

Bolagsverket

2023-06-26

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING
för

ROSENQVIST
FASTIGHETER 

Rosenqvist Fastigheters affärsidé är att på ett hållbart sätt förvärva, utveckla och förvalta mark- och kommersiella fastigheter i strategiska lägen inom Stockholm och Mälardalen.

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Undertecknad verkställande direktör i Rosenqvist Fastigheter Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 20 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Rosersberg, 2023-06-20


Mattias Lindqvist

Verkställande Direktör

Innehållsförteckning

Vd-ord och Året i korthet	F1-F10
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	19

Vd-ord

När jag i slutet av 2021 blickade framåt, så präglades detta av en optimism med en tilltro att forskarna och sjukvården som arbetade frenetiskt för att lösa utmaningarna i samband med pandemins spår började se ett ljus i tunneln. Den stora vändningen kom när Ryssland inledde en fullskalig invasion av Ukraina och det föranledde ett enormt humanitärt lidande som följd. Sverige och hela Europa påverkas givetvis av de ökade spänningarna i världsordningen som har blivit en följd av kriget. Konflikten har även bidragit till en energikris i Europa och en rusande inflation. Den allmänna prisstegringen har föranlett att riksbanken världen över har höjt räntan i förhållandevis hög takt, för att få bukt med kostnadshöjningar. Som ett resultat av den kraftiga räntehöjningen har kapitalmarknaden varit väldigt volatil under 2022. Detta har i sin tur lett till att transaktionsmarknaden för fastigheter bromsat in kraftigt och övergått till en mer avvaktande inställning med högre avkastningskrav.

Nu skall stater rusta sina försvar, stärka inhemska leverantörskedjor och visa handlingskraft för en förbättrad miljö och minskad inflation etc.

Vi på Rosenqvist Fastigheter tror på att visa varandra omtanke och högaktar de mänskliga rättigheterna och vi har därför på vårt sätt hjälpt olika organisationer med uppställningsytor och utrymmen för att kunna bistå Ukraina med humanitär hjälp och material.

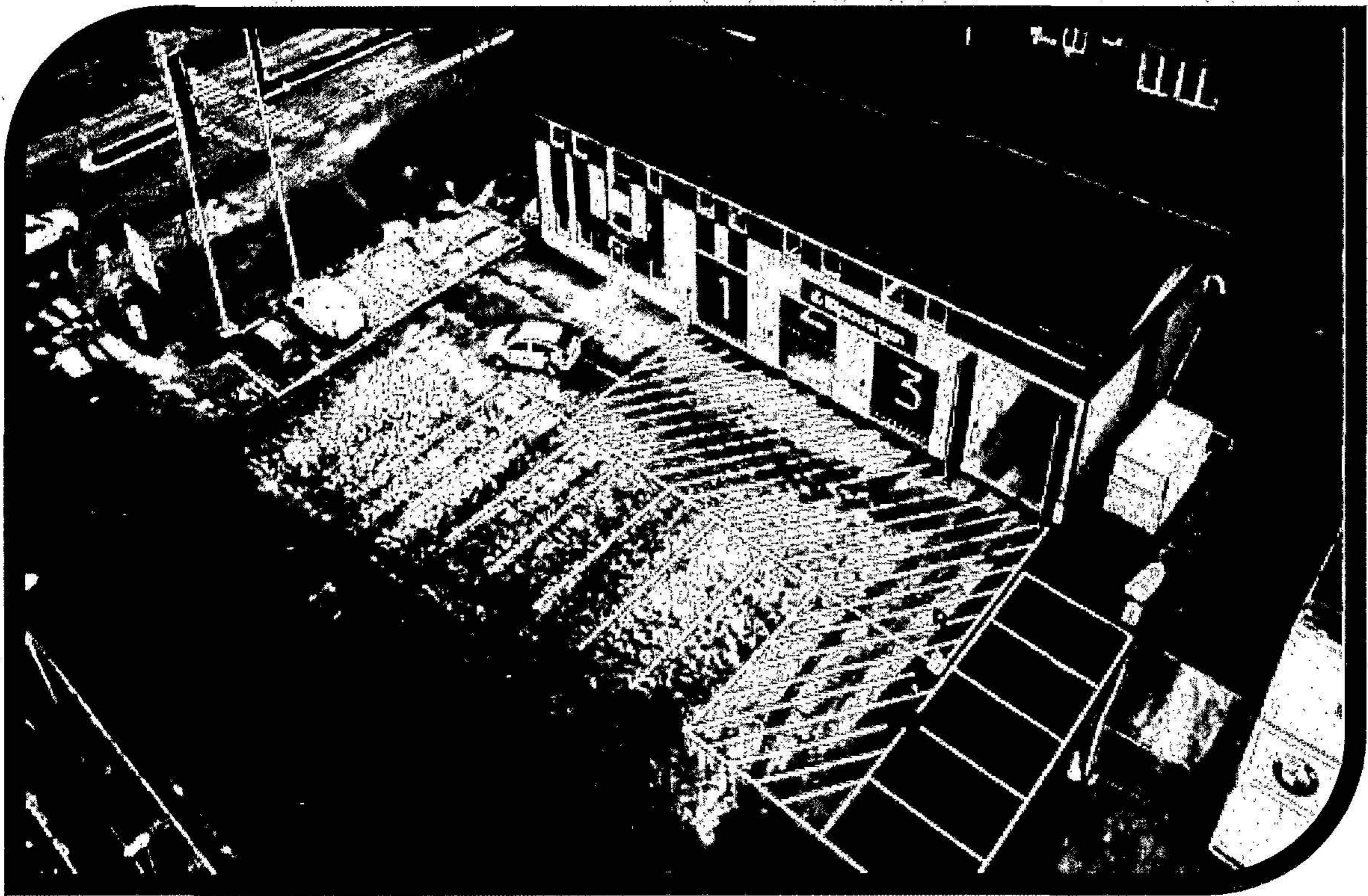
2022 har trots omständigheterna varit ett gott år för fastighetskoncernen. Vi har tillsammans med många av våra hyresgäster haft en god tillväxt. Vi har under 2022 påbörjat många dialoger med starka och internationella hyresgäster. Dessutom signerade vi ett nytt hyreskontrakt med en av Danmarks ledande detaljhandelsaktörer. Det nya hyresavtalet gör så att vi diversifierar vår hyresgästportfölj till en bransch med stark tillväxt. Vi signerade ytterligare ett kontrakt av dignitet med ett systerbolag, tillika en av Uppsalas största tredjepartslogistik. Några andra branscher som vi redan har flera hyresgäster inom är bland annat entreprenad, friskvård, logistik, infrastruktur, samhällsutveckling och fordonsindustri. Hyresintäkterna ökade med 17,8 (29,9) procent och förvaltningsresultatet ökade med 11,3 (31) procent. Det har tillkommit 4276 kvm lokalyta, vilket var fullt uthyrt vid tillträdet under kvartal tre 2022. Under 2022 påbörjade vi två nya byggprojekt som kommer att ge hyresintäkter under det kommande året. Vi fortsätter även att leta mark som vi kan utveckla och ta vidare och skapa möjligheter för andra utvecklare och egenanvändare.

Hyresintäkterna bidrog till koncernens resultat på 5,3 (79) miljoner kronor, vilket är en minskning jämfört med föregående år, dels pga. transaktioner och delsvis pga. kraftigt ökade räntor. Rosenqvist Fastigheters främsta framgångsfaktorer är personalen och strategisk affärsmodell, vilket har bidragit till en bra position i marknaden sett till bolagets storlek. Vi är även ständigt aktiva inom förädling och projektutveckling och har en långsiktig och effektiv förvaltning.

Den ökade uthyrningsbara lokalytan och de påbörjade projekten under 2022 bidrar till målet att innan 2030 ha ett förvaltningsfastighetsbestånd till ett värde på motsvarande två och en halv miljard kr. Att kontinuerligt hyra ut och utveckla fastigheter som en del av verksamheten är en bidragande faktor till vår utveckling. Att hela tiden arbeta tillsammans med kunder och kunna tillgodose deras behov för att uppnå långsiktighet är en av våra drivkrafter. Omfattningen är inom den geografiska radien att kunna strategiskt ta sig till Stockholm och ut i världen inom drygt en timme. Detta är för oss ett visionsarbete för att kunna skapa flera arbetstillfällen på ett hållbart sätt.

En huvuddel av vår verksamhet är den förvaltning som sker i nära dialog med våra kunder och som lägger grunden för långsiktiga relationer. Detta ser vi tydligt på kundundersökningen (kundnöjdhetsmätning som skickas ut till alla kunder med avtal på ett år eller längre) med ett föredömligt resultat på över 80 av 100 för fjärde året i rad.

Rosersberg, maj 2023
Mattias Lindqvist, VD



Kuskvägen 1, Sollentuna kommun (förvärvades 2016)

Året i korthet

Nettoomsättningen ökade med 4,4% (42%)

Nettoomsättningen ökade med 4,4 % och av denna ökning var det främst hyresintäkter som gav det största bidraget till ökningen. Hyresintäkterna ökade med 17,8 % till över 36 miljoner kronor (30 miljoner kronor föregående år). Hyresintäkterna påverkades positivt av främst färdigställande av projekt. Covid-19 och kriget i Ukraina har haft en kortsiktig negativ påverkan även under 2022.

Förvaltningsresultatet ökade med 11%
Förvaltningsresultatet ökade med 11,3 % till 28,7 miljoner kronor (25,6 miljoner kronor). Förvaltningsresultatet är de direkta hyresintäkterna minus de direkta fastighetskostnaderna.

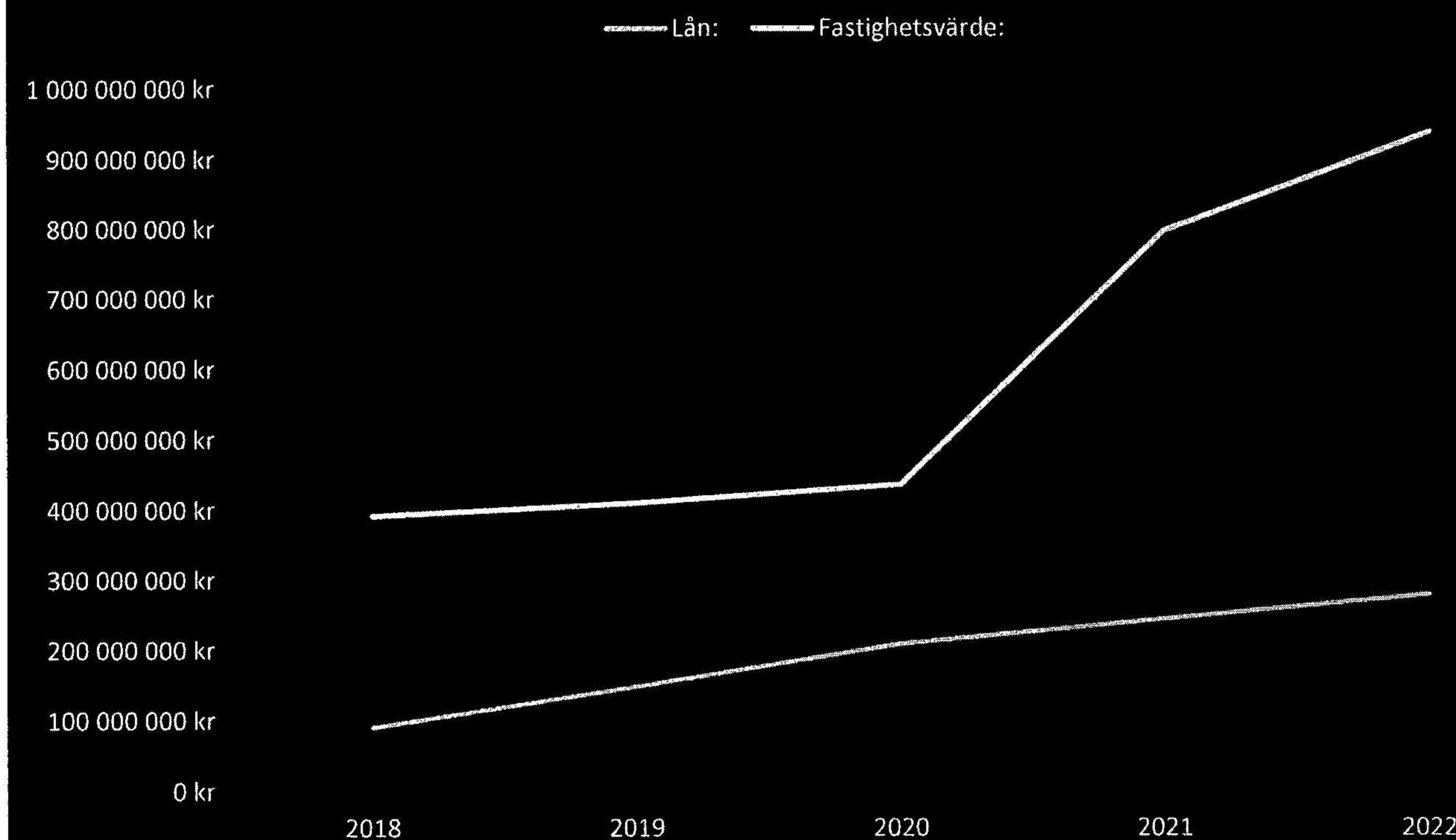
Omvärdering av fastigheter

Under 2022 har bolaget utfört värderingar på samtliga kassaflödesfastigheter, vilket ger ett fastighetsvärde på ca 930 miljoner kronor exklusive portföljepremie, byggrätter och övervärden. Bankfinansieringen per den 31/12 var på 229 miljoner kronor.

Kassaflödet

Kassaflödet minskade med 59 %, vilket bör ställas i perspektiv till att vi minskade skulderna till kreditinstitut med 3,4 %. Vi har ett ökat bokfört värde på förvaltningsfastigheter med ca 55 miljoner kronor. Utöver detta har bolag inte utfört några bolagstransaktioner eller direkta fastighetstransaktioner under året, vilket skedde under jämförelseåret 2021 och som över tid är en naturlig del i vår affärsmodell.

Utveckling av Rosenqvist Fastigheter koncernen



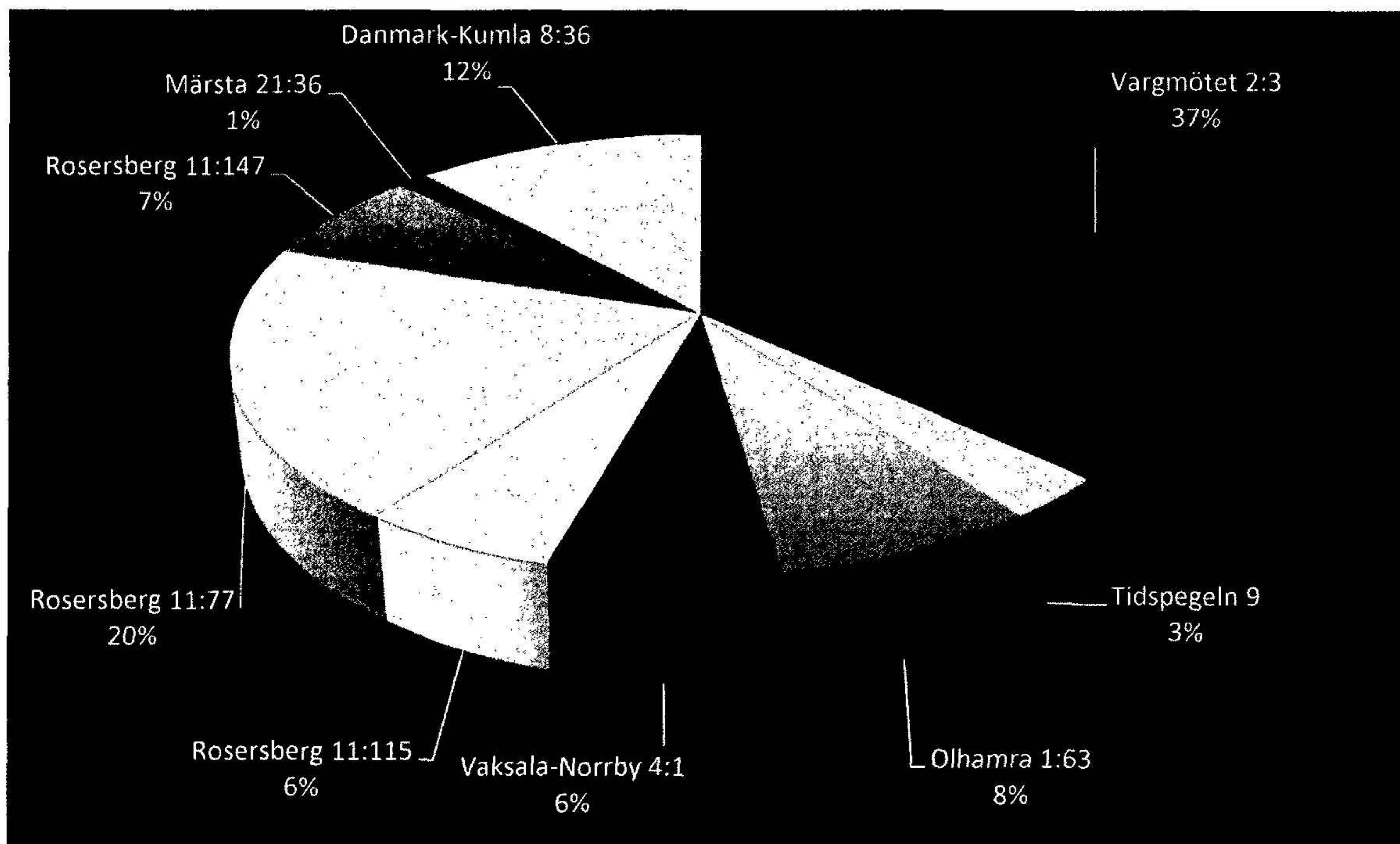
Figur 1 – Den ökade uthyrningen och byggrättsportföljen bidrar till ett starkt fastighetsvärdet med en relativt låg bankfinansiering, ger en sund riskhantering.

Investeringarna uppgick till ca 60 miljoner kronor

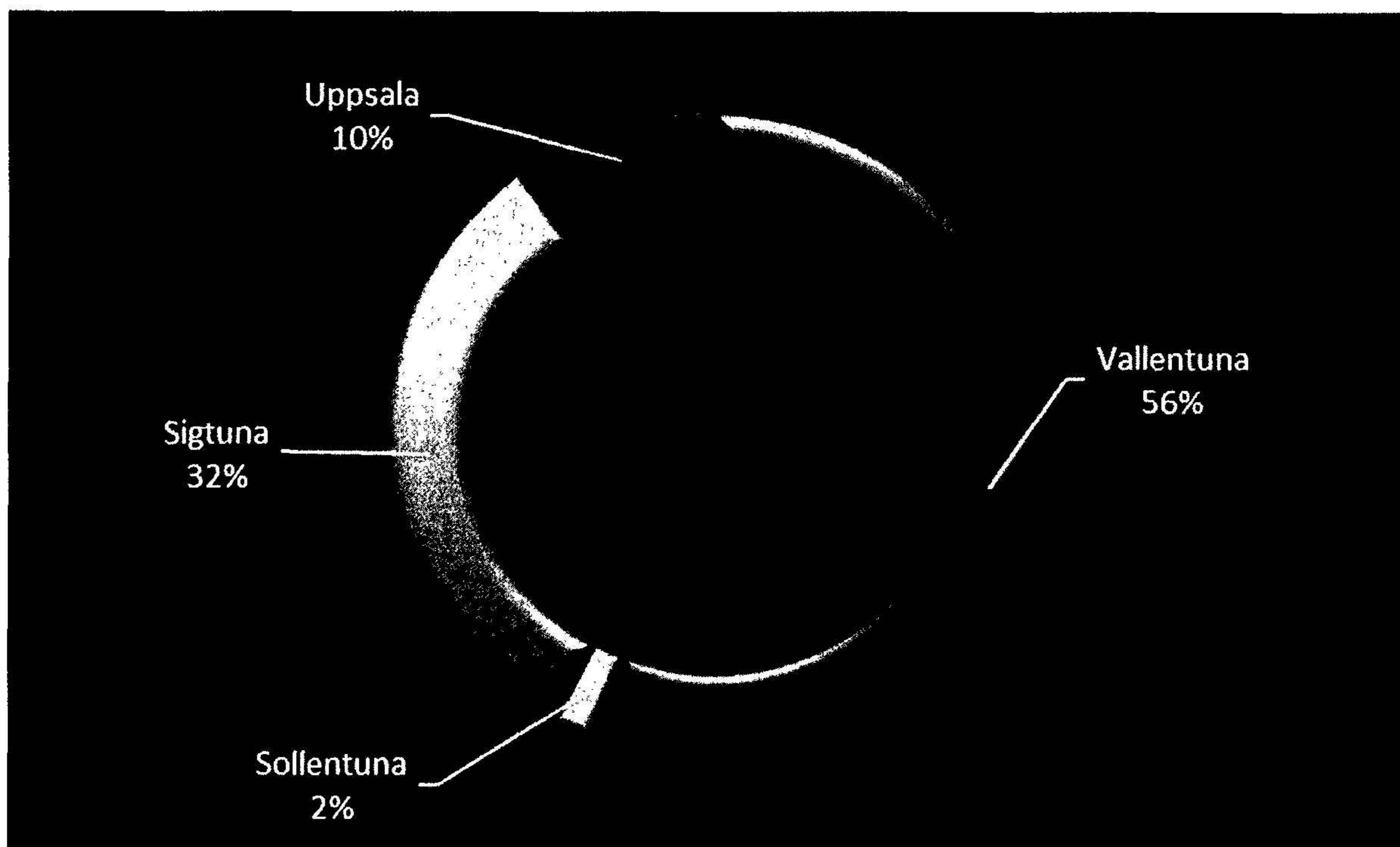
Rosenqvist Fastigheters investeringar i projekt och utveckling uppgick till ca 60 miljoner kronor. Inga fastighetstransaktioner utfördes under året, enligt plan.

Årets resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 5,3 (79) miljoner kronor.



Figur 2 - Fördelning av fastighetsvärde



Figur 3 - Fördelning av uthyrningsbar LOA per kommun

Rosenqvist Fastigheter i korthet

Organisation

En bidragande faktor till Rosenqvist Fastigheters framgång har varit arbetet med företagskulturen och varumärket, vilket har givit uttryck i hållbar företagskultur. Trots de omvälvande och turbulenta åren 2020, 2021 och även 2022 med en marknad påverkad av Covid-19 och krig i närområdet, så har moral och framåtanda varit hög.

Vision, Affärsidé och Affärsmodell

Vision

Tillsammans bygger vi de mest framgångsrika verksamheterna

Affärsidé

Att på ett hållbart sätt förvärva, utveckla och förvalta mark- och kommersiella fastigheter i strategiska lägen inom Stockholm och Mälardalen

Affärsmodell

Transaktion – Förädling – Förvaltning

- ❖ *Förvärv, utveckling och avyttring av mark och fastigheter är en naturlig del i verksamheten*
- ❖ *Förädling av mark och lokaler efter kunders behov för att uppnå långsiktighet*
- ❖ *Förvaltning i nära dialog med våra kunder, lägger grunden för långsiktiga relationer*

Vår Värdegrund

- Flexibel

Vi uppmuntrar oliktankande och ser styrkan i att dela med oss av våra tankar och idéer, det hjälper oss att vara mer lyhörda och samtidigt vara med och utveckla den bransch vi verkar inom. Vi förstår att en mångsidig verksamhet kräver anpassning i en föränderlig värld och vi behöver ha mod för att ibland tänka utanför ramarna.

- Engagerad

Vi arbetar prestigelöst och lösningsorienterat för att på bästa sätt lyckas med det vi har föresatt oss genom att motivera och engagera varandra på ett konstruktivt sätt.

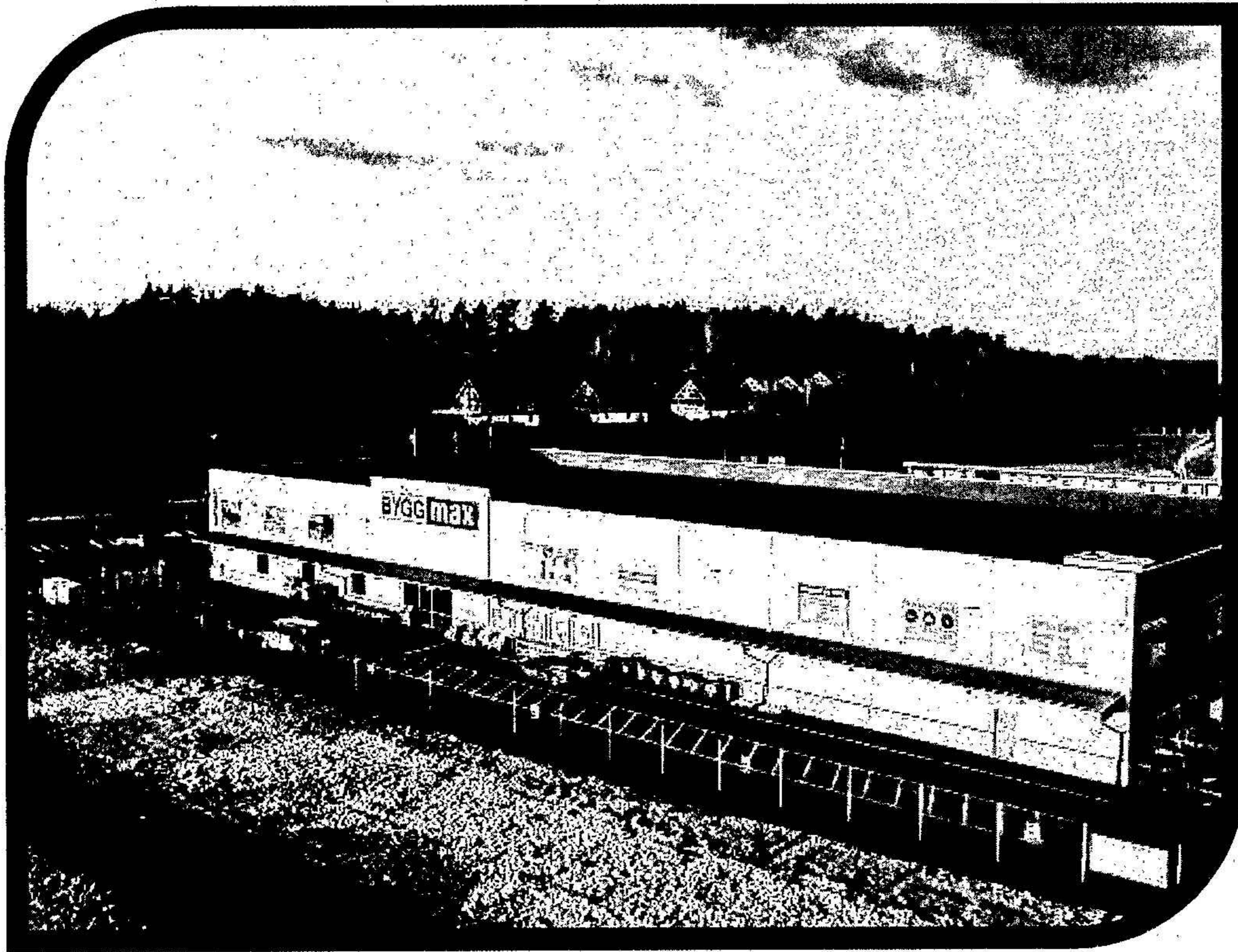
Vi hjälper varandra att bli både effektivare och mer produktiva genom att tillsammans skapa förståelse för vår gemensamma målbild, det gör att vi snabbt kan möta marknadens förväntningar.

- Personlig

Vi mår om det personliga och familjära genom att behandla andra, såväl medarbetare som kunder, så som vi själva vill bli behandlade. Det ger oss större utvecklingsmöjligheter, både som individ och team.

Vi är vår företagskultur, det innebär att när vi kommer till vår arbetsplats visar vi varandra respekt och ödmjukhet för att tillsammans bidra till att skapa den miljö vi gör oss förtjänta av.

2023062705368



Lindövägen 6, Vallentuna kommun (färdigställdes 2018)

Hållbarhetsarbetet

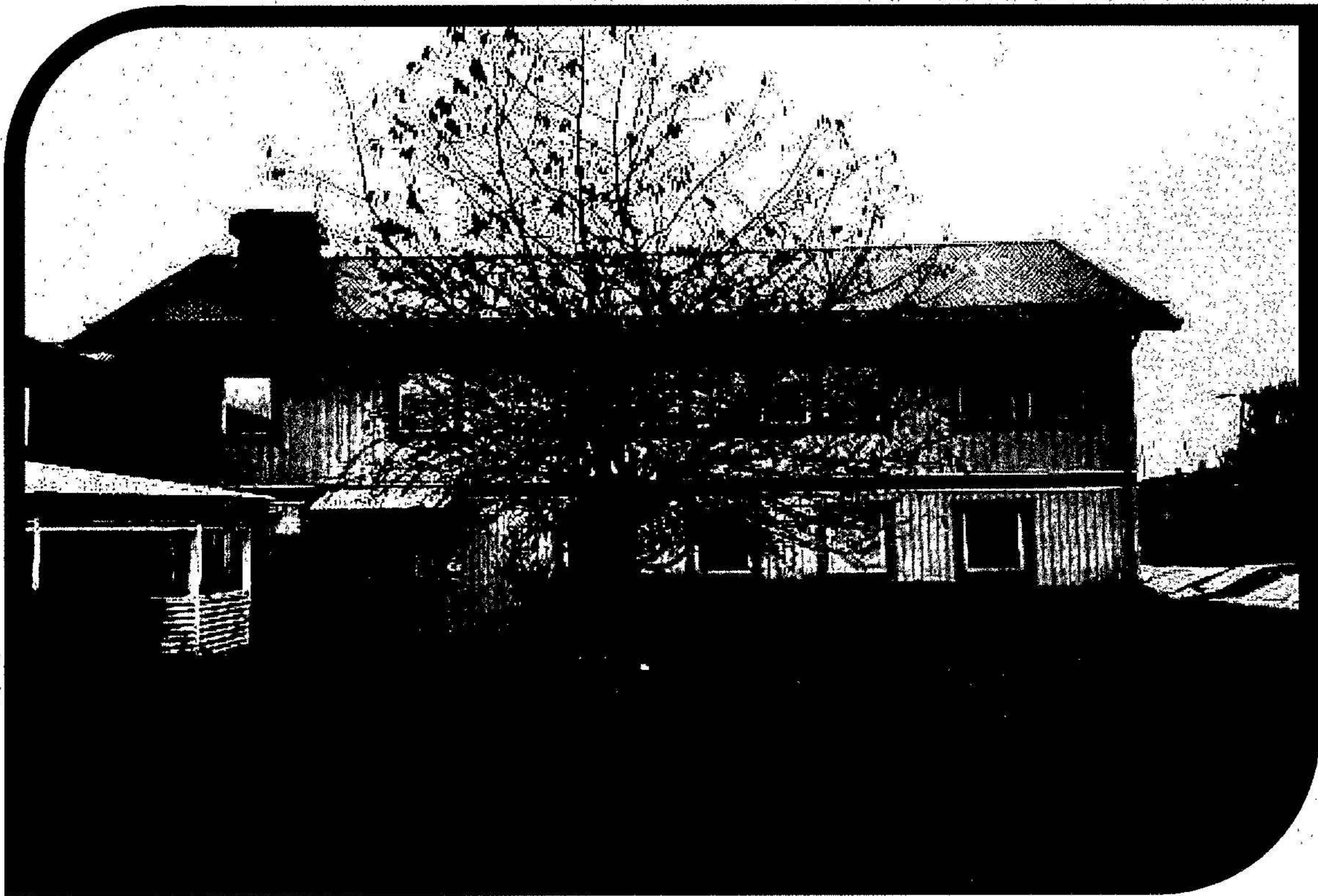
Rosenqvist Fastigheters kontinuerliga arbete med hållbarhetsfrågor är en naturlig del i verksamheten. Under 2022 har certifieringsarbeten påbörjats på två fastigheter. Miljöbyggnad iDrift är ett certifieringssystem för byggnader i förvaltningsskede, som syftar till att förbättra och certifiera byggnader med fokus på driften, förvaltningen och byggnaden. Systemet utgår ifrån bl a olika områden, där inomhusmiljö, resurser och klimatpåverkan är några exempel. Certifieringen utfärdas av Sweden Green Building Council och lanserades 2020. Miljöbyggnad iDrift beräknas vara klart Q1-Q2 2023. Att fokusera på den här typen av förvaltning hjälper oss att uppnå nationella och globala miljömål. Att miljöcertifiera eller att hålla samma nivå som kraven för

miljöcertifiering bidrar till att uppnå organisationens långsiktiga och övergripande mål. Vi har en egen hållbarhetspolicy som framhäver arbetet och de huvudåtaganden som bolaget har i hållbarhetsfrågor. Det är upp till varje enskilt företag att följa och bidra till FNs agenda för de Globala Målen och därför utgör dessa mål en självklar del av våra mål.

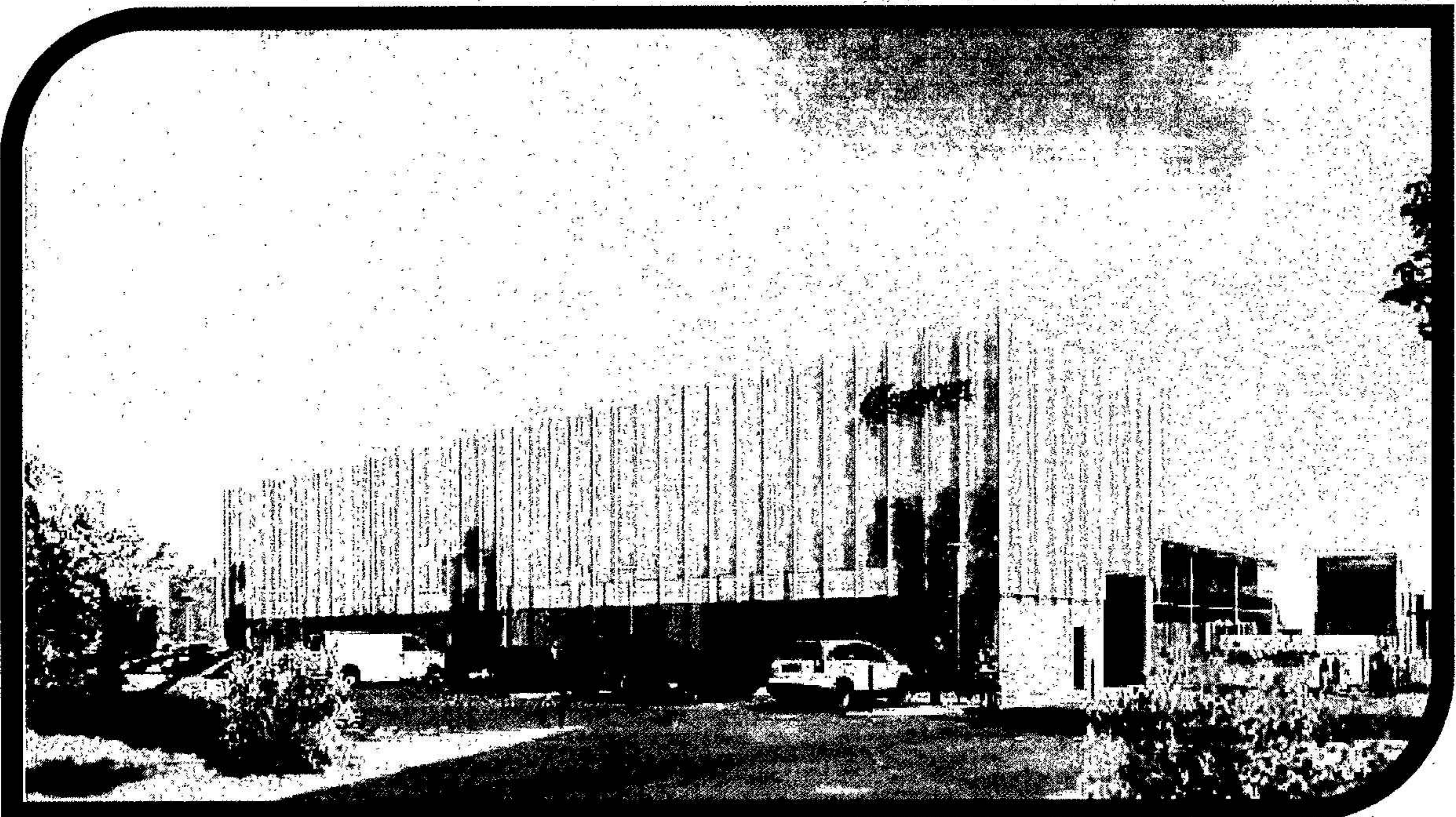
Vår uppfattning är att hållbart företagande inte står i konflikt med bolagets finansiella mål. Det är även en självklarhet att vara en bra leverantör, en uppskattad beställare och att vi uppträder på ett anständigt, respektfullt och utvecklande sätt i samhället. Vår strävan att begränsa miljöpåverkan är grundläggande. En central del är att vara en bra arbetsgivare som

skapar en bra social miljö med förutsättningar till balans i livet för våra medarbetare.

2023062705369



Fastigheterna Sigtuna Märsta 21:36 (förvärvat 2021)



Lindövägen 8 & 10, Vallentuna kommun (färdigställdes 2022)

Framtida utveckling/Miljöpåverkan

2023 kommer två byggprojekt (nyproducerade lokaler för uthyrning) färdigställas varav ett är i Uppsala kommun och kommer att ha en uthyrningsbar lokalarea på 4 849 kvadratmeter. Den nya lokalen i Uppsala inrymmer logistiklokaler. Det andra projektet beräknas vara klart under sista delen av 2023 och kommer att ha en uthyrningsbar lokalarea på ca 4 900 kvadratmeter och möjliggör en lokal för diversifierade verksamheter. Den andra lokalen ligger placerad vid västra huvudleden in till Vallentuna.

Till den ökade uthyrningsbara lokalarean kommer vi också att öka antalet anställda för att kunna skapa en starkare och mer hållbar organisation. Detta är även en del av att inom några år möta styrelsens och ägarens mål på att öka fastighetsbeståndet till ett värde om två och en halv miljard kronor.

Osäkert ekonomiskt konjunkturläge och skiftande inflationsförväntningar över tid gör den framtida ränteutvecklingen svårbedömd. Dock har den relativt låga arbetslösheten sin positiva effekt på efterfrågan av verksamhetslokaler.

Vi ser också att det tuffare företagsklimatet för fastighetsbolag kommer att ge möjligheter för Rosenqvist Fastigheter för att genomföra fördelaktiga och strategiska förvärv av både färdigställda objekt och utvecklingsmöjligheter på mark. Rosenqvist Fastigheter håller sig till sedvanliga miljöundersökningar för att identifiera eventuella miljörisker. Där oklarheter kvarstår begränsar Rosenqvist Fastigheter sin exponering genom att motparten får lämna marknadsmässiga garantier eller prisjusteringar för att hantering av exponeringen. Rosenqvist Fastigheter kartlägger kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöförorenningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inga identifierade miljökrav mot verksamheten. Rosenqvist Fastigheter arbetar kontinuerligt

för att minska miljöpåverkan.

Ekosystemtjänster tas fram för att bidra till den biologiska mångfalden. Större delen av alla fastigheterna kan miljöcertifieras per idag. Vi arbetar kontinuerligt med energieffektiviteten. Koldioxidutsläppen minskar och tillsammans med våra hyresgäster installerar vi solceller och laddplatser baserat på efterfrågan.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Moderbolaget äger och förvaltar aktier i dotterbolag. Koncernen bedriver fastighetsförädling, fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning.

Moderbolagets säte är Sigtuna.

Flerårsjämförelse*, koncernen

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	37 668 591	36 076 002	25 482 467	28 810 651	24 151 940
Res. efter finansiella poster	5 277 062	80 010 107	48 090 149	38 530 428	23 490 823
Balansomslutning	640 082 777	575 680 971	331 166 434	423 571 891	334 186 422
Soliditet (%)	29,00	31,42	36,72	21,72	20,52

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelse*, moderbolaget

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	344 332	75 679 675	46 127 287	40 120 756	24 036 524
Soliditet (%)	47	56	56	32	34

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till Rosenqvist Gruppen AB i Hudiksvall, org.nr 556503-1902.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har i koncernen ett dotterbolag försålts.

Framtida utveckling

Under de kommande åren kommer ett större fokus att läggas på att fortsätta utveckla förvaltningsfastighetsprojekt och hyresgäst Anpassningar. Det planeras bland annat att slutföras ca 4 900 kvm lokalyta, inom de närmaste 12 månaderna. Utöver detta så pågår flera dialoger om kommande bolags- och markförvärv som kommer att förädlas och bli en del av koncernens utvecklingsbara tillgångar för att skapa mervärde till koncernen.

Hållbarhetsupplysning

Hållbarhetsfrågor är en naturlig del av den löpande verksamheten. Det bidrar till att kunna uppnå organisationens långsiktiga och övergripande mål. Koncernen har en egen hållbarhetspolicy som framhäver arbetet och de huvudåtaganden som bolagen inom koncernen har i hållbarhetsfrågor. Koncernen uppfattar inte att hållbart företagande står i konflikt med bolagets finansiella mål. Koncernens strävan att begränsa miljöpåverkan är en självklarhet. En central del är att vara en bra arbetsgivare som skapar en bra social miljö med förutsättningar till balans i livet för våra medarbetare.

Miljöpåverkan

Rosenqvist Fastigheter håller sig till sedvanliga miljöundersökningar för att identifiera eventuella miljörisker. Där oklarheter kvarstår begränsar Rosenqvist Fastigheter sin exponering genom att motparten får lämna marknadsmässiga garantier eller prisjusteringar för att hantering av exponeringen. Rosenqvist Fastigheter kartlägger kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöförureningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inga identifierade miljökrav mot verksamheten. Rosenqvist Fastigheter arbetar kontinuerligt för att minska miljöpåverkan. Ekosystemtjänster tas fram för att bidra till den biologiska mångfalden. Nästan alla fastigheterna kan miljöcertifieras per idag. Vi arbetar kontinuerligt med energieffektiviteten. Koldioxidutsläppen minskar och tillsammans med våra hyresgäster installerar vi solceller och laddplatser baserat på efterfrågan.

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

Förändringar i eget kapital, koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	180 854 960	0	180 904 960
Årets resultat			4 773 510	0	4 773 510
Belopp vid årets utgång	50 000	0	185 628 470	0	185 678 470

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	75 662 977	76 634 568	152 297 545
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:			76 634 568	-76 634 568	0
Årets vinst				346 335	346 335
Belopp vid årets utgång	50 000	0	152 297 545	346 335	152 643 880

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står
balanserad vinst

152 297 544

årets vinst

346 335

152 643 879

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

152 643 879

152 643 879

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	2, 3	37 668 591	36 076 002	0	0
Aktiverat arbete för egen räkning		12 980 434	467 435	0	0
Övriga rörelseintäkter	4	267 598	25 165	0	0
		<u>50 916 623</u>	<u>36 568 602</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader					
Direkta Fastighetskostnader		-7 767 470	-5 177 812	0	0
Förvaltning och projektkostnader		-13 041 224	-7 060 480	0	0
Övriga externa kostnader	5, 6	-3 527 085	-3 907 010	-1 549	307 880
Personalkostnader	7	-6 496 831	-5 980 147	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 628 399	-9 700 808	0	0
Övriga rörelsekostnader		-35 370	0	0	0
Resultat vid försäljning av dotterföretag		2 494 527	82 213 630		
		<u>-38 001 852</u>	<u>50 387 373</u>	<u>-1 549</u>	<u>307 880</u>
Rörelseresultat		12 914 771	86 955 975	-1 549	307 880
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	0	232 100	76 504 893
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 835	318 395	0	318 395
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	0	3 258 582	2 923 951
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 250 278	-4 835 173	47	-687 374
Räntekostnader till koncernföretag		-2 399 266	-2 429 090	-3 144 848	-3 688 070
		<u>-7 637 709</u>	<u>-6 945 868</u>	<u>345 881</u>	<u>75 371 795</u>
Resultat efter finansiella poster		5 277 062	80 010 107	344 332	75 679 675
Bokslutsdispositioner					
Avsättning till periodiseringsfond		0	0	0	-287 000
Erhållna koncernbidrag		138 860	0	647 863	3 535 000
Lämnade koncernbidrag		0	0	-645 449	-2 115 700
		<u>138 860</u>	<u>0</u>	<u>2 414</u>	<u>1 132 300</u>
Resultat före skatt		5 415 922	80 010 107	346 746	76 811 975
Skatt på årets resultat	9	-630 221	-847 569	-411	-177 407
Övriga skatter		-12 191	0	0	0
Årets resultat		<u>4 773 510</u>	<u>79 162 538</u>	<u>346 335</u>	<u>76 634 568</u>

2023062705373

BALANSRÄKNING

2023062705374

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Koncessioner, patent, licenser, varumärken m.m.	10	22 482	28 222	0	0
		<u>22 482</u>	<u>28 222</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	11	546 996 287	490 151 158	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 489 427	2 615 987	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	69 594 783	42 688 082	0	0
		<u>619 080 497</u>	<u>535 455 227</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	14	0	0	127 843 405	127 718 405
Fordringar hos koncernföretag	15	0	0	193 654 138	123 595 330
Uppskjuten skattefordran	16	340 816	0	0	0
Andra långfristiga fordringar	17	0	0	0	0
		<u>340 816</u>	<u>0</u>	<u>321 497 543</u>	<u>251 313 735</u>
Summa anläggningstillgångar		619 443 795	535 483 449	321 497 543	251 313 735
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		632 924	4 058 214	0	96 000
Fordringar hos koncernföretag		0	0	6 506 097	3 297 663
Aktuell skattefordran		126 840	579 230	0	0
Övriga fordringar		5 490 107	9 538 012	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 607 148	2 177 826	0	0
		<u>10 857 019</u>	<u>16 353 282</u>	<u>6 506 097</u>	<u>3 393 663</u>
Kassa och bank		9 781 963	23 844 240	101 064	17 411 336
Kassa och bank		9 781 963	23 844 240	101 064	17 411 336
Summa omsättningstillgångar		20 638 982	40 197 522	6 607 161	20 804 999
SUMMA TILLGÅNGAR		640 082 777	575 680 971	328 104 704	272 118 734

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		50 000	50 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		<u>185 628 470</u>	<u>180 854 960</u>		
Summa eget kapital, koncern		185 678 470	180 904 960		
Eget kapital, moderföretag					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	18			<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
				50 000	50 000
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				152 297 544	75 662 977
Årets resultat				<u>346 335</u>	<u>76 634 568</u>
				152 643 879	152 297 545
Summa eget kapital, moderföretag				152 693 879	152 347 545
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfond		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>397 047</u>	<u>397 047</u>
Summa obeskattade reserver		0	0	397 047	397 047
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	16	<u>46 131 647</u>	<u>46 275 550</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa avsättningar		46 131 647	46 275 550	0	0
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	19	229 195 500	237 181 500	0	0
Skulder till koncernföretag		<u>146 857 771</u>	<u>88 396 631</u>	<u>172 882 794</u>	<u>113 828 904</u>
Summa långfristiga skulder		376 053 271	325 578 131	172 882 794	113 828 904
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		7 986 000	7 986 000	0	0
Förskott från kunder		3 512 387	2 958 956	0	0
Leverantörsskulder		13 563 588	5 581 618	0	436 250
Skulder till koncernföretag		731 562	941 984	2 106 275	2 273 603
Aktuell skatteskuld		0	0	24 709	104 182
Övriga skulder		760 601	2 547 993	0	2 500 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>5 665 251</u>	<u>2 905 779</u>	<u>0</u>	<u>231 203</u>
Summa kortfristiga skulder		32 219 389	22 922 330	2 130 984	5 545 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		640 082 777	575 680 971	328 104 704	272 118 734

2023062705375

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	2	12 914 771	86 955 975	-1 549	307 880
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 876 100	-113 855 575	-1	-1 414 336
Erhållen ränta m.m.		11 835	318 395	3 258 582	3 242 346
Erlagd ränta		-7 649 544	-7 264 263	-3 144 801	-4 375 444
Betald inkomstskatt		-662 549	-2 454 318	-79 884	-51
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 490 613	-36 299 786	32 347	-2 239 605
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		3 425 290	-3 449 886	96 000	-96 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 618 583	-5 581 072	-3 208 434	1 468 283
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		7 981 970	4 496 072	-731 411	997 572
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 315 089	-6 997 371	-42 170	-7 162 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 831 545	-47 832 043	-3 853 668	-7 032 728
Investeringsverksamheten					
Förvärv av koncessioner, patent, licenser m.m.	10	0	-28 700	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	11	-32 619 448	-26 586 319	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	12	-161 051	-863 279	0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-60 488 863	-35 579 972	0	0
Förvärv av koncernföretag	14	0	-275 468 566	-150 000	-61 376 545
Utdelning från koncernföretag	8	0	0	0	65 000 000
Försäljning av andelar i koncernföretag	14	2 761 540	279 608 449	257 100	35 026 888
Årets lämnade lån till koncernföretag	15	0	0	-75 948 568	-475 104 293
Årets amorteringar från koncernföretag	15	58 461 140	0	5 889 760	419 613 503
Ny utlåning till utomstående	17	0	0	0	0
Återbetalning av lån från utomstående	17	0	1 200 000	0	1 200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 046 682	-57 718 387	-69 951 708	-15 640 447
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		138 860	0	2 414	1 419 300
Upptagna långfristiga lån		0	135 500 000	59 212 690	52 457 210
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	5 346 000	0	0
Amortering långfristiga lån		-7 986 000	-7 044 000	-2 720 000	-3 809 482
Utbetald utdelning		0	-20 000 000	0	-20 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 847 140	113 802 000	56 495 104	30 067 028
Förändring av likvida medel		-14 062 277	8 251 570	-17 310 272	7 393 853
Likvida medel vid årets början		23 844 240	15 592 668	17 411 336	10 017 483
Likvida medel vid årets slut		9 781 963	23 844 240	101 064	17 411 336

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Koncernen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Tjänster

Intäkter från konsulttjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av koncernen fastigheter utgör operationell leasing och redovisas däröfr linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Förvaltningsfastigheter	20-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
Inventarier, verktyg och maskiner	3-10

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Pågående projekt skrivs inte av utan nedskrivningsprövas årligen. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	5

*Leasing**Leasetagare*

Operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

NOTER

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Inkomstskatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
	<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>				
	Hysesintäkter	36 462 457	30 961 848	0	0
	Projektupdrag	1 206 135	5 114 154	0	0
		37 668 592	36 076 002	0	0

NOTER

2023062705379

Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021

Andel av försäljningen som avser koncernföretag 0,25% 5,02%

Andel av inköpen som avser koncernföretag 6,88% 21,31%

Not 4	Övriga rörelseintäkter	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021

Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag

Försäkringsersättning 250 917 0 0 0

Vinst vid avyttring av anläggningstillgång 2 992 0 0 0

Bidrag personal 3 580 2 066 0 0

Övrigt 10 109 23 099 0 0

267 598 25 165 0 0

Not 5	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021

Under året har företags leasingavgifter uppgått till 209 727 102 031 0 0

Not 6	Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021

Grant Thornton Sweden AB
Revisionsuppdrag 318 000 264 200 0 0

Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag 27 100 50 300 0 0

Skatterådgivning 0 13 600 0 0

345 100 328 100 0 0

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 7	Personal	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021

Medelantalet anställda

Medelantal anställda har varit 5 5 0,00 0,00

varav kvinnor 3 3 0,00 0,00

varav män 2 2 0,00 0,00

NOTER

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Övriga anställda:

Löner och ersättningar
Pensionskostnader

4 355 510	3 939 719	0	0
514 365	503 939	0	0
<u>4 869 875</u>	<u>4 443 658</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Sociala kostnader

1 531 078	1 444 111	0	0
-----------	-----------	---	---

Summa styrelse och övriga

<u>6 400 953</u>	<u>5 887 769</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
------------------	------------------	----------	----------

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter

15	16	2	2
----	----	---	---

varav män

15	16	2	2
----	----	---	---

Antal övriga befattningshavare inkl.

VD

12	12	1	1
----	----	---	---

varav män

12	12	1	1
----	----	---	---

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen

Moderbolaget

2022

2021

2022

2021

Utdelning

0	0	0	65 000 000
---	---	---	------------

Realisationsresultat

0	0	232 100	11 504 893
---	---	---------	------------

<u>0</u>	<u>0</u>	<u>232 100</u>	<u>76 504 893</u>
----------	----------	----------------	-------------------

2023062705380

NOTER

2023062705381

Not 9 Skatt på årets resultat Koncernen	2022	2021
Aktuell skatt	-1 114 939	-818 619
Uppskjuten skatt	<u>484 718</u>	<u>-28 950</u>
	-630 221	-847 569
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	5 415 922	80 010 107
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-1 115 680	-16 482 082
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-19 124	-431 399
Ej skattepliktiga intäkter	564 083	16 110 633
Skattemässiga justeringar	-510 053	90 961
Schablonintäkt periodiseringsfond	-6 872	-6 886
Tillägg på återförd periodiseringsfond	-7 519	-13 320
Underskottsavdrag som nyttjas i år	86 526	0
I år uppkomna underskottsavdrag	0	-86 526
Förändring Uppskjuten skatt	<u>378 418</u>	<u>-28 950</u>
Summa	-630 221	-847 569
Moderbolaget	2022	2021
Aktuell skatt	<u>-411</u>	<u>-177 407</u>
	-411	-177 407
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	346 746	76 811 975
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-71 430	-15 823 267
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1	-114 035
Ej skattepliktiga intäkter	47 813	15 760 008
Skattemässiga justeringar	23 616	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	<u>-409</u>	<u>-113</u>
Summa	-411	-177 407

Not 10 Koncessioner, patent, licenser, varumärken m.m.	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28 700	0	0	0
Inköp	<u>0</u>	<u>28 700</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 700	28 700	0	0
Ingående avskrivningar	-478	0	0	0
Årets avskrivningar	<u>-5 740</u>	<u>-478</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 218</u>	<u>-478</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	22 482	28 222	0	0

NOTER

2023062705382

Not 11 Förvaltningsfastigheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	295 998 165	172 142 286	0	0
Inköp	32 619 448	141 109 547	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-14 425	-17 693 909	0	0
Omklassificeringar	33 582 161	440 241	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 185 349	295 998 165	0	0
Ingående avskrivningar	-19 036 457	-11 779 605	0	0
Försäljningar	-1		0	0
Årets avskrivningar	-7 428 124	-7 256 852	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 464 582	-19 036 457	0	0
Ingående uppskrivningar	219 539 452	132 836 925	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-23 957 968	0	0
Årets uppskrivningar	0	113 500 763	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 913 931	-2 840 268	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	217 625 521	219 539 452	0	0
Ingående nedskrivningar	-6 350 000	-6 350 000	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 350 000	-6 350 000	0	0
Utgående redovisat värde	546 996 288	490 151 160	0	0
Redovisat värde byggnader	301 369 443	248 685 803	0	0
Redovisat värde markanläggningar	28 376 268	24 714 781	0	0
Redovisat värde mark	217 250 575	216 750 575	0	0
	546 996 286	490 151 159	0	0

Fastighetsbeståndet omfattar 9 fastigheter med ett samlat fastighetsvärde om ca 900 - 1 000 Mkr 31 december 2022. I alla fastigheter förutom en har värdering utförts av oberoende värderingsman den sista är en internt utförd värdering baserad på försäljningar i närområdet vid värderingstidpunkten av övriga fastigheter.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:
varav byggnader:

315 588 000	260 939 000
151 330 000	125 930 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 926 672	2 435 766	0	0
Inköp	161 051	1 490 906	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-60 167	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 027 556	3 926 672	0	0
Ingående avskrivningar	-1 310 685	-608 872	0	0
Försäljningar/utrangeringar	53 159	0	0	0
Förvärv via dotterbolag	0	-469 983	0	0
Årets avskrivningar	-280 603	-231 830	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 538 129	-1 310 685	0	0
Utgående redovisat värde	2 489 427	2 615 987	0	0

NOTER

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	42 688 082	18 630 032	0	0
Inköp	60 488 863	35 579 972	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-10 940 262	0	0
Omklassificeringar	-33 582 161	0	0	0
Omräkningsdifferens	0	-581 660	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 594 784	42 688 082	0	0
Utgående redovisat värde	69 594 783	42 688 082	0	0

Not 14 Andelar i koncernföretag Moderbolaget

		2022-12-31	2021-12-31
Företag	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Organisationsnummer			Redovisat värde
Vallentuna Vargmötet 2:3 AB 556823-1442	Vallentuna	500 100,00%	8 570 416
Danmarks-Kumla 8:36 AB 559092-0236	Sigtuna	100 100,00%	200 000
Rosenqvist Fastighetsutveckling och Förvaltning AB 559017-6730	Sigtuna	100 100,00%	50 000
ComWork AB 559030-8234	Sigtuna	150 000 100,00%	1 216 196
Industrihuset i Häggvik AB 559049-8811	Sollentuna	500 100,00%	11 725 705
Sigtuna Rosersberg 11:115 AB 556908-4212	Sigtuna	1 000 100,00%	21 565 688
Sigtuna Rosersberg 11:77 AB 559179-5850	Sigtuna	1 000 100,00%	53 414 570
Märsta 21:36 I Signtuna AB 559327-0704	Sigtuna	250 100,00%	9 376 311
Vaksala-Norrby 1:2 AB 559158-4130	Uppsala	50 000 100,00%	50 000
Vallentuna Olhamra 1:63 AB 559153-7799	Vallentuna	50 000 100,00%	21 624 519
Rosersberg Fastigheter I AB 559290-7975	Sigtuna	25 000 100,00%	25 000
Rosersberg Fastigheter II AB 559290-7884	Sigtuna	25 000 100,00%	0
Rosersberg Fastigheter III AB 559291-4096	Sigtuna	25 000 100,00%	25 000
			127 843 405
Ingående anskaffningsvärde			129 718 405
Inköp			150 000
Försäljningar/utrangeringar			-25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			129 843 405
Ingående nedskrivningar			-2 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar			-2 000 000
Utgående redovisat värde			127 843 405

2023062705383

NOTER

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0	123 595 330	66 852 253
Tillkommande	0	0	69 728 808	476 356 580
Avgående	0	0	330 000	-419 613 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	193 654 138	123 595 330
Utgående redovisat värde	0	0	193 654 138	123 595 330

Not 16 Uppskjuten skatt
Koncernen

	2022-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	217 696 562	340 816	44 504 676
Obeskattade reserver	7 897 921	0	1 626 972
		340 816	46 131 648

	2021-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	217 926 337	0	44 892 826
Obeskattade reserver	6 712 246	0	1 382 723
		0	46 275 549

Not 17 Andra långfristiga fordringar
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	1 200 000
Amorteringar	0	-1 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	1 200 000
Amorteringar	0	-1 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 18 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	100	500,00
Antal/värde vid årets utgång	100	500,00

2023062705584

NOTER

2023062705385

Not 19 Långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	229 195 500	237 181 500	0	0
Amortering efter 5 år	197 251 500	205 237 500	0	0
Skulder till koncernföretag	146 857 771	88 396 631	172 882 794	113 890 104
Amortering efter 5 år	146 857 771	88 396 631	172 882 794	113 828 904
Summa amortering efter 5 år	344 109 271	293 634 131	172 882 794	113 828 904

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst

152 297 544

årets vinst

346 335

152 643 879

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres

152 643 879

152 643 879

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31

Fastighetsinteckningar

260 634 000	260 634 000	0	0
-------------	-------------	---	---

Summa ställda säkerheter

<u>260 634 000</u>	<u>260 634 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
--------------------	--------------------	----------	----------

Skulder för vilka säkerheter ställts

Övriga skulder till kreditinstitut

237 181 500	245 167 500	0	0
-------------	-------------	---	---

Fastighetsinteckningar

260 634 000	260 634 000	0	0
-------------	-------------	---	---

Not 22 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Enligt styrelsens bedömning föreligger inga eventualförpliktelser.

Not 23 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Rosenqvist Gruppen AB, org.nr. 556503-1902, säte Hudiksvall.
 Övergripande koncernredovisning upprättas av: Rosenqvist Gruppen AB, org.nr 556503-1902, säte Hudiksvall.
 Minsta koncernredovisning upprättas av: Rosenqvist Fastigheter Holding AB, org.nr 559018-8966, säte Sigtuna.

Not 24 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Sigtuna 2023-06-20

Anders Rosenqvist
Ordförande

Anders Holmgren

Mattias Lindqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 juni 2023

Grant Thornton Sweden AB

Niklas Elzes
Auktoriserad revisor

2023062705386



2023062705387

Document history

COMPLETED BY ALL:
20.06.2023 17:33

SENT BY OWNER:
Niklas Elzes • 20.06.2023 15:01

DOCUMENT ID:
BkgorQX1On

ENVELOPE ID:
Syjsq7Jon-BkgorQX1On

DOCUMENT NAME:
ÅR RFH AB.pdf
27 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS LINDQVIST mattias.lindqvist@rosfast.se	Signed Authenticated	20.06.2023 15:10 20.06.2023 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/05) IP: 194.22.63.122
2. Carl Anders Rosenqvist anders.rosenqvist@rosenqvist-group.se	Signed Authenticated	20.06.2023 16:23 20.06.2023 16:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/17) IP: 217.213.91.165
3. ANDERS HOLMGREN andersholmgren1@gmail.com	Signed Authenticated	20.06.2023 16:55 20.06.2023 16:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/30) IP: 95.193.129.60
4. Henderik Niklas Elzes niklas.elzes@se.gt.com	Signed Authenticated	20.06.2023 17:33 20.06.2023 17:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/10) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rosenqvist Fastigheter Holding AB
Org.nr. 559018 - 8966

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rosenqvist Fastigheter Holding AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt 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 är närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning 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 och koncernens 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 huruvida 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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 för Rosenqvist Fastigheter Holding AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Sundsvall den 20 juni 2023,

Grant Thornton Sweden AB

Niklas Elzes
Auktoriserad revisor



2023062705390

Document history

COMPLETED BY ALL:
20.06.2023 17:18

SENT BY OWNER:
Niklas Elzes • 20.06.2023 17:13

DOCUMENT ID:
rJXmGrkdn

ENVELOPE ID:
rkzmqH1dn-rJXmGrkdn

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Rosenqvist Fastigheter Holding AB 2022-01-01
-2022-12-31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Henderik Niklas Elzes niklas.elzes@se.gt.com	Signed Authenticated	20.06.2023 17:18 20.06.2023 17:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/10) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

