

Årsredovisning

för

RH Holding Fastigheter AB

556998-2001

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-05.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Jonas Wollin, Styrelseledamot

2024-06-24

Styrelsen för RH Holding Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget började sin verksamhet år 2015. Verksamheten består i att äga och förvalta industrilokaler samt äga och förvalta bostadsrätter. Bolaget äger och förvaltar även aktier i bolag med inriktning mot byggnation av bostadsrätter.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Rudholm Group Holding AB, org.nr 556535-0849.

Företaget har sitt säte i Borås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har haft svårt att genomföra snabba hyreshöjningar under året för att möta den ökade räntekostnaden. Åtgärdsplan för detta finns. Under året har projektet för byggande av bostadsrätter i Hede Vy avslutats. Några nya projekt är inköpta men projekteringen av dessa senareläggs på grund av nuvarande ränteläge.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 921	6 647	6 430	5 024	5 443
Resultat efter finansiella poster	-1 144	1 298	6 803	4 492	-666
Balansomslutning	68 300	72 117	65 247	49 088	46 426
Soliditet (%)	21,6	19,9	18,2	10,4	1,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	11 756 578	2 479 610	14 336 188
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 479 610	-2 479 610	0
Årets resultat			394 362	394 362
Belopp vid årets utgång	100 000	14 236 188	394 362	14 730 550

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 236 189
årets vinst	394 362
	14 630 551

disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 630 551
	14 630 551

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		5 920 561	6 647 025
Övriga rörelseintäkter		19 192	0
		5 939 753	6 647 025
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 997 276	-4 006 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 842 168	-1 469 668
		-4 839 444	-5 476 659
Rörelseresultat		1 100 309	1 170 366
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	2	841 339	1 128 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	-700 000	-210 817
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		169	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 385 935	-789 902
		-2 244 427	127 281
Resultat efter finansiella poster		-1 144 118	1 297 647
Bokslutsdispositioner	4	1 692 000	1 400 000
Resultat före skatt		547 882	2 697 647
Skatt på årets resultat		-153 520	-218 037
Årets resultat		394 362	2 479 610

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	37 744 467	34 168 838
Inventarier, verktyg och installationer	6	851 579	430 223
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	2 067 206
		38 596 046	36 666 267
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	8	995 988	22 500
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	6 080 332	1 637 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	16 206 608	19 906 608
Andra långfristiga fordringar	11	1 437 500	1 956 250
		24 720 428	23 522 858
Summa anläggningstillgångar		63 316 474	60 189 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69 500	73 750
Fordringar hos koncernföretag		3 714 004	2 264 481
Aktuella skattefordringar		40 412	33 266
Övriga fordringar		166	8 852 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 765	40 800
		3 903 847	11 264 613
<i>Kassa och bank</i>		1 079 660	663 092
Summa omsättningstillgångar		4 983 507	11 927 705
SUMMA TILLGÅNGAR		68 299 981	72 116 830

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 236 189	11 756 578
Årets resultat		394 362	2 479 610
		14 630 551	14 236 188
Summa eget kapital		14 730 551	14 336 188
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		584 666	431 154
Summa avsättningar		584 666	431 154
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	0	2 244 822
Summa långfristiga skulder		0	2 244 822
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	46 535 476	47 895 568
Leverantörsskulder		361 430	963 051
Skulder till koncernföretag		5 429 694	5 638 656
Övriga skulder		213 899	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		444 265	582 391
Summa kortfristiga skulder		52 984 764	55 104 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 299 981	72 116 830

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avser.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,25-20%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Resultat från andelar i intresseföretag

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	1 241 339	1 128 000
Nedskrivningar	-400 000	0
	841 339	1 128 000

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	-300 000	-210 817
Nedskrivningar	-400 000	0
	-700 000	-210 817

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	1 692 000	1 400 000
	1 692 000	1 400 000

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 822 108	42 105 101
Inköp	3 084 949	717 007
Omklassificeringar	2 067 206	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 974 263	42 822 108
Ingående avskrivningar	-8 653 270	-7 310 926
Årets avskrivningar	-1 576 526	-1 342 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 229 796	-8 653 270
Utgående redovisat värde	37 744 467	34 168 838

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 897 865	2 533 994
Inköp	601 795	363 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 499 660	2 897 865
Ingående avskrivningar	-2 467 642	-2 340 318
Årets avskrivningar	-180 439	-127 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 648 081	-2 467 642
Utgående redovisat värde	851 579	430 223

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 067 206	0
Inköp	0	2 067 206
Omklassificeringar	-2 067 206	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 067 206
Utgående redovisat värde	0	2 067 206

Not 8 Andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 500	0
Inköp	683 488	22 500
Aktieägartillskott	690 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 395 988	22 500
Årets nedskrivningar	-400 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-400 000	0
Utgående redovisat värde	995 988	22 500

Not 9 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 637 500	0
Tillkommande fordringar	4 442 832	1 637 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 080 332	1 637 500
Utgående redovisat värde	6 080 332	1 637 500

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 906 608	13 168 312
Inköp	0	9 106 608
Försäljningar	-3 300 000	-2 368 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 606 608	19 906 608
Årets nedskrivningar	-400 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-400 000	0
Utgående redovisat värde	16 206 608	19 906 608

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 956 250	6 440 361
Tillkommande fordringar	0	1 956 250
Avgående fordringar	-200 000	0
Omklassificeringar	-318 750	-6 440 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 437 500	1 956 250
Utgående redovisat värde	1 437 500	1 956 250

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 46 535 476 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	2 244 822
	0	2 244 822
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	46 535 476	47 895 568
	46 535 476	47 895 568

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Andra ställda säkerheter	16 206 608	19 906 608
Fastighetsinteckningar	39 200 000	39 200 000
	55 406 608	59 106 608

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har inför 2024 genomfört hyreshöjningar för att möta högre räntenivåer och ökade kostnader. Bolagets budget för 2024 är därmed återställd till ett positivt resultat. Under våren 2024 installeras solceller för skapa en mer hållbar byggnad.

Borås

Jonas Wollin
Jonas Wollin

2024-06-05

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Palmqvist
Mattias Palmqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i RH Holding Fastigheter AB, org.nr 556998-2001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RH Holding Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RH Holding Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för RH Holding Fastigheter AB.

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 RH Holding Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RH Holding Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 RH Holding Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den 5 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Palmqvist
Auktoriserad revisor