Årsredovisning

för

Dizparc Esatto Agency AB

559378-4399

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-28.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Andreas Blåeldh, Styrelseledamot
2025-05-06

Styrelsen och verkställande direktören för Dizparc Esatto Agency AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta aktier i dotterföretag och intressebolag.

Bolaget ägs till 60% av dizparc Holding AB, org nr 559064-1691. Dizparc Holding AB ingår i Huset Invest C&C där Istmo AB, org nr 556717-0047 med säte i Jönköping, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022** (8 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Balansomslutning	5 292	74	25
Resultat efter finansiella poster	3 600	-12	0
Soliditet (%)	32	34	100

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	25 000	0	42	**25 042**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		42	-42	**0**
Erhållna aktieägartillskott		924 000		**924 000**
Årets resultat			742 671	**742 671**
Belopp vid årets utgång	**25 000**	**924 042**	**742 671**	**1 691 713**

Ovillkorade aktieägar uppgår per balansdagen till 924 000 kr (0 kr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	924 042
årets vinst	742 671
	1 666 713
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 666 713
	1 666 713

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 348	-12 458
		-3 348	**-12 458**
Rörelseresultat		**-3 348**	**-12 458**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	3 603 729	0
		3 603 729	**0**
Resultat efter finansiella poster		**3 600 381**	**-12 458**
Bokslutsdispositioner		-3 600 000	12 500
Resultat före skatt		**381**	**42**
Skatt på årets resultat	3	742 290	0
Årets resultat		**742 671**	**42**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4, 5	986 285	62 285
Fordringar hos koncernföretag	6	3 555 254	0
Uppskjuten skattefordran		742 290	0
		5 283 829	**62 285**
Summa anläggningstillgångar		**5 283 829**	**62 285**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		7 884	11 232
Summa omsättningstillgångar		**7 884**	**11 232**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 291 713**	**73 517**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	**25 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		924 042	0
Årets resultat		742 671	42
		1 666 713	**42**
Summa eget kapital		**1 691 713**	**25 042**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3 600 000	48 475
Summa kortfristiga skulder		**3 600 000**	**48 475**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 291 713**	**73 517**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

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

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

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

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

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

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Istmo AB, organisationsnummer 556717-0047, med säte i Jönköping upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	3 603 729	0
	3 603 729	**0**

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	742 290	0
Totalt redovisad skatt	**742 290**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

		2024	2023
	Procent	**Belopp**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		381	42
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-78	0
Ej skattepliktiga intäkter		742 368	0
Underskottsavdrag		-742 290	0
Redovisad effektiv skatt		**0**	**0**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 285	0
Aktieägartillskott	924 000	62 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**986 285**	**62 285**
Utgående redovisat värde	**986 285**	**62 285**

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Esatto Poland Sp. z o.o.	100%	100%	50	12 285
Dizparc Esatto AB	100%	100%	20 000	974 000
				986 285

	Org.nr	Säte
Esatto Poland Sp. z o.o.	6762537523	Polen
Dizparc Esatto AB	556935-5232	Stockholm

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	3 555 254	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 555 254**	**0**
Utgående redovisat värde	**3 555 254**	**0**

Not 7 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	**0**

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Andra ställda säkerheter	0	0
	0	**0**

Stockholm

Andreas Blåeldh
Andreas Blåeldh
Verkställande direktör
2025-04-22

Daniel Nilsson
Daniel Nilsson
2025-04-22

Fredric Belin
Fredric Belin

2025-04-22

Magnus Kerner
Magnus Kerner

2025-04-22

Jonas Nyqvist
Jonas Nyqvist

2025-04-22

Björn Sundqvist
Björn Sundqvist

2025-04-22

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-24

Grant Thornton Sweden AB

Anna Lexell
Anna Lexell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Dizparc Esatto Agency AB, Org.nr. 559378-4399

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Dizparc Esatto Agency AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Dizparc Esatto Agency ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Dizparc Esatto Agency 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 och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Dizparc Esatto Agency AB för år 2024 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 Dizparc Esatto Agency 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 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 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. 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.

Jönköping den 24 april 2025

Grant Thornton Sweden AB

Anna Lexell
Anna Lexell

Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta aktier samt att utföra administrativa tjänster. Bolaget ingår i en koncern som ägs till 100% av Istmo AB, 556717-0047 med säte i Jönköping.

Verksamheten i koncernen leds genom Simonssongruppen AB. Verksamheten har under 2024 varit indelad i två affärsområden. Affärsområdet Fastigheter bedrivs genom Tosito-koncernen och affärsområdet Företagsutveckling bedrivs genom Huset Invest C&C AB.

Tositokoncernen har ett betydande fastighetsbestånd i Jönköpingsområdet på ca 120 000 kvm. Tosito innehar ca 3 400 bostadsbyggrätter i Jönköping, Habo, Göteborg, Linköping m m varav ca 1 900 byggrätter har antagen detaljplan och övriga 1 500 byggrätter beräknas vara klara under 2025-2027. Därutöver innehar bolagen byggrätter om ca 80 000 kvm logistik/ industri samt 16 000 kvm kommersiella lokaler.

Tosito har under 2024 varit indelade i två affärsområden, Tosito Fastigheter, där bestånden av kommersiella lokaler, logistiklokaler samt hyresbostäder återfinns, och Tosito Projekt där markområden och byggprojekt har samlats.

Genom Huset Invest C&C, ett Jönköpingsbaserat investmentbolag, bedriver koncernen verksamhet inom en rad olika områden. Huset invests målsättning är att vara den bästa partnern till små- och medelstora företag, vi arbetar aktivt tillsammans med våra innehav för att ta en framskjuten position inom de branscher vi verkar.

Simonssongruppens långsiktiga målsättning är att verka som en bra partner till våra dotter- och intressebolag genom att skapa tillväxtmöjligheter. Tillväxtmöjligheterna skapas inom företagsgruppen genom att vi tillämpar en situationsanpassad affärsmodell samtidigt som kapital tillförs. Affärsmodellen präglas av långsiktighet och entreprenörskap. Läs gärna mer på vår hemsida simonssongruppen.se.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

(tkr)	*2024-12-31*	*2023-12-31*	*2022-12-31*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Nettoomsättning	1 845 177	2 036 865	1 900 289	1 505 854	1 266 387
Resultat efter finansiella poster	153 342	171 739	327 241	569 311	238 143
Balansomslutning	4 504 335	4 399 484	4 658 121	4 210 792	3 201 525
Soliditet, %	49,9%	49,9%	44,3%	42,9%	44,0%
Medelantalet anställda	1 033	1 055	939	840	732

Moderföretag

(tkr)	*2024-12-31*	*2023-12-31*	*2022-12-31*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Nettoomsättning	54	52	45	41	-
Resultat efter finansiella poster	-13 404	8 845	8 082	19 404	126 493
Balansomslutning	624 164	641 257	644 896	642 813	623 420
Soliditet, %	97,6%	98,5%	97,7%	97,9%	98,4%

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige har under året påverkats av bl a världsekonomin samt oroligheter i omvärlden. Fastighetsmarknaden har under 2024 fortsatt påverkats av ett högt ränteläge kopplat till den historiskt höga inflationen under 2022 och 2023. Vi ser dock med fallande räntor och en stabil generell prisutveckling att marknaden succesivt kommer återhämta sig. Styrelsen bedömer att omständigheterna i nuläget har haft varierande effekt på företagens resultat under året.

Tositokoncernen:

Under 2024 ser vi en gradvis stabilisering av marknaden, med små men positiva steg framåt. Förväntningarna är att denna utveckling kommer att få ett tydligare genomslag under andra halvåret 2025. Räntorna fortsätter att sjunka, elpriserna förblir stabila (dock med en viss risk för störningar under vintern), transaktionsmarknaden visar tecken på återhämtning, och mer kapital blir tillgängligt för fastighetssektorn. Efter en 24-månaders nedgångsperiod, från juni 2022 till juni 2024, noterar vi att marknaden under hösten 2024 inlett en vändning.

Marknaden förväntas fortsätta förbättras, även om tillväxttakten sannolikt inte når tidigare nivåer. En mer långsiktig och balanserad utveckling kan vara fördelaktig för att undvika kraftiga svängningar mellan snabb tillväxt och nedgång. Den betydande förändringen i befolkningsutvecklingen, med en förväntad halverad ökning fram till 2040, leder till ett avsevärt minskat behov av bostäder. Denna trend blir en allt viktigare faktor som kommer att påverka både framtida bostadsbyggande och andra projekt inom verksamheten. För att möta dessa förändringar är det avgörande att byggnation sker på strategiskt valda platser och riktas till rätt målgrupper.
Tositos räntenivåer har fortsatt att minska och ligger för närvarande på cirka 3-3,5 %. Prognosen för det kommande året indikerar en möjlig ytterligare nedgång, men med viss osäkerhet. Under 2025 förväntas de finansiella kostnaderna successivt förbättras, vilket i viss mån även kan gynna bostadsförsäljningen och därmed skapa förbättrade möjligheter.

Tosito Fastigheter har upprätthållit stabila hyresintäkter, med en mycket god betalningsförmåga bland hyresgästerna. Året har präglats av en avvaktande marknad för nya hyreskontrakt, där kunderna har visat försiktighet och beslutsprocesserna har varit långa. Inför början av 2025 förväntas dock en ökad aktivitetsnivå, med fler intressenter samt slutförande av längre förhandlingar och omförhandlingar. Med gynnsamma utfall i några av de pågående dialogerna finns goda möjligheter att sänka vakansgraden på ett positivt sätt.

Efter en period utan pågående projekt är det glädjande att **Tosito Projekt** nu har inlett byggnationen av kvarteret Arket i Munksjöstaden, där 197 yteffektiva smålägenheter uppförs.
I början av 2025 har vi tecknat vårt största enskilda hyreskontrakt någonsin och planerar att under året påbörja byggnationen av en anläggning om cirka 33 000 kvm åt Trafikverket i Nässjö.
Utöver detta pågår planering och dialoger kring flera spännande projekt, vilka med stor sannolikhet kommer att resultera i ytterligare byggstarter av både bostäder och kommersiella fastigheter under 2025.
Försäljningen av bostadsrätter har ökat jämfört med 2023, men ligger fortfarande på en låg nivå. Som tidigare nämnts sker förbättringen gradvis, men förväntas fortsätta stegvis under 2025 och stärkas under våren och sommaren, med en mer positiv prisutveckling

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige har under året påverkats av bl a världsekonomin samt oroligheter i omvärlden.
Fastighetsmarknaden har under 2024 fortsatt påverkats av ett högt ränteläge kopplat till den historiskt höga inflationen under 2022 och 2023. Därutöver har det funnits en medvetenhet kring stigande priser generellt vilket skapat en försiktighet hos köparen som medfört att efterfrågan minskat på nybyggda fastigheter/bostäder vilket gjort att man inte startat några nya större projekt. Vi ser dock med fallande räntor och en stabil generell prisutveckling att marknaden succesivt kommer återhämta sig.
Fastigheterna i beståndet har bra beläggning och det, tillsammans med avtalsenliga indexhöjningar medför att hyresverksamheten fortsätter utvecklas positivt.

Huset Invest-koncernen:

2024 har till stor del präglats av rådande lågkonjunktur och ett utmanande marknadsläge. Under året har vi sett att verksamheter som arbetar nära sina kunder och som arbetat upp en stabil kundbas har klarat av att hålla emot nedgången på ett bättre sätt. Vi har arbetat aktivt med att anpassa vissa verksamheter samtidigt som vi håller fast vid vår strategi att växa och ta marknadsledande positioner inom respektive segment där våra verksamheter finns. Vi ser att genomförda aktiviteter har gett

resultat och vi är väl rustade för en positiv utveckling framåt.

Under året har vi har vi bland annat samlat industriverksamheterna inom ett nytt område, Huset industri. I övrigt kan kan bland annat följande händelser nämnas från några av de olika bolagen i koncernen.

Westal har haft en god utveckling under året där man genom en mycket aktiv marknadsbearbetning lyckats växa trots att man verkar på en marknad som i princip stått stilla under året. Under året har försäljningen av utbyteskit av lysrör kopplat till det nya EU-direktivet också bidragit till den positiva utvecklingen.

HT Ställverk har haft ett av sina starkaste år någonsin, med en mycket positiv utveckling såväl omsättnings- som resultatmässigt. Efterfrågan på ställverk har varit hög under hela året och produktionen har gått för högtryck. På centralsidan har det varit mer utmanande kopplat till att det knappt byggts några bostäder under året, men företaget har lyckats att hålla emot nedgången genom ett aktivt samarbete mellan central- och ställverksproduktionen.

Eldon Installation har haft ett utmanande år kopplat till det kraftigt minskade bostadsbyggandet på den svenska marknaden. Försäljningen av laddstolpar har också varit vikande kopplat till färre bilförsäljningar relaterat till den pågående lågkonjunkturen. Under året har företaget vidtagit flera åtgärder vilket gör att man står väl rustade inför kommande år.

Target Enclosure har haft ett av sina svagare år försäljningsmässigt. Parallellt har företaget arbetat med att ta fram en mindre produkt, Crate IT, vilken har mottagits väldigt positivt på marknaden.

Zimp El Solutions har fortsatt att bearbeta marknaden med sitt erbjudande laddinfrastruktur som tjänst och kundunderlaget blir allt större. Det osäkra marknadsläget och bostadsrättsföreningars ovilja att ta investeringar i detta marknadsläge gör att vi ser en positiv utveckling av verksamheten framför oss.

Café Bar har under året förändrat sin affärsmix, där man gjort en satsning mot större företag och organisationer, vilket kortsiktigt påverkat resultatet negativt under året men som kommer att bidra positivt till Café Bars utveckling under kommande år. Verksamheten har också haft vissa produktionsstörningar kopplat till införandet av nya verksamhetsprocesser och IT-system, under tredje kvartalet vände verksamheten och visade att genomföra åtgärder gett effekt vilket gör att man ser med tillförsikt på nästa år.

Dizparc har under året fortsatt att uppvisa en god utveckling i de enheter som arbetar med verksamhetskritiska lösningar såsom till exempel drift, övervakning och ERP. Även områden som BI och Säkerhet har en god efterfrågan och har vuxit under året. Experienceenheterna har haft det betydligt mer utmanande och har påverkats av marknadsläget där efterfrågan på tjänster inom områden som webb, e-handel och design varit betydligt lägre.

HRM har under året avslutat sin satsning mot kommunsegmentet vilket till viss del påverkat verksamhetens omsättning och resultat. Parallellt med detta har man utvecklat sina konsulttjänster samt tjänster inom Application Management vilket förväntas bidra till en positiv utveckling under nästkommande år.

Advisorgruppen har haft en mycket god utveckling under året, där man både vuxit och stärkt sitt resultat. Resan mot mer digitaliserade processer har fortsatt under året och bidrar till företagets utveckling. Under året har man också genomfört en tydligare uppdelning mellan Advisorgruppen och Jönköpings Bostäder vilket också kommer bidra till utvecklingen av respektive bolag framöver.

Stormtrivsgruppen har fortsatt sin tillväxt under 2024 och ökat sin andel digitala tjänster där man nu på flera orter kan beställa städtjänster via Boka direkt. Företaget arbetar också aktivt med att öka andelen abonnemangsstäd och har breddat sitt erbjudande inom specialisttjänster, t.ex. med flytt- och trädgårdstjänster.

Stella har haft ett bitvis utmanande år kopplat till det rådande marknadsläget, rekryteringar drar ut på tiden och kandidater är mer ovilliga att flytta på sig under en lågkonjunktur. I gengäld har efterfrågan varit väldigt god på ledarskapsutbildningar, ett område som vuxit under året.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerhet om framtida utveckling och händelseförlopp är ett naturligt riskmoment i all

affärsverksamhet. Risktagandet som sådant ger möjligheter till ekonomisk tillväxt, men riskerar givetvis även att negativt påverka affärsverksamheten och dess uppsatta mål. Koncernen är därmed av naturliga skäl exponerad för såväl generella omvärldsrisker som landspecifika risker i form av politiska beslut, övergripande förändringar av regelverk med mera. Förändringar i kundbeteenden generellt liksom konkurrenters agerande påverkar efterfrågan av olika produkter och dess lönsamhet.

Koncernen är exponerad för samtliga generella risker som finns i branschen. Specifika risker för branschen, koncernen och moderbolaget är följande:

Ränterisk
Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning.

Kundförluster
Kreditrisker uppstår främst genom kreditexponering gentemot kunder. Löpande sker en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Kundfordringarna är spridda över ett stort antal kunder. Några väsentliga förluster har inte uppstått under de senaste åren.

Användning av finansiella instrument

Tosito har valt att till stor del finansiera sig med kortfristiga rörliga lån. Avsikten med de kortfristiga lånen är att de löpande förlängs så att de i praktiken är långfristiga i likhet med t ex en checkräkningskredit. Räntekänsligheten på helt rörliga lån uppgår till ca 15 mkr vid 1 % ränteändring. Tosito har tidigare år använt Ränteswapar som skyddar mot ränteförändringar, men dessa löpte ut under 2021 och Tosito har valt att inte förlänga dessa.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Koncern

Koncernen bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken i det av Huset Invest C&C AB ägda dotterbolaget Westal AB. Anmälningsplikten avser ytbehandling av metall. Denna verksamhet påverkar den yttre miljön huvudsakligen genom utsläpp till vatten och genom avfall.

Eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserver*	*Annat eget kapital ink årets resultat*	*Minoritet*	*Summa eget kapital*
Koncernen					
Ingående balans	10 000 000	10 611 335	1 942 386 264	230 148 932	2 193 146 531
Förändring av uppskrivningsfond		2 474 055	-2 474 055		-
Årets resultat			88 232 194	21 856 819	110 089 013
Transaktioner med koncernens ägare					
Utdelning			-6 000 000	-13 746 990	-19 746 990
Förändring av ägarandel i dotterföretag			-11 097 997	-24 866 467	-35 964 464
Utgående balans	**10 000 000**	**13 085 390**	**2 011 046 406**	**213 392 294**	**2 247 524 090**

	Aktie-kapital	*Fritt eget kapital*	*Summa*
Moderföretag			
Ingående balans 2024-01-01	10 000 000	621 352 455	631 352 455
Disposition enl årsstämmobeslut			
Utdelning		-6 000 000	-6 000 000
Årets resultat		-16 072 283	-16 072 283
Eget kapital 2024-12-31	**10 000 000**	**599 280 172**	**609 280 172**

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 599 280 172 kronor, disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Utdelning, [1 000 aktier * 5 000 kr per aktie]	5 000 000
Balanseras i ny räkning	594 280 172
Summa	**599 280 172**

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

Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	*3*	1 845 177 115	2 036 865 113
Aktiverat arbete för egen räkning		10 690 520	14 426 000
Övriga rörelseintäkter	*4*	14 678 604	16 857 670
		1 870 546 239	2 068 148 783
Rörelsens kostnader			
Projektkostnader		-40 691 331	-295 825 765
Fastighetskostnader		-41 170 481	-49 238 038
Råvaror och förnödenheter		-95 424 495	-88 704 342
Handelsvaror		-486 851 188	-459 628 746
Övriga externa kostnader	*5,6*	-235 929 266	-211 700 244
Personalkostnader	*7*	-695 208 146	-673 367 923
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar		-76 987 414	-68 507 822
Övriga rörelsekostnader		-711 294	-1 513 006
Rörelseresultat		197 572 624	219 662 897
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	*8*	47 318 979	31 171 114
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	*9*	181 421	270 911
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-15 424 545	-12 387 781
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*11*	4 806 503	5 310 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	*12*	-81 113 032	-72 288 297
Resultat efter finansiella poster		153 341 950	171 739 332
Resultat före skatt		153 341 950	171 739 332
Skatt på årets resultat	*13*	-43 252 937	-43 135 671
Årets resultat		110 089 013	128 603 661
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		88 232 194	99 751 140
Innehav utan bestämmande inflytande		21 856 819	28 852 521

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	*14*	69 781 164	57 574 947
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	*15*	1 098 140	903 461
Goodwill	*16*	53 368 902	65 178 191
Förskott immateriella anläggningstillgångar	*17*	5 676 338	9 956 217
		129 924 544	133 612 816
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*18*	2 611 918 073	2 394 473 162
Nedlagda utgifter på annans fastighet	*19*	651 006	871 145
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*20*	2 921 658	2 119 921
Inventarier, verktyg och installationer	*21*	85 149 368	78 769 389
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*22*	168 212 084	308 756 739
		2 868 852 189	2 784 990 356
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	*24*	45 972 956	50 891 535
Andelar i samfällighet	*25*	85 058 992	86 046 489
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*26*	307 564 347	296 428 555
Uppskjuten skattefordran	*27*	19 520 639	17 084 322
Andra långfristiga fordringar	*28*	248 024 435	180 282 714
		706 141 369	630 733 615
Summa anläggningstillgångar		3 704 918 102	3 549 336 787
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		224 105 300	127 854 216
Varor under tillverkning		11 871 952	13 096 441
Färdiga varor och handelsvaror		129 033 792	124 741 430
Pågående arbeten för annans räkning		4 027 934	6 866 456
		369 038 978	272 558 543
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		221 842 899	270 996 169
Fordringar hos intresseföretag		52 681 122	46 281 064
Skattefordringar		3 812 319	-
Övriga fordringar		23 162 900	143 017 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*29*	64 327 873	59 370 298
		365 827 113	519 664 807
Kortfristiga placeringar		-	113 217
Kassa och bank		64 551 023	57 811 100
Summa omsättningstillgångar		799 417 114	850 147 667
SUMMA TILLGÅNGAR		4 504 335 216	4 399 484 454

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Reserver		13 085 390	10 611 335
Balanserat resultat inkl årets resultat		2 011 046 406	1 942 386 264
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 034 131 796	1 962 997 599
Minoritetsintresse		213 392 294	230 148 932
Summa eget kapital		2 247 524 090	2 193 146 531
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	*31*	162 227 333	152 021 563
Övriga avsättningar		5 057 591	4 396 811
		167 284 924	156 418 374
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	*32*	328 069 348	117 954 385
Skulder till kreditinstitut	*33*	1 396 608 528	1 397 337 554
Övriga långfristiga skulder		16 490 287	11 490 287
		1 741 168 163	1 526 782 226
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*33*	16 690 992	11 308 000
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		520 000	1 420 000
Förskott från kunder		66 722	127 488
Leverantörsskulder		95 054 300	121 046 154
Skatteskulder		-	8 316 977
Övriga kortfristiga skulder		83 558 021	169 388 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*34*	152 468 004	211 529 716
		348 358 039	523 137 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 504 335 216	4 399 484 454

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i SEK	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		153 341 950	171 739 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		63 328 228	60 430 337
		216 670 178	232 169 669
Betald skatt		-52 503 774	-55 825 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**164 166 404**	**176 344 172**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-95 034 625	-89 125 797
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		157 650 011	350 741 470
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-171 845 297	-176 435 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**54 936 493**	**261 524 081**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-1 999 486	-21 743 184
Utdelningar och återbetalt aktieägartillskott från intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 200 000	3 700 000
Investering i intresseföretag		-600 000	-2 600 000
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-21 344 156	-26 922 559
Förvärv av materiella anläggningstillångar		-82 675 599	-231 563 670
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 075 364	198 746 519
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-210 525 096	-90 992 524
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		102 891 364	12 301 840
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-210 977 609**	**-159 073 578**
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring av lån		219 768 930	-196 195 267
Förändring i kortfristiga placeringar		113 217	127 432
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-6 000 000	-6 000 000
Transaktioner med minoriteten		-51 101 108	-24 911 583
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**162 781 039**	**-226 979 418**
Årets kassaflöde		**6 739 923**	**-124 528 915**
Likvida medel vid årets början		**57 811 100**	**182 340 015**
Likvida medel vid årets slut		**64 551 023**	**57 811 100**

Noter till kassaflödesanalysen - koncern

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	*2023-12-31*
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	76 987 414	68 507 822
Nedskrivningar/reservering av värdepappersinnehav	28 756 220	18 868 461
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	-181 421	-270 911
Resultat från andelar i koncernföretag	-47 318 979	-31 193 071
Förändring övriga avsättningar	1 871 775	1 694 995
Omklassificering av derivat från eget kapital till resultaträkning	-	348 000
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	3 213 219	2 475 041
	63 328 228	**60 430 337**

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i SEK	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	*3*	53 586	51 525
		53 586	51 525
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-53 586	-51 525
Övriga externa kostnader	*5*	-157 000	-96 838
Rörelseresultat		-157 000	-96 838
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	*10*	-20 095 609	2 013 938
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*11*	6 907 649	6 977 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	*12*	-58 550	-50 016
Resultat efter finansiella poster		-13 403 510	8 844 629
Resultat före skatt		-13 403 510	8 844 629
Skatt på årets resultat	*13*	-2 668 773	-1 825 787
Årets resultat		-16 072 283	7 018 842

Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*23*	254 500 000	254 500 000
Fordringar hos koncernföretag		164 385 084	182 242 903
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*26*	158 385 472	159 237 227
Andra långfristiga fordringar	*28*	14 600 000	23 500 000
		591 870 556	619 480 130
Summa anläggningstillgångar		591 870 556	619 480 130
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		693 080	200 917
Övriga fordringar		32 047	53
		725 127	200 970
Kassa och bank		31 568 776	21 575 642
Summa omsättningstillgångar		32 293 903	21 776 612
SUMMA TILLGÅNGAR		624 164 459	641 256 742

Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	*30*	10 000 000	10 000 000
		10 000 000	10 000 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		615 352 455	614 333 612
Årets resultat		-16 072 283	7 018 842
		599 280 172	621 352 454
Summa eget kapital		609 280 172	631 352 454
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		14 884 287	9 884 287
		14 884 287	9 884 287
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*34*	-	20 001
		-	20 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		624 164 459	641 256 742

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i SEK	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-13 403 510	8 844 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		26 256 219	-
		12 852 709	8 844 629
Betald skatt		-3 160 936	-6 684 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**9 691 773**	**2 160 235**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-31 994	46 026
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-20 000	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**9 639 779**	**2 206 261**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-51 517 750	-45 658 089
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		52 871 105	22 686 088
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 353 355**	**-22 972 001**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 000 000	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-6 000 000	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 000 000**	**-6 000 000**
Årets kassaflöde		**9 993 134**	**-26 765 740**
Likvida medel vid årets början		**21 575 642**	**48 341 382**
Likvida medel vid årets slut		**31 568 776**	**21 575 642**

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i SEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Eget kapital

Eget kapital i koncernen består av följande poster:
Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.

Annat eget kapital inklusive årets resultat som inkluderar följande:
* Reservfond som härrör från när det fanns ett krav enligt ABL att göra avsättning till reservfond.
* Fond för utvecklingsutgifter ökas årligen med det belopp som aktiverats avseende företagets egete utvecklingsarbete. Fonden minskas årligen med avskrivningen på det aktiverade utvecklingsarbetet
* Eget kapitalandel i obeskattade reserver.
* Balanserat resultat, dvs. alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder.
Alla transaktioner med Moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.

Rapportering för verksamhetsgrenar

Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt med tanke på uppföljning av avkastningen på koncernens varor och tjänster varför rörelsegrenar är den primära indelningsgrunden.

Värderingsprinciper mm

Intäkter

Vid upprättandet av årsredovisningen krävs att kvalificerade uppskattningar och bedömningar görs för redovisningsändamål. Dessa kan påverka såväl resultaträkning och balansräkning som tilläggsinformation som lämnas i de finansiella rapporterna. Dessutom görs bedömningar vid tillämpningen av aktuella redovisningsprinciper.

Uppskattningar och bedömningar spelar en viktig roll bland annat vid värderingen av:

Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill samt för moderbolaget andelar i dotterbolag
Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för goodwill och koncernmässiga övervärden samt, i moderbolaget, andelar i dotterbolag. De senaste åren har inget nedskrivningsbehov identifierats.

Värdering varulager
Varulager utgör en väsentlig post i bolaget. De områden som innefattar väsentliga bedömningar i varulager utgörs av inkurans pga. trögrörlighet och lägsta värdets princip.

Värdering av kundfordringar
Värdering av osäkra kundfordringar sker individuellt baserat på bedömd betalningsförmåga. Kundfordringarna består av en mängd kunder, dvs. det finns därmed oftast ingen enskild stor fordran vilket ger en god riskspridning.

Bedömd nyttjandeperiod för materiella anläggningstillgångar
De antaganden som gjorts avseende ekonomisk livslängd per anläggningstyp framgår nedan under rubriken Materiella anläggningstillgångar. Bedömningen sker med utgångspunkt från den erfarenhet företagsledningen har av liknande tillgångar och den tänkta användningen i verksamheten.

Förekomsten av eventualförpliktelser
Koncernen är genom moderbolaget och dess dotterbolag avtalspart i ett flertal avtal av varierande karaktär. I anslutning till förvärv och avyttringar av tillgångar kan avtalen vara av mer komplex karaktär och koncernen och dess dotterbolag är då, av naturliga skäl, exponerade för större risker som negativt kan påverka affärsverksamheten. Koncernledningen utför löpande uppskattningar och bedömningar avseende ingångna avtal för att bedöma koncernens riskexponering och risken för att ingångna avtal kan leda till ett utflöde av resurser för koncernen.

Redovisning av Intäkter
Intäkter uppkommer från försäljningen av varor och utförandet av tjänster plus koncernens andel av intäkter i dess joint ventures och redovisas i posten Nettoomsättning. Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas för varor som levererats och tjänster som utförts, dvs. till försäljningspris med avdrag för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag samt mervärdesskatt. Belopp som erhålls för annans räkning ingår inte i koncernens intäkter. Intäkten värderas till nuvärdet av samtliga framtida betalningar.

Hyresintäkter avser framför allt kommersiella lokaler och redovisas i den period de avser.
Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd. Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning och redovisar intäkter med utgångspunkt från färdigställandegrad vid balansdagen.

Leasingavtal

För koncernen väsentliga leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i koncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas initialt till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första

förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Immateriella tillgångar
Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

I dotterföretaget HRM Software AB tillämpas aktiveringsmodellen för internt upparbetade immateriella tillgångar. Avskrivningstiden för dessa uppgår till 10 år.

Goodwill
Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel i det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar vid förvärvstillfället.
Goodwill skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandetiden. Goodwillen skrivs av över 5-10 år. I de fall goodwill skrivs av på 10 år är det motiverat av att styrelsen bedömer att denna tillgång kommer att ha ett värde under hela perioden.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I de fall anläggningstillgångarna består av olika komponenter där varje del har en förväntad nyttjandeperiod som skiljer sig väsentligt från övriga delar av tillgången, sker avskrivningar av sådana komponenter var för sig utifrån komponentens bedömda nyttjandeperiod. Utgifter som förväntas tillföra framtida ekonomiska fördelar, exempelvis genom kapacitetsförbättringar eller kostnadsrationaliseringar, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Industribyggnad, med mindre tillbyggd kontorsdel, utifrån nedanstående komponenter:	
Stommar, fasader, yttertak	*50-200 år*
Inomhusmiljö	*20-50 år*
Hissar, ledningssystem	*20-40 år*
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*5-10 år*
Inventarier, verktyg och installationer	*5 år*

Inga låneutgifter aktiveras.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar
När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

Andra långfristiga värdepappersinnehav
Posten består huvudsakligen av aktier samt andra räntebärande tillgångar. Innehavet innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas värdepapperna till anskaffningsvärde med bedömning om nedskrivningsbehov föreligger.

Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Dessa redovisas i balansräkningen när bolaget blir part genom avtalsmässiga villkor och tas bort när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller har överförts eller när förpliktelser har reglerats eller på annat sätt upphört.

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i.

Varulager
Varulager värderas till det lägsta av anskafnfingsvärde och nettoförsäljningsvärde. nedskrivning för inkurans görs vid varje bokslutstillfälle.

Avsättningar

Koncernen gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intresseföretags skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder -fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom avskrivning av fastigheter och skattemässiga underskott.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

I moderföretaget redovisas på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning den

uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Låneutgifter
I koncernen och moderbolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.
Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Koncernredovisning
Koncernredovisningen omfattar de företag i vilka moderbolaget direkt eller genom dotterföretag innehar mer än 50% av röstetalet.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets dotterföretagets resultat, tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill (eller negativ goodwill).

Intresseföretag
Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter finansiella intäkter och kostnader justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Koncernens andel i intresseföretagens redovisade skatter ingår i koncernens skattekostnader. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till eget kapital.

Redovisningsprinciper i moderföretaget
Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Leasing
Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Bokslutsdispositioner
Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktier och andelar i dotterföretag
Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Eget kapital
Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med Årsredovisningslagens indelning.

Obeskattade reserver
Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Noter

Not 1 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Koncernuppgifter

Inköp och försäljning inom koncernen
Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (0 %) av inköpen och 100 % (100 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Fastigheter	271 907 737	501 458 376
Tjänster	668 708 192	659 517 585
Varor	851 598 175	837 342 185
Maskinhyra	45 703 355	36 892 842
Övriga intäkter	7 259 656	1 654 125
	1 845 177 115	**2 036 865 113**
Moderföretag		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Övriga intäkter	53 586	51 525
	53 586	**51 525**

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Offentliga bidrag	3 981 508	4 391 912
Övrigt	10 697 096	12 465 758
Summa	14 678 604	16 857 670

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern	*Moderföretag*
Grant Thornton Sweden AB m.fl.		
Revisionsarvode	-2 518 939	-50 000
Andra uppdrag	-389 507	-
Summa	**-2 908 446**	**-50 000**

Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Avtalade framtida minimileasavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	-56 194 233	-56 904 326
Mellan ett och fem år	-142 992 287	-128 448 338
	-199 186 520	-185 352 664

Leasingavgifterna avser till största del leasing av fordon och hyra av verksamhetslokaler.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-01-01-2024-12-31	*Varav män*	*2023-01-01-2023-12-31*	*Varav män*
Koncernen				
Sverige	1 033	613	1 055	578
Totalt dotterföretag	1 033	613	1 055	578
Koncernen totalt	**1 033**	**613**	**1 055**	**578**
Varav styrelseledamöter och VD	45	39	56	47

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Löner och andra ersättningar	-459 008 193	-459 815 188
Sociala kostnader	-198 305 558	-188 817 496
(varav pensionskostnader)	-42 919 782	-40 663 978

Aktivering har skett av personalkostnader med 10 690 520 000 kr (fg år 12 426 000 kr), se även not Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten.

Moderbolaget har inte haft några anställda under verksamhetsåret eller året dessförinnan.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	47 318 979	31 171 114
	47 318 979	**31 171 114**

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamat styrda företag

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Tolust Holding AB	-406 968	-805
Åkereds Trädgårdar	-1 909 653	-1 197 071
PHL Fastigheter AB	131 842	-76 154
Kavaljer AB	2 659 200	2 484 941
TRe Partner Communication AB	-293 000	-940 000
Summa	**181 421**	**270 911**

Not 10 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Moderföretag		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	3 734 337	5 639
Utdelning	2 426 273	2 008 299
Nedskrivning	-26 256 219	-
	-20 095 609	**2 013 938**

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Ränteintäkter, intresseföretag	1 086 469	998 037
Ränteintäkter, övriga	3 720 034	4 312 451
	4 806 503	5 310 488
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	5 292 181	6 000 218
Ränteintäkter, övriga	1 615 468	977 327
	6 907 649	6 977 545

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Räntekostnader, övriga	-81 113 032	-72 288 297
	-81 113 032	-72 288 297
Moderföretag		
Räntekostnader, övriga	-58 550	-50 016
	-58 550	-50 016

Not 13 Skatt på årets resultat

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Aktuellt skattekostnad		
Periodens skattekostnad	-40 740 065	-43 970 050
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	365 587	-680 039
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 483 575	-222 457
Uppskjuten skatt i underkoncern	1 605 116	1 736 875
	-43 252 937	-43 135 671
Koncern		
Resultat före skatt	153 341 950	171 739 332
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% i juridisk enhet	-80 415 415	-212 556 829
Ej avdragsgilla kostnader	-16 366 343	-17 531 652
Ej skattepliktiga intäkter	57 442 544	187 742 778
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 704 435	2 858 283
Nettoeffekt av underskottsavdrag	-6 022 641	-3 984 912
Skattepliktig schablonintäkt på periodiseringsfond	-27 624	-66 930
Skattepliktig schablonintäkt på fondandelar	-14 582	-13 234
Skatteeffekt av temporär skillnad i Handelsbolag	-324 762	-71 426
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	-183 812	-193 879
Skattereduktion inventarier	-117 825	-79 728
Övrigt	-414 040	-72 521
Redovisad aktuell skatt	**-40 740 065**	**-43 970 050**
Moderföretag		
Aktuell skattekostnad		
Periodens skattekostnad	-2 668 773	-1 848 611
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	22 824
	-2 668 773	-1 825 787
Moderföretag		
Resultat före skatt	-13 403 510	8 844 629
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	2 761 123	-1 821 994
Ej avdragsgilla kostnader	-5 420 842	-13 401
Ej skattepliktiga intäkter	5 528	18
Skattepliktig schablonintäkt på fondandelar	-14 582	-13 234
Redovisad aktuell skatt	**-2 668 773**	**-1 848 611**

Not 14 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	148 659 533	136 233 533
-Nyanskaffningar	24 969 422	12 426 000
	173 628 955	148 659 533
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-91 084 586	-79 880 469
-Årets avskrivning enligt plan	-12 763 205	-11 204 117
	-103 847 791	-91 084 586
Redovisat värde vid årets slut	**69 781 164**	**57 574 947**

Not 15 Programvaror

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 194 641	1 812 235
-Nyanskaffningar	654 613	382 406
Vid årets slut	2 849 254	2 194 641
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 291 180	-911 133
-Årets avskrivning enligt plan	-459 934	-380 047
Vid årets slut	-1 751 114	-1 291 180
Redovisat värde vid årets slut	**1 098 140**	**903 461**

Not 16 Goodwill

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	192 419 014	147 992 291
-Nyanskaffningar	3 766 080	44 426 723
Vid årets slut	196 185 094	192 419 014
Ackumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-126 834 638	-113 640 722
-Årets avskrivning	-15 575 369	-13 193 916
Vid årets slut	-142 410 007	-126 834 638
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-406 185	-406 185
Vid årets slut	-406 185	-406 185
Redovisat värde vid årets slut	**53 368 902**	**65 178 191**

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Förskott vid årets början	9 956 217	-
Omklassificeringar	-10 987 502	-
Under året utbetalda förskott	6 707 623	9 956 217
Redovisat värde vid periodens slut	**5 676 338**	**9 956 217**

Not 18 Byggnader och mark

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 823 991 091	2 632 714 881
-Nyanskaffningar	74 640 288	28 110 848
-Avyttringar och utrangeringar		-176 937 556
-Omklassificering	170 369 180	326 602 918
-Uppskrivning		13 500 000
	3 069 000 559	2 823 991 091
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-429 517 929	-405 571 296
-Årets avskrivning enligt plan	-27 564 557	-23 946 633
	-457 082 486	-429 517 929
Redovisat värde vid årets slut	**2 611 918 073**	**2 394 473 162**
Taxeringsvärde byggnader:	1 362 897 000	1 325 256 000
Taxeringsvärde mark:	554 007 000	552 634 000
	1 916 904 000	1 877 890 000

Förvaltningsfastigheter
Fastigheterna är kontors- och industrifastigheter som innehas för långsiktig uthyrning. För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Fastigheterna värderades 2025 till 3 776 mkr, av en oberoende värderingsman. Motsvarande bokförda värde är 1 857 mkr. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar.

Not 19 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 871 454	1 444 619
-Nyanskaffningar	-	219 500
-Omklassificeringar	-	207 335
-Vid årets slut	1 871 454	1 871 454
Ackumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-1 000 309	-706 610
-Årets avskrivning	-220 139	-293 699
-Vid årets slut	-1 220 448	-1 000 309
Redovisat värde vid årets slut	**651 006**	**871 145**

Not 20 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 220 697	6 514 585
-Nyanskaffningar	1 448 951	1 576 708
-Omklassificeringar	-	129 404
	9 669 648	8 220 697
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 100 776	-5 452 724
-Årets avskrivning enligt plan	-647 214	-648 052
	-6 747 990	-6 100 776
Redovisat värde vid årets slut	**2 921 658**	**2 119 921**

Not 21 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	180 425 188	147 503 139
-Nyanskaffningar	6 900 969	15 988 992
-Förvärv av dotterföretag	1 166 604	1 916 356
-Avyttringar och utrangeringar	-2 584 074	-1 779 444
-Omklassificeringar	18 863 333	16 796 145
	204 772 020	180 425 188
Ackumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-101 655 799	-83 330 087
-Förvärv av dotterföretag	-386 751	-1 334 622
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 681 142	1 425 413
-Årets avskrivning	-19 261 244	-18 416 503
	-119 622 652	-101 655 799
Redovisat värde vid årets slut	**85 149 368**	**78 769 389**

Not 22 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Vid årets början	308 756 739	493 526 209
Investeringar	48 951 318	185 695 343
Omklassificeringar	-189 323 542	-349 009 881
Årets omräkningsdifferenser	-172 431	-21 454 932
Redovisat värde vid årets slut	**168 212 084**	**308 756 739**

Not 23 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	254 500 000	254 500 000
Redovisat värde vid årets slut	**254 500 000**	**254 500 000**

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av 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 %*	*Redovisat värde*
Simonssongruppen AB, 556737-5372, Jönköping	100 000	100	254 500 000
			254 500 000

Not 24 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 891 535	52 118 624
-Försäljning	-3 793 000	-50 000
-Årets utdelning	-2 200 000	-3 700 000
-Lämnat aktieägartillskott	600 000	2 600 000
-Årets resultat	474 421	270 911
-Omklassificering	-	-348 000
Redovisat värde vid årets slut	**45 972 956**	**50 891 535**

Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Intresseföretag / Org nr / Säte	*Justerat EK 1)*	*Antal andelar i %*	*Kapitalandelens värde i koncernen*
Indirekt ägda			
Tolust Holding AB, 556813-0149, Jönköping	7 194 379	50%	2 679 960
Åkereds Trädgårdar AB, 559279-3268, Göteborg	-2 512 420	50%	-1 256 042
PHL Fastigheter AB, 556749-6699, Vaggeryd	48 492 723	50%	40 037 665
SeTos Holding AB, 559366-1613, Göteborg	40 089	50%	14 850
Kavaljer AB, 556618-7315, Stockholm	9 818 000	40%	3 807 093
3Caps AB, 559306-0204, Jönköping	1 621 823	34%	689 430
			45 972 956

1) Med Justerat eget kapital avses företagets/koncernens egna kapital inkl kapitalandelen i obeskattade reserver.

Not 25 Andelar i samfällighetsförening

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	86 046 489	87 386 480
-Återbetalning av insatta medel	-987 497	-1 339 991
Redovisat värde vid årets slut	**85 058 992**	**86 046 489**
Specifikation		
Munksjöstadens samfällighetsförening	51 562 654	52 144 557
Linsens samfällighetsförening	25 453 262	25 760 040
Lagunens samfällighetsförening	8 043 076	8 141 892
Redovisat värde vid årets slut	**85 058 992**	**86 046 489**

Not 26 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern	*Moderföretag*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	296 428 555	159 237 227
-Tillkommande tillgångar	145 461 465	51 517 750
-Avgående tillgångar	-102 891 364	-26 113 286
-Omklassificering	-2 678 090	-
-Nedskrivning	-28 756 219	-26 256 219
Redovisat värde vid årets slut	**307 564 347**	**158 385 472**

Specifikation av värdepapper	*Redovisat värde*	*Marknads-värde*
Koncern		
Noterade andelar	252 583 920	245 026 900
	252 583 920	245 026 900
Moderföretag		
Noterade andelar	124 996 186	126 681 554
	124 996 186	126 681 554

Not 27 Uppskjuten skattefordran

Koncern	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Underskottsavdrag	19 520 639	17 084 322
	19 520 639	**17 084 322**

Not 28 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	180 282 714	159 978 751
-Tillkommande fordringar	85 842 325	20 106 449
-Reglerade fordringar	-20 778 693	-150 486
-Omklassificering	2 678 089	348 000
Redovisat värde vid årets slut	**248 024 435**	**180 282 714**
Moderföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	23 500 000	21 500 000
-Tillkommande fordringar	1 100 000	2 000 000
-Reglerade fordringar	-10 000 000	-
Redovisat värde vid årets slut	**14 600 000**	**23 500 000**

Not 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Hyra/leasing	20 023 391	17 198 084
Övriga förutbetalda kostnader	25 915 545	28 761 001
Upplupna intäkter	18 388 937	13 411 213
	64 327 873	**59 370 298**

Not 30 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	*2023-12-31*
antal aktier	100 000	100 000
kvotvärde	100	100

Not 31 Avsättningar för uppskjuten skatt

	2024-12-31	*2023-12-31*
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader i byggnader	153 576 710	143 510 468
Uppskjuten skatteskuld på obeskattade reserver	8 650 623	8 511 095
	162 227 333	**152 021 563**

Not 32 Checkräkningskredit

	2024-12-31	*2023-12-31*
Beviljad kreditlimit	442 000 000	391 929 000
Outnyttjad del	-113 930 652	-273 974 615
Utnyttjat kreditbelopp	**328 069 348**	**117 954 385**

Not 33 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncernen		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	16 690 992	11 308 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	66 326 528	21 764 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 330 282 000	1 375 573 554
	1 413 299 520	**1 408 645 554**

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncernen		
Personalrelaterade skulder	81 374 538	79 054 962
Upplupna räntor	3 672 765	1 544 050
Övriga kostnader	50 701 778	82 507 000
Förutbetalda intäkter	16 718 923	48 423 704
	152 468 004	**211 529 716**

Moderföretaget		
Övriga kostnader	-	20 001
	-	**20 001**

Not 35 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

Ställda säkerheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	1 666 990 621	1 640 815 621
Företagsinteckningar	98 900 000	97 600 000
Aktier	35 365 562	34 305 022
Fullgörande av garantier	3 311 816	2 831 816
Tecknade återköpsåtaganden	1 460 638	2 488 970
Summa ställda säkerheter	**1 806 028 637**	**1 778 041 429**

Eventualförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för intressebolag	23 325 000	23 525 000
Borgensförbindelser till förmån för annans skulder	221 195 158	835 324 713
Betalningsförpliktelse	335 000	335 000
	244 855 158	**859 184 713**

Not 36 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

Ställda säkerheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ställda säkerheter	*Inga*	*Inga*

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2024 års höga inflationsläge och ökade räntor bedöms nu stagnera. Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut som bedöms påverka företagets ställning eller resultat.

Underskrifter

Jönköping 2025- 05 - 08

Stig-Olof Simonsson
Styrelseordförande

Eva Simonsson

Marie Simonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 05-13

Grant Thornton Sweden AB

Anna Lexell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Istmo AB

Org.nr. 556717 - 0047

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Istmo AB för år 2024.

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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Istmo AB för år 2024 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 fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping 2025-05-13
Grant Thornton Sweden AB

Anna Lexell
Auktoriserad revisor