20230512207872

ÅRSREDOVISNING

för

Tagehus Fastigheter AB

556669-1407

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 11 / 5 2023. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 11 / 5 2023

Johan Ljungberg

20230512078Z3

ÅRSREDOVISNING

för

Tagehus Fastigheter AB

556669-1407

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	10

Transaktion 09222115557492269180 Signerat JL, OS, IB

20230512078 74

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till Tagehus Holding AB, org nr 556813-3945, med säte i Stockholm.

Verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning. Företaget är komplementär och äger 10% i AB Skalmejblåsaren & Co KB, org nr 902001-7704 . Enligt bolagsavtal äger Tagehus Fastigheter AB rätt till kommanditbolagets resultat och eventuella överskott vid en likvidation. AB Skalmejblåsaren äger tomträttsfastigheten Skalmejblåsaren 8, vars byggnad huvudsakligen inrymmer ett hotell och en större matvarubutik.

Företaget äger även 51% av andelarna i Centrum 29:5 AB, org nr 556966-3114, 49% av andelarna i Hotel PA Enköping AB, org nr 559008-0841 samt 55% av andelarna i Tagehus Hotel AB, org nr 559060-6280. Centrum 29:5 AB äger och förvaltar en hotellfastighet i Enköping. Hotel PA Enköping AB driver hotellrörelsen i nämnda fastighet. Tagehus Hotel AB bedriver hotellrörelse i en externt ägd fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

	2022	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Resultat efter finansiella poster	-6 677 623	-2 541 881	-5 746 428	22 651 074	-17 848 204
Balansomslutning	77 832 924	59 565 381	61 548 062	86 074 033	60 509 295
Soliditet, %	4,2	2,5	0,4	4	10,9

Definition av nyckeltal, se tilläggsupplysningar.

Eget kapital

	Aktiekapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Summa eget kapital**
Belopp vid årets ingång	100 000	5 154 126	-3 775 342	1 478 784
Resultatdisposition enligt beslut på årsstämma		-3 775 342	3 775 342	-
Aktieägartillskott, erhållna		12 700 000		12 700 000
Årets resultat			-10 887 334	-10 887 334
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**14 078 784**	**-10 887 334**	**3 291 450**

Företaget har erhållit villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel med totalt 44 015 000 kr (31 315 000).

Transaktion 09222115557492269180 Signerat JL, OS, IB

20230512078?5

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	14 078 784
årets resultat	-10 887 334
	3 191 450
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	**3 191 450**

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

20230512078876

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Övriga rörelseintäkter	2	474 451	292 500
Summa nettoomsättning och övriga rörelseintäkter		474 451	292 500
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-712 130	-441 250
Summa rörelsens kostnader		-712 130	-441 250
Rörelseresultat		**-237 679**	**-148 750**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	4	9 250 920	-75 228
Resultat från andelar i koncernföretag		-14 600 000	-1 200 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Ränteintäkter från koncernföretag		2 855	5 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 720	-12 903
Räntekostnader till koncernföretag		-1 080 000	-1 110 000
Summa resultat från finansiell poster		**-6 439 944**	**-2 393 131**
Resultat efter finansiella poster		**-6 677 623**	**-2 541 881**
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-3 572 472	-1 108 860
		-3 572 472	**-1 108 860**
Resultat före skatt		**-10 250 095**	**-3 650 741**
Skatt på årets resultat	5	-637 239	-124 601
Årets resultat		**-10 887 334**	**-3 775 342**

Transaktion 09222115557492269180 Signerat JL, OS, IB

20230512078777

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*6*	11 844 079	13 744 079
Andelar i intresseföretag	*7*	52 720 431	45 469 511
		64 564 510	**59 213 590**
Summa anläggningstillgångar		**64 564 510**	**59 213 590**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar koncernkonto moderbolag		560 843	335 130
Fordringar hos koncernföretag		12 700 000	12 500
Övriga fordringar		7 571	4 161
		13 268 414	**351 791**
Summa omsättningstillgångar		**13 268 414**	**351 791**
SUMMA TILLGÅNGAR		**77 832 924**	**59 565 381**

20230512107878

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*8*		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 078 784	5 154 126
Årets resultat		-10 887 334	-3 775 342
		3 191 450	**1 378 784**
Summa eget kapital		**3 291 450**	**1 478 784**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	*9*	1 589 005	951 766
		1 589 005	**951 766**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		54 000 000	54 000 000
Skulder till intresseföretag		686 000	686 000
		54 686 000	**54 686 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		18 191 332	2 443 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 137	5 000
		18 266 469	**2 448 831**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**77 832 924**	**59 565 381**

Transaktion 09222115557492269180 Signerat JL, OS, IB

20230512078879

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänt om verksamheten

Tagehus Fastigheter AB med org nr 556669-1407 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Företagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fast egendom.

Företaget är moderföretag men upprättar med stöd av ÅRL 7 kap 2 § ej någon koncernredovisning. Moderföretag i den största koncernen som Tagehus Fastigheter AB är dotterföretag till och som upprättar koncernredovisning är Tagehus Holding AB, org nr 556813-3945, med säte i Stockholm.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Viktiga bedömningar och uppskattningar

De uppskattningar och bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår bedöms vara värdet på andelar i koncern- och intresseföretag.

Andelar i koncernföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningar -andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på om andelar i koncernföretag har ett lägre värde än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Andelar i intresseföretag

Ett intresseföretag omfattar ägarandel i form av komplementär i kommanditbolag. Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden redovisas en investering i ett intresseföretag inledningsvis till tillgångens anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta andel av intresseföretagets resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde. Det redovisade värdet justeras även för att återspegla andra förändringar i intresseföretagets egna kapital.

Transaktion 09222115557492269180 Signerat JL, OS, IB

20230512078880

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Skattekostnaden (intäkten) utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Nettot redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Mottaget aktieägartillskott redovisas direkt i eget kapital.

Personal

Företaget har inte haft några anställda under året eller föregående år. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Definition av nyckeltal

Soliditet
Eget kaptial i procent av balansomslutning.

20230512078881

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2022	2021
Försäljning till koncernföretag	95%	92%
Inköp från koncernföretag	64%	64%

Not 3 Ersättning till revisorer

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	37 275	10 000
	37 275	**10 000**

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskning av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag

	2022	2021
Resultatandel från AB Skalmejblåsaren & Co KB	9 250 920	-75 228
	9 250 920	**-75 228**

Not 5 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt 20,6%	-10 250 095	-3 650 741
Skatt enligt gällande skattesats	2 111 520	752 053
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-7 259	-
Effekt av ej avdragsgilla räntor	-224 718	-230 289
Skatteffekt koncernföretag	-3 007 600	-654 396
Skatteffekt Intresseföretag	490 818	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	8 031
Redovisad skatt	**-637 239**	**-124 601**
Effektiv skatt (%)	-6	-3
Följande komponenter ingår i skattekostnaden		
Uppskjuten skatt	-637 239	-124 601
Redovisad skatt	**-637 239**	**-124 601**

20230512078882

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	23 946 018	23 946 018
Lämnade aktieägartillskott	12 700 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**36 646 018**	**23 946 018**
Ingående nedskrivningar	-10 201 939	-9 001 939
Årets nedskrivningar	-14 600 000	-1 200 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-24 801 939**	**-10 201 939**
Utgående redovisat värde	**11 844 079**	**13 744 079**

Aktieägartillskott avser återbetalning av omställningstöd i Tagehus Hotel AB.

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2022-12-31	2021-12-31
Centrum 29:5 AB, 556966-3114, Stockholm	510	51%	6 803 518	6 803 518
Tagehus Hotel AB, 559060-6280, Stockholm	275	55%	5 040 561	6 940 561
			11 844 079	**13 744 079**

Not 7 Andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	45 644 083	45 229 310
Resultat hos intressebolag som är handelsbolag	7 250 920	-75 228
Aktieägartillskott	-	490 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**52 895 003**	**45 644 083**
Ingående nedskrivningar	-174 572	-174 572
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-174 572**	**-174 572**
Utgående redovisat värde	**52 720 431**	**45 469 511**

Företag organisationsnummer	Säte	Kapital-andel %	2022-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Redovisat värde
AB Skalmejblåsaren & Co KB 902001-7704	Stockholm	10%	52 184 503	44 933 583
Hotel PA Enköping AB 559008-0841	Stockholm	49%	535 928	535 928
			52 720 431	**45 469 511**

20230512078B3

Not 8 Eget kapital

Antal aktier uppgår till 1 000 st aktier med kvotvärde 100.

Villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel uppgår till 44 015 000 kr (31 315 000).

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Temporära skillnader på anläggningstillgångar	1 589 005	951 766
	1 589 005	**951 766**

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Komplementäransvar för AB Skalmejblåsaren & Co KB	179 754 812	185 665 891
	179 754 812	**185 665 891**

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Händelserna i Ukraina har inte någon direkt påverkan på verksamheten i Tagehus Fastigheter AB.

Stockholm, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Johan Ljungberg
Ordförande

Olov Stadig
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492269180

Dokument

32 Årsredovisning Tagehus Fast 2022-12-31 för signering
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2023-05-06 18:05:16 CEST (+0200) av Marie Modig (MM)
Färdigställt 2023-05-10 15:53:30 CEST (+0200)

20230512078844

Initierare

Marie Modig (MM)
Tagehus Holding AB
Org. nr 556813-3945
marie.modig@tagehus.se
+46708939330

Signerande parter

Johan Ljungberg (JL)
Personnummer 720727-0278
johan.ljungberg@tagehus.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Tage Ljungberg"
Signerade 2023-05-08 09:45:25 CEST (+0200)

Olov Stadig (OS)
Personnummer 660520-0259
olle.stadig@tagehus.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Olov Lennart Stadig"
Signerade 2023-05-08 12:54:56 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)
Personnummer 831101-0261
ida.brandt@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida Brandt"
Signerade 2023-05-10 15:53:30 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557492269180

20230512078885

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20230512078886

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tagehus Fastigheter AB, org.nr 556669-1407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tagehus Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tagehus Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

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 Tagehus 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 den 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. Den 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: 3G8SL-LBFC5-PN8GK-3W1TL-NHKOM-YNIB7

20230512078887

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Tagehus Fastigheter 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 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 Tagehus 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.

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, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 3G8SL-LBFC5-PN8GK-3W1TL-NHKOM-YNIB7

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ida Brandt
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19831101xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-05-10 13:53:12 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 3G8SL-LBFCS-PN8GK-3W1TL-NHKOM-YNIB7

20230512078888

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

Styrelsen och verkställande direktören för

Tagehus Holding AB

Org nr. 556813-3945

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

INNEHÅLL

2 Förvaltningsberättelse

9 Resultaträkning

10 Balansräkning

12 Rapport över förändring i eget kapital i koncernen

13 Rapport över förändring i eget kapital i moderbolaget

14 Kassaflödesanalys

16 Tilläggsupplysningar

37 Revisionsberättelse

20230512078900

Förvaltningsberättelse

ÅRET I SAMMANDRAG

Tagehus Holding AB (Tagehus) visar god utveckling under 2022 när det gäller både omsättning och resultat för koncernen sammantaget. Nettoomsättning för koncernen uppgick till 1 756 387 tkr (1 293 318) vilket är en ökning med hela 36 procent.

Justerad EBITDA (för definition se Tilläggsupplysningar) uppgick till 146 144 tkr (88 844), resultat före skatt 257 814 tkr (6 729). Eget kapital och soliditet har också ökat, 2 029 813 tkr (1 812 772), respektive 47 procent (46).

VERKSAMHETEN

Tagehus Holding AB är ett familjeföretag med tydlig närvaro i fastighetsbranschen och ett långsiktigt ägarperspektiv. Huvudstrategin är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att äga, utveckla och bygga.
Tagehus Holding AB är moderbolag i en koncern vars verksamhet är indelad i olika segment. De olika segmenten utgörs av Noterade Kärninnehav, Credentia, Fastigheter, Bad- och Friskvårdsanläggningar, Longrun Capital samt Övriga investeringar. Indelningen speglar och stämmer väl överens med att Tagehus är en ägare med tydlig närvaro i fastighetsbranschen. De olika segmenten beskrivs närmare nedan.

På koncernens huvudkontor i Stockholm arbetar tolv medarbetare (tolv), ytterligare totalt 534 personer (446) är anställda i Medley Holding AB (Medley), Credentia AB (Credentia), BAM Intressenter AB (BAM), Tagehus Hotel AB (Grow Hotel) och investeringsverksamheten i RGG Adm Gruppen AB (RGG).

NOTERADE KÄRNINNEHAV

Inom noterade kärninnehav har Tagehus en tydlig roll som aktiv ägare med innehav i Atrium Ljungberg AB (publ), John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ). VD och styrelseordförande Johan Ljungberg är styrelseordförande i Atrium Ljungberg och John Mattson, samt styrelseledamot i K2A. I noterade kärninnehav ingår även övriga noterade aktieinvesteringar, vilka över tid kommer att skifta. Per den 31 december 2022 ingår SAGAX och Arlandastad Group.

Totalt resultat före skatt som innehavet i Atrium Ljungberg bidrar med uppgår till 248 558 tkr (78 254). Innehavet har omklassificerats till intressebolag under året och resultatet utgörs av Tagehus andel av intressebolagets resultat samt en negativ goodwill om 139 159 tkr som uppstod i samband med omklassificeringen, se vidare nedan samt not 10. Övriga noterade kärninnehav bidrar med 2 404 tkr (4 181) till resultat före skatt.

Ekonomisk översikt **Koncern**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	1 756 387	1 293 318	1 085 872	988 339	875 234
Resultat före skatt	257 814	6 729	-23 790	29 689	306 862
Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande	2 029 813	1 812 772	1 803 264	1 837 649	1 052 136
Balansomslutning	4 361 365	3 948 928	3 884 478	3 936 294	3 639 670
Vinstmarginal, %	15	1	neg	3	35
Soliditet, %	47	46	46	47	29

Moderbolag	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Övriga rörelseintäkter	10 333	8 793	10 462	12 309	12 576
Resultat efter finansiella poster	5 467	152 819	6 841	33 799	198 292
Eget kapital	1 870 035	1 896 269	1 727 708	1 760 334	977 374
Balansomslutning	3 213 863	3 069 892	2 825 429	2 831 365	2 526 281
Soliditet, %	58	62	61	62	39

Definitioner av nyckeltal, se Tilläggsupplysningar, sid 21.

20230512078911

Atrium Ljungberg
Det största innehavet utgörs av aktier i Atrium Ljungberg AB (publ), där koncernen innehar 15 815 784 aktier (15 645 784). I samband med förvärv av aktier i februari 2022 gjordes bedömningen att Tagehus har uppnått betydande inflytande över Atrium Ljungberg. Bedömningen är dels baserad på det sammantagna ägandet i Atrium Ljungberg som Johan Ljungberg innehar privat, via både familj och bolag, dels på grund av att Johan Ljungberg är styrelseordförande i Atrium Ljungberg. Innehavet i Tagehus Holding AB motsvarar 12,5 procent (12,4) av kapitalet och 9,3 procent (9,2) av rösterna. Samtliga aktier innehas av moderbolaget.

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Atrium Ljungberg äger, utvecklar och förvaltar fastigheter på tillväxtmarknader i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Fokus är att utveckla attraktiva stadsmiljöer för kontor och handel kompletterat med bostäder, kultur, service och utbildning. Den totala uthyrbara ytan omfattar nästan 1 miljon kvadratmeter, värderade till 60 miljarder kronor. Atriums projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka 40 miljarder kronor.

John Mattson
Tagehus äger aktier motsvarande 12,6 procent av kapital och röster i John Mattson. Johan Ljungberg är styrelseordförande. John Mattson etablerades 1965 av byggmästare John Mattson. John Mattson är en bostadsfastighetsägare med cirka 4 500 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler och tomträtter i Stockholmsregionen; Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby. John Mattsons ambition är att fortsätta växa i bra marknadslägen i Stockholmsregionen.

K2A
Tagehus äger aktier motsvarande 10,7 procent av kapitalet och 16,7 procent av antal röster i K2A. Johan Ljungberg är styrelseledamot.

K2A grundades 2013 och är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade välplanerade och yteffektiva hyresbostäder för alla typer av boenden. Bolagets affärsidé är att äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm och Mälardalen samt i ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. K2A har ett tydligt hållbarhetsperspektiv från hela värdekedjan från fastighetsutveckling och produktion till den långsiktiga fastighetsförvaltningen. Genom dotterbolaget K2A Trähus tillverkar K2A Svanenmärkta bostäder, huvudsakligen i trä, ett förnybart material som gör det möjligt att tillverka lägenheterna i en resurs- och energieffektiv industriell process med lägre klimatbelastning och bättre arbetsmiljö jämfört med konventionell husproduktion.

CREDENTIA

Credentia AB är en bygg- och fastighetskoncern som utvecklar och bygger framtidens boenden och andra viktiga samhällsfunktioner. Till exempel skolor, brandstationer och fritidsanläggningar. Inom Credentias organisation finns kompetens och erfarenhet att bidra till ett samhälle av hög livskvalitet där människor mår bra. Credentia är verksamma i Roslagen och norra Storstockholm. Huvudkontoret är beläget i centrala Norrtälje och har även ett kontor i Sollentuna. Inom koncernen finns också dotterföretaget Roslagens Byggnadsentreprenad AB som bygger moderna och prisvärda små- och flerbostadshus.

Vid utgången av 2022 har Credentia en portfölj på 1 753 (1 738) byggrätter. Under året har Credentia ingått avtal om förvärv av mark i Älvkarleby, Norrtälje, Järfälla och Östhammar. Vidare så har 183 (163) lägenheter produktionsstartats och totalt såldes 107 (175) lägenheter under året. Vid slutet av 2022 har Credentia 348 (232) lägenheter i pågående produktion. Credentia redovisar en kraftigt ökad omsättning men ett något lägre resultat jämfört med föregående år. Den lägre lönsamheten är ett resultat av en mycket utmanande marknad med stora prisökningar av materialpriser, energipriser och räntekostnader. Stora externa projekt under året har varit hyresrätter i Rissne, Sundbyberg, bostadsrätter i Solna med två etapper, samt bostadsrätter och äldreboende i Norrtälje hamn. Vidare så har produktion av radhus i Uppsala pågått under hela året, liksom ROT projekt i Järfälla för brf med 275 lägenheter.

Nettoomsättning uppgick till 991 734 tkr (716 879), justerad EBITDA till 11 834 tkr (24 713) och resultat före skatt till 8 679 tkr (14 624).

FASTIGHETER

Segmentet Fastigheter omfattar ägande och förvaltning av hyresbostäder i Åre, två hotellfastigheter; en helägd tomträttsfastighet i Stockholm och en delägd i Enköping (51 procent). Under 2022 förvärvade koncernen även 60 procent av Skoltomten i Åre AB som äger en fastighet i området Brolägdan i Åre där bolaget ska driva projekt avseende byggnation av bostäder. Segmentet omfattar även ett marknutvecklingsprojekt i Täljö, där Tagehus har en ägarandel om 30 procent i Runö Fastigheter HB. Utvecklingsprojektet beräknas omfatta byggrätter på totalt 5 000–7 000 fördelat på en lång tidsperiod.

Nettoomsättning för Fastigheter uppgick till 39 297 tkr (34 718), justerad EBITDA till 23 087 tkr (20 498) och resultat före skatt till 9 083 tkr (13 688).

20230512078?2

BAD- OCH FRISKVÅRDSANLÄGGNINGAR

Tagebad AB bedriver marknadsföring och utveckling av bad- och friskvårdsanläggningar i syfte att erhålla nya avtal med kommuner i Sverige. Genom Tagebad ägs Järfälla Nya Badanläggning AB och Tyresö Nya Badanläggning AB som bedrivit verksamhet från 2018 respektive 2012.

Hemsö Holding AB och Tagebad AB bildade under hösten 2021 det gemensamma bolaget Hemtag Fastigheter AB. Det ägs med hälften vardera och har uppdraget att utveckla, äga och förvalta bad- och friskvårdsanläggningar.

Hemtags badhus utvecklas med Tagebads specialistkunskap och erfarenhet inom bad- och friskvårdsanläggningar och med Hemsös långsiktighet, genomförandekraft och finansiella styrka. Det gemensamma bolaget erbjuder kommuner och regioner möjligheten att hyra badhus i stället för att äga dem själva. Tillsammans kan vi bidra till att fler moderna badanläggningar byggs.

Nettoomsättning för Bad- och friskvårdsanläggningar uppgick till 86 801 tkr (82 897), justerad EBITDA på 34 826 tkr (32 829) och resultat före skatt till 12 657 tkr (10 850).

LONGRUN CAPITAL

Tillgångarna i Longrun Capital 1 AB förvaltas av ett externt företag Longrun Capital AB, vars generella fokus ligger på impact-investeringar i tidiga faser med inriktning på klimatkrisen i bolag med höga ambitioner avseende jämställdhet och mångfald. Tagehus avser att göra tilläggsinvesteringar i investeringsportföljen i Longrun Capital 1. I takt med att det sker avyttringar kommer det frigjorda kapitalet att återinvesteras baserat på Longruns ovannämnda investeringsfokus.

Longrun Capital 1 AB hade per den 31 december 2022 följande innehav:

- Gordon Services AB, last-mile-bolag med focus på kylda varor. Ägarandel: 6 procent.
- Tiptapp AB, ett snabbt sätt att bli av med grovsopor eller för att transportera saker. Ägarandel: 5 procent.
- Corite Holding AB, som gör det möjligt för privatpersoner att investera i artister och musik. Ägarandel 14 procent.
- Roaring Group AB, som erbjuder smarta tjänster för hantering av kunddata. Ägarandel 5 procent.
- Vivabem Brasil AB, en snabbväxande nätläkare i Brasilien. Ägarandel 3 procent.
- Printler Group AB, en marknadsplats för posters och ramar. Ägarandel 26 procent.
- Cardo Health AB, ett telemedicinbolag med fokus på emerging markets. Ägarandel 0,5 procent.
- Webrock Ventures AB, som i samarbete med framgångsrika nordiska bolag etablerar digitala affärskoncept på tillväxtmarknader. Ägarandel 5 procent.
- Imaginecare AB, som är ledande inom hemmonitorering av kroniskt sjuka. Ägarandel 17 procent.
- Esportal Group AB, som erbjuder en matchmaking-tjänster och fysiska spelcenter för esport. Ägarandel 11 procent.
- Solur AB, som är ett holdingbolag med ägande i ett mindre antal svenska start-ups. Ägarandel 5 procent.

Justerad EBITDA för Longrun Capital uppgår till -4 480 tkr (-2 371) och resultat före skatt uppgår till -20 451 tkr (332).

ÖVRIGA INVESTERINGAR

Tagehus har en bredd i de investeringar som görs. Fokus är på fastighetsrelaterade investeringar i vid bemärkelse, men koncernen har och kommer ha investeringar som går utanför detta fokus.

Övriga investeringar utgörs idag av Euroflorist 2.0 Holding AB, Medley Holding AB, hotellrörelser i Grow Hotel i Solna och Park Astoria i Enköping, BAM Intressenter AB, Rockton Aviation Holding AB (Rockton Aviation), Firerock AB, RGG Adm-Gruppen AB, samt övriga investeringar i onoterade bolag, såsom Stey Ltd samt One Thousand and One Voices Africa Fund I, LP.

Medley är en av Sveriges ledande aktörer i bad- och friskvårdsbranschen och startade sin verksamhet 2001. Fler än 20 bad- och träningsanläggningar fördelade på 16 kommuner drivs idag av Medley. I flertalet fall bedrivs verksamheten i anläggningar som ägs av kommuner, men verksamhet bedrivs även i de två badhus som ägs inom koncernen i Tyresö och Järfälla. Vi vill vara det självklara valet och den naturliga mötesplatsen i de kommuner vi verkar i för en aktiv fritid på land och i vatten. Medleys nettoomsättning uppgick till 402 826 tkr (295 388), justerad EBITDA till 31 109 tkr (-8 182). Resultat före skatt uppgick till 23 684 tkr (-15 579).

Vidare bedriver koncernen hotellrörelse i den delägda fastigheten i Enköping. Koncernens andel i hotellrörelsen uppgick till 49 procent. I november 2018 startades en hotellrörelse i Solna (Grow Hotel). Tagehus Holdings ägarandel uppgick till 55 procent. Grows nettoomsättning uppgick till 38 264 tkr (14 488). De bägge hotellverksamheterna ingår i resultat före skatt med -15 081 tkr (-1 530).

Koncernen äger 69 procent av BAM Intressenter AB, vars dotterföretag Bromma Air Maintenance AB:s verksamhet består av att bedriva service och underhåll av flygplan, utförande av mätflyg, försäljning av reservdelar och flygplan samt design och produktion av delar och utrustning till flygplan och helikoptrar. Dotterföretaget Force Aerospace Testing AB:s verksamhet består av oförstörande tester inom flygindustrin. Dotterföretaget ST Airborne utvecklar, säljer och underhåller flygburna övervakningssystem. ST Airborne Systems AB har under året fortsatt att leverera på de tre större affärer som vanns föregående år med leveranser till holländska, kanadensiska och indiska kustbevakningarna. Projektet till Holland har slutlevererats under året, Indien kommer slutföras under 2023 medan Kanada nu beräknas vara slutfört 2024. Dessa projekt förklarar till stor del koncernens ökning i omsätt-

20230512078 93

ning. Nettoomsättning för BAM-Koncernen uppgick till 256 279 tkr (197 810), justerad EBITDA till 46 421 tkr (45 441) och resultat före skatt till 38 256 tkr (35 018).

Rockton Aviation ägde vid årets ingång fem flygplan. Två Saab 2000 plan avyttrades under året med ett positivt resultat på 24 887 tkr. En Airbus A320 är fortsatt uthyrt till en hyrestagare i Filippinerna fram till januari 2026. Två CRJ 1000 flygplan var under året uthyrda till en spansk operatör enligt finansiella leasingavtal. Äganderättsövergången för flygplanen kommer ske i mars/april 2023. Ett av dotterbolagen i koncernen som inte ägt några flygplan eller bedrivit någon leasingverksamhet sedan 31 december 2021 såldes under 2022.

Nettoomsättning för Rockton Aviation uppgick till 14 787 tkr (23 178), justerad EBITDA till 46 421 tkr (45 441) och resultat före skatt till 28 855 tkr (-5 930).

Firerock AB äger och hyr ut ett brandflyg sedan 2020. Flygplanet är uthyrt till en spansk operatör och flyger under ett brandbekämpningskontrakt i Portugal.

RGG Adm-Gruppen AB som är ett helägt företag bedriver värdepappershandel som investerar i både små och medelstora börsnoterade bolag. Resultat före skatt uppgick till -17 276 tkr (-45 423), varav resultat från portföljen uppgick till -14 085 tkr (-41 697).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Noterade Kärninnehav
Tagehus utökade sitt ägande i Atrium Ljungberg med totalt 170 000 aktier och har under året uppnått betydande inflytande. Innehavet i Atrium Ljungberg har därmed klassificerats om från "Andra långfristiga värdepappersinnehav" till "Andelar i intresseföretag" och redovisas från och med år 2022 enligt kapitalandelsmetoden.

Credentia
Under året har Credentia ingått avtal om förvärv av mark i Älvkarleby, Norrtälje, Järfälla och Östhammar. Vidare har Credentia under 2022 produktionsstartat 183 lägenheter och totalt såldes 107 lägenheter under året. Stora externa projekt som påbörjats under året är bostadsrätter i Solna med etapp 1 av 2, samt bostadsrätter och äldreboende i Norrtälje hamn. Marknaden för nyproducerade bostäder har under året kraftigt bromsat in, anledningar till detta är den oroliga geopolitiska situationen i Europa, kraftigt ökande inflation samt ett högre ränteläge.

Fastigheter
Tagehus förvärvade 60 procent av Skoltomten i Åre AB under november månad. Bolaget äger mark med antagen detaljplan för byggnation av bostäder i Åre.

Longrun Capital
Resultatet har belastats med nedskrivningar av andra långfristiga värdepappersinnehav i Longrun Capital med ett belopp om 16 647 tkr.

Övriga investeringar
Till Medley adderades två nya/nygamla anläggningar under året. I januari övertogs driften av Hjortensbergsbadet i Nyköping efter ett års paus. I december flyttades verksamheten i Täby från Tibblebadet till nya Täby Simhall, som är en väsentligt större anläggning med möjligheter till ett bredare verksamhetsutbud. Därtill ses en helårseffekt från Pingvinen i Varberg, vars verksamhet startades i september 2021.

Rockton har under året avyttrat två Saab 2000 plan till ett resultat på 24 887 tkr.

KONCERNENS RESULTAT

Nettoomsättning uppgick till 1 756 387 tkr (1 293 318), justerad EBITDA till 146 144 tkr (88 844) och resultat före skatt på 257 814 tkr (6 729). Årets resultat efter skatt uppgick till 227 603 tkr (9 477). Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag uppgick till -800 tkr (748).

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Kassaflödet uppgick till 22 827 tkr (-71 075), varav kassaflöde från den löpande verksamheten stod for 122 205 tkr (-25 648). Kassaflöde från Investeringsverksamheten uppgick till -203 669 tkr (-17 049) och kassaflöde från finansieringsverksamheten till 104 290 tkr (-28 377). Investeringar i materiella anläggningstillgångar har under året gjorts med 51 093 tkr (17 607) varav Credentia stod för 20 017 (9 365) tkr av investeringarna.

FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Likvida medel uppgick till 234 835 tkr (205 587). Skulder till kreditinstitut uppgick till 1 813 909 tkr (1 686 507). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 2,9 procent (2,0). Medellöptiden för räntebindningen uppgick till 1,1 år (1,9). Derivat i form av swapavtal används för att minimera ränterisken.

Eget kapital uppgick på balansdagen till 2 029 813 tkr (1 812 772), vilket motsvarar en soliditet på 47 procent (46).

MODERBOLAGET

Moderbolaget leder och hanterar, förutom den egna koncernen, administrationen åt femton bolag inom Tagehus Holding-koncernen, ett tjugotal externa bolag, samt ansvarar för finansiering för moderbolaget och de bolag som administreras av moderbolaget.

Justerad EBITDA uppgick till -20 294 tkr (-27 938). Resultat efter finansiella poster men före koncernbidrag och skatt uppgick till 5 467 tkr (152 819). Omstrukturering av digitaliseringsportföljen, under 2021 och 2022, till en ny struktur, Longrun Capital, har lett till ett koncerninternt realisationsresultat om 25 570 tkr (147 969). Moderbolaget har även belastats med nedskrivningar av andelar i koncernföretag uppgående till 55 600 tkr (35 600).

20230512078794

Likvida medel uppgick till 103 302 tkr (98 259). De långfristiga skulderna uppgick till 182 278 tkr (195 195) och skulder till kreditinstitut till 1 021 670 tkr (879 759).

Eget kapital uppgick på balansdagen till 1 870 035 tkr (1 896 269), vilket motsvarar en soliditet på 58 procent (62). 2019 emitterade moderbolaget 550 preferensaktier till en teckningskurs om 1 450 tkr som till fullo tecknades av T Ljungberg BV. Utdelning på preferensaktier har företräde till utdelning om 3 procent av teckningskurs på aktierna. Utdelning kräver stämmobeslut.

HÅLLBARHET, MILJÖ, MEDARBETARE OCH SAMHÄLLSENGAGEMANG

Tagehus driver hållbarhetsfrågor som en integrerad del av affärsstrategin. Hållbarhetsarbetet bedrivs huvudsakligen i dotterföretagen. Bolagen fokuserar bland annat på miljöfrågor (vatten, energi), medarbetare och samhällsengagemang. Tagehus ska bedriva en verksamhet som präglas av ärlighet, lojalitet, pålitlighet och omtanke om individen.

HÅLLBARHET OCH MILJÖ

Noterade Kärninnehav

Tagehus noterade kärninnehav; Atrium Ljungberg, John Mattson och K2A arbetar aktivt och framgångsrikt med hållbarhet. Tagehus, som aktiv ägare, lägger stor vikt vid de noterade kärninnehavens hållbarhetsarbete.

Atrium Ljungbergs styrelse antog ny hållbarhetsstrategi och nya hållbarhetsmål för bolaget i december 2021. Målen sträcker sig från 2022 till 2030 och syftar till att styra företaget mot en hållbar utveckling och bidra till att nå bolagets vision - alla vill leva i vår stad.

John Mattson har en hög ambition och arbetar aktivt med sitt långsiktiga hållbarhetsarbete inom alla verksamhetsområden.

K2A har som målsättning att bli det första klimatpositiva fastighetsbolaget redan 2027.

För ytterligare info se respektive hemsida;
Atrium Ljungberg:
https://www.al.se/om-oss/bolagsstyrning/hallbarhetsstyrning/
https://corporate.johnmattson.se/om-oss/hallbarhet/
https://k2a.se/om-k2a/

Credentia

Credentias arbetsmetoder är certifierade enligt BKMA, ett certifikat som avser kvalitét, miljö och arbetsmiljö. Credentia har erfarenhet från utveckling av projekt enligt flera miljöklassningar såsom Miljöbyggnad och Svanen. Företagets första egna Svanen-märkta projekt finns i Barkarbystaden, och fler Svanen-märkta byggnader projekteras för. Vidare så är de flesta av våra pågående projekt kvalitetsmärkta genom Trygg BRF, ett branschinitiativ för ett stärkt konsumentskydd. Detta är exempel på Credentias långsiktiga hållbarhetsarbete.

Fastigheter samt bad- och friskvårdsanläggningar

Koncernen har en central stödfunktion genom att en energicontroller arbetar proaktivt med energieffektivisering. Med hjälp av ett energiuppföljningssystem studeras trender för att identifiera avvikelser och förbättringsområden i syfte att minska energianvändning och mediaförbrukning.

Som ett resultat av detta arbete har man en fortsatt minskad energiförbrukning per kvadratmeter i Åretorpets Lägenheter, under 2022 kan dock en stor del av minskningen relateras till varm väderlek. Utredning gällande installation av laddstationer för elfordon pågår.

Badanläggningarna i Tyresö och Järfälla har även 2022 minskat energiförbrukningen per badbesökare. De solceller som installerats i Tyresö har minskat behovet av köpt el med ca 10 procent på årsbasis. Möjlighet att installera solceller utreds även för Järfälla. Vidare pågår arbete med att byta ut konventionella belysningsarmaturer mot LED-armaturer.

Nyckeltalen för hotellen är energiförbrukning per gästnatt och under 2022 har detta minskat med 33 procent, till stor del på grund av ökat antal gästnätter. Optimering av styrsystem för ventilation och värme samt solskydd har lett till denna besparing i förbrukning. Kontinuerlig uppföljning av förbrukning fortsätter samt utbyte av konventionella belysningsarmaturer mot LED-armaturer samt förbättring av ventilation- och värmesystem. Även för hotellen utreds möjligheten att installera solceller.

Longrun Capital

Vid sidan av att generera finansiell avkastning är Longrun Capitals mål att stödja tillväxten hos bolag med olika lösningar på klimatkrisen. Longrun Capital arbetar även för en jämnare fördelning av riskkapital med avseende på kön och etnicitet och att portföljbolagen har väldiversifierade ledningsgrupper och organisationer.

ÖVRIGA INVESTERINGAR

Medley

Medley har sedan 2001 arbetat med hälsa genom att tillgängliggöra fysisk aktivitet för den breda massan. Ett aktivt liv fullt med rörelse ger friskare invånare vilket innebär fördelar såväl för den enskilde individen som för samhället. Som samhällsaktör så vill Medley jobba för folkhälsa genom att vara en naturlig mötesplats för aktivitet och rörelse för alla kommunens invånare. För att kunna vara det så ska Medley vara en ansvarsfull arbetsgivare med friska och nöjda medarbetare och ta sitt ansvar i allt från hur besökare bemöts till hur anläggningarna drivs.

De 17 globala utvecklingsmålen ligger till grund för hur Medley definierar sitt hållbarhetsarbete. Prioriterat för Medley utifrån verksamheten är följande fokusområden:

- Hälsa & välbefinnande
- Rent vatten & sanitet
- Hållbar energi för alla
- Anständiga arbetsvillkor & ekonomisk tillväxt
- Hållbar konsumtion och produktion

20230512078795

Flyg
Flygbranschen i stort står inför en omställning där fokus är på utsläpp, bränslehantering och val av motorer.

Medarbetare
Tagehuskoncernen sysselsätter 546 medarbetare. Dessa är anställda hos Medley, Credentia, BAM, Grow Hotel, samt koncernens huvudkontor i Stockholm.

Tagehus ska bedriva en verksamhet som präglas av ärlighet, lojalitet, pålitlighet och omtanke om individen. Detta gäller både Tagehus moderbolag liksom dotterföretag med anställda. Tagehus har ingen koncerngemensam HR-funktion utan varje dotterföretag med anställda arbetar delegerat med medarbetarfrågor anpassat utifrån förutsättningar och behov hos varje verksamhet.

Samhällsengagemang
Tagehus samhällsengagemang syftar till att bidra till ett bättre framtida samhälle och sker på olika sätt både centralt och i dotterföretagen.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet är indelad i sex segment. Verksamheten innebär risker hänförliga både till moderbolaget och bolagen. Tagehus har en riskspridning i att bolagen och investeringarna har olika risk och verkar i olika branscher.

Noterade Kärninnehav
Noterade innehav påverkas av börsuppgångar- och nedgångar. Den enskilt värdemässigt största tillgången i koncernen utgörs av innehav av aktier i Atrium Ljungberg. Redovisningen påverkas dock inte direkt av börsförändringar i Atrium Ljungberg eftersom innehavet redovisas som intresseföretag.

Credentia
Credentia har en projektportfölj för bostadsproduktion som är fördelad på Norrtälje, Österåker, Östhammar, Vallentuna, Uppsala och Järfälla kommun. Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har under perioden kraftigt bromsat in vilket inneburit att flera projekt har skjutits på framtiden. Credentia utvärderar löpande marknaden och då förutsättningarna för att sälja nyproducerade bostadsrätter för närvarande är mycket utmanande, viktar vi om verksamheten mot fler externa projekt, vilket även tidigare visat sig vara ett bra sätt att hantera marknadsrisker. En risk som blivit tydligare under året är svårigheten att bedöma ledtider och prisnivåer för inköp av material, dessa risker hanteras i nya avtal via indexklausuler. Credentias verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av externa lån. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings- ränte- och kreditrisker. Koncernen eftersträvar att säkerställa finansieringsbehoven till en så låg kostnad och risk som möjligt. Koncernen har även som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån och nya markförvärv.

Bad- och Friskvårdsanläggningar
Koncernen äger och driver två bad- och friskvårdsvårdsanläggningar i Järfälla och Tyresö. Anläggningarna hyrs ut till det helägda dotterföretaget Medley som driver bad- och friskvårdsverksamheten. Koncessionsavtal som löper på 30 år finns med respektive kommun. Genom att arbeta långsiktigt med förvaltning av anläggningarna skapar vi förutsättning för stabila driftnetton. Tagehus arbetar löpande med förebyggande åtgärder. Anläggningarna är fullvärdesförsäkrade. Tekniska risker utgörs i första hand av haverier som kan medföra att verksamhet och funktioner i anläggningen påverkas. Brister i anläggningens funktion kan påverka hyresintäkter och den ersättning som uppbärs från kommunen negativt. För att hantera tekniska risker och för att minimera driftstörningar arbetar vi dels långsikt med övergripande underhållsplanering, dels genom dagliga besök av drifttekniker som övervakar, upprätthåller och optimerar tekniska funktioner. Badanläggningarnas intäkter utgörs dels av en fast ersättning från respektive kommun, dels en hyra från den aktör (Medley) som bedriver verksamhet i anläggningarna. Kommunintäkterna är baserade på 30-åriga avtal och är väldigt säkra. Det finns dock bestämmelser i avtalen som innebär att ersättningen kan minskas eller till och med utebli för den händelse att anläggningarna blir helt eller delvis obrukbara. Avbrottsförsäkring finns som täcker upp intäktsbortfall vid oförutsedda händelser såsom exempelvis brand. Hyresavtalen med Medley har en löptid på fem år. Dessa avtals löptider är synkroniserade med de avtal för verksamhetsdrift som ger Medley ersättning för den verksamhet som bedrivs i anläggningarna (bemanning, städning med mera). En teoretisk risk finns att Medley inte kan fullgöra eller väljer att säga upp avtalen, en sådan situation kan hanteras genom att anlita någon av Medleys konkurrenter alternativt genom att etablera en organisation för att bedriva verksamhetsdriften i egen regi.

Fastigheter
Utvecklingen av bostadsbeståndet som ägs av Åretorpets Lägenheter är beroende av hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll samt ränteläge. Hyresgästerna är fastboende i Åre och är därmed inte direkt beroende av turistnäringen. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden, vilket ger en stabil grund för långsiktighet. För ett bolag med förhandlade hyror utgör risken för vakanser den största osäkerheten på intäktssidan.

För att behålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och för att hyresgästerna ska vara nöjda med sin situation är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Kostnaderna för detta måste täckas av hyresintäkterna, för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling. Taxebundna kostnader påverkas av taxa och förbrukning. Onormalt kall väderlek är en osäkerhetsfaktor, som kan påverka kostnaderna betydligt. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

20230512078896

Longrun Capital
Portföljbolagen inom Longrun Capital 1 ägs av ett dotterföretag där Tagehus är majoritetsägare. Dotterföretaget är obelånat. Investeringar i tidiga faser innebär väsentliga risker, bland annat avseende värdering och investerat kapital. Riskerna hanteras genom att investera i minoritetsposter i flera olika bolag.

Övriga investeringar
De verksamheter i koncernen som är verksamma inom besöksnäringen, som hotellverksamheterna samt bad- och friskvårdsverksamheterna påverkas såväl av den allmänna konkurrenssituationen som det generella ekonomiska läget. Den ekonomiska situationen som råder med inflation och höga räntekostnader kan ha en negativ effekt på lönsamheten med såväl minskade intäkter som högre råvarukostnader, energikostnader och så vidare. Med ett starkt fokus på likviditet och lönsamhet minimeras riskerna inom dessa verksamheter.

Medley ser utmaningar och risker med lågkonjunkturen, som kan komma att påverka främst träningsverksamheten, inflation (marginalpress) och fortsatt höga elpriser, samtidigt som det också finns möjligheter och uppsidor i 2023 som ser mycket tilltalande ut.

Finansiell ställning och likviditet
Tagehus arbetar aktivt för att finansiella risker ska begränsas samtidigt som en aktiv förvaltning långsiktigt ska trygga finansiering till lägsta möjliga kostnad. En av riskerna utgörs av refinansieringsrisk. För att underlätta refinansiering vid låneförfall har Tagehus valt att sprida förfall av lån över tiden samt att arbeta med flera olika banker. I lånevillkoren finns krav på olika finansiella nyckeltal. Moderbolaget har lån där noterade aktier är pantsatta, där börskurs och belåningsgrader är viktiga parametrar för dessa. Det finns även lån med fastigheter som säkerhet. En mindre del av lånen har flygplan som säkerhet.

Derivat i form av swappar används för att minimera ränterisken. Koncernen har även ingått swapavtal där rörlig ränta växlas till fast, se not 37.

Tagehus arbetar nästan uteslutande med transaktioner i svenska kronor. Undantag utgörs för Rockton Aviation, Firerock och en mindre del av BAM där intäkter och kostnader samt finansiering utgörs av flöden i US dollar.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I Medley beslutades den 31 januari om utgivande teckningsoptioner till ett långsiktigt incitamentsprogram för styrelseordförande samt verkställande direktören i bolaget. Programmets omfattning motsvarar maximalt 7 procent av samtliga aktier.

Medley har vidare fattat beslut om samt verkställt återbetalning av villkorade aktieägartillskott om 15 000 tkr till Tagehus Holding.

Hemtag Fastigheter har tecknat avtal för att bygga äga och driva ett nytt badhus i Myrsjö i Nacka kommun. Avtalet sträcker sig över 33 år med möjlighet till förlängning. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige beslutar att avyttra hänvisad fastighet.

FÖRETAGETS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

Tagehus kommer fortsätta att ha ett fokus på investeringar och framför allt fler fastighetsrelaterade investeringar i vid bemärkelse.

Den rådande ekonomiska situationen med hög inflation och stigande räntor innebär utmaningar för verksamheten både utifrån ett riskperspektiv och ett efterfrågeperspektiv. Under 2023 kommer därför Tagehus att ha stort fokus på likviditet och lönsamhet.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av företagets resultat (kr):

Till årsstämmans förfogande står	SEK
Överkursfond	797 120 000
Balanserat resultat	1 094 929 401
Årets resultat	-26 234 219
	1 865 815 182
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition	
Balanseras i ny räkning	1 865 815 182
	1 865 815 182

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

20230512078897

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2022-01-01-2022-12-31	Koncernen 2021-01-01-2021-12-31	Not	Moderbolag 2022-01-01-2022-12-31	Moderbolag 2021-01-01-2021-12-31
Nettoomsättning	2	1 756 387	1 293 318		-	-
Aktiverat arbete för egen räkning		2 293	2 555		-	-
Övriga rörelseintäkter	3	58 176	47 375	3, 6	10 333	8 793
Summa nettoomsättning, aktiverat arbete för egen räkning samt övriga rörelseintäkter		**1 816 856**	**1 343 248**		**10 333**	**8 793**
Rörelsens kostnader						
Verksamhetskostnader		-1 017 101	-705 503		-	-
Övriga externa kostnader	4, 5	-252 007	-225 330	4, 5, 6	-15 595	-18 175
Personalkostnader	7	-375 356	-318 293	7	-15 032	-18 314
Av- och nedskrivningar samt återföringar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-75 194	-90 170	8	-228	-272
Övriga rörelsekostnader		-1 928	-9 123		-13	-16
Summa rörelsens kostnader		**-1 721 587**	**-1 348 419**		**-30 868**	**-36 777**
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag		-800	748			
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i intresseföretag		4 085	-			
Nedskrivning av andelar i intresseföretag		-2 722	-1 366			
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	10	249 750	11 014			
Rörelseresultat	2	**345 582**	**5 224**		**-20 535**	**-27 984**
Resultat från finansiella poster						
Resultat från tradingverksamhet		-14 085	-41 697			
Resultat från andelar i koncernföretag				9	-42 060	-34 850
Resultat från andelar i intresseföretag				10	80 827	-2 731
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-8 680	106 638	11	6 365	238 466
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	5 589	2 488	12	7 817	5 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-70 591	-65 924	13	-26 946	-25 582
Summa resultat från finansiella poster		**-87 768**	**1 504**		**26 002**	**180 803**
Resultat efter finansiella poster		**257 814**	**6 729**		**5 467**	**152 819**
Bokslutsdispositioner						
Koncernbidrag					-13 172	16 688
Resultat före skatt		**257 814**	**6 729**		**-7 705**	**169 507**
Skatt på årets resultat	14	-30 211	2 748	14	-18 529	-946
Årets Resultat		**227 603**	**9 477**		**-26 234**	**168 561**
Hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		222 004	4 608			
Innehav utan bestämmande inflytande		5 599	4 869			
		227 603	**9 477**			

20230512078 98

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Not	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar						
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	8 031	7 514		-	-
Varumärken	16	-	1 666		-	-
Goodwill	17	155	16 552		-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		**8 186**	**25 732**		**-**	**-**
Materiella anläggningstillgångar						
Byggnader och mark	18	258 794	257 977		-	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet	19	1 061	1 479		-	-
Förvaltningsfastigheter	20	274 121	278 580		-	-
Flygplan	21	129 654	156 661		-	-
Inventarier och installationer	22	152 635	157 668	22	323	563
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20, 23	43 544	18 633		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**859 809**	**870 997**		**323**	**563**
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i koncernföretag	25			24	1 157 646	1 135 017
Fordringar hos koncernföretag				26	108 278	123 618
Andelar i intresseföretag	27	1 381 976	216 062	27	970 897	2 830
Fordringar hos intresseföretag		7 648	7 443		2 198	793
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	907 781	1 701 034	28	778 847	1 577 057
Uppskjuten skattefordran	14	11 764	34 816	14	-	18 529
Andra långfristiga fordringar	29	212 178	216 811	29	41 361	40 031
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 521 348**	**2 176 167**		**3 059 229**	**2 897 875**
Summa anläggningstillgångar		**3 389 343**	**3 072 895**		**3 059 551**	**2 898 438**
Omsättningstillgångar						
Varulager m.m.						
Exploateringsfastigheter	30	75 687	140 160		-	-
Värdepapper	31	28 978	51 583		-	-
Övrigt varulager		21 576	17 385		-	-
Summa varulager m.m.		**126 241**	**209 128**		**-**	**-**
Kortfristiga fordringar						
Kund- och hyresfordringar		125 296	108 854		427	203
Fordringar hos intresseföretag		6 589	6 099		595	105
Fordringar hos koncernföretag					47 277	24 084
Skattefordringar		472	1 836		-	-
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	32	271 150	146 203		-	-
Övriga fordringar		181 286	171 567		835	47 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	26 154	26 759	33	1 876	1 129
Summa kortfristiga fordringar		**610 946**	**461 318**		**51 011**	**73 194**
Kassa och bank		234 835	205 587		103 302	98 259
Summa omsättningstillgångar		**972 022**	**876 033**		**154 312**	**171 453**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 361 365**	**3 948 928**		**3 213 863**	**3 069 892**

20230512078 99

Belopp i tkr	Koncernen Not	2022-12-31	2021-12-31	Moderbolag Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital				34		
Aktiekapital		4 220	4 220		4 220	4 220
Övrigt tillskjutet kapital		797 120	797 120			
Överkursfond					797 120	797 120
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 174 174	954 547			
Balanserat resultat					1 094 929	926 368
Årets resultat					-26 234	168 561
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**1 975 514**	**1 755 887**		**1 870 035**	**1 896 269**
Innehav utan bestämmande inflytande		54 299	56 886			
Summa eget kapital		**2 029 813**	**1 812 772**		**1 870 035**	**1 896 269**
Avsättningar						
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	38 397	39 310	14	-	-
Övriga avsättningar	35	18 313	22 319	35	-	17 500
Summa avsättningar		**56 710**	**61 629**		**-**	**17 500**
Långfristiga skulder	36, 37			36, 37		
Skulder till kreditinstitut	39	512 399	754 788	39	15 965	17 940
Skulder till koncernföretag					153 000	164 000
Skulder till delägare		-	7		-	7
Övriga långfristiga skulder	40	31 447	23 542	40	13 313	13 249
Summa långfristiga skulder		**543 846**	**778 336**		**182 278**	**195 195**
Kortfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	39	1 260 684	928 033	39	1 005 705	861 820
Checkräkningskredit	41	40 826	3 686		-	-
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	32	76 951	39 564		-	-
Förskott från kunder		766	6 843		-	-
Leverantörsskulder		165 704	100 742		1 821	1 198
Skulder till koncernföretag					140 018	88 979
Skatteskulder		6 209	200		-	-
Övriga kortfristiga skulder	42	60 557	99 850	42	3 516	2 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37, 43	119 298	117 273	37, 43	10 490	6 595
Summa kortfristiga skulder		**1 730 996**	**1 296 190**		**1 161 550**	**960 927**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 361 365**	**3 948 928**		**3 213 863**	**3 069 892**

20230512070900

Rapport över förändring i eget kapital i koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	**4 220**	**797 120**	**949 933**	**51 991**	**1 803 264**
Årets resultat			4 608	4 869	9 477
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag			5		5
Innehav utan bestämmande inflytande vid förvärv				25	25
Innehav utan bestämmande inflytandes andel av kvittningsemission				1	1
Utgående balans per 31 december 2021	**4 220**	**797 120**	**954 547**	**56 886**	**1 812 772**
Ingående balans per 1 januari 2022	**4 220**	**797 120**	**954 547**	**56 886**	**1 812 772**
Årets resultat			222 004	5 599	227 603
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag			3	3	6
Förvärv av andel i dotterföretag av innehav utan bestämmande inflytande			-2 379	-3 805	-6 184
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande				-6 310	-6 310
Innehav utan bestämmande inflytande vid förvärv				1 925	1 925
Utgående balans per 31 december 2022	**4 220**	**797 120**	**1 174 174**	**54 299**	**2 029 813**

20230512070901

Rapport över förändring i eget kapital i moderbolag

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	**4 220**	**797 120**	**958 834**	**-32 466**	**1 727 708**
Disposition av föregående års resultat			-32 466	32 466	-
Årets resultat				168 561	168 561
Utgående balans per 31 december 2021	**4 220**	**797 120**	**926 368**	**168 561**	**1 896 269**
Ingående balans per 1 januari 2022	**4 220**	**797 120**	**926 368**	**168 561**	**1 896 269**
Disposition av föregående års resultat			168 561	-168 561	-
Årets resultat				-26 234	-26 234
Utgående balans per 31 december 2022	**4 220**	**797 120**	**1 094 929**	**-26 234**	**1 870 035**

20230512070702

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen 2022-01-01- 2022-12-31	Koncernen 2021-01-01- 2021-12-31	Moderbolag 2022-01-01- 2022-12-31	Moderbolag 2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	345 582	5 224	-20 535	-27 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet [1]	-206 209	91 116	241	45
Erhållen ränta m.m.	6 166	4 735	5 249	4 721
Erlagd ränta m.m.	-43 444	-39 912	-21 686	-20 112
Betald inkomstskatt	-565	-1 950	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**101 530**	**59 213**	**-36 732**	**-43 329**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager	62 574	-39 061	-	-
Förändring av kundfordringar	-16 442	-30 437	-146	373
Förändring av övriga fordringar	-57 612	-62 113	-1 484	-1 079
Förändring av leverantörsskulder	64 962	28 063	623	176
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-32 807	18 687	13 967	8 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**122 205**	**-25 648**	**-23 771**	**-35 479**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-2 846	-1 339	-50	-25
Lämnade aktieägartillskott till dotterföretag	-	-	-45 850	-17 640
Avyttring av dotterföretag	-154	-	-	-
Förvärv av intresseföretag	-18 475	-543	-18 475	-518
Aktieägartillskott till intresseföretag	-6 318	-2 037	-2 418	-37
Avyttring av intresseföretag	52	-	52	-
Utdelning intresseföretag	81 722	-	-	-
Utlåning till intresseföretag	-2 000	-	-2 000	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2 466	-3 087	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-51 093	-17 607	-	-153
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	36 142	-12 837	-	383
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav	-186 631	-146 499	-162 791	-141 087
Avyttring av andra långfristiga värdepappersinnehav	9 246	47 236	4 729	38 217
Erhållna utdelningar på aktier	7 487	80 846	89 705	80 486
Ökning av fordringar	-218 383	-80 351	-	-
Reglering av fordringar	150 048	93 494	15 997	48 796
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-203 669**	**-17 049**	**-121 102**	**8 422**

20230512070903

Belopp i tkr	Koncernen 2022-01-01-2022-12-31	Koncernen 2021-01-01-2021-12-31	Moderbolag 2022-01-01-2022-12-31	Moderbolag 2021-01-01-2021-12-31
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	531 464	253 953	524 067	250 020
Lösen/amortering av lån	-460 165	-278 987	-393 362	-189 520
Förändring kortfristig finansiering (checkräkningskredit)	37 140	3 686	-	-
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-15	-	-	-
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-6 184	-	-	-
Reglering av ägarlån	2 393	-3 785	2 393	-3 785
Inbetald optionspremie	35	231	35	231
Slutreglering option	-379	-3 476	-379	-3 476
Erhållna koncernbidrag	-	-	15 579	-
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-39 307
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**104 290**	**-28 377**	**148 334**	**14 163**
Årets kassaflöde	**22 827**	**-71 075**	**3 461**	**-12 895**
Likvida medel vid årets början	205 587	274 505	98 259	111 161
Kursdifferens i likvida medel	6 422	2 157	1 582	-8
Likvida medel vid årets slut	**234 835**	**205 587**	**103 302**	**98 259**
1) Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	75 194	90 170	228	272
Realisationsresultat vid försäljning av koncernföretag	800	-748	-	-
Realisationsresultat vid försäljning/utrangering av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-24 319	3 845	13	-226
Övriga avsättningar	-4 006	13 627	-	-
Justering för intresseföretag	-251 113	-9 648	-	-
Övriga justeringar	-2 765	-6 130	-	-
	-206 209	**91 116**	**241**	**45**

20230512O7904

Tilläggsupplysningar

not I

Allmänt om företaget
Tagehus Holding AB med org nr 556813-3945 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Valhallavägen 117 F, Stockholm. Företagets verksamhet omfattar huvudsakligen investeringar i företag, fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling samt försäljning av administrativa tjänster till koncernföretag och externa företag.

Redovisningsprinciper
Företaget och koncernen tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3-reglerna).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

De finansiella rapporterna presenteras i tusen svenska kronor. Avrundningar kan förekomma i tabeller och räkningar, vilket får till följd att angivna totalbelopp inte alltid är en exakt summa av de avrundande delbeloppen.

Koncernredovisning
Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Tagehus Holding AB och de företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, tas hänsyn till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderbolaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget. Se avsnitt Rörelseförvärv nedan för redovisning av förvärv och avyttring av dotterföretag.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Innehav utan bestämmande inflytande
Koncernens resultat och komponenter i eget kapital är hänförligt till moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas separat inom eget kapital i koncernbalansräkningen och i direkt anslutning till posten Årets resultat i koncernresultaträkningen. Om koncernmässigt eget kapital avseende dotterföretaget är negativt, redovisas innehav utan bestämmande inflytande i dotterföretaget som en fordran på innehav utan bestämmande inflytande, en negativ post inom eget kapital, endast om innehav utan bestämmande inflytande har en bindande förpliktelse att täcka kapitalunderskottet och har förmåga att fullgöra förpliktelsen.

Rörelseförvärv
Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument och utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Exempel på utgifter är transaktionskostnader. I köpeskillingen ingår villkorad köpeskilling, förutsatt att det vid förvärvstidpunkten är sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och att beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten justeras på balansdagen och när den slutliga köpeskillingen fastställs, dock ej senare än ett år efter förvärvstidpunkten. Fastställs den slutliga köpeskillingen senare än ett år efter förvärvstidpunkten ska effekterna redovisas i koncernresultaträkningen.

De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten med undantag av:

- pensionsförpliktelser fastställs enligt K3 kapitel 28 Ersättningar till anställda,
- uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder fastställs enligt K3 kapitel 29 Inkomstskatter,
- skulder för aktierelaterade ersättningar fastställs enligt K3 kapitel 26 Aktierelaterade ersättningar,
- immateriella tillgångar utan aktiv marknad, samt
- ansvarsförbindelser vilka värderas enligt K3 kapitel 21 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar.

En avsättning som avser utgifter för omstrukturering av den förvärvade enhetens verksamhet ingår i förvärvsanalysen endast i den utsträckning som den förvärvade enheten redan före förvärvstidpunkten uppfyller villkoren för att få redovisa en avsättning.

Vid förvärv av färre än samtliga andelar av den förvärvade enheten läggs värdet av innehav utan bestämmande inflytandes andel till anskaffningsvärdet. Innehav utan bestämmande inflytandes andel av den förvärvade enhetens tillgångar och skulder, inklusive goodwill eller negativ goodwill, värderas till verkligt värde.

Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, verkligt värde på innehav utan bestämmande inflytandes andelar och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i

20230512070905

koncernbalansräkningen. Om skillnaden är negativ, ska värdet på identifierbara tillgångar och skulder omprövas. Negativ goodwill som motsvarar förväntade framtida förluster intäktsförs i takt med att förlusterna uppkommer. Negativ goodwill som motsvarar verkligt värde på icke monetära tillgångar upplöses i resultaträkningen under tillgångarnas kvarvarande vägda genomsnittliga nyttjandeperiod. Den del av negativ goodwill som överstiger de identifierbara icke-monetära tillgångarnas verkliga värde redovisas direkt i resultaträkningen. Se även avsnitt Goodwill nedan.

Förvärv eller avyttring av andelar i företag som är dotterföretag såväl före som efter förändringen anses vara en transaktion mellan ägare och effekten av transaktionen redovisas direkt i eget kapital.

Förvärvas ytterligare andelar i ett företag som inte är dotterföretag så att bestämmande inflytande uppkommer, anses de ursprungliga andelarna i koncernredovisningen avyttrade. Den vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, redovisas i koncernresultaträkningen.

När moderbolaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterföretag, anses samtliga andelar avyttrade och den vinst eller förlust som uppstår vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Finns andelar kvar efter avyttringen, redovisas de enligt kapitel 11 Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet, kapitel 14 Intresseföretag eller kapitel 15 Joint Venture med det verkliga värdet vid försäljningstidpunkten som anskaffningsvärde.

Goodwill

Goodwill utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på ett förvärvat dotterföretags identifierbara tillgångar och skulder på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde och efter det första redovisningstillfället värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Nyttjandeperioden för goodwill anses uppgå till högst fem år, om inte en annan längre tid med rimlig grad av säkerhet kan fastställas. Det innebär att goodwill endast i sällsynta fall får skrivas av under längre tid än fem år.

Per varje balansdag gör företaget en bedömning om det finns någon indikation på att värdet av goodwill är lägre än det redovisade värdet. Finns det en sådan indikation beräknar företaget återvinningsvärdet för goodwill och upprättar en nedskrivningsprövning. Vid prövning av nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas bli gynnade av förvärvet. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, minskas i första hand det redovisade värdet för goodwill som hänförts till den kassagenererande enheten, därefter minskas det redovisade värdet på övriga tillgångar i proportion till det redovisade värdet för varje tillgång i enheten.

Intresseföretag

Ett intresseföretag är ett företag där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande, normalt omfattar det företag där koncernen innehar 20–50 procent av rösterna. Vid bedömning av betydande inflytande beaktas även om ägarföretaget har representanter i styrelse eller motsvarande ledningsorgan, om ägarföretaget deltar i arbete med bolagets strategiska frågor och policyfrågor samt om innehavet är av långsiktig karaktär. Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden redovisas en investering i ett intresseföretag inledningsvis till tillgångens anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde. Det redovisade värdet justeras även för att återspegla andra förändringar i intresseföretagets egna kapital.

Om koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger det redovisade värdet på andelarna i intresseföretaget, minskas det redovisade värdet tills det redovisade värdet är noll. Ytterligare förluster redovisas som avsättning endast till den del ägarföretaget har en legal förpliktelse eller informell förpliktelse att täcka förlusterna eller om ägarföretaget gjort utbetalningar för intresseföretagets räkning. Redovisar intresseföretaget kommande räkenskapsår vinst ska ägarföretaget redovisa sin andel av vinster först när dessa överstiger andelen av de förluster som inte har redovisats av ägarföretaget.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad inom rörelseresultatet i koncernens resultaträkning.

Intäktsredovisning

Hyres- och leasingintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid. Koncernen har valt att redovisa hyresrabatter som erhållits och lämnats pga covid 19 enligt det allmänna rådet BFNAR 2020:1, bokföringsnämnden allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronavirus.

Administrativa tjänster intäktsförs när tjänsterna tillhandahålles kunden efter avdrag för rabatter.

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas baserat på de finansiella tillgångarnas fastställda värden. Mottagen utdelning redovisas när aktieägarnas rätt till erhållande av utdelning har fastställts.

Intäkter från tjänsteuppdrag redovisas när tjänsten är utförd. En delvis utförd tjänst redovisas i årets resultat baserat på färdigställandegraden på balansdagen. Försäljning av varor intäktsförs vid leverans av varor till kunden.

Utförda entreprenaduppdrag vinstavräknas med fast pris i takt med att arbetet utförs, så kallad successiv vinstavräkning. Vid beräkning av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget. En befarad förlust redovisas omedelbart som en kostnad. När utfallet av ett tjänste- eller entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt sker intäktsredovisning endast med belopp som motsvarar uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Uppdragsutgifter redovisas som kostnader i den period då de uppkommer. Färdigställandegraden fastställs, när ett entreprenaduppdrag består av ett obestämt antal aktiviteter under en överenskommen tidsperiod, genom att fördela inkomsten linjärt över perioden.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

20230512207906

Koncernen som leasetagare
Tillgångar som innehas enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgångar i koncernens balansräkning till verkligt värde vid leasingperiodens början eller till nuvärdet av minimileasingavgifterna om detta är lägre. Den skuld som leasetagaren har gentemot leasegivaren redovisas i balansräkningen under rubrikerna Övriga långfristiga skulder respektive Övriga kortfristiga skulder. Leasingbetalningarna fördelas mellan ränta och amortering av skulden. Räntan fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats på den under respektive period redovisade skulden. Räntekostnader redovisas direkt i resultaträkningen om de inte är direkt hänförliga till anskaffning av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning och aktiveringsprincipen tillämpas.

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Koncernen som leasegivare
Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Tillgångar som hyrs ut enligt finansiella leasingavtal redovisas inte som materiella anläggningstillgångar utan istället redovisas en finansiell fordran avseende de framtida minimileaseavgifterna. Den fordran som leasegivaren har gentemot leasetagaren redovisas i balansräkningen under rubrikerna Andra långfristiga fordringar respektive Övriga fordringar. Fordran motsvaras, vid det första redovisningstillfället, av nettoinvesteringen i ett leasingavtal. Med nettoinvestering avses summan av de minimileaseavgifter som erhålls diskonterat till nuvärde enligt leasingavtalets implicita ränta. Efter den initiala redovisningen fördelas leasinginbetalningarna mellan en ränta och amortering av fordran, med tillämpning av effektivräntemetoden, så att en jämn förräntning erhållits under varje period.

Utländsk valuta
Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår.

Låneutgifter
Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljs inräknas i tillgångens anskaffningsvärde till den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ersättning till anställda
Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Inkomstskatt
Skattekostnaden (intäkten) utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Nettot redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallad balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Immateriella anläggningstillgångar
Immateriella tillgångar som förvärvats separat redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens uppskattade nyttjandeperiod. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns en indikation på att dessa har förändrats jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av eventuella ändringar i uppskattningar och bedömningar redovisas framåtriktat. Avskrivning påbörjas när tillgången kan användas.

Anskaffning genom intern upparbetning
Koncernen tillämpar aktiveringsmodellen vilket innebär att arbetet med att ta fram en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång delas upp i en forskningsfas och en utvecklingsfas. Samtliga utgifter som härrör från koncernens forskningsfas redovisas som kostnad när de uppkommer. Samtliga utgifter redovisas som en tillgång om samtliga följande villkor är uppfyllda:

- det är tekniskt möjligt att färdigställa den immateriella anläggningstillgången så att den kan användas eller säljas,
- företagets avsikt är att färdigställa den immateriella anläggningstillgången och att använda eller sälja den,
- det finns förutsättningar för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången,
- det är sannolikt att den immateriella anläggningstillgången kommer att generera framtida ekonomiska fördelar,
- det finns erforderliga och adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och
- de utgifter som är hänförliga till den immateriella anläggningstillgången under dess utveckling kan beräknas tillförlitligt.

20230512070907

Goodwill redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

	Koncern	Moderbolag
Immateriella tillgångar		
Goodwill	5–10 år	–
Balanserade utgifter för utvecklingsarbete	5 år	–
Varumärken	5 år	–

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången tas i bruk.

Avskrivningar på flygplan beräknas med utgångspunkt från tillverkningstidpunkten. Kostnader för vissa större underhållsåtgärder på flygplanen betalas löpande in i förskott utav hyrestagaren baserat på brukandet av flygplanet. Inbetalade belopp skuldförs. Hyrestagare har rätt att erhålla ersättning från underhållsreserver när motsvarande underhåll har genomförts.

Underhållsreserverna har fördelats mellan en kortfristig och en långfristig del med hänsyn till den förväntade tidpunkten för underhållsåtgärder. I de fall det finns underhållsreserver betraktas flygplanen som en komponent. Anledningen till detta är dels att bolagen då disponerar över reserver som kan användas för underhåll, reparation och utbyte av ett antal definierade komponenter av flygplanen när dessa komponenter blir föråldrade eller förslitna och tas ur bruk, dels åligger det hyrestagaren att underhålla, reparera eller byta ut andra komponenter under hyresperioden eller vid hyresperiodens slut. Denna möjlighet innebär att komponenter som har en kortare nyttjandeperiod än flygplanskroppen kan förnyas så att de kan anses bestående under hela livslängden av flygplanet.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

	Koncern	Moderbolag
Byggnader		
Stomme	50–100 år	–
Fasad	50 år	–
Tak	40 år	–
Installationer	5–40 år	–
Inre ytskikt	5–30 år	–
Förbättringsutgifter på annans fastighet	3 –10 år	10 år
Inventarier	3–25 år	3–5 år
Flygplan	5–30 år	–

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar exklusive goodwill

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som koncernen beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag görs en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen helt eller delvis. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

20230512207908

Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången, förutom i de fall bolaget förvärvar eller avyttrar noterade värdepapper, då likviddagsredovisning tillämpas.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del av lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Derivatinstrument
Företaget använder derivatinstrument för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring görs utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall av räntebindning i olika löptidsintervall. Hanteringen sker enligt riktlinjer och ramar fastställda i företagets finanspolicy.

Tagehus Holding-koncernen använder sig av ränteswappar för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga räntebildningstid. Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning i portföljen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat säkringsredovisning, där kriterierna för säkringsredovisning har varit uppfyllda, i syfte att minska fluktuationer i resultatet som en följd av säkring av ränterisker. Omvärdering sker, i dessa fall, ej av den säkrade posten om det finns en motsatt värdeförändring på säkringsinstrumentet.

Gällande derivatinstrument där kriterierna för säkringsredovisning inte är uppfyllda, värderas derivatinstrument med positivt värde löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändringar på ränteswappar redovisas i posten Räntekostnader och liknade resultatposter.

Resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag utvärderas om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs. För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden.

Varulager
Varulager i form av värdepapper värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde. Vid bedömning av verkligt värde tillämpas en kollektiv värdering eftersom innehavet är att betrakta som en enhet (portfölj).

Exploateringsfastigheter omfattar fastigheter, obebyggda eller bebyggda, avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt samt mark för projektfastigheter.

Övrigt varulager värderas, med tillämpning av först in-först ut principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen.

Likvida medel
Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när moderbolaget eller koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

En avsättning för förlustkontrakt redovisas då de oundvikliga utgifterna för att uppfylla kontraktet överstiger de förväntade ekonomiska fördelarna.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

20230512070909

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen visar koncernens förändring av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Definition av nyckeltal
Vinstmarginal
Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättning.

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Verksamhetskostnader
Med verksamhetskostnader avses inköp av varor och tjänster som är direkt kopplade till nettoomsättningen.

Justerad EBITDA
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar, realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella och immateriella anläggningstillgångar, resultat hänförligt till intresseföretag samt realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag.

Redovisningsprinciper för moderbolaget
Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intresseföretag
Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelning från andelar i intresseföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen. Resultat från intresseföretag redovisas inom finansnettot. I koncernen ingår resultat från intresseföretag i rörelseresultatet.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Mottaget aktieägartillskott redovisas direkt i eget kapital.

Leasing
I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Viktiga uppskattningar och bedömningar
Koncernledningen 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 bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår anges i huvuddrag nedan.

Koncernledningen fastställer bedömd nyttjandeperiod och därmed sammanhängande avskrivning för koncernens immateriella och materiella anläggningstillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk kunskap om motsvarande tillgångars nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod samt bedömda restvärden prövas varje balansdag och justeras vid behov.

Koncernen har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende immateriella och materiella anläggningstillgångar. Vid varje balansdag utvärderar koncernen om det finns indikationer på att en eller flera anläggningstillgångar minskat i värde. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i redovisningsprinciperna. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

Vid varje bokslutstillfälle görs för finansiella tillgångar en bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. Bedömningen baserar sig på såväl historisk information som framtida förväntad avkastning.

Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar av framtida skattepliktiga inkomster.

Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserad på projektets färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Förutsättningen är väl fungerande system för kalkylering, prognosrutiner och projektuppföljning. Prognos avseende projektets slutliga utfall är en kritisk bedömning som är väsentlig för resultatredovisningen under projektets gång. Projektprognoserna utvärderas regelbundet under respektive projekts löptid och justeras vid behov. Risk kan finnas att slutligt resultat avseende projekt kan avvika från successivt redovisat.

Tagehus Holdings kapitalandel i Atrium Ljungberg AB (publ) uppgår vid utgången av år 2022 till 12,5 procent. I samband med förvärv av aktier under året har bedömningen gjorts att bolaget har uppnått betydande inflytande i Atrium Ljungberg och att innehavet ska klassificeras som intresseföretag. Utöver Tagehus kapitalandel äger bolagets VD/Styrelseordförande, inklusive familjen, andelar i Atrium Ljungberg som uppgår till ett sammantaget ägande om 25 procent. Vidare är Johan Ljungberg styrelseordförande i Atrium Ljungberg och bedöms ha ett betydande inflytande över den finansiella styrningen. Den sammantagna bedömningen av ägandet, både privat och via bolag, innehav av styrelseordförandeposten samt ett långsiktigt perspektiv har lett till att Atrium Ljungberg klassificeras som intressebolag.

Övriga noterade kärninnehav, John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) (12,6 procent) och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (17 procent inkl indirekt ägande via familjen), bedöms utgöra andra långfristiga värdepappersinnehav. Tagehus har ett indirekt ägande, styrelseposter och att andelarna är av långfristig karaktär. För närvarande blir dock den sammanvägda bedömningen att innehaven ska klassificeras som andra långfristiga värdepappersinnehav och inte intresseföretag. Bedömningen är att bolaget inte har betydande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen. Bolaget gör löpande bedömningar om ett ägande behöver ändra karaktär på sitt innehav.

20230512070910

not 2

SEGMENT

Nettoomsättning	Koncernen	
tkr	**2022**	**2021**
Noterade kärninnehav	-	-
Credentia	991 734	716 879
Fastigheter	39 297	34 718
Bad- och friskvårdsanläggningar	86 801	82 897
Longrun Capital	-	-
Övriga investeringar	716 248	534 354
Koncerngemensamt/övrigt	-	-
Eliminering av koncerninterna transaktioner	-77 693	-75 530
	1 756 387	**1 293 318**

Specifikation nettoomsättning övriga investeringar	Koncernen	
tkr	**2022**	**2021**
Medley	402 826	295 388
Tagehus Hotel	38 264	14 488
BAM	256 279	197 810
Rockton Aviation	14 787	23 178
Firerock	4 092	3 491
	716 248	**534 354**

Justerad EBITDA[1]	Koncernen	
tkr	**2022**	**2021**
Noterade kärninnehav	-	-
Credentia	11 834	24 713
Fastigheter	23 087	20 498
Bad- och friskvårdsanläggningar	34 826	32 829
Longrun Capital	-4 480	-2 371
Övriga investeringar	101 172	41 112
Koncerngemensamt/övrigt	-20 294	-27 938
	146 144	**88 844**

Resultat före skatt	Koncernen	
tkr	**2022**	**2021**
Noterade kärninnehav	250 962	82 435
Credentia	8 679	14 624
Fastigheter	9 083	13 688
Bad- och friskvårdsanläggningar	12 657	10 850
Longrun Capital	-20 451	332
Övriga investeringar	39 006	-64 613
Koncerngemensamt/övrigt	-42 123	-50 586
	257 814	**6 729**

Avstämning resultatmått med resultaträkning:	Koncernen	
tkr	**2022**	**2021**
Rörelseresultat enligt resultaträkning	**345 582**	**5 224**
Avskrivningar och nedskrivningar	75 194	90 170
Realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella anläggningstillgångar	-24 319	3 845
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	800	-748
Resultat hänförligt till intresseföretag	-251 113	-9 648
Justerad EBITDA[1]	**146 144**	**88 844**
Finansnetto	-87 768	1 504
Resultat hänförligt till intresseföretag	251 113	9 648
Realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella anläggningstillgångar	24 319	-3 845
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-800	748
Avskrivningar och nedskrivningar	-75 194	-90 170
Resultat före skatt	**257 814**	**6 729**

För beskrivning av vad som ingår i respektive segment, se förvaltningsberättelsen.

1) En beskrivning av koncernens definition av nyckeltal finns i not 1 Tilläggsupplysningar.

not 3

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Valutakursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär	2 349	5 697	-	-
Vinst vid avyttring/utrangering av immateriella och materiella anläggningstillgångar	24 887	314	-	242
Erhållna offentliga bidrag	-7 789	20 797	-	-
Resultatförd negativ goodwill vid förvärv	-	3 323	-	-
Övriga rörelseintäkter, koncern	-	-	5 435	4 762
Övriga rörelseintäkter	38 730	17 243	4 899	3 789
	58 176	**47 375**	**10 333**	**8 793**

20230512079111

Specifikation erhållna offentliga bidrag	Koncern		Moderbolag	
tkr	2022	2021	2022	2021
Stöd för korttidsarbete	594	2 838	-	-
Omställningsstöd	-12 732	12 910	-	-
Kompensation för sjuklöne-kostnader och lönebidrag	4 224	4 772	-	-
Statliga hyresrabatter	-	200	-	-
Övriga offentliga bidrag	125	77	-	-
Summa erhållna offentliga bidrag	**-7 789**	**20 797**	**-**	**-**

De offentliga bidrag som redovisats ovan är bidrag där beslut erhållit samt där det är högst sannolikt att bidrag kommer att erhållas.

Under 2022 har avsättning skett för återkrav av omställningsstöd skett med 12 732 tkr enligt beslut från skatteverket. Omställningsstöden 2021 avser perioden augusti-december 2020 samt januari-juni 2021.

not 4
LEASINGAVTAL

Operationella leasingavtal - leasetagare
Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende främst lokaler och tjänstebilar. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella lesingavtal uppgår i koncernen till 83 645 tkr (73 810) och i moderföretaget till 2 233 tkr (2 204) . Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2022	2021	2022	2021
Förfaller inom ett år	89 430	81 412	2 807	2 082
Förfaller senare än ett år men inom fem år	240 312	200 386	5 546	4
Förfaller senare än fem år	177 477	193 825	-	-
	507 219	**475 622**	**8 353**	**2 086**

Operationella leasingavtal - leasegivare
Koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler och flygplan som hyrs ut till kunder. Summa av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 46 472 tkr (46 310). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt nedan.

	Koncernen	
tkr	2022	2021
Förfaller inom ett år	49 271	38 141
Förfaller senare än ett år men inom fem år	94 378	116 270
Förfaller senare än fem år	15	7 540
	143 664	**161 951**

Finansiella leasingavtal - leasegivare
Koncernen är leasegivare genom två finansiella leasingavtal avseende flygplan som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 4 280 tkr (3 391). Ej intjänade finansiella intäkter uppgår till 890 tkr (4 624).

not 5
ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	3 320	2 433	331	375
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	216	-	11	-
Övriga tjänster	21	1 034	21	1 034
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	-	271	-	200
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	27	216	-	-
Skatterådgivning	-	266	-	-
Övriga tjänster	-	118	-	-
Grant Thornton				
Revisionsuppdrag	-	199	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	30	-	-
	3 585	**4 567**	**364**	**1 609**

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller skatterådgivning.

not 6
INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

	Moderbolag	
%	2022	2021
Andel av moderbolagets fakturerade arvoden och fakturerade kostnader som avser koncernföretag	53	54
Andel av inköp som avser koncernföretag	-	-

20230512107912

not 7

PERSONAL

Medelantalet anställda	2022	2021
Moderbolag		
Män	4	4
Kvinnor	8	8
Totalt i moderbolaget	**12**	**12**
Dotterföretag		
Män	318	273
Kvinnor	215	173
Totalt i dotterföretag	**534**	**446**
Koncernen totalt	**546**	**458**

	Koncern		Moderbolag	
Löner, ersättningar m.m.	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Styrelse och VD				
Löner och ersättningar	12 477	10 906	1 832	1 983
Pensionskostnader	2 363	2 262	347	343
	14 841	**13 168**	**2 179**	**2 326**
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	253 163	210 870	7 381	6 786
Pensionskostnader	17 223	14 413	1 347	1 922
	270 386	**225 283**	**8 728**	**8 708**
Sociala kostnader (exklusive pensionskostnader)	82 892	71 827	3 584	4 715
	368 119	**310 278**	**14 491**	**15 749**

Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter,	27	24	4	4
varav kvinnor	3	4	-	-
Antal övriga befattningshavare inkl. VD,	17	17	1	2
varav kvinnor	3	3	-	1
Pensionsförpliktelser till styrelse och VD	-	-	-	-

Avtal om avgångsvederlag i moderbolag 2021-12-31 och 2022-12-31

Avtal om avgångsvederlag saknas i moderbolaget.

not 8

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Av- och nedskrivningar fördelade per tillgång:				
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	-1 949	-1 549	-	-
Varumärken	-1 666	-3 335	-	-
Goodwill	-16 397	-13 739	-	-
Byggnader och mark	-8 012	-7 907	-	-
Förvaltningsfastigheter-byggnader	-10 599	-12 824	-	-
Flygplan	-16 020	-29 491	-	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-1 018	-1 480	-	-
Inventarier och installationer	-19 534	-19 846	-228	-272
	-75 194	**-90 170**	**-228**	**-272**

not 9

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag	
tkr	**2022**	**2021**
Utdelning från dotterföretag	14 290	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-750	750
Nedskrivningar av andelar i dotterföretag	-55 600	-35 600
	-42 060	**-34 850**

not 10

RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Rörelseresultat	Koncern	
tkr	**2022**	**2021**
Negativ goodwill[1]	139 159	-
Förändring återköp av egna aktier	-2 006	-
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt (exklusive handelsbolag)	113 396	-1 567
Andelar i intresseföretag resultat avseende handelsbolags resultat före skatt	-799	12 581
	249 750	**11 014**

20230512207913

Finansiell poster	Moderbolag	
tkr	2022	2021
Utdelning från intresseföretag	86 805	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i intresseföretag	-998	-
Nedskrivning av andelar och fordringar i intresseföretag	-4 981	-2 731
	80 827	**-2 731**

1) I samband med att aktieinnehavet Atrium Ljungberg AB (publ) har ändrat karaktär från andra långfristiga värdepappersinnehav till intresseföretag uppkom en negativ goodwill på 139 159 tkr.

not 11

RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2022	2021	2022	2021
Utdelning aktier	2 404	80 486	2 404	80 486
Nedskrivning av aktieinnehav	-42 070	-4 663	-25 422	-3 492
Realisationsresultat vid avyttring av aktier och andelar	1 508	3 708	26 247	152 336
Ränteintäkter långfristiga fordringar	6 405	8 529	1 957	4 930
Kursdifferens	23 071	18 578	1 179	4 206
	-8 680	**106 638**	**6 365**	**238 466**

not 12

ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	3 674	4 345
Ränteintäkter, övriga	2 995	1 095	2 561	887
Kursdifferenser	2 594	1 392	1 582	267
	5 589	**2 487**	**7 817**	**5 498**

not 13

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-4 172	-4 044
Räntekostnader, övriga	-46 065	-43 216	-21 265	-17 199
Övriga finansiella poster	-1 163	-4 188	-64	-3 452
Kursdifferenser	-23 363	-18 520	-1 445	-887
	-70 591	**-65 924**	**-26 946**	**-25 582**

not 14

SKATT

Avstämning av effektiv skatt	Koncern		Moderbolag	
tkr	2022	2021	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	257 814	6 729	-7 705	169 507
Avgår: Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-249 750	-11 014	-	-
Återläggning: Andelar i handelsbolags resultat före skatt	-799	12 581	-	-
Summa	**7 265**	**8 296**	**-7 705**	**169 507**
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	-1 497	-1 709	1 587	-34 919
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-13 275	-9 614	-13 870	-9 911
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	20 639	4 976	-	219
Effekt av ej avdragsgilla räntor	-3 235	-1 895	-2 626	-1 327
Skatteeffekt av ej skattepliktigt realisationsresultat	816	751	5 407	31 233
Skatteeffekt på schablonränta på periodiseringsfond	-11	-12	-	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	12 601	6 207	-	4 730
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	50	1 583	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-1 162	-	-
Effekt av ändrad skattesats	7	9	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran	-20 603	-5 375	-	-
Skatteffekt intresseföretag	-16 835	-	-	-
Övrigt	-8 869	8 989	-9 028	9 028
Redovisad skattekostnad	**-30 211**	**2 748**	**-18 529**	**-946**
Effektiv skatt	375%	-33%	-240%	1%
Uppskjuten skatt	-22 139	7 266	-18 529	-946
Aktuell skatt	-8 072	-4 517	-	-
Redovisad skattekostnad	**-30 211**	**2 748**	**-18 529**	**-946**

20230512070914

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskott

Tillgångar	Koncern		Moderbolag	
tkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Underskottsavdrag	9 238	18 793	-	9 501
Materiella anläggningstillgångar	2 550	2 082	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	-	9 028	-	9 028
Värdepapper - varulager	-	5 089	-	-
Uppskjuten skatt - tillgångar	**11 788**	**34 993**	**-**	**18 529**
Kvittning mot uppskjutna skatteskulder	-24	-176	-	-
Uppskjuten skattefordran	**11 764**	**34 816**	**-**	**18 529**

Skulder	Koncern		Moderbolag	
tkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Materiella anläggningstillgångar	9 844	8 610	-	-
Obeskattade reserver	28 577	30 876	-	-
Uppskjuten skatt - skulder	**38 421**	**39 486**	**-**	**-**
Kvittning mot uppskjutna skattefordringar	-24	-176	-	-
Uppskjuten skatteskuld	**38 397**	**39 310**	**-**	**-**
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld netto	**-26 633**	**-4 494**	**-**	**18 529**

Avstämning uppskjuten skattefordran (+) /skatteskuld (-), netto	Koncern		Moderbolag	
tkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	-4 494	-11 761	18 529	19 475
Redovisat i resultaträkningen				
Skatt på temporära skillnader	-7 495	10 465	-9 028	9 028
Akivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	50	1 583	-	-
Förändring av värdering av underskottsavdrag under året	17	7 282	-9 501	-
Utnyttjande av tidigare aktiverade underskottsavdrag	-14 711	-12 062	-	-9 974
Uppskjuten skattefordran /skatteskuld netto	**-26 633**	**-4 494**	**-**	**18 529**

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den mån det är sannolikt att avdragen kan nyttjas vid framtida beskattning.

Det finns ej aktiverade underskottsavdrag i koncernen uppgående till 202 914 tkr (126 944). Moderföretaget har ej aktiverade underskottsavdrag på 0 tkr (0). Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 procent.

not 15

BALANSERADE UTGIFTER FÖR UTVECKLINGS-ARBETEN OCH LIKNANDE ARBETEN

	Koncern	
tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 495	14 260
Årets aktiverade utgifter/inköp	2 466	3 087
Omklassificeringar	-	2 244
Försäljning/utrangering	-	-96
Utgående ackumulerade *anskaffningsvärden*	**21 961**	**19 495**
Ingående avskrivningar	-11 981	-8 283
Årets avskrivningar	-1 949	-1 549
Omklassificeringar	-	-2 244
Försäljning/utrangering	-	96
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 930**	**-11 981**
Utgående redovisat värde	**8 031**	**7 514**

Immateriella anläggningstillgångar består dels av konceptutveckling av bad- och friskvårdsanläggningar samt utveckling av kassaredovisningssystem för dotterföretaget Medley Holding AB och dels av att BAM Intressenter aktiverar främst vidareutveckling av en mjukvaruplattform, MSS 7000, som används för kundanpassade applikationer.

Avskrivningar beräknas på en nyttjandeperiod av fem år.

not 16

VARUMÄRKEN

	Koncern	
tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 808	16 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 808**	**16 808**
Ingående avskrivningar	-15 142	-11 807
Årets avskrivningar	-1 666	-3 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 808**	**-15 142**
Utgående redovisat värde	**-**	**1 666**

Varumärke härrör från ett förvärv 2017 i segmentet Credentia. Avskrivningar beräknas på en nyttjandeperiod av fem år.

20230512107915

not 17

GOODWILL

	Koncern	
tkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	160 099	160 099
Årets förvärv	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**160 099**	**160 099**
Ingående avskrivningar	-95 720	-81 981
Årets avskrivningar	-12 071	-13 739
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-107 791**	**-95 720**
Ingående nedskrivningar	-47 827	-47 827
Årets nedskrivningar	-4 326	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-52 153**	**-47 827**
Utgående redovisat värde	**155**	**16 552**

Goodwill uppgående till 0 tkr (3 966) härrör från ett förvärv 2012 av dotterföretaget Medley Holding AB, i segmentet Övriga investeringar. Avskrivningstiden för goodwill bedömdes vid förvärvstidpunkten till tio år baserat på intäktsflödet från förvärvade kontrakt. Goodwill uppgående till 0 tkr (342) härrör från ett förvärv 2017 av dotterdotterföretaget Roslagens Byggnadsentreprenad AB inom segmentet Credentia. Avskrivningar beräknas på en nyttjandeperiod av fem år. Goodwill uppgående till 155 tkr (12 244) avser BAM koncernen, i segmentet Övriga investeringar. 0 tkr (12 027) av dessa 155 tkr (12 244) avser BAM Intressenter AB som förvärvades 2019. 155 tkr (217) avser verksamhet inom mätflyg som förvärvades 2020 av Bromma Air Maintenance AB. Under 2022 skedde en nedskrivning av goodwill med 4 326 tkr på grund av att BAM-koncernen ej hade utvecklats fullt ut i enlighet med förväntan vid förvärvstillfället. Avskrivning av goodwill i BAM beräknas på en nyttjandeperiod på fem år.

not 18

BYGGNADER OCH MARK

	Koncern	
tkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	302 405	302 260
Investeringar	8 075	145
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	754	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**311 233**	**302 405**
Ingående avskrivningar	-44 428	-36 522
Årets avskrivningar	-8 012	-7 907
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-52 440**	**-44 428**
Utgående redovisat värde	**258 794**	**257 977**
Varav byggnader	248 687	252 640
Varav mark	10 107	5 336
	258 794	**257 977**

not 19

FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

	Koncern	
tkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	10 161	10 255
Investeringar	599	149
Försäljningar/utrangeringar	-703	-243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 057**	**10 161**
Ingående avskrivningar	-8 682	-7 445
Försäljningar/utrangeringar	703	243
Årets avskrivning	-1 018	-1 480
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-8 996**	**-8 682**
Utgående redovisat värde	**1 061**	**1 479**

not 20

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncern	
tkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	464 681	459 177
Avyttringar och utrangeringar	-1 495	-1 124
Omklassificeringar	-	3 734
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	6 248	2 894
Kursdifferenser	252	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**469 687**	**464 681**
Ingående avskrivningar	-186 102	-170 210
Avyttringar och utrangeringar	1 134	667
Omklassificeringar	-	-3 734
Årets avskrivningar	-10 599	-12 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-195 566**	**-186 102**
Utgående redovisat värde	**274 121**	**278 580**
Redovisat värde byggnader	256 937	261 648
Redovisat värde mark	17 184	16 932
	274 121	**278 580**

20230512071916

Förvaltningsfastigheter - Jämförelse redovisat värde mot verkligt värde

	Koncern	
tkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Redovisat värde byggnader och mark	274 121	278 580
Redovisat värde byggnadsinventarier	1 158	-
Redovisat värde pågående nyanläggning	3	4 095
Förvaltningsfastigheter redovisat värde	**275 282**	**282 675**
Förvaltningsfastigheter verkligt värde	**685 722**	**676 870**

Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 686 (677) miljoner kronor. Värdering till verkligt värde har gjorts externt med obelånad kassaflödesmodell alternativt enligt ortsprismetoden. Efter den detaljerade kalkylperioden om mellan fem och tio år har ett restvärde bedömts genom en evighetskapitalisering av ett normaliserat driftnetto.

Antaganden har baserats på befintlig kontraktssituation tillsammans med bedömningar vad avser hyresvillkor för framtida uthyrning av idag vakant area samt hyresvillkor vid förlängning av befintliga kontrakt. Drift- och underhållskostnader har baserats på historik, för de fastigheter där tillräcklig historik finns, och bedömningar vad avser övriga fastigheter. Kalkylräntan och direktavkastningskravet har baserats på information om relevanta transaktioner genomförda i marknaden samt på bedömningar utgående från den aktuella fastighetens uthyrningssituation samt generella marknadsrörelser. Kalkylräntan har satts mellan 6,1 till 9,0 procent (5,7 - 8,4) och direktavkastningskravet från 3,6 till 6,3 procent (3,6 - 6,3).

not 21

FLYGPLAN

	Koncern	
tkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	304 867	623 287
Omklassificering	-	-239 488
Avyttringar och utrangeringar	-32 170	-78 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**272 697**	**304 867**
Ingående avskrivningar	-125 818	-187 013
Avyttringar och utrangeringar	21 184	65 654
Omklassificering	-	25 031
Årets avskrivningar	-16 020	-29 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-120 654**	**-125 818**
Ingående nedskrivning	-22 389	-116 830
Omklassificering	-	94 441
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-22 389**	**-22 389**
Utgående redovisat värde	**129 654**	**156 661**

not 22

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	279 728	274 259	4 128	4 144
Nyanskaffningar	13 592	4 614	-	153
Genom förvärv av dotterföretag	-	4 536	-	-
Omklassificering från pågående nyanläggning	1 386	-	-	-
Omklassificering	-	-66	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-3 608	-3 614	-594	-169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**291 098**	**279 728**	**3 535**	**4 128**
Ingående avskrivningar	-122 060	-102 169	-3 565	-3 306
Genom förvärv av dotterföretag	-	-3 091	-	-
Omklassificering	-	66	-	-
Avyttringar och utrangeringar	3 131	2 980	581	13
Årets avskrivningar	-19 534	-19 846	-228	-272
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-138 463**	**-122 060**	**-3 212**	**-3 565**
Utgående redovisat värde	**152 635**	**157 668**	**323**	**563**
Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp:				
Anskaffningsvärde	7 641	7 016	-	-
Ackumulerade avskrivningar	-3 667	-3 421	-	-
	3 974	**3 595**	**-**	**-**

Leasingavtalen avser leasing av personbilar.

20230512070917

not 23

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern	
tkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående redovisat värde	18 633	9 060
Nedlagda utgifter	33 598	12 700
Avyttring och utrangeringar	-298	-243
Omklassificering till förvaltnings-fastigheter	-6 248	-2 894
Omklassificering till byggnader och mark	-754	-
Omklassificering till inventarier och installationer	-1 386	-
Kursdifferenser	-	11
Utgående redovisat värde	**43 544**	**18 633**

Årets nedlagda utgifter avser nyanläggning och utveckling inom affärssegmenten Credentia, Fastigheter samt Bad- och friskvårds-anläggningar.

not 24

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag	
tkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1 273 326	999 175
Förvärv av andelar	50	74
Försäljning av andelar	-	-40 029
Omvärdering tilläggsköpeskilling	-17 500	17 500
Lämnade aktieägartillskott	95 679	296 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 351 555**	**1 273 326**
Ingående nedskrivningar	-138 309	-142 738
Årets nedskrivningar	-55 600	-35 600
Försäljning av andelar	-	40 029
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-193 909**	**-138 309**
Utgående redovisat värde	**1 157 646**	**1 135 017**

	2022-12-31		2021-12-31	
Dotterföretag Org nr / Säte	**Antal/kapital andel**	**Redovisat värde**	**Antal/kapital andel**	**Redovisat värde**
BirgittaHus AB	18 300	-	18 300	-
556238-6366, Stockholm	100%	6 220	100%	6 220
AB Skalmejblåsaren & Co KB	-	-	-	-
902001-7704, Stockholm	90%	54 249	90%	54 249
Tagehus Fastigheter AB	1 000	-	1 000	-
556669-1407, Stockholm	100%	57 085	100%	44 385
RGG Adm-Gruppen AB	1 000	-	1 000	-
556074-1554, Stockholm	100%	85 246	100%	85 246
Åre-Torpet Holding AB	1 000	-	1 000	-
556575-2176, Stockholm	100%	2 525	100%	2 375
Tagebad AB	1 000	-	1 000	-
556586-3015, Stockholm	100%	31 800	100%	31 800
Medley Holding AB	2 606	-	2 606	-
556653-2734, Stockholm	100%	102 152	100%	102 152
Rockton Aviation Holding AB	500	-	500	-
559115-9834, Stockholm	100%	118 222	100%	118 222
Tagehus Invest AB	500	-	500	-
556937-4043, Stockholm	100%	3 109	100%	3 109
Credentia AB	8 510	-	8 510	-
556025-2891, Norrtälje	92,4%	143 779	92,4%	143 779
Täljö Utveckling nr 3 AB	1 000	-	1 000	-
556716-7159, Stockholm	100%	220 485	100%	220 485
BAM Intressenter AB	2 758 854	-	2 758 854	-
556591-5187, Stockholm	69%	45 325	69%	62 825
Firerock AB	39 997/48 501	-	39 997/48 501[1]	-
559258-7066, Stockholm	80%/97%	4 638	80%/97%[1]	4 638
Longrun Capital I Holding AB	250	-	250	-
559322-3661, Stockholm	100%	265 760	100%	255 531
Tage i Åre AB	250	-	-	-
559398-2100, Stockholm	100%	17 025	-	-
Tagehus Årefastigheter AB	250	-	-	-
559398-2449, Stockholm	100%	25	-	-
		1 157 646		**1 135 017**

1) Ägd andel av stamaktier respektive preferensaktier. Tagehus Holding AB äger 39 997 stamaktier, vilket motsvarar 80 procent av stamaktierna. En nyemission har blivit registrerad under 2021 hos Bolagsverket, vilket ger Tagehus Holding ytterligare 48 501 preferensaktier, vilket motsvarar 97 procent av preferensaktierna.

20230512079I8

Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/ kapital andel
Dotterföretag ägda av BirgittaHus AB	
Åretorpet Lägenheter AB	10 000
556109-4409, Stockholm	100%
Dotterföretag ägda av Tagehus Fastigheter AB	
AB Skalmejblåsaren & Co KB	-
902001-7704, Stockholm	10%
Centrum 29:5 AB	255
556966-3114, Stockholm	51%
Tagehus Hotel AB	275
559060-6280, Stockholm	55%
Dotterföretag ägda av Tagebad AB	
Tyresö Nya Badanläggning AB	1 000
556784-0136, Stockholm	100%
Järfälla Nya Badanläggning AB	500
556880-3554, Stockholm	100%
Dotterföretag ägda av Åre-Torpet Holding AB	
Are-Torpet Eesti OU	1
10947640, Estland	50%
Dotterföretag ägda av Rockton Aviation Holding AB	
Rockton Aviation AB	10 500
556866-8254, Stockholm	100%
Rockrose Aircraft Holding AB	500 000
556972-7836, Stockholm	100%
Rockton Aviation Asset III AB	500
559129-3401, Stockholm	100%
Dotterföretag ägda av Medley Holding AB	
Medley AB	1 062
556609-1541, Stockholm	100%
Atlag Sportcenter AB	1 000
556489-9960, Stockholm	100%
Dotterföretag ägda av Credentia AB	
Credentia Niord AB	1 000
556356-8863, Norrtälje	100%
Solbackastrand AB	1 000
556711-8806, Norrtälje	100%
Credentia Invest AB	1 000
559176-1134, Norrtälje	100%
Rova Fastighets AB	500
556817-5862, Norrtälje	100%
Credentia Affärsfastigheter AB	1 000
556440-4423, Norrtälje	100%
Preparator 2 AB	100
556851-2080, Norrtälje	100%
Östhammarsbostäder AB	100
556851-2098, Norrtälje	100%
Emmaus Invest AB	500
559085-0052, Norrtälje	100%
Viken i Täljö AB	500
559068-5805, Norrtälje	100%
Credentia Strandängen AB	500
559056-7581, Norrtälje	100%

Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/ kapital andel
Casobo Utvecklings AB	500
559060-6348, Norrtälje	100%
Emmaus Fastigheter AB	500
559090-3604, Norrtälje	100%
H-Huset SBS AB	500
559070-5702, Norrtälje	100%
Vildnissen AB	500
559090-3596, Norrtälje	100%
Roslagens Byggnadsentreprenad AB	1 000
556749-7036, Norrtälje	100%
Roslagens Byggnadsentreprenad Holding AB	500
556925-8501, Norrtälje	100%
Roslagens Byggnadsentreprenad Invest AB	1 000
559275-2165, Norrtälje	100%
Håsta 1 AB	1 000
559287-1684, Norrtälje	100%
Skyttorp Exploatering AB	250
559320-8936, Norrtälje	100%
Åsby Exploatering AB	1 000
559338-5288, Norrtälje	100%
Credentia Vallentuna AB	500
559183-5995, Norrtälje	100%
Credentia Bålbroskogen AB	500
559202-8533, Norrtälje	100%
Credentia Lommarstranden AB	500
559252-5850, Norrtälje	100%
Credentia Stenknäcken AB	500
559286-6726, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering Bark AB	1 000
559240-7182, Norrtälje	100%
Credentia Lommaren AB	500
559290-7264, Norrtälje	100%
Credentia Gulliklövern AB	500
559311-4977, Norrtälje	100%
Credentia Watt AB	500
559339-5998, Norrtälje	100%
Credentia Lyckoklövern AB	500
559339-3639, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering Lyckoklövern AB	500
559346-0321, Norrtälje	100%
Credentia Stinsen AB	500
559328-3061, Norrtälje	100%
Credentia Banvaktaren AB	500
559328-3079, Norrtälje	100%
Credentia Loket AB	500
559328-3087, Norrtälje	100%
Credentia Galjonen AB	500
559340-8379, Norrtälje	100%
Lommarskogen Förvaltning AB	50 000
559028-6273, Norrtälje	90%
Credentia Exploatering 1 AB	500
559365-3958, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 2 AB	500
559365-4014, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 3 AB	500
559365-3990, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 4 AB	500
559365-4006, Norrtälje	100%

20230512070919

Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/ kapital andel
Credentia Exploatering 5 AB	500
559365-4022, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 6 AB	500
559365-4121, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 7 AB	500
559365-4139, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 8 AB	500
559365-4097, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 9 AB	500
559365-3883, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 10 AB	500
559365-3834, Norrtälje	100%
Dotterföretag ägda av BAM Intressenter AB	
Bromma Air Rental AB	2 000
556038-4678, Stockholm	100%
Bromma Air Sales AB	10 000
556664-3481, Stockholm	100%
Bromma Air Maintenance AB	2 000 000
556148-8106, Stockholm	100%
ST Airborne Systems AB	2 579 400
556584-5228, Stockholm	100%
Bromma Air Leasing AB	50 000
559241-3438, Stockholm	100%
Bromma Air Maintenance NDT AB	100 000
559323-1599, Stockholm	100%
Force Aerospace Testing AB	1 800
556228-0403, Stockholm	100%
Dotterföretag ägda av Longrun Capital 1 Holding AB	
Longrun Capital 1 AB	0/100 000 [1]
559324-0129, Stockholm	0/100 %[1]
Dotterföretag ägda av Tage I Åre AB	
Skoltomten i Åre AB	300
559048-8762, Åre	60%
Dotterföretag ägda av Tagehus Fastigheter AB	
Åretorpets fastighet 1 AB	250
559398-2456, Stockholm	100%

1) Ägd andel av stamaktier respektive preferensaktier. Longrun Capital 1 ABs aktiekapital består av 25 000 st stamaktier och 100 000 st preferensaktier. Longrun Capital 1 Holding AB äger 100 procent av preferensaktierna.

not 25

FÖRVÄRV UNDER ÅRET

Inga väsentliga rörelseförvärv har skett under året.

not 26

FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag	
tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	123 617	177 863
Tillkommande under året	657	551
Amorteringar under året	-15 997	-49 796
Kvittningar av fordringar genom lämnade aktieägartillskott	-	-5 000
Utgående redovisat värde	**108 278**	**123 617**

not 27

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	262 618	248 903	36 979	36 432
Förvärv	18 797	543	18 797	518
Negativ goodwill[1]	139 159	-	-	-
Förändring återköp av egna aktier[1]	-2 006	-	-	-
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt (exklusive handelsbolag)[1]	113 396	-1 567	-	-
Andelar i intresseföretag resultat avseende handelsbolags resultat före skatt[1]	-799	12 581	-	-
Omklassificering från andra långfristiga värdepappersinnehav	977 635	-	953 976	-
Avyttring	-1 242	-8	-6 712	-8
Lämnade tillskott/erhållna utdelningar	-76 311	2 167	1 511	37
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 431 248**	**262 618**	**1 004 552**	**36 979**
Ingående nedskrivningar	-46 555	-45 190	-34 150	-31 419
Årets nedskrivningar	-2 722	-1 366	-4 981	-2 731
Avyttringar	6	-	5 476	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-49 272**	**-46 555**	**-33 655**	**-34 150**
Utgående redovisat värde	**1 381 976**	**216 062**	**970 897**	**2 830**

20230512207920

Specifikation av andelar av intresse-företag tkr	2022-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Marknads-värde	2021-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Marknads-värde
Koncern				
Noterade andelar	1 159 646	2 702 917	-	-
Onoterade andelar	222 330	-	216 062	-
	1 381 976	**2 702 917**	**216 062**	**-**
Moderbolag				
Noterade andelar	969 151	2 702 917	-	-
Onoterade andelar	1 746	-	2 830	-
	970 897	**2 702 917**	**2 830**	**-**

1) Andelar i intresseföretags resultat efter skatt 249 750 tkr (11 014).

De noterade innehaven består av Atrium Ljungberg (publ). Atrium Ljungberg redovisades 2021 som andra långfristiga värdepappersinnehav och under 2022 har innehavet omklassificerats till andelar i intresseföretag. Per 2022-12-31 innehar Tagehus Holding 9,3 procent (9,2) av rösterna i Atrium Ljungberg (publ).

Intresseföretag Org nr, säte	Antal	Andel %	2022-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Redovisat värde
Koncern				
Åre Personalboende AB, 556742-7041, Stockholm	-	-	-	145
Rockton AB, 556791-1994, Stockholm	-	-	-	191
Rockton Partners AB, 559176-1571, Stockholm	30 000/ 68 994[1]	30/69%[1]	796	966
Runö Fastigheter Handelsbolag 969723-2107, Stockholm	303	30%	208 126	208 925
Ostrea Aquaculture Sweden AB 556971-4685, Stockholm	379 379	26%	-	-
Hotel PA Enköping AB, 559008-0841, Stockholm	2 450	49%	2 255	1 052
FPG Media AB 556673-9065, Stockholm	6 263 583	20%	397	974
Emergine Properties AB 559096-8490, Stockholm	857	30%	513	513
Scandinavian Avionics Bromma AB 556684-5292, Stockholm	720	36%	556	512
Bällstaudde Bostads-utveckling AB 559048-5610, Norrtälje	500	50%	6 084	1 387
HemTag Fastigheter AB 559309-2686, Stockholm	250	50%	3 562	1 357
Longrun Capital Holding AB 559321-5360, Stockholm	82 000	41%	41	41
Atrium Ljungberg AB (publ), [3] 556175-7047, Nacka	15 815 784	12,5%	1 159 646	-
			1 381 976	**216 062**

Intresseföretag Org nr, säte	Antal	Andel %	2022-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Redovisat värde
Moderbolag				
Åre Personalboende AB, 556742-7041, Stockholm	-	-	-	145
Rockton AB, [2] 556791-1994, Stockholm	-	-	-	191
Rockton Partners AB, 559176-1571, Stockholm	30 000/ 68 994[1]	30/69%[1]	796	966
Ostrea Aquaculture Sweden AB 556971-4685, Stockholm	497 739	30%	-	-
FPG Media AB 556673-9065, Stockholm	6 263 583	20%	397	974
Emergine Properties AB 559096-8490, Stockholm	857	30%	513	513
Longrun Capital Holding AB 559321-5360, Stockholm	82 000	41%	41	41
Atrium Ljungberg AB (publ), [3] 556175-7047, Nacka	15 815 784	12,5%	969 151	-
			970 897	**2 830**

1) Ägd andel stamaktier respektive ägd andel preferensaktier
2) Andelarna i Rockton AB har avyttrats under 2022 till intresseföretaget Rockton Partners AB.
3) Bolaget har ändrat karaktär från finansiell tillgång till intresseföretag.

not 28

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 727 820	1 625 042	1 602 672	1 589 062
Investeringar under året	185 472	148 169	161 633	142 758
Omklassificeringar till andelar i intresseföretag	-977 635	-	-953 976	-
Omklassificeringar från kortfristiga fordringar	48 918	-	48 918	-
Avyttring	-7 938	-45 391	-29 362	-129 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**976 637**	**1 727 820**	**829 885**	**1 602 672**
Ingående nedskrivningar	-26 786	-23 526	-25 615	-22 123
Avyttring	-	1 403	-	-
Årets nedskrivningar	-42 070	-4 663	-25 422	-3 492
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-68 856**	**-26 786**	**-51 038**	**-25 615**
Utgående redovisat värde	**907 781**	**1 701 034**	**778 847**	**1 577 057**

20230512070921

Specifikation av värdepapper	2022-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Marknads-värde	2021-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Marknads-värde
Koncern				
Noterade andelar	616 031	696 691	1 465 242	4 546 345
Onoterade andelar	291 750	-	235 792	-
	907 781	**696 691**	**1 701 034**	**4 546 345**
Moderbolag				
Noterade andelar	616 031	696 691	1 441 583	4 546 345
Onoterade andelar	162 817	-	135 474	-
	778 847	**696 691**	**1 577 057**	**4 546 345**

De noterade innehaven består av John Mattson, K2A, SAGAX, Arlandastad Group, NP3 Fastigheter.

not 29

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Ingående redovisat värde	216 811	137 122	40 031	48 534
Nya långfristiga fordringar	219 285	85 528	901	5 640
Återbetalning av långfristig fordran	-146 890	-93 494	-750	-
Omklassificeringar	-100 098	69 078	-	-18 350
Kursdifferens	23 071	18 578	1 179	4 206
Utgående redovisat värde	**212 178**	**216 811**	**41 361**	**40 031**

not 30

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 445	113 679
Investeringar	8 373	48 567
Avyttringar och utrangeringar	-78 566	-13 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**78 252**	**148 445**
Ingående avskrivningar	-8 285	-1 894
Omklassificeringar	-	-515
Avyttringar och utrangeringar	5 720	-5 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 565**	**-8 285**
Utgående redovisat värde	**75 687**	**140 160**

Exploateringsfastigheter omfattar fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter.

not 31

VÄRDEPAPPER

tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
Bokfört värde	28 978	51 583
	28 978	**51 583**

I dotterföretaget RGG Adm-Gruppen AB bedrivs kapitalförvaltning inklusive aktiehandel. Värdepapper i form av aktier och fonder redovisas som varulager. Under året har omvärdering av tillgångsposten skett med -31 397 tkr (-15 442).

not 32

PÅGÅENDE ARBETE FÖR ANNANS RÄKNING

tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31
Fordran		
Upparbetade intäkter på entreprenader	1 017 298	770 699
Avgår: Delfakturering på entreprenader	-746 148	-624 496
	271 150	**146 203**
Skuld		
Delfakturering på entreprenader	424 489	68 251
Avgår: Upparbetade intäkter på entreprenader	-347 538	-28 687
	76 951	**39 564**

not 33

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	8 068	11 290	713	522
Förutbetalda försäkringspremier	2 093	1 950	13	36
Övriga förutbetalda kostnader	8 815	6 406	954	570
Upplupna intäkter från kommunen	3 122	3 000	-	-
Upplupna intäkter flygverksamhet	3 327	1 819	-	-
Upplupna inkomsträntor	75	102	75	-
Övriga upplupna intäkter	655	2 192	122	-
	26 154	**26 759**	**1 876**	**1 129**

20230512070922

not 34
EGET KAPITAL

	Moderbolag	
tkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	4 220	4 220
Summa bundet eget kapital	**4 220**	**4 220**
Fritt eget kapital		
Överkursfond	797 120	797 120
Balanserat resultat	1 094 929	926 368
Årets resultat	-26 234	168 561
Summa fritt eget kapital	**1 865 815**	**1 892 049**
Summa eget kapital	**1 870 035**	**1 896 269**
Disposition av företagets vinst		
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition		
Utdelning till aktieägarna	-	-
Balanseras i ny räkning	1 865 815	1 892 049
	1 865 815	**1 892 049**

	2022-12-31			2021-12-31		
Aktiekapitalet består av	**Antal aktier**	**Röster per aktie**	**Antal röster totalt**	**Antal aktier**	**Röster per aktie**	**Antal röster totalt**
Stamaktier	10 000	1	10 000	10 000	1	10 000
Preferensaktier	550	0,1	55	550	0,1	55
	10 550		**10 055**	**10 550**		**10 055**
Kvotvärde per aktie	400			400		

Moderföretaget har 2019 emitterat 550 preferensaktier till en teckningskurs om 1 450 tkr som till fullo tecknades av T Ljungberg BV. Emissionen genomfördes genom kvittning av skuld till T Ljungberg BV om 797 500 tkr. Utdelning på preferensaktier har företräde till utdelning om 3 procent av teckningskurs på aktierna. Utdelning kräver stämmobeslut. Första stämma där beslut om utdelning på preferensaktier kunde fattas på var stämman 2021.

not 35
ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Avsättning för garanti- och projektkostnader	4 875	4 819	-	-
Villkorad tilläggsköpeskilling[1]	-	17 500	-	17 500
Återkrav omställningskrav	12 688	-	-	-
Övriga avsättningar	750	-	-	-
	18 313	**22 319**	**-**	**17 500**

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående avsättningar	22 319	8 692	17 500	-
Nya avsättningar	17 262	18 350	-	17 500
Tagits i anspråk	-3 768	-4 723	-	-
Återfört outnyttjat belopp	-17 500	-	-17 500	-
	18 313	**22 319**	**-**	**17 500**

1) Den 25 juni 2019 förvärvades 70 procent av aktierna i det onoterade svenska företaget BAM Intressenter AB Kopplat till förvärvet finns en villkorad köpeskilling vars storlek beror på värdet på bolaget per 31 december 2022. Maximal villkorad köpeskilling enligt avtal uppgår till 17 500 tkr och per 2021-12-31 gjordes bedömningen att maximal köpekilling skulle erläggas. Per balansdagen 2022-12-31 har köpeskillingen värderats till 0 kr varpå avsättningen har reverserats.

not 36
LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Amortering inom två till fem år	501 909	659 442	182 278	195 195
Amortering efter fem år	41 937	118 894	-	-
	543 846	**778 336**	**182 278**	**195 195**

not 37
DERIVATINSTRUMENT

På balansdagen fanns ränteswappar i koncernen på nominellt 200 000 tkr (200 000) och i moderföretaget på nominellt 100 000 tkr (100 000). Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen.

Under 2021 har byte av swappar resulterat i att den ursprungliga säkringsrelationen har upphört. Resultatet från denna transaktion har redovisats i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter och uppgår för koncernen till -5 774 tkr och för moderbolaget till -3 183 tkr.

I balansräkningen redovisas denna effekt i posten förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Upplösningen av posten periodiseras ut över löptiden i posten Räntekostnader och liknade resultatposter. Upplösningen under året uppgår för koncernen till 614 tkr (394) och för moderbolaget till 369 tkr (184). Ackumulerad upplösning uppgår i koncernen till 1 183 tkr (394) och för moderbolaget till 553 tkr (184).

Marknadsvärdet på derivatinstrumentet var på balansdagen följande:

20230512070723

tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Marknadsvärden ej redovisade i balansräkningen, med positiva verkliga värden	23 174	2 275	11 258	783
Marknadsvärden ej redovisade i balansräkningen, med negativa verkliga värden	-	-	-	-
Totalt ej redovisat i balansräkningen	**23 174**	**2 275**	**11 258**	**783**

tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Marknadsvärden redovisade i balansräkningen, med negativa verkliga värden	-5 774	-5 774	-3 183	-3 183
Ackumulerad periodisering/ Upplösning av upplupna räntekostnader med negativa verkliga värden	1 183	394	553	184
Totalt redovisade i balansräkningen	**-4 592**	**-5 380**	**-2 631**	**-2 999**

not 38

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Borgensåtaganden, externa	501 210	498 800	50 300	50 300
Borgensåtagande till förmån för övriga koncernföretag	-	-	97 656	156 442
Bankgarantier	6 683	6 583	-	-
Övriga garantiåtaganden	632	466	-	-
Ansvar som bolagsman i handelsbolag	57 567	49 091	-	-
	566 092	**554 940**	**147 956**	**206 742**

not 39

STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER

tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Fastighetsinteckningar	185 155	397 145	-	-
Företagsinteckningar	42 000	42 000	-	-
Flygplansinteckningar	52 307	47 129	-	-
Andra aktier och andelar	628 091	1 425 986	628 091	1 402 327
Andelar i intresseföretag	1 159 646	-	969 151	-
Andelar i koncernföretag	265 216	228 990	71 964	67 464
Ställda säkerheter flygplansverksamhet	279 869	266 262	-	-
Byggnad på ofri grund	5 796	5 442	-	-
Spärrade medel	26 435	20 029	-	-
	2 644 514	**2 432 983**	**1 669 205**	**1 469 791**

Moderbolaget har pantsatt andra långfristiga värdepapper och andelar i intresseföretag för skulder till kreditinstitut. Moderbolaget har även ställt andelar i koncernföretag som säkerhet för dotterbolags skulder till kreditinstitut.

not 40

KÖPOPTIONER

Moderbolaget har ställt ut köpoptioner kopplade till moderbolagets investeringar i minoritetsposter i onoterade bolag som drivs av digitalisering. Inbetalda optionspremier om 33 tkr (231) redovisas som långfristig skuld. Under året har optioner nyttjats/avslutats.

Moderbolaget har även ställt ut köpoptioner hänförliga till Medley. Optionerna ställdes ut 2019 och har en löptid på fyra år och kan nyttjas under hela löptiden. Under året har optioner nyttjats/avslutats.

Skuld hänförligt till köpoptioner uppgår per 2022-12-31 till 1 040 tkr (1 585).

Samtliga köpoptioner har ställts ut till marknadspris och värderats genom Black & Scholes.

not 41

CHECKRÄKNINGSKREDIT

tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Beviljad kreditlimit	132 500	125 000	20 000	20 000
Outnyttjad del	-91 674	-121 314	-20 000	-20 000
Utnyttjat kreditbelopp	**40 826**	**3 686**	**-**	**-**

not 42

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

tkr	Koncern 2022-12-31	Koncern 2021-12-31	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Kortfristig del av underhållsreserv flygplan	3 114	4 686	-	-
Övriga kortfristiga skulder	57 443	95 164	3 516	2 335
	60 557	**99 850**	**3 516**	**2 335**

20230512107924

not 43

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	37 365	31 231	520	532
Upplupna räntekostnader	12 983	10 150	9 378	5 548
Övriga upplupna kostnader	12 445	14 149	593	515
Förutbetalda intäkter badverksamhet	19 489	16 531	-	-
Förutbetalda intäkter friskvårdsverksamhet	25 515	23 365	-	-
Förutbetalda intäkter från kommunen	6 442	11 552	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	2 628	6 496	-	-
Förutbetalda intäkter flygverksamhet	2 431	3 715	-	-
Övriga förutbetalda intäkter	-	83	-	-
	119 298	**117 273**	**10 490**	**6 595**

not 44

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

I Medley beslutades den 31 januari om utgivande teckningsoptioner till ett långsiktigt incitamentsprogram för styrelseordförande samt verkställande direktören i bolaget. Programmets omfattning motsvarar maximalt 7 procent av samtliga aktier. Medley har vidare fattat beslut om samt verkställt återbetalning av villkorade aktieägartillskott om 15 000 tkr till Tagehus Holding.

Hemtag Fastigheter har tecknat avtal för att bygga äga och driva ett nytt badhus i Myrsjö i Nacka kommun. Avtalet sträcker sig över 33 år med möjlighet till förlängning. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige beslutar att avyttra hänvisad fastighet.

Stockholm

Johan Ljungberg
2023-03-29
Styrelseordförande,
Verkställande direktör

Jan-Olof Backman
2023-03-29

Mats Lönnqvist
2023-03-29

Vår revisionsberättelse har lämnats.
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
2023-03-29
Auktoriserad revisor

20230512070925

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tagehus Holding AB
organisationsnummer 556813-3945

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tagehus 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 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 de 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 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

20230512207926

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 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 ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

20230512070927

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 Tagehus 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 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.

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 fort-löpande 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
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
2023-03-29
Auktoriserad revisor