingående nedskrivningar	–57	-
Årets nedskrivningar	–59	–57
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**–116**	**–57**
Utgående redovisat värde	**59**	**118**

Not 31 Närstående

	KONCERNEN	
Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter	-	-
Räntekostnader	-	-
Fordringar	-	-

	MODERBOLAGET	
Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter	19 391	8 327
Räntekostnader	1 198	3 527
Fordringar	1 389 766	804 557

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

Not 32 Händelser efter balansdagen

Efter årets utgång har de två tidigare aviserade rekryteringarna, Transaktionschef Hanna Keberku och Hållbarhetschef Christer Fors, tillträtt sina respektive uppdrag.

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	Kr
Balanserade vinstmedel	68 121 478
Överkursfond	1 403 025 490
Årets resultat	1 833 547
	1 472 980 515
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	1 472 980 515
	1 472 980 515

Undertecknande och intygande

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 20 april 2023. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 26 maj 2023 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 2023-05-26 för fastställande.

Stockholm den 20 april 2023

Carl-Viggo Östlund
Styrelsens Ordförande

Magnus Hagerborn
Ledamot

Magnus Oscarsson
Ledamot

Mikael Larsson
Ledamot

David Dahlgren
Verkställande Direktör, Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 april 2023, Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

ank=20230704-20230705042953

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 2022-01-01 – 2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna ○ sidorna 46-80 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på ○ sidorna 2-45 och 84-85. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna infor¬ma¬tion, 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, 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 ensam ansvarig för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Gladsheim Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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.

ank=20230704-20230705:04296

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 20 april 2023, Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Definitioner

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

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

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

Fastighetsrelaterade

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

Driftsöverskott
Hyresintäkter med avdrag för fastighetskostnader. Visar fastigheternas nettointjäning.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter i relation till hyresvärde. Visar nyttjandegrad.

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

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

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

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

Finansiella

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

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

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

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

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

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

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

Substansvärde NAV
Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatteskuld (till 75 procent). Visar bolagets långsiktiga substansvärde.

Uträkningsunderlag för nyckeltal återfinns på Gladsheims hemsida under finansiell information.

ank=20230704-20230705042297

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 2023
Delårsrapport Q2	Augusti 2023
Delårsrapport Q3	November 2023

GLADSHEIM

