20250430014485

ÅRSREDOVISNING

för

BirgittaHus AB

556238-6366

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 28/4 2025. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 29/4 2025

Olof Nord
Styrelseledamot

20250430014B6

ÅRSREDOVISNING

för

BirgittaHus AB

556238-6366

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	9

Transaktion 09222115557545003700 Signerat TL, JL, ON, IB

BirgittaHus AB
556238-6366

20250430014487

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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

Verksamheten
Företaget äger ett dotterföretag som bedriver fastighetsförvaltning i Åre. Det helägda dotterföretaget Åretorpets Lägenheter AB, org nr 556109-4409, har säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	288 752	275 000	250 001	257 611	18 700 851
Resultat efter finansiella poster	-70 239	-70 698	-79 660	101 286	18 232 529
Balansomslutning	50 961 520	46 430 926	46 304 051	48 354 111	62 179 712
Soliditet, %	21,5	13,8	13,6	13,1	6,5

2020 såldes fastigheterna i Åre-Svedje 1:95 samt 1:180-188 i Åre Kommun vilket förklarar högre nettoomsättning jämfört med tidigare år. 2020 samt 2021 har Birgittahus börjat fakturera admintjänster till dotterbolag vilket förklarar högre nettoomsättning jämfört med tidigare år.

Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar.

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 830 000	1 248 283	3 208 019	125 365	6 411 667
Resultatdisposition enligt beslut på årsstämma			125 365	-125 365	
Aktieägartillskott, erhållna			4 500 000		4 500 000
Årets resultat				19 780	19 780
Belopp vid årets utgång	**1 830 000**	**1 248 283**	**7 833 384**	**19 780**	**10 931 447**

Företaget har erhållit villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel med totalt 2 000 000 kr (2 000 000 kr).

20250430014888

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	7 833 384
Årets resultat	19 780
	7 853 164
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	**7 853 164**

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

Transaktion 09222115557545003700 Signerat TL, JL, ON, IB

20250430014489

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Nettoomsättning		-	1
Övriga rörelseintäkter	*2*	288 752	275 000
Summa nettoomsättning och övriga rörelseintäkter	*3*	288 752	275 001
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	*3,4*	-378 771	-361 149
Summa rörelsens kostnader		-378 771	-361 149
Rörelseresultat		**-90 019**	**-86 148**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	1 622
Ränteintäkter från koncernföretag		1 043 665	1 037 828
Räntekostnader till koncernföretag		-1 024 000	-1 024 000
Summa resultat från finansiell poster		**19 780**	**15 450**
Resultat efter finansiella poster		**-70 239**	**-70 698**
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		90 019	224 580
Resultat före skatt		**19 780**	**153 882**
Skatt på årets resultat	*5*	-	-28 517
Årets resultat		**19 780**	**125 365**

20250430001490

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	10 160 691	5 660 690
Fordringar hos koncernföretag		40 000 000	40 000 000
		50 160 691	**45 660 690**
Summa anläggningstillgångar		**50 160 691**	**45 660 690**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		792 298	759 584
Övriga fordringar		8 531	10 652
		800 829	**770 236**
Kortfristiga placeringar			
Summa omsättningstillgångar		**800 829**	**770 236**
SUMMA TILLGÅNGAR		**50 961 520**	**46 430 926**

Transaktion 09222115557545003700 Signerat TL, JL, ON, IB

20250430014911

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	7	1 830 000	1 830 000
Reservfond		1 248 283	1 248 283
		3 078 283	**3 078 283**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 833 384	3 208 018
Årets resultat		19 780	125 365
		7 853 164	**3 333 383**
Summa eget kapital		**10 931 447**	**6 411 666**
Långfristiga skulder	8		
Skulder till koncernföretag		40 000 000	40 000 000
		40 000 000	**40 000 000**
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	30 073	19 260
		30 073	**19 260**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**50 961 520**	**46 430 926**

Transaktion 09222115557545003700 Signerat TL, JL, ON, IB

20250430014492

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänt om företaget

BirgittaHus AB med org nr 556238-6366 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 BirgittaHus 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 jämfört med tidigare år.

Värderingsprinciper

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företaget saknar viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar samt viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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

Intäkter

Ränta, utdelning och realisationsresultat redovisas som intäkt när det är sannolikt att bolaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

20250430001493

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.

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.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget 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 företaget 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.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Därefter värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Vid varje balansdag utvärderar företaget 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. Diskontering sker med en ränta som motsvarar tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan.

Personal

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

Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Transaktion 09222115557545003700 Signerat TL, JL, ON, IB

20250430014494

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Admin tjänster koncernföretag	288 752	275 000
	288 752	**275 000**

Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen

	2024	2023
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	100%	100%
Andel av inköpen som avser koncernföretag	92%	91%

Not 4 Ersättning till revisorer

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	30 073	28 888
	30 073	**28 888**

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 5 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Redovisat resultat före skatt 20,6%	19 780	153 882
Skatt enligt gällande skattesats	-4 075	-31 700
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	24	334
Effekt av ej avdragsgilla räntor	4 051	2 849
Redovisad skattekostnad	**-**	**-28 517**
Effektiv skatt (%)	-	19

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 660 690	5 660 690
Aktieägartillskott	4 500 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 160 690**	**5 660 690**
Utgående redovisat värde	**10 160 690**	**5 660 690**

Transaktion 09222115557545003700 Signerat TL, JL, ON, IB

20250430014955

Specifikation av andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap andel %		
Åretorpets Lägenheter AB 556109-4409	Stockholm	10 000 100%	10 160 690	5 660 690
			10 160 690	**5 660 690**

Not 7 Upplysning om aktiekapital

Antal aktier uppgår till 18 300 st med kvotvärde 100.

Villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel uppgår till 2 000 000 kr (2 000 000 kr)

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	**40 000 000**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	30 073	19 260
	30 073	**19 260**

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Johan Ljungberg
Ordförande

Olof Nord
Styrelseledamot

Tom Ljungberg
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557545003700 Signerat TL, JL, ON, IB

Verifikat

Transaktion 09222115557545003700

Dokument

20 Birgittahus ÅR 2024 för signering
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2025-04-24 06:35:27 CEST (+0200) av Marie Modig (MM)
Färdigställt 2025-04-25 10:19:46 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Tom Ljungberg (TL)
Personnummer 198608040336
tom.ljungberg@tagehus.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM JOHAN ÅKE LJUNGBERG"
Signerade 2025-04-24 14:19:24 CEST (+0200)

Johan Ljungberg (JL)
Personnummer 7207270278
johan.ljungberg@tagehus.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Tage Ljungberg"
Signerade 2025-04-24 10:07:28 CEST (+0200)

Olof Nord (ON)
Personnummer 197907111475
olof.nord@tagehus.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof Nord"
Signerade 2025-04-24 09:53:03 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)
Personnummer 198311010261
ida.brandt@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA BRANDT"
Signerade 2025-04-25 10:19:46 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20250430011496

Verifikat

Transaktion 09222115557545003700

20250430041497

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

20250430014498

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i BirgittaHus AB, org.nr 556238-6366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BirgittaHus AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BirgittaHus 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 BirgittaHus 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: E5GVD-JN69V-X1J9U-97MY9-IMBLW-C8K69

20250430014999

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 BirgittaHus 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 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 BirgittaHus 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, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: E5GVD-JN69V-X1J9U-97MY9-IMBLW-C8K69

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."

20250430015OO

IDA BRANDT
Auktoriserad revisor
Serienummer: 800192e87e12fc[…]4eed631295bab
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-25 06:55:19 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: E5GVD-JN69V-X1J9U-97MY9-IMBLW-C8K69

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

20250430015O1

Styrelsen och verkställande direktören för

Tagehus Holding AB

Org nr. 556813-3945

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

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

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015O2

Förvaltningsberättelse

ÅRET I SAMMANDRAG

Tagehus visar god utveckling i flera av koncernens verksamheter under 2024. Segmentet Bad- och friskvård visar god tillväxt i både omsättning och resultat medan Fastighetssegmentet levererade på en stabil nivå. En fortsatt väldigt utmanande marknad bidrog till kraftigt sänkt omsättning och resultat i Credentia. Vidare tynger nedskrivningar av flera onoterade innehav resultatet. Sammantaget uppgick koncernens nettoomsättning till 1 186 077 tkr (1 586 454) vilket är en sänkning med 25 procent relativt föregående år. Justerad EBITDA (för definition se Tilläggsupplysningar) uppgick till 26 150 tkr (-25 412), resultat före skatt -44 669 tkr (-8 390). Koncernen visar fortsatt en stark finansiell ställning med eget kapital uppgående till 1 820 369 tkr (1 989 490) och soliditet om 37 procent (44).

VERKSAMHETEN

Tagehus Holding AB (Tagehus) 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 är moderbolag i en koncern vars verksamhet är indelad i olika segment. De olika segmenten utgörs av Noterade Kärninnehav, Credentia, Fastigheter, Bad och Friskvård, 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 13 medarbetare (11), ytterligare 556 personer (549) är anställda i Medley, Credentia, ST Airborne Systems (STAB) och Tagehus Hotel (Grow Hotel).

NOTERADE KÄRNINNEHAV

Inom noterade kärninnehav har Tagehus en tydlig roll som aktiv ägare med innehav i Atrium Ljungberg, John Mattson och K2A. VD och styrelseledamot Johan Ljungberg är styrelseordförande i Atrium Ljungberg, vice ordförande & styrelseledamot i John Mattson samt styrelseledamot i K2A. I noterade kärninnehav ingår även övriga noterade aktieinvesteringar, vilka över tid kommer att skifta. Per den 31 december 2024 ingår Sagax och Arlandastad Group.

Atrium Ljungberg

Det största innehavet utgörs av aktier i Atrium Ljungberg AB (publ), där koncernen innehar 15 965 784 B-aktier samt 100 000 A-aktier (15 965 784). Efter förvärv av 70 000 aktier i februari 2022 klassificerades innehavet om från "Andra långfristiga värdepappersinnehav" till att vara "Andelar i intresseföretag" och redovisas från och med 2022 enligt kapitalandelsmetoden. Ytterligare förvärv gjordes i augusti 2022 med 100 000 B-aktier följt av 150 000 B-aktier samt 100 000 A-aktier i 2023. Innehavet motsvarar 12,7 procent (12,7) av kapitalet och 10,5 procent (10,5) av rösterna. Samtliga aktier innehas av moderbolaget. Johan Ljungberg är styrelseordförande i Atrium Ljungberg.

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 900 000 kvadratmeter, värderade till 58 miljarder kronor. Atriums projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka 40 miljarder kronor.

Ekonomisk översikt **Koncern**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	1 186 077	1 586 454	1 756 387	1 293 318	1 085 872
Resultat före skatt	-44 669	-8 390	257 814	6 729	-23 790
Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande	1 820 369	1 989 490	2 029 813	1 812 772	1 803 264
Balansomslutning	4 910 552	4 566 970	4 361 365	3 948 928	3 884 478
Vinstmarginal, %	neg	neg	15	1	neg
Soliditet, %	*37*	*44*	*47*	*46*	*46*

Moderbolag	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Övriga rörelseintäkter	12 055	11 547	10 333	8 793	10 462
Resultat efter finansiella poster	-140 276	-15 210	5 467	152 819	6 841
Eget kapital	*1 639 135*	*1 874 132*	*1 870 035*	*1 896 269*	*1 727 708*
Balansomslutning	3 786 653	3 460 461	3 213 863	3 069 892	2 825 429
Soliditet, %	43	54	58	62	61

Definitioner av nyckeltal, se Tilläggsupplysningar, sid 16.

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430001503

Totalt resultat före skatt som innehavet i Atrium Ljungberg bidrar med uppgår till 135 823 tkr (202 972).

John Mattson

Tagehus äger aktier motsvarande 13 procent av kapital och röster i John Mattson, Johan Ljungberg är vice ordförande och styrelseledamot. John Mattson etablerades 1965 av byggmästare John Mattson. John Mattson är en bostadsfastighetsägare med cirka 4 300 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler och tomträtter i Stockholmsregionen; Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby. Fastighetsvärdet uppgick den 31:a december 2024 till 14,1 miljarder kronor. John Mattsons ambition är att fortsätta växa i bra marknadslägen i Stockholmsregionen.

K2A

Tagehus äger aktier motsvarande 13,4 procent av kapitalet och 18,3 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 är en bygg- och fastighetskoncern som utvecklar och bygger framtidens boenden och andra viktiga samhällsfunktioner. Till exempel äldreboenden, skolor, förskolor, brandstationer och LSS. Inom Credentias organisation finns kompetens och erfarenhet att bidra till ett samhälle av hög livskvalitet där människor mår bra. Credentia är verksamma i Roslagen, i norra Storstockholm samt i Uppsala. Huvudkontoret är beläget i centrala Norrtälje. Koncernens verksamhet omfattar följande huvudsakliga områden:

- Projektutveckling avseende nyproduktion av bostadsrätter, småhusområden och hyresrätter samt olika typer av samhällsfastigheter, exempelvis särskilt boende för äldre, trygghetsboende, LSS, förskolor etc.
- Bygg & VVS - entreprenadverksamhet med olika uppdragsgivare såsom kommuner och andra större beställare såsom fastighetsbolag, fastighetsutvecklare, bostadsrättsföreningar etc.

Vid utgången av 2024 har Credentia en portfölj på 1 213 (1 410) byggrätter. Vidare så har 0 (147) lägenheter produktionsstartats och totalt såldes 39 (21) lägenheter under året. Vid slutet av 2024 har Credentia 147 (274) lägenheter i pågående produktion.

Nettoomsättningen för året uppgick till 417 924 tkr (818 135) i koncernen, justerat EBITDA till -62 337 tkr (-93 374) och resultat före skatt till -82 341 tkr (-75 803). Volymminskning samt det negativa resultatet förklaras i huvudsak av den svåra situationen på byggmarknaden i allmänhet och på bostadsmarknaden i synnerhet. Byggbranschen har strukturella utmaningar med fortsatt höga byggkostnader samtidigt som efterfrågan på nyproducerade bostäder fortsatt är mycket låg. Dessa omständigheter har under året lett till omfattande prisreducering av nyproducerade bostäder samt fortsatta stora kostnadsökningar i vissa projekt. Kostnadsökningar med projektnedskrivningar som följd påverkar resultat negativt med cirka 40 mkr.

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 koncerncens investeringar i Grnbck, Strandhöjden samt ett markutvecklingsprojekt i Täljö, där Tagehus har en ägarandel om 30 procent i Runö HB. Utvecklingsprojektet beräknas omfatta 5 000-7 000 byggrätter fördelat på en lång tidsperiod.

Nettoomsättning för Fastigheter uppgick till 48 313 tkr (44 872), justerad EBITDA till 29 223 tkr (26 749) och resultat före skatt till 13 631 tkr (-21 470).

BAD OCH FRISKVÅRD

Segmentet Bad och Friskvård omfattar de verksamheter i koncernen som är verksamma inom utvecklande, ägande och drift av bad- och friskvårdsanläggningar. Från och med kvartal 4 2023 inkluderas även Medley i segmentet Bad och Friskvård.

Medley är en av Sveriges ledande aktörer i bad- och friskvårdsbranschen och startade sin verksamhet 2001. Fler än 30 bad- och träningsanläggningar fördelade på 20 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. Medley vill vara det självklara valet och den naturliga mötesplatsen i de kommuner de verkar i för en aktiv fritid på land och i vatten. Medleys nettoomsättning uppgick till 507 918 tkr (449 214), justerad EBITDA till 35 101 tkr (32 671). Resultat före skatt uppgick till 26 922 tkr (26 892).

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430013504

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

Hemsö och Tagebad bildade under hösten 2021 det gemensamma bolaget Hemtag. 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. Under andra kvartalet 2023 vann Hemtag upphandlingen av utveckling, byggnation och drift av ett nytt badhus i Orminge, Nacka kommun. Tillträde till fastigheten genomfördes i december 2024 och produktionsstart planeras att ske under det första kvartalet 2025.

Nettoomsättning för Bad- och friskvårdsanläggningar uppgick till 514 164 tkr (449 992), justerad EBITDA på 75 693 tkr (66 444) och resultat före skatt till 46 056 tkr (39 754).

LONGRUN CAPITAL

Tillgångarna i Longrun Capital 1 respektive Longrun Capital 2 förvaltas av ett externt företag Longrun Capital, 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 investeringsportföljerna i Longrun Capital 1 och Longrun Capital 2. I takt med att det sker avyttringar kommer det frigjorda kapitalet att återinvesteras baserat på Longruns ovannämnda investeringsfokus.

Longrun Capital 1 & 2 hade per den 31 december 2024 följande innehav:

- Gordon Services, last-mile-bolag med fokus på kylda varor. Ägarandel: 6 procent.
- Tiptapp, ett snabbt sätt att bli av med grovsopor eller för att transportera saker. Ägarandel: 5 procent.
- Corite Holding, som gör det möjligt för privatpersoner att investera i artister och musik. Ägarandel 14 procent.
- Roaring Group, som erbjuder smarta tjänster för hantering av kunddata. Ägarandel 4 procent.
- Vivabem Brasil, en snabbväxande nätläkare i Brasilien. Ägarandel 3 procent.
- Printler Group, en marknadsplats för posters och ramar. Ägarandel 25 procent[1].
- Cardo Health, ett telemedicinbolag med fokus på emerging markets. Ägarandel under 1 procent.
- Webrock Ventures, som i samarbete med framgångsrika nordiska bolag etablerar digitala affärskoncept på tillväxtmarknader. Ägarandel 4 procent.
- Imaginecare, som är ledande inom hemmonitorering av kroniskt sjuka. Ägarandel 18 procent.
- Solur, som är ett holdingbolag med ägande i ett mindre antal svenska start-ups. Ägarandel 5 procent.
- Ekolution, som utvecklar och producerar isoleringsmaterial baserat på hampa. Ägarandel 10 procent.
- Drupps, som utvecklar och producerar system för atmosfärisk vattenproduktion. Ägarandel 2 procent.
- Noda, som utvecklar en AI-baserad lösning för energioptimering. Ägarandel 21 procent[1].
- GreenIron, som utvecklar fossilfri teknologi som reducerat klimatavtrycket för metall-, gruv- och tillverkningsindustrier. Ägarandel 1 procent.
- NSS Water, som producerar nanorent vatten för högteknologiska industrier. Ägarandel 7 procent.
- 3EFlow, som utvecklar energi- och vatteneffektiva kranvattensystem. Ägarandel 7 procent.

Justerad EBITDA för Longrun Capital uppgår till -5 831 tkr (-5 430) och resultat före skatt uppgår till -27 569 tkr (-31 447).

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 en mindre del investeringar som går utanför detta fokus.

Övriga investeringar utgörs idag av Euroflorist, hotellrörelser i Grow Hotel i Solna och Park Astoria i Enköping, ST Airborne, Rockton-koncernen, Firerock, RGG, samt övriga investeringar i onoterade bolag, såsom Stey samt One Thousand and One Voices.

Koncernen bedriver 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 uppgår till 55 procent. Grows nettoomsättning uppgick under 2024 till 55 486 tkr (47 921). De bägge hotellverksamheterna ingår i resultat före skatt med 4 709 tkr (-3 257).

I december 2023 genomfördes en uppdelning av bolagen inom BAM-koncernen varvid ST Airborne Systems förvärvades av befintliga aktieägare i BAM Intressenter. I mars 2024 förvärvade Tagehus Holding ytterligare 23 procent av ST Airborne Systems varvid bolagets ägande nu uppgår till 92 procent. I maj 2024 sålde Tagehus samtliga aktier i BAM intressenter.

Nettoomsättning för BAM uppgick, för perioden fram till försäljningsdatum, till 104 850 tkr, justerad EBITDA till 2 897 tkr och resultat före skatt till 677 tkr.

ST Airborne Systems utvecklar, säljer och underhåller flygburna övervakningssystem. Bolaget har under året inlett arbetet med utvecklingen av nästa generations system.

1) Ej klassificerat som intressebolag då Longrun Capital bedömer att dess inflytande inte är betydande

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015O5

Nettoomsättning för bolaget uppgick 2024 till 23 489 tkr (6 499), justerad EBITDA till -15 073 tkr (-2 674) och resultat före skatt till -17 307 tkr (-2 812).

Rockton-koncernen (Rockton) ägde vid årets ingång ett flygplan, en Airbus A320 som fortsatt är uthyrt till en hyrestagare i Filippinerna fram till januari 2026.

Resultat före skatt uppgick för Rockton till 8 778 tkr (11 010 tkr).

Firerock 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 som är ett helägt företag bedriver kapitalförvaltning inklusive aktiehandel. Innehavet har under 2024 klassificerats om till anläggningstillgångar då syftet med innehavet ändrat karaktär från handel med värdepapper till att stadigvarande bruka tillgångarna. Resultat före skatt uppgick till -6 115 tkr (-11 201).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Moderbolaget

Under januari 2024 genomfördes en riktad inlösen av 240 st stamaktier ägda av Glottran AB (ett av Johan Ljungberg helägt bolag). Som ett resultat uppgår utestående aktier nu till 10 310 stycken, tidigare 10 550 stycken. Samtidigt med inlösen genomfördes även en fondemission om 96 tkr genom vilken aktiekapitalet tillfördes detta belopp från fritt eget kapital varvid aktiekapitalet lämnades oförändrat i förhållande till nivån innan inlösen. Till följd av ovan inlösen minskade bolagets eget kapital med cirka 117 400 tkr.

Under december emitterade Tagehus Holding sin första obligation. Den gröna obligationen på 500 msek, under ett ramverk om 1 000 msek, med löptid på tre år togs väl emot i marknaden och markerar ett viktigt steg i koncernens fortsatta utveckling.

Noterade Kärninnehav

Under mars förvärvades ytterligare 400 000 B-aktier i John Mattson.

Credentia

Under 2024 har höga marknadsräntor, och en instabil geopolitisk situation i Europa, bidragit till fortsatt utmanande marknadsförutsättningar. Även om marknadsräntor från och med halvårsskiftet 2024 sjunkit så har marknaden för bostäder, både nyproducerade och på andrahandsmarknaden, alltjämt varit avvaktande.

Under året har Credentia haft pågående produktion för bostadsrättsföreningen Lugnets Oas i Norrtälje med 55 lgh samt även för projekt Skridskon med 92 st hyresrätter, även det i Norrtälje.

Stora externa entreprenader som löpt på under året är bostadsrätter i Solna med totalt 125 lgh samt i Norrtälje Hamn bostadsrätter och seniorboende om totalt 130 lgh.

Under första kvartalet 2024 inledde Credentia tvisteförfaranden gentemot två beställare av externa entreprenadprojekt i Solna respektive Rissne. Tvisterna, som fortsatt är pågående, är centrerad kring huruvida Credentia har rätt till indexreglering enligt avtal eller ej. Avgörande av båda tvisterna förväntas ske under första halvåret 2025. Det finns, per balansdagen, inga bokförda tillgångar eller skulder relaterade till tvisterna.

Fastigheter

Under januari 2024 förvärvade Tagehus Holding AB 30 procent av aktierna i Strandhöjden AB. Strandhöjden bedriver, via dotter- och intressebolag, i huvudsak rådgivande verksamhet inom fastighetsbranschen.

Under mars förvärvade Tagehus Holding AB 20 procent av aktierna i grnbck AB. Samtidigt förvärvade bolaget preferensaktier i grnbck Holding 1 AB, motsvarande 58,2 procent av kapital och 21 procent av rösterna.

Bad och Friskvård

Strukturellt adderade Medley ett antal nya/nygamla anläggningar under året. I april startades verksamheten i Solna Simhall, med tillhörande gym. Samma månad tillträddes aktierna i Medley Utveckling AB (tidigare Fair Utveckling AB), vilket adderade fyra ytterligare anläggningar till bolagets portfölj – Munktellbadet i Eskilstuna, Ljungsbro Fritidscenter i Linköping, Safiren i Vagnhärad samt Futurum i Växjö. I december kompletterades Munktellbadet med ett närbeläget gym samtidigt som ett nytt gym i Skellefteå simhall, Skellefteå startades. Under året tecknade bolaget även avtal gällande drift av simhall och gym i en ny fastighet i Malmö Södervärn som förväntas färdigställas vid årsskiftet 2026/2027. Inga anläggningar/avtal frånträddes under 2024."Hemtag Stockholm, ett helägt dotterbolag till Hemtag Fastigheter, tillträde under december fastigheten där det nya badhuset i Myrsjö, Nacka ska uppföras. Byggstart är planerad till första kvartalet 2025.

Övriga investeringar

Under mars förvärvade Tagehus Holding AB 4 600 000 aktier, motsvaranade 23 procent av kapital och röster, i ST Airborne Systems. Efter förvärvet äger Tagehus Holding cirka 92 procent av kapital och röster i ST Airborne Systems.

Under maj avyttrade Tagehus Holding AB samtliga aktier i BAM intressentar AB.

Longrun Capital

Under december förvärvade Tagehus Holding samtliga aktier i Longrun Capital 2 Holding AB från Johan Ljungberg. Efter förvärvet är nu Tagehus Holding majoritetsägare i både Longrun Capital 1 AB samt Longrun Capital 2 AB.

Under året har Longrun Capital 1 AB gjort tilläggsförvärv i Ekolution om 3 000 tkr och ImagineCare om 1 500 tkr samtidigt som bolaget avyttrat 17 000 aktier i Printler Group AB. Under året gick portföljbolaget Esportal Group AB i konkurs.

KONCERNENS RESULTAT

Nettoomsättning uppgick till 1 186 077 tkr (1 586 454), justerad EBITDA till 26 150 tkr (-25 412) och resultat före skatt på -44 669 tkr (-8 390). Årets resultat efter skatt uppgick till -22 454 tkr (-20 283).

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015O6

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Kassaflödet uppgick till 325 914 tkr (109 824), varav kassaflöde från den löpande verksamheten stod for -82 376 tkr (-103 916). Kassaflöde från Investeringsverksamheten uppgick till -79 981 tkr (-61 163) och kassaflöde från finansieringsverksamheten till 488 271 tkr (274 902). Investeringar i materiella anläggningstillgångar har under året gjorts med 29 633 tkr (50 938).

FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Likvida medel uppgick till 671 729 tkr (343 652). Räntebärande skulder uppgick till 2 685 443 tkr (2 089 852). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 4,3 procent (4,9). Medellöptiden för räntebindningen uppgick till 0,5 år (0,6) medan genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 1,5 år. Derivat i form av swap-avtal används i ett fall för att minimera ränterisken.

Eget kapital uppgick på balansdagen till 1 820 369 tkr (1 989 490), vilket motsvarar en soliditet på 37 procent (44).

MODERBOLAGET

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

Justerad EBITDA uppgick till -29 660 tkr (-25 146). Resultat efter finansiella poster men före koncernbidrag och skatt uppgick till -140 276 tkr (-15 210). Moderbolaget har även belastats med nedskrivningar av andelar i koncernföretag uppgående till 110 100 tkr (113 051).

Likvida medel uppgick till 540 254 tkr (212 944). De långfristiga skulderna uppgick till 646 626 tkr (166 667) och skulder till kreditinstitut till 1 697 806 tkr (1 106 341).

Eget kapital uppgick på balansdagen till 1 639 135 tkr (1 874 132), vilket motsvarar en soliditet på 43 procent (54). 2019 emitterade moderbolaget 550 preferensaktier till en teckningskurs om 1 450 tkr som till fullo tecknades av T Ljungberg BV. Preferensaktier har företräde, framför stamaktier, till utdelning om 3 procent av teckningskurs på aktierna. Utdelning kräver stämmobeslut.

HÅLLBARHET, MILJÖ OCH MEDARBETARE

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/
John Mattson:
https://corporate.johnmattson.se/om-oss/hallbarhet/
K2A:
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 Friskvård

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.

Elförbrukningen i Åretorpets Lägenheter sjönk med drygt 6 procent under 2024, detta dock framförallt på grund av högre temperatur i jämförelse med föregående år. För 2025 planeras inventering och utredning av eldrivna uppvärmningskällor.

Under det tredje kvartalet 2024 slutfördes installationen av solceller på badanläggningen i Järfälla. Sammanslaget ökade energiförbrukning per besökare för anläggningarna i Tyresö och Järfälla med drygt 4 procentenheter under 2024, drivet av lägre antal besökare för båda anläggningarna.

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015O7

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

Nyckeltalen för hotellen är energiförbrukning per gästnatt och under 2024 är detta oförändrat i jämförelse med föregående år. Under 2025 fortsätter den kontinuerliga uppföljningen av förbrukning samt implementering av inkrementella optimerings- och förbättringsåtgärder.

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

Flyg

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

MEDARBETARE

Koncernen sysselsätter 569 medarbetare. Dessa är anställda hos Medley, Credentia, ST Airborne, 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.

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.

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 Friskvård

Koncernen äger och driver två bad- och friskvårdsanläggningar 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

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430001508

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.

Medley påverkas såväl av den allmänna konkurrenssituationen som det generella ekonomiska läget. Den ekonomiska situationen som råder med osäkerhet gällande inflation och räntekostnader kan ha en negativ effekt på lönsamheten med såväl minskade intäkter som högre personal-, råvaru- samt energikostnader. Med ett starkt fokus på likviditet och lönsamhet minimeras riskerna i verksamheten.

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.

Longrun Capital

Portföljbolagen inom Longrun Capital 1 & 2 ägs av ett dotterföretag där Tagehus är majoritetsägare. Dotterföretagen är obelånade. 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

Hotellverksamheterna i koncernen påverkas såväl av den allmänna konkurrenssituationen som det generella ekonomiska läget. Den ekonomiska situationen som råder med osäkerhet gällande inflation och 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.

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-koncernen valt att sprida förfall av lån över tiden samt att arbeta med flera olika banker. Moderbolaget har lån där noterade aktier är pantsatta, där börskurs och belåningsgrader är viktiga parametrar för dessa. Under 2024 breddade moderbolaget sin finansierings genom att emittera en obligation. I övrigt utgörs existerande lån som är säkerställda med fastigheter. En mindre del av lånen är säkerställda med flygplan.

Derivat i form av swappar används, när så är lämpligt, för att minimera ränterisken. Koncernen har även ingått swap-avtal där rörlig ränta växlas till fast, se not 36. Tagehus-koncernen arbetar nästan uteslutande med transaktioner i svenska kronor. Undantag utgörs för Rockton-koncernen, Firerock och en mindre del av ST Airborne där intäkter och kostnader samt finansiering utgörs av flöden i dollar.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Under januari gjorde Longrun Capital 2 AB en tilläggsinvestering om 7 500 tkr i GreenIron AB i form av konvertibler.

Under februari förvärvade Tagehus Holding AB preferensaktier i grnbck Holding 2 AB, motsvarande 58,8 procent av kapitalet och 21 procent av rösterna.

Under mars förvärvade Tagehus Holding 1 500 000 b-aktier i Besqab.

FÖRETAGETS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

Tagehus kommer fortsätta att ha ett fokus på fastighetsrelaterade investeringar i vid bemärkelse.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av företagets resultat (kr):

Till årsstämmans förfogande står	SEK
Överkursfond	797 120 000
Balanserat resultat	955 640 304
Årets resultat	-117 845 555
	1 634 914 749
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition	
Balanseras i ny räkning	1 634 914 749
	1 634 914 749

Årsredovisningen är upprättad i tkr. Belopp inom parentes avser föregående år.

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015O9

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2024-01-01–2024-12-31	Koncernen 2023-01-01–2023-12-31	Not	Moderbolag 2024-01-01–2024-12-31	Moderbolag 2023-01-01–2023-12-31
Nettoomsättning	2	1 186 077	1 586 454		-	-
Aktiverat arbete för egen räkning	15	6 957	1 984		-	-
Övriga rörelseintäkter	3	49 568	56 599	3, 6	12 055	11 547
Summa nettoomsättning, aktiverat arbete för egen räkning samt övriga rörelseintäkter		**1 242 603**	**1 645 038**		**12 055**	**11 547**
Rörelsens kostnader						
Verksamhetskostnader		-516 443	-951 925		-	-
Övriga externa kostnader	4, 5	-319 040	-300 362	4, 5, 6	-21 665	-19 671
Personalkostnader	7	-374 265	-397 736	7	-20 050	-17 021
Av- och nedskrivningar samt återföringar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-56 972	-56 814	8	-50	-163
Övriga rörelsekostnader		-5 705	-1 312		-	-
Summa rörelsens kostnader		**-1 272 424**	**-1 708 149**		**-41 765**	**-36 855**
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag		338	3 534		-	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i intresseföretag		483	-		-	-
Nedskrivning av andelar i intresseföretag		-6 979	-44 453		-	-
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	10	137 004	206 036		-	-
Rörelseresultat	2	**101 024**	**102 006**		**-29 710**	**-25 309**
Resultat från finansiella poster						
Resultat från tradingverksamhet		-	-10 048		-	-
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	9	-75 871	-11 361
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-	10	51 648	83 788
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-57 358	-41 862	11	-18 275	-14 910
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	11 411	10 280	12	5 076	11 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-99 745	-68 767	13	-73 143	-59 148
Summa resultat från finansiella poster		**-145 693**	**-110 397**		**-110 566**	**10 099**
Resultat efter finansiella poster		**-44 669**	**-8 390**		**-140 276**	**-15 210**
Bokslutsdispositioner						
Koncernbidrag		-	-		22 431	19 307
Resultat före skatt		**-44 669**	**-8 390**		**-117 846**	**4 097**
Skatt på årets resultat	14	22 215	-11 893	14	-	-
Årets Resultat		**-22 454**	**-20 283**		**-117 846**	**4 097**
Hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		-20 047	-7 305		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-2 407	-12 978		-	-
		-22 454	**-20 283**		**-**	**-**

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015 10

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Not	Moderbolag 2024-12-31	Moderbolag 2023-12-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar						
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	13 017	7 732		-	-
Goodwill	16	26 109	93		-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		**39 126**	**7 825**		**-**	**-**
Materiella anläggningstillgångar						
Byggnader och mark	17	238 437	250 888		-	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet	18	1 623	1 054		-	-
Förvaltningsfastigheter	19	246 672	255 389		-	-
Flygplan	20	80 477	114 772		-	-
Inventarier och installationer	21	160 851	158 949	21	110	160
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19, 22	61 777	58 307		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**789 837**	**839 360**		**110**	**160**
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i koncernföretag	24	-	-	23	1 096 474	1 127 605
Fordringar hos koncernföretag		-	-	25	66 300	73 557
Andelar i intresseföretag	26	1 656 852	1 509 644	26	1 068 409	1 022 470
Fordringar hos intresseföretag		2 450	3 450		-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	27	1 141 430	1 090 547	27	955 456	948 166
Uppskjuten skattefordran	14	26 826	1 033	14	-	-
Andra långfristiga fordringar	28	60 410	112 983	28	28 315	34 029
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 887 968**	**2 717 656**		**3 214 953**	**3 205 827**
Summa anläggningstillgångar		**3 716 931**	**3 564 842**		**3 215 064**	**3 205 987**
Omsättningstillgångar						
Varulager m.m.						
Exploateringsfastigheter	29	272 705	138 912		-	-
Värdepapper	30	-	27 085		-	-
Övrigt varulager		7 436	19 037		-	-
Summa varulager m.m.		**280 141**	**185 034**		**-**	**-**
Kortfristiga fordringar						
Kund- och hyresfordringar		67 299	112 081		305	338
Fordringar hos intresseföretag		198	2 198		198	2 198
Fordringar hos koncernföretag		-	-		28 431	35 128
Skattefordringar		1 723	1 008		-	-
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	31	84 930	168 011		-	-
Övriga fordringar		57 223	157 768		868	980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	30 378	32 376	32	1 535	2 887
Summa kortfristiga fordringar		**241 750**	**473 443**		**31 336**	**41 530**
Kassa och bank		671 729	343 652		540 254	212 944
Summa omsättningstillgångar		**1 193 621**	**1 002 128**		**571 590**	**254 474**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 910 552**	**4 566 970**		**3 786 653**	**3 460 461**

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015111

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Not	Moderbolag 2024-12-31	Moderbolag 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital				33		
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		996 469	1 139 021		-	-
Balanserat resultat		-	-		955 640	1 068 695
Årets resultat		-	-		-117 846	4 097
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**1 797 809**	**1 940 361**		**1 639 135**	**1 874 132**
Innehav utan bestämmande inflytande		22 560	49 129		-	-
Summa eget kapital		**1 820 369**	**1 989 490**		**1 639 135**	**1 874 132**
Avsättningar						
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	41 489	38 250	14	-	-
Övriga avsättningar	34	7 527	11 472	34	-	-
Summa avsättningar		**49 016**	**49 722**		**-**	**-**
Långfristiga skulder	35, 36			35, 36		
Skulder till kreditinstitut	38	946 815	617 460	38	500 109	-
Skulder till koncernföretag		-	-		133 000	153 000
Övriga långfristiga skulder	39	54 554	37 763	39	13 516	13 667
Summa långfristiga skulder		**1 001 369**	**655 223**		**646 626**	**166 667**
Kortfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	38	1 487 179	1 227 793	38	1 197 696	1 106 341
Checkräkningskredit	40	80 296	73 864		-	-
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	31	31 287	57 384		-	-
Förskott från kunder		7 998	4 891		-	-
Leverantörsskulder		80 587	118 136		636	1 125
Skulder till koncernföretag		-	-		122 631	128 954
Skatteskulder		1 026	6 021		-	-
Övriga kortfristiga skulder	41	195 766	222 001	41	164 247	167 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36, 42	155 659	162 444	36, 42	15 683	16 237
Summa kortfristiga skulder		**2 039 798**	**1 872 534**		**1 500 893**	**1 419 662**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 910 552**	**4 566 970**		**3 786 653**	**3 460 461**

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015112

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 2023	**4 220**	**797 120**	**1 174 174**	**54 299**	**2 029 813**
Årets resultat	-	-	-609	-12 978	-13 587
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag	-	-	-20	-10	-30
Förvärv av andel i dotterföretag av innehav utan bestämmade inflytande	-	-	-15 067	2 921	-12 146
Försäljning av andel i dotterföretag till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	3 910	2 278	6 188
Optionspremie	-	-	753	-	753
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-5 214	-5 214
Innehav utan bestämmande inflytande vid förvärv	-	-	-	7 833	7 833
Utgående balans per 31 december 2023	**4 220**	**797 120**	**1 163 140**	**49 129**	**2 013 609**
Effekt av byte av redovisningsprincip:					
Intäktsredovisning badhusverksamhet[1)]			-24 119		-24 119
Justerad utgående balans per 31 december 2023	**4 220**	**797 120**	**1 139 021**	**49 129**	**1 989 490**
Justerat ingående balans per 1 januari 2024	**4 220**	**797 120**	**1 139 021**	**49 129**	**1 989 490**
Årets resultat	-	-	-20 047	-2 407	-22 454
Riktad indragning av stamaktier	-96	-	-117 351	-	-117 447
Fondemission	96	-	-96	-	-
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag	-	-	-30	-14	-43
Förvärv av andel i dotterföretag av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-9 935	-9 332	-19 268
Försäljning av andel i dotterföretag till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	2 199	-14 796	-12 597
Optionspremie	-	-	2 708	-	2 708
Utdelning och återbetalning av villkorade aktieägartillskott till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-45	-45
Innehav utan bestämmande inflytande vid förvärv	-	-	-	25	25
Utgående balans per 31 december 2024	**4 220**	**797 120**	**996 469**	**22 560**	**1 820 369**

1) Se not 43, Ändring av redovisningsprincip för intäktsredovisning av badhusverksamhet.

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015135

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 2023	**4 220**	**797 120**	**1 094 929**	**-26 234**	**1 870 035**
Disposition av föregående års resultat	-	-	-26 234	26 234	-
Årets resultat	-	-	-	4 097	4 097
Utgående balans per 31 december 2023	**4 220**	**797 120**	**1 068 695**	**4 097**	**1 874 132**
Ingående balans per 1 januari 2024	**4 220**	**797 120**	**1 068 695**	**4 097**	**1 874 132**
Disposition av föregående års resultat	-	-	4 097	-4 097	-
Riktad indragning av stamaktier	-96	-	-117 351	-	-117 447
Fondemission	96	-	-96	-	-
Optionspremie	-	-	295	-	295
Årets resultat	-	-	-	-117 846	-117 846
Utgående balans per 31 december 2024	**4 220**	**797 120**	**955 640**	**-117 846**	**1 639 135**

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015514

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen 2024-01-01–2024-12-31	Koncernen 2023-01-01–2023-12-31	Moderbolag 2024-01-01–2024-12-31	Moderbolag 2023-01-01–2023-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	101 024	102 006	-29 710	-25 309
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet [1]	-111 537	-131 895	50	163
Erhållen ränta m.m.	7 070	11 387	4 985	10 953
Erlagd ränta m.m.	-70 595	-48 880	-50 060	-34 553
Betald inkomstskatt	-9 238	-2 193	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-83 275**	**-69 575**	**-74 735**	**-48 745**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager	-113 135	-37 964	-	-
Förändring av kundfordringar	9 978	12 975	34	6
Förändring av övriga fordringar	144 652	52 646	994	13 272
Förändring av leverantörsskulder	-13 600	-47 516	-489	-696
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-26 996	-14 482	1 075	15 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-82 376**	**-103 916**	**-73 122**	**-20 274**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-63 974	-48 984	-58 878	-44 322
Lämnade aktieägartillskott till dotterföretag	-	-	-97 648	-47 600
Avyttring av dotterföretag	17 166	12 102	36 993	5 544
Förvärv av intresseföretag	-15 421	-51 744	-15 421	-51 744
Aktieägartillskott till intresseföretag	-59 952	-12 500	-35 952	-
Avyttring av intresseföretag	87	-	87	-
Utdelning intresseföretag	58 480	99 349	58 480	85 149
Utlåning/reglering lån till intresseföretag	200	8 787	-	793
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-8 428	-2 116	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 633	-50 938	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 206	21 381	-	-
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav	-40 243	-228 140	-28 790	-204 250
Avyttring av andra långfristiga värdepappersinnehav	38 212	25 649	-	15 349
Erhållna utdelningar på aktier	2 705	8 289	56 458	109 061
Reglering lån dotterföretag	-	-	7 257	35 205
Ökning av fordringar	-14	-14 565	-	-
Reglering av fordringar	19 627	172 266	6 627	8 003
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-79 981**	**-61 163**	**-70 786**	**-88 812**

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015515

Belopp i tkr	Koncernen 2024-01-01-2024-12-31	Koncernen 2023-01-01-2023-12-31	Moderbolag 2024-01-01-2024-12-31	Moderbolag 2023-01-01-2023-12-31
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	712 720	199 919	585 040	103 345
Lösen/amortering av lån	-116 904	-123 231	-16 000	-34 335
Förändring kortfristig finansiering (checkräkningskredit)	9 590	33 038	-	-
Nyemission från innehav utan bestämmande inflytande	-	7 833	-	-
Utbetald indragning av stamaktier	-117 447	-	-117 447	-
Utdelning och återbetalde villkorade aktieägartillskott till innehav utan bestämmande inflytande	-45	-6 309	-	-
Reglering av ägarlån samt upptagna lån T. Ljungberg BV	-2 350	162 900	-	162 900
Inbetalda optionspremier	2 708	753	295	-
Erhållna koncernbidrag	-	-	29 081	24 754
Lämnade koncernbidrag	-	-	-9 774	-37 926
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**488 271**	**274 902**	**471 195**	**218 738**
Årets kassaflöde	**325 914**	**109 824**	**327 287**	**109 651**
Likvida medel vid årets början	343 652	234 835	212 944	103 302
Kursdifferens i likvida medel	2 163	-1 007	23	-9
Likvida medel vid årets slut	**671 729**	**343 652**	**540 254**	**212 944**
1) Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	56 972	56 814	50	163
Realisationsresultat vid försäljning av koncernföretag	-338	-3 534	-	-
Realisationsresultat vid försäljning/utrangering av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 000	-19 115	-	-
Övriga avsättningar	-3 945	5 847	-	-
Justering för intresseföretag	-130 508	-161 583	-	-
Upplösning underhållsreserv	-22 315	-	-	-
Övriga justeringar	-10 403	-10 323	-	-
	-111 537	**-131 895**	**50**	**163**

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015516

Tilläggsupplysningar

not I

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015117

överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i 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.

Administrativa tjänster intäktsförs när tjänsterna tillhanda-hålles 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. Intäkter från försäljning av klippkort och ombudstjänster periodiseras i förhållande till nyttjande och tillhandahållande av tjänst.

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.

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

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015518

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.

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015 19

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 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.

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015520

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
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.

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

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015 21

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 2024 till 12,7 procent. Utöver Tagehus kapitalandel äger bolagets VD/Styrelseordförande, inklusive familjen, andelar i Atrium Ljungberg som uppgår till ett sammantaget ägande om 29,6 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) (14 procent) och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (18 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.

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015522

not 2

SEGMENT

Nettoomsättning	**Koncern**	
tkr	**2024**	**2023**
Noterade kärninnehav	-	-
Credentia	417 924	818 135
Fastigheter	48 313	44 872
Bad- och friskvårdsanläggningar[1)]	514 164	449 992
Longrun Capital	-	-
Övriga investeringar	205 677	273 455
Koncerngemensamt/övrigt	-	-
	1 186 077	**1 586 455**

Specifikation nettoomsättning övriga investeringar	**Koncern**	
tkr	**2024**	**2023**
Tagehus Hotel	55 486	47 921
BAM	104 850	197 036
ST Airborne	23 489	6 499
Rockton Aviation	17 545	17 655
Firerock	4 307	4 344
	205 677	**273 455**

Justerad EBITDA[2)]	**Koncern**	
tkr	**2024**	**2023**
Noterade kärninnehav	-	-
Credentia	-62 337	-93 374
Fastigheter	29 223	26 749
Bad- och friskvårdsanläggningar	75 693	66 444
Longrun Capital	-5 831	-5 430
Övriga investeringar	19 063	5 345
Koncerngemensamt/övrigt	-29 660	-25 146
	26 150	**-25 412**

Resultat före skatt	**Koncern**	
tkr	**2024**	**2023**
Noterade kärninnehav	137 828	206 731
Credentia	-82 341	-75 803
Fastigheter	13 631	-21 470
Bad- och friskvårdsanläggningar	46 506	39 753
Longrun Capital	-27 569	-31 447
Övriga investeringar[1)]	-24 674	-42 979
Koncerngemensamt/övrigt	-108 050	-83 176
	-44 669	**-8 390**

Avstämning resultatmått med resultaträkning:	**Koncern**	
tkr	**2024**	**2023**
Rörelseresultat enligt resultaträkning	**101 024**	**102 006**
Avskrivningar och nedskrivningar	56 972	56 814
Realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella anläggningstillgångar	-1 000	-19 115
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-338	-3 534
Resultat hänförligt till intresseföretag	-130 508	-161 583
Justerad EBITDA[1)]	**26 150**	**-25 412**
Finansnetto	-145 693	-110 397
Resultat hänförligt till intresseföretag	130 508	161 583
Realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella anläggningstillgångar	1 000	19 115
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	338	3 534
Avskrivningar och nedskrivningar	-56 972	-56 814
Resultat före skatt	**-44 669**	**-8 390**

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

1) Presenteras netto efter koncerninterna transaktioner inom segmentet Bad och friskvårdsanläggningar, även jämförelsetalet är justerade.
2) En beskrivning av koncernens definition av nyckeltal finns i not 1 Tilläggsupplysningar.

not 3

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncern		**Moderbolag**	
tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Valutakursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär	5 063	1 614	-	-
Vinst vid avyttring/utrangering av immateriella och *materiella anläggningstillgångar*	1 041	19 488	-	-
Erhållna offentliga bidrag	6 456	6 894	-	6
Övriga rörelseintäkter, koncern	-	-	6 604	6 131
Övriga rörelseintäkter	37 008	28 604	5 451	5 409
	49 568	***56 599***	***12 055***	***11 547***

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015523

Specifikation erhållna offentliga bidrag	Koncern		Moderbolag	
tkr	2024	2023	2024	2023
Stöd för korttidsarbete	-	114	-	-
Omställningsstöd	2 760	-	-	-
Kompensation för sjuklöne-kostnader och lönebidrag	2 395	2 868	-	-
Statliga hyresrabatter	1 301	3 912	-	-
Övriga offentliga bidrag	-	-	-	6
Summa erhållna offentliga bidrag	**6 456**	**6 894**	**-**	**6**

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

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 129 447 tkr (98 807) och i moderföretaget till 2 921 tkr (2 338). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2024	2023	2024	2023
Förfaller inom ett år	116 744	99 829	2 869	2 833
Förfaller senare än ett år men inom fem år	305 991	299 070	12	2 789
Förfaller senare än fem år	265 142	251 764	-	-
	687 878	**650 664**	**2 881**	**5 623**

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 59 109 tkr (56 996). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt nedan.

	Koncern	
tkr	2024	2023
Förfaller inom ett år	50 787	52 933
Förfaller senare än ett år men inom fem år	62 610	104 310
Förfaller senare än fem år	-	39
	113 397	**157 282**

Finansiella leasingavtal - leasegivare
Koncernen var fram till april 2023 leasegivare genom två finansiella leasingavtal avseende flygplan som hyrdes ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 0 tkr (893). Ej intjänade finansiella intäkter uppgår till 0 tkr (0). Per april 2023 skedde en ägarrättsövergång till leasetagarna.

not 5

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	3 374	3 381	551	511
Revisionsverksamhet utöver *revisionsuppdraget*	380	294	80	83
Skatterådgivning	55	-	-	-
Övriga tjänster	25	124	-	-
	3 834	**3 798**	**631**	**594**

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	
%	2024	2023
Andel av moderbolagets fakturerade *arvoden och fakturerade kostnader som* avser koncernföretag	55	53
Andel av inköp som avser koncernföretag	-	-

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015524

not 7

PERSONAL

Medelantalet anställda	2024	2023
Moderbolag		
Män	5	7
Kvinnor	8	5
Totalt i moderbolaget	**13**	**11**
Dotterföretag		
Män	295	319
Kvinnor	261	230
Totalt i dotterföretag	**556**	**549**
Koncernen totalt	**569**	**560**

	Koncern		Moderbolag	
Löner, ersättningar m.m.	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Styrelse och VD				
Löner och ersättningar	8 437	11 479	1 785	1 832
Pensionskostnader	2 073	2 019	451	386
	10 510	**13 498**	**2 235**	**2 217**
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	267 468	266 240	10 567	8 774
Pensionskostnader	20 449	21 415	1 986	1 564
	287 917	**287 655**	**12 553**	**10 337**
Sociala kostnader (exklusive pensionskostnader)	89 499	87 400	4 569	3 778
	387 926	**388 553**	**19 357**	**16 333**
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter,	24	25	5	4
varav kvinnor	5	5	1	1
Antal övriga befattningshavare inkl. VD,	17	24	3	2
varav kvinnor	2	3	-	-
Pensionsförpliktelser till styrelse och VD	-	-	-	-

Avtal om avgångsvederlag saknas i moderbolaget.

not 8

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Av- och nedskrivningar fördelade per tillgång:				
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	-2 653	-2 414	-	-
Goodwill	-2 621	-62	-	-
Byggnader och mark	-7 927	-8 191	-	-
Förvaltningsfastigheter-byggnader	-10 771	-10 213	-	-
Flygplan	-13 208	-14 882	-	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-517	-436	-	-
Inventarier och installationer	-19 274	-20 615	-50	-163
	-56 972	**-56 814**	**-50**	**-163**

not 9

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag	
tkr	**2024**	**2023**
Utdelning från dotterföretag	54 453	102 902
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-20 224	-1 211
Nedskrivningar av andelar i dotterföretag	-110 100	-113 051
	-75 871	**-11 361**

not 10

RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Rörelseresultat	Koncern	
tkr	**2024**	**2023**
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt (exklusive handelsbolag)	136 593	207 408
Andelar i intresseföretag resultat avseende *handelsbolags resultat före skatt*	411	-1 372
	137 004	**206 036**

Finansiell poster	Moderbolag	
tkr	**2024**	**2023**
Utdelning från intresseföretag	58 480	85 149
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i intresseföretag	85	-
Nedskrivning av andelar och fordringar i intresseföretag	-6 917	-1 361
	51 648	**83 788**

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015525

not 11

RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Utdelning aktier	2 556	8 289	2 005	3 759
Nedskrivning av aktieinnehav	-48 360	-59 860	-21 500	-22 450
Realisationsresultat vid avyttring av aktier och andelar	-12 884	2 038	-	2 567
Ränteintäkter långfristiga fordringar	1 026	2 020	967	1 020
Återförd nedskrivning	-	7 163	-	300
Kursdifferens	303	-1 511	253	-106
	-57 358	**-41 862**	**-18 275**	**-14 910**

not 12

ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	1 761	3 632
Ränteintäkter, övriga	7 276	11 172	3 291	8 106
Kursdifferenser	4 135	-892	23	-9
	11 411	**10 280**	**5 076**	**11 729**

not 13

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-7 385	-6 547
Räntekostnader, övriga	-93 569	-70 257	-64 783	-52 768
Övriga finansiella poster	-688	-1 179	116	-256
Kursdifferenser	-5 488	2 669	-1 092	423
	-99 745	**-68 767**	**-73 143**	**-59 148**

not 14

SKATT

Avstämning av effektiv skatt	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Redovisat resultat före skatt	-68 788	-1 694	-117 846	4 097
Avgår: Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-137 004	-206 036	-	-
Återläggning: Andelar i handelsbolags resultat före skatt	411	-1 372	-	-
Summa	**-205 381**	**-209 102**	**-117 846**	**4 097**
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	42 309	43 075	24 276	-844
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-11 979	-14 277	-21 348	-6 607
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	2 499	11 696	4	5
Effekt av ej avdragsgilla räntor	-15 054	-10 623	-13 573	-9 814
Skatteeffekt på schablonränta på periodseringsfond	-37	-29	-	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	848	391	-	-
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	25 750	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	207	-63	-	-
Effekt av ändrad skattesats	10	2	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran	-20 884	-33 035	-	-
Skatteffekt Intresseföretag	-1 338	-9 014	10 640	17 260
Övrigt	-115	-17	-	-
Redovisad skattekostnad	**22 215**	**-11 893**	**-**	**-**
Effektiv skatt	11%	-6%	-	-
Uppskjuten skatt	22 601	-10 529	-	-
Aktuell skatt	-386	-1 364	-	-
Redovisad skattekostnad	**22 215**	**-11 893**	**-**	**-**

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015526

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskott

Tillgångar	**Koncern**		**Moderbolag**	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Underskottsavdrag	25 750	-	-	-
Materiella anläggningstillgångar	1 076	1 033	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Värdepapper - varulager	-	-	-	-
Uppskjuten skatt - tillgångar	**26 826**	**1 033**	**-**	**-**
Kvittning mot uppskjutna skatteskulder	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	**26 826**	**1 033**	**-**	**-**

Skulder	***Koncern***		***Moderbolag***	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Materiella anläggningstillgångar	7 768	7 211	-	-
Obeskattade reserver	33 721	31 039	-	-
Uppskjuten skatt - skulder	**41 489**	**38 250**	**-**	**-**
Kvittning mot uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	**41 489**	**38 250**	**-**	**-**
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld netto	**-14 663**	**-37 217**	**-**	**-**

Avstämning uppskjuten skattefordran (+) /skatteskuld (-), netto	**Koncern**		**Moderbolag**	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	-37 217	-26 633	-	-
Redovisat i resultaträkningen				
Skatt på temporära skillnader	-3 149	-1 290	-	-
Akivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	25 750	-	-	-
Förändring av värdering av underskottsavdrag under året	-	-	-	-
Försäljning av bolag	-46	-55	-	-
Utnyttjande av tidigare aktiverade underskottsavdrag	-	-9 239	-	-
Uppskjuten skattefordran /skatteskuld netto	**-14 663**	**-37 217**	**-**	**-**

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 302 415 tkr (360 725). 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	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	20 870	21 961
Årets aktiverade utgifter/inköp	8 428	2 116
Genom försäljning av dotterföretag	-3 347	-
Försäljning/utrangering	-776	-3 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 175**	**20 870**
Ingående avskrivningar	-13 138	-13 930
Årets avskrivningar	-2 653	-2 414
Genom försäljning av dotterföretag	2 857	-
Försäljning/utrangering	776	3 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 158**	**-13 138**
Utgående redovisat värde	**13 017**	**7 732**

Immateriella anläggningstillgångar består av att ST Airborne Systems AB aktiverar främst vidareutveckling av en mjukvaruplattform, MSS 8000, som används för kundanpassade applikationer. BAM Intressenter AB såldes under 2024 och ingår således endast i jämförelsetalet för 2023.

Avskrivningar beräknas på en nyttjandeperiod av fem år.

Under räkenskapsåret har ST Airborne System AB aktiverat arbete för egen räkning uppgående till 6 957 tkr.

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015527

not 16

GOODWILL

	Koncern	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	160 099	160 099
Årets förvärv	28 704	-
Årets försäljningar	-39 045	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**149 759**	**160 099**
Ingående avskrivningar	-107 853	-107 791
Årets försäljningar	27 420	-
Årets avskrivningar	-2 621	-62
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-83 054**	**-107 853**
Ingående nedskrivningar	-52 153	-52 153
Årets försäljningar	11 558	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-40 596**	**-52 153**
Utgående redovisat värde	**26 109**	**93**

Goodwill uppgående till 13 493 tkr avser förvärv under 2024 av Fair Utveckling AB som ingår i Medley koncernen och segmentet Bad och friskvård. Den 10 december 2024 förvärvades Longrun Capital Holding 2 AB, i segmentet Longrun Capital, goodwillen uppgår tilll 12 616 tkr. Avskrivningar beräknas på en nyttjandeperiod på fem år.

not 17

BYGGNADER OCH MARK

	Koncern	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	311 518	311 233
Investeringar	392	285
Genom försäljning av dotterföretag	-7 426	-
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	486	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**304 970**	**311 518**
Ingående avskrivningar	-60 630	-52 440
Omklassificeringar	440	1
Genom försäljning av dotterföretag	1 583	-
Årets avskrivningar	-7 927	-8 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-66 534**	**-60 630**
Utgående redovisat värde	**238 437**	**250 888**
Varav byggnader	228 329	240 781
Varav mark	10 107	10 107
	238 437	**250 888**

not 18

FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

	Koncern	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	5 413	10 057
Investeringar	1 086	435
Försäljningar/utrangeringar	-	-5 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 499**	**5 413**
Ingående avskrivningar	-4 360	-8 996
Försäljningar/utrangeringar	-	5 072
Årets avskrivning	-517	-436
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-4 877**	**-4 360**
Utgående redovisat värde	**1 623**	**1 054**

not 19

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncern	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	447 674	469 687
Investeringar	-	153
Avyttringar och utrangeringar	-	-26 994
Omklassificeringar	-6 055	-
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	2 389	4 836
Kursdifferenser	105	-7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**444 113**	**447 674**
Ingående avskrivningar	-192 285	-195 566
Avyttringar och utrangeringar	-	13 456
Omklassificeringar	5 615	39
Årets avskrivningar	-10 771	-10 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-197 441**	**-192 285**
Utgående redovisat värde	**246 672**	**255 389**
Redovisat värde byggnader	229 391	238 213
Redovisat värde mark	17 282	17 177
	246 672	**255 389**

Förvaltningsfastigheter - Jämförelse redovisat värde mot verkligt värde

	Koncern	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Redovisat värde byggnader och mark	246 672	255 389
Redovisat värde byggnadsinventarier	1 270	1 158
Redovisat värde pågående nyanläggning	353	881
Förvaltningsfastigheter redovisat värde	**248 296**	**257 429**
Förvaltningsfastigheter verkligt värde	**696 320**	**640 215**

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015528

Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 696 (640) 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 6,3 till 8,9 procent (6,3 - 8,9) och direktavkastningskravet från 4,3 till 6,8 procent (4,2 - 6,8).

not 20

FLYGPLAN

	Koncern	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	272 697	272 697
Investeringar	-	-
Genomg försäljning av dotterföretag	-79 920	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**192 777**	**272 697**
Ingående avskrivningar	-135 536	-120 654
Genomg försäljning av dotterföretag	58 833	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-13 208	-14 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-89 911**	**-135 536**
Ingående nedskrivning	-22 389	-22 389
Årets nedskrivning	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-22 389**	**-22 389**
Utgående redovisat värde	**80 477**	**114 772**

not 21

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	301 893	291 098	3 535	3 535
Nyanskaffningar	19 087	27 436	-	-
Genom förvärv av dotterföretag	5 343	-	-	-
Genom försäljning av dotterföretag	-9 778	-	-	-
Omklassificering från pågående nyanläggning	2 781	1 329	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-6 281	-17 970	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**313 046**	**301 893**	**3 535**	**3 535**
Ingående avskrivningar	-142 944	-138 463	-3 375	-3 212
Genom förvärv av dotterföretag	-3 651	-	-	-
Genom försäljning av dotterföretag	8 867	-	-	-
Omklassificering	-	-39	-	-
Avyttringar och utrangeringar	4 808	16 173	-	-
Årets avskrivningar	-19 274	-20 615	-50	-163
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-152 195**	**-142 944**	**-3 425**	**-3 375**
Utgående redovisat värde	**160 851**	**158 949**	**110**	**160**
Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp:				
Anskaffningsvärde	10 969	11 909	-	-
Ackumulerade avskrivningar	-3 265	-2 906	-	-
	7 704	**9 003**	**-**	**-**

Leasingavtalen avser leasing av personbilar.

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015529

not 22

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	58 308	43 545
Nedlagda utgifter	10 997	22 628
Avyttring och utrangeringar	-1 871	-1 400
Omklassificering till förvaltnings-fastigheter	-2 389	-4 836
Omklassificering till byggnader och mark	-486	-
Omklassificering till inventarier och installationer	-2 781	-1 329
Övriga omklassificeringar	-	-300
Utgående redovisat värde	**61 777**	**58 308**

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

not 23

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1 434 565	1 351 555
Förvärv av andelar	58 878	55 716
Försäljning av andelar	-64 606	-7 456
Lämnade aktieägartillskott	77 648	34 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 506 484**	**1 434 565**
Ingående nedskrivningar	-306 960	-193 909
Årets nedskrivningar	-110 100	-113 051
Försäljning av andelar	7 050	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-410 010**	**-306 960**
Utgående redovisat värde	**1 096 474**	**1 127 605**

	2024-12-31		2023-12-31	
Dotterföretag Org nr / Säte	**Antal/kapital andel**	**Redovisat värde**	**Antal/kapital andel**	**Redovisat värde**
BirgittaHus AB	18 300	-	18 300	-
556238-6366, Stockholm	100%	10 720	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%	83 585	100%	64 085
RGG Adm-Gruppen AB	1 000	-	1 000	-
556074-1554, Stockholm	100%	47 246	100%	85 246
Åre-Torpet Holding AB	1 000	-	1 000	-
556575-2176, Stockholm	100%	2 475	100%	2 525
Tagebad AB	1 000	-	1 000	-
556586-3015, Stockholm	100%	50 300	100%	39 300
Medley Holding AB	2 606	-	2 606	-
556653-2734, *Stockholm*	100%	107 385	100%	100 150
Rockton Aviation Holding AB	500	-	500	-
559115-9834, Stockholm	100%	80 222	100%	88 222
Credentia AB	8 510	-	8 510	-
556025-2891, Norrtälje	92,4%	149 779	92,4%	143 779
Täljö Utveckling nr 3 AB	1 000	-	1 000	-
556716-7159, Stockholm	100%	177 485	100%	177 485
BAM Intressenter AB	-	-	2 758 854	-
556591-5187, *Stockholm*	-	-	69%	55 135
Firerock AB	39 997/48 501[1)]	-	39 997/48 501[1)]	-
559258-7066, Stockholm	80%/97%[1)]	3 687	80%/97%[1)]	4 638
Longrun Capital 1 Holding AB	250	-	250	-
559322-3661, Stockholm	100%	215 759	100%	247 709
Longrun Capital 2 Holding AB	1 000	-	-	-
556669-1332, Stockholm	100%	42 610	-	-
Tage i Åre AB	250	-	250	-
559398-2100, Stockholm	100%	32 525	100%	30 025
Tagehus Årefastigheter AB	250	-	250	-
559398-2449, Stockholm	100%	275	100%	275
ST Airborne Systems AB	*2 579 400*	-	*2 579 400*	-
556584-5228, Stockholm	92%	38 172	69%	28 561
		1 096 474		**1 127 605**

1) Ägd andel av stamaktier respektive preferensaktier. Tagehus Holding AB äger 39 997 stamaktier, vilket motsvarar 80 procent av stamaktierna och 48 501 preferensaktier vilket motsvarar 97 procent av preferensaktierna.

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015530

Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/ kapital andel
Dotterföretag ägda av BirgittaHus AB	
Åretorpet Lägenheter AB 556109-4409, Stockholm	10 000 100%
Dotterföretag ägda av Tagehus Fastigheter AB	
AB Skalmejblåsaren & Co KB 902001-7704, Stockholm	- 10%
Centrum 29:5 AB 556966-3114, Stockholm	255 51%
Tagehus Hotel AB 559060-6280, Stockholm	275 55%
Dotterföretag ägda av Tagebad AB	
Tyresö Nya Badanläggning AB 556784-0136, Stockholm	1 000 100%
Järfälla Nya Badanläggning AB 556880-3554, Stockholm	500 100%
Dotterföretag ägda av Åre-Torpet Holding AB	
Are-Torpet Eesti OU 10947640, Estland	1 50%
Dotterföretag ägda av Rockton Aviation Holding AB	
Rockrose Aircraft Holding AB 556972-7836, Stockholm	500 000 100%
Dotterföretag ägda av Medley Holding AB	
Medley AB 556609-1541, Stockholm	1 062 100%
Atlag Sportcenter AB 556489-9960, Stockholm	1 000 100%
Medley Utveckling AB 559053-7345, Stockholm	7 500 100%
Dotterföretag ägda av Credentia AB	
Credentia Niord AB 556356-8863, Norrtälje	1 000 100%
Solbackastrand AB 556711-8806, Norrtälje	1 000 100%
Credentia Invest AB 559176-1134, Norrtälje	1 000 100%
Rova Fastighets AB 556817-5862, Norrtälje	500 100%
Preparator 2 AB 556851-2080, Norrtälje	100 100%
Östhammarsbostäder AB 556851-2098, Norrtälje	100 100%
Emmaus Invest AB 559085-0052, Norrtälje	500 100%
Casobo Utvecklings AB 559060-6348, Norrtälje	500 100%
Emmaus Fastigheter AB 559090-3604, Norrtälje	500 100%
H-Huset SBS AB 559070-5702, Norrtälje	500 100%

Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/ kapital andel
Vildnissen AB 559090-3596, Norrtälje	500 100%
Roslagens Byggnadsentreprenad AB 556749-7036, Norrtälje	1 000 100%
Roslagens Byggnadsentreprenad Holding AB 556925-8501, Norrtälje	500 100%
Roslagens Byggnadsentreprenad Invest AB 559275-2165, Norrtälje	1 000 100%
Håsta 1 AB 559287-1684, Norrtälje	1 000 100%
Skyttorp Exploatering AB 559320-8936, Norrtälje	250 100%
Åsby Exploatering AB 559338-5288, Norrtälje	1 000 100%
Credentia Vallentuna AB 559183-5995, Norrtälje	500 100%
Credentia Bålbroskogen AB 559202-8533, Norrtälje	500 100%
Credentia Lommarstranden AB 559252-5850, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering Bark AB 559240-7182, Norrtälje	1 000 100%
Credentia Lommaren AB 559290-7264, Norrtälje	500 100%
Credentia Watt AB 559339-5998, Norrtälje	500 100%
Credentia Lyckoklövern AB 559339-3639, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering Lyckoklövern AB 559346-0321, Norrtälje	500 100%
Credentia Banvaktaren AB 559328-3079, Norrtälje	500 100%
Credentia Galjonen AB 559340-8379, Norrtälje	500 100%
Lommarskogen Förvaltning AB 559028-6273, Norrtälje	50 000 90%
Credentia Exploatering 1 AB 559365-3958, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering 3 AB 559365-3990, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering 4 AB 559365-4006, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering 5 AB 559365-4022, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering 6 AB 559365-4121, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering 7 AB 559365-4139, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering 8 AB 559365-4097, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering 10 AB 559365-3834, Norrtälje	500 100%
Bällstaudde Bostadsutveckling AB 559048-5610, Norrtälje	1 000 100%

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015311

Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/ kapital andel
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 Longrun Capital 2 Holding AB	
Longrun Capital 2 AB	0/100 000[2]
559324-0137, Stockholm	0/100 %[2]
Dotterföretag ägda av Tage i Åre AB	
Skoltomten i Åre AB	300
559048-8762, Åre	60%
Dotterföretag ägda av Tagehus Årefastigheter 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.
2) Ägd andel av stamaktier respektive preferensaktier. Longrun Capital 2 ABs aktiekapital består av 25 000 st stamaktier och 100 000 st preferensaktier.

not 24

RÖRELSEFÖRVÄRV UNDER ÅRET

Under året har två rörelseförvärv genomförts.

Medley Holding AB har förvärvat 100 procent av aktierna i Medley Utveckling AB.

Tagehus Holding AB har förvärvat 100 procent av aktierna i Longrun Capital 2 Holding AB[1].

1) Se sid 4 för beskrivning av innehav i Longrun Capital.

not 25

FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde	73 558	108 278
Tillkommande under året	-	682
Amorteringar under året	-7 257	-35 402
Utgående redovisat värde	**66 300**	**73 558**

not 26

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1 603 369	1 431 248	1 057 485	1 004 552
Förvärv	18 121	51 744	18 096	51 744
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt (exklusive handelsbolag)[1]	136 593	207 408	-	-
Andelar i intresseföretag *resultat avseende handelsbolags* resultat före skatt[1]	411	-1 372	-	-
Avyttring	-1 219	-	-2	-
Lämnade tillskott/ erhållna utdelningar	282	-85 659	34 762	1 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 757 557**	**1 603 369**	**1 110 341**	**1 057 485**
Ingående nedskrivningar	-93 725	-49 272	-35 015	-33 655
Årets nedskrivningar	-6 979	-44 453	-6 917	-1 361
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-100 705**	**-93 725**	**-41 932**	**-35 015**
Utgående redovisat värde	**1 656 852**	**1 509 644**	**1 068 409**	**1 022 470**

Specifikation av andelar av intresseföretag tkr	2024-12-31		2023-12-31	
	Redovisat värde	**Marknadsvärde**	**Redovisat värde**	**Marknadsvärde**
Koncern				
Noterade andelar	1 408 805	3 164 418	1 329 212	3 691 289
Onoterade andelar	248 047	-	180 432	-
	1 656 852	**3 164 418**	**1 509 644**	**3 691 289**
Moderbolag				
Noterade andelar	1 020 894	3 164 418	1 020 894	3 691 289
Onoterade andelar	47 515	-	1 576	-
	1 068 409	**3 164 418**	**1 022 470**	**3 691 289**

1) Andelar i intresseföretags resultat efter skatt 137 004 tkr (206 036).

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 2024-12-31 innehar Tagehus Holding 10,5 procent (10,5) av rösterna i Atrium Ljungberg (publ).

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015532

Intresseföretag Org nr, säte	Antal	Andel %	2024-12-31 Redovisat värde	2023-12-31 Redovisat värde
Koncern				
Rockton Partners AB, 559176-1571, Stockholm	30 000/ 68 994[1]	30/69%[1]	193	549
Runö Fastigheter Handelsbolag 969723-2107, Stockholm	303	30%	160 707	160 296
Ostrea Aquaculture Sweden AB 556971-4685, Stockholm	740 109	34%	-	-
Hotel PA Enköping AB, 559008-0841, Stockholm	2 450	49%	3 595	2 982
FPG Media AB 556673-9065, Stockholm	6 263 583	20%	-	1 404
Emergine Global AB 559096-8490, Stockholm	857	30%	-	-
Scandinavian Avionics Bromma AB[2] 556684-5292, Stockholm	720[2]	36%[2]	-	942
Bällstaudde Bostads-utveckling AB[3] 559048-5610, Norrtälje	500[3]	50%[3]	-	84
Credentia Exploatering 9 AB 559365-3883	250	50%	25	-
HemTag Fastigheter AB 559309-2686, Stockholm	250	50%	35 639	14 132
Longrun Capital Holding AB 559321-5360, Stockholm	78 000	39%	39	41
Strandhöjden AB 559216-2696, Stockholm	150	30%	14 840	-
grnbck AB 559474-2776, Stockholm	20 000	20%	48	-
grnbck Holding 1 AB 559474-2305, Stockholm	58 828[4]	21/35%[4]	32 960	-
Atrium Ljungberg AB (publ) 556175-7047, Nacka	16 065 784	12,7%	1 408 805	1 329 212
			1 656 852	**1 509 644**

Intresseföretag Org nr, säte	Antal	Andel %	2024-12-31 Redovisat värde	2023-12-31 Redovisat värde
Moderbolag				
Rockton Partners AB, 559176-1571, Stockholm	30 000/ 68 994[1]	30/69%[1]	193	549
Ostrea Aquaculture Sweden AB 556971-4685, Stockholm	740 109	34%	-	-
FPG Media AB 556673-9065, Stockholm	6 263 583	20%	-	986
Emergine Global AB 559096-8490, Stockholm	857	30%	-	-
Longrun Capital Holding AB 559321-5360, Stockholm	78 000	39%	39	41
Strandhöjden AB 559216-2696, Stockholm	150	30%	12 500	-
grnbck AB 559474-2776, Stockholm	20 000	20%	6	-
grnbck Holding 1 AB 559474-2305, Stockholm	58 824[4]	21/35%[4]	34 777	-
Atrium Ljungberg AB (publ) 556175-7047, Nacka	16 065 784	12,7%	1 020 894	1 020 894
			1 068 409	**1 022 470**

1) Ägd andel stamaktier respektive ägd andel preferensaktier.
2) Ägda andelar har avyttras under 2024.
3) Bolaget är numera ett helägt dotterbolag då ytterligare andelar har förvärvats under 2024.
4) Ägt antal preferensaktier, finns även indirekt ägande genom bolaget grnbck AB.

not 27

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 210 928	976 637	1 021 353	829 885
Investeringar under året	100 468	258 294	28 790	203 805
Genom förvärv av dotterföretag	26 908	-	-	-
Avyttring	-46 882	-22 831	-	-12 336
Omklassificering	27 085	-1 171	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 318 508**	**1 210 928**	**1 050 143**	**1 021 353**
Ingående nedskrivningar	-120 382	-68 856	-73 188	-51 038
Genom förvärv av dotterföretag	-8 337	-	-	-
Omklassificering från kortfristiga placeringar	-	1 171	-	-
Återförda nedskrivningar	-	7 163	-	300
Årets nedskrivningar	-48 360	-59 860	-21 500	-22 450
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-177 078**	**-120 382**	**-94 688**	**-73 188**
Utgående redovisat värde	**1 141 430**	**1 090 547**	**955 456**	**948 165**

	2024-12-31		2023-12-31	
Specifikation av värdepapper	**Redovisat värde**	**Marknads-värde**	**Redovisat värde**	**Marknads-värde**
Koncern				
Noterade andelar	856 898	912 167	807 353	844 669
Onoterade andelar	284 532	-	283 193	-
	1 141 430	**912 167**	**1 090 547**	**844 669**
Moderbolag				
Noterade andelar	827 393	878 420	807 353	844 669
Onoterade andelar	128 062	-	140 812	-
	955 456	***878 420***	***948 166***	***844 669***

De noterade innehaven per 2024-12-31 består av John Mattson, K2A, SAGAX, Arlandastad Group.

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015533

not 28

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	112 983	212 178	34 029	41 361
Nya långfristiga fordringar	674	40 184	660	776
Återbetalning av långfristig fordran	-53 549	-101 735	-6 627	-8 003
Omklassificeringar	-	-36 134	-	-
Kursdifferens	303	-1 511	253	-106
Utgående redovisat värde	**60 410**	**112 983**	**28 315**	**34 029**

not 29

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Koncern	
tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 970	78 252
Investeringar	146 848	81 573
Omklassificeringar	-	300
Avyttringar och utrangeringar	-13 560	-18 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**275 258**	**141 970**
Ingående avskrivningar	-3 058	-2 565
Avyttringar och utrangeringar	505	-493
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 553**	**-3 058**
Utgående redovisat värde	**272 705**	**138 912**

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

not 30

VÄRDEPAPPER

	Koncern	
tkr	2024-12-31	2023-12-31
Bokfört värde	-	27 085
	-	**27 085**

I dotterföretaget RGG Adm-Gruppen AB bedrivs kapitalförvaltning inklusive aktiehandel. Under 2024 har innehavet av aktier och fonder omklassificerats till anläggningstillgång då syftet med innehavet ändrat karaktär från handel med värdepapper till att stadigvarande bruka tillgångarna. Under året har omvärdering av tillgångsposten skett med -3 579 tkr (750).

not 31

PÅGÅENDE ARBETE FÖR ANNANS RÄKNING

	Koncern	
tkr	2024-12-31	2023-12-31
Fordran		
Upparbetade intäkter på entreprenader	725 160	885 672
Avgår: Delfakturering på entreprenader	-640 230	-717 661
	84 930	**168 011**
Skuld		
Delfakturering på entreprenader	964 634	1 064 939
Avgår: Upparbetade intäkter på entreprenader	-933 347	-1 007 555
	31 287	**57 384**

not 32

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	11 240	8 456	724	715
Förutbetalda försäkringspremier	994	2 443	25	46
Övriga förutbetalda kostnader	10 139	11 540	779	843
Upplupna intäkter från kommunen	4 713	4 380	-	-
Upplupna intäkter flygverksamhet	-	1 698	-	-
Upplupna inkomstränter	7	1 124	7	1 124
Övriga upplupna intäkter	3 284	2 735	-	160
	30 378	**32 376**	**1 535**	**2 887**

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015534

not 33

EGET KAPITAL

	Moderbolag	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
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	955 640	1 068 695
Årets resultat	-117 846	4 097
Summa fritt eget kapital	**1 634 915**	**1 869 912**
Summa eget kapital	**1 639 135**	**1 874 132**
Disposition av företagets vinst		
Styrelsen föresår följande *vinstdisposition*		
Utdelning till aktieägarna	-	-
Balanseras i ny räkning	1 634 915	1 869 912
	1 634 915	**1 869 912**

	2024-12-31			2023-12-31		
Aktiekapitalet består av	**Antal aktier**	**Röster per aktie**	**Antal röster totalt**	**Antal aktier**	**Röster per aktie**	**Antal röster totalt**
Stamaktier	9 760	1	9 760	10 000	1	10 000
Preferensaktier	550	0,1	55	550	0,1	55
	10 310		**9 815**	**10 550**		**10 055**
Kvotvärde per aktie	409			400		

Den 21 december 2023 beslutades på extra bolagsstämma i Tagehus Holding AB att genomföra en riktad indragning av aktier i bolaget. Indragningen omfattade inlösen av 240 stamaktier, 2,3 procent av kapitalet, ägda av Glottran AB, ett av Johan Ljungbergs helägda bolag. Inlösen av aktierna registrerades av Bolagsverket under januari 2024 innebärandes att totalt antal utestående aktier nu uppgår till 10 310 stycken. Samtidigt med inlösen togs även beslut om fondemission om 96 tkr genom vilken aktiekapitalet tillfördes detta belopp från fritt eget kapital varvid aktiekapitalet lämnades oförändrat i förhållande till nivån innan inlösen.

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 34

ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Avsättning för garanti- och projektkostnader	7 527	11 472	-	-
Övriga avsättningar	-	-	-	-
	7 527	**11 472**	**-**	**-**

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående avsättningar	11 472	18 313	-	-
Nya avsättningar	5 331	14 516	-	-
Tagits i anspråk	-9 276	-7 918	-	-
Återfört outnyttjat belopp	-	-13 439	-	-
	7 527	**11 472**	**-**	**-**

not 35

LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Amortering inom två till fem år	805 663	438 397	646 626	166 667
Amortering efter fem år	195 706	216 826	-	-
	1 001 369	***655 223***	***646 626***	***166 667***

not 36

DERIVATINSTRUMENT

På balansdagen fanns ränteswappar i koncernen på nominellt 50 000 tkr (100 000) och i moderföretaget på nominellt 50 000 tkr (100 000). Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen.

Under 2021 resulterade byte av swappar i att den ursprungliga säkringsredovisningen upphörde. I balansräkningen redovisades denna effekt i posten förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Upplösning av posten periodiseras över löptiden i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter och uppgår för* koncernen till 118 tkr (-262) och för moderbolaget till 118 tkr (369). Ackumulerad upplösning uppgår i koncernen till 1 039 tkr (921) och för moderbolaget till 1 039 tkr (921). Under 2024 har en av swapparna avslutats.

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015335

Marknadsvärdet på derivatinstrumentet var på balansdagen följande:

tkr	Koncern 2024-12-31	Koncern 2023-12-31	Moderbolag 2024-12-31	Moderbolag 2023-12-31
Marknadsvärden ej redovisade i balansräkningen, med positiva verkliga värden	6 356	6 880	6 356	6 880
Marknadsvärden ej redovisade i balansräkningen, med negativa verkliga värden	-	-	-	-
Totalt ej redovisat i balansräkningen	**6 356**	**6 880**	**6 356**	**6 880**

tkr	Koncern 2024-12-31	Koncern 2023-12-31	Moderbolag 2024-12-31	Moderbolag 2023-12-31
Marknadsvärden redovisade i balansräkningen, med negativa verkliga värden	-2 968	-3 183	-2 968	-3 183
Ackumulerad periodisering/ Upplösning av upplupna räntekostnader med negativa verkliga värden	1 039	921	1 039	921
Totalt redovisade i balansräkningen	**-1 929**	**-2 262**	**-1 929**	**-2 262**

not 37

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

tkr	Koncern 2024-12-31	Koncern 2023-12-31	Moderbolag 2024-12-31	Moderbolag 2023-12-31
Borgensåtaganden, externa	242 318	497 318	50 800	50 800
Borgensåtagande till förmån för övriga koncernföretag	-	-	217 169	132 204
Bankgarantier	6 963	6 913	-	-
Övriga garantiåtaganden	-	247	-	-
Övriga eventualförpliktelser	3 249	2 958	3 249	2 958
Ansvar som bolagsman i handelsbolag	71 344	85 964	-	-
	323 875	**593 401**	**271 218**	**185 962**

not 38

STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER

tkr	Koncern 2024-12-31	Koncern 2023-12-31	Moderbolag 2024-12-31	Moderbolag 2023-12-31
Fastighetsinteckningar	358 725	369 725	-	-
Företagsinteckningar	31 800	42 000	-	-
Flygplansinteckningar	-	50 856	-	-
Andra aktier och andelar	839 453	819 413	839 453	819 413
Andelar i intresseföretag	1 408 805	1 329 212	1 020 894	1 020 894
Andelar i koncernföretag	101 937	193 871	3 687	72 374
Ställda säkerheter flygplansverksamhet	-	109 052	-	-
Byggnad på ofri grund	-	5 705	-	-
Spärrade medel	6 815	41 506	-	-
	2 747 536	**2 961 341**	**1 864 034**	**1 912 681**

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 39

KÖPOPTIONER

Under 2024 har moderbolaget ställt ut köpoptioner hänförliga till Medley. Optionerna har en löptid på fem år och kan inte nyttjas förrän tidigast 1 maj 2029. Inbetalda optionspremier 295 tkr redovisas inom eget kapital.

Den skuld, 339 tkr, som moderbolaget hade per 2023-12-31 avseende köpoptioner i Medley utgivna 2019 har under 2024 reglerats. Därmed har alla optioner från 2019 nyttjats/avslutats.

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

not 40

CHECKRÄKNINGSKREDIT

tkr	Koncern 2024-12-31	Koncern 2023-12-31	Moderbolag 2024-12-31	Moderbolag 2023-12-31
Beviljad kreditlimit	107 000	125 000	20 000	20 000
Outnyttjad del	-26 704	-51 136	-20 000	-20 000
Utnyttjat kreditbelopp	**80 296**	**73 864**	**-**	**-**

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015536

not 41

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga skulder	195 766	222 001	164 247	167 004
	195 766	**222 001**	**164 247**	**167 004**

not 42

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	24 112	33 529	885	810
Upplupna räntekostnader	15 403	17 489	13 638	14 862
Övriga upplupna kostnader	17 732	14 731	1 160	566
Förutbetalda intäkter badverksamhet	49 565	22 241	-	-
Förutbetalda intäkter friskvårdsverksamhet	34 882	52 718	-	-
Förutbetalda intäkter från kommunen	6 830	10 243	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	4 138	4 009	-	-
Förutbetalda intäkter flygverksamhet	2 014	7 484	-	-
Övriga förutbetalda intäkter	983	-	-	-
	155 659	**162 444**	**15 683**	**16 237**

not 43

ÄNDRING AV REDOVISNINGSPRINCIP FÖR INTÄKTSREDOVISNING AV BADHUSVERKSAMHET

Koncernen har för sin badhusverksamhet tidigare tillämpat principen att intäktsföra försäljning av klippkort och ombudstjänster i samband med försäljningstillfället. Från och med 2024 tillämpas principen att intäkterna periodiseras i förhållande till nyttjande och tillhandahållande av tjänst. Byte av redovisningsprincip bedöms leda till att de finansiella rapporterna kommer att innehålla mer tillförlitlig och relevant information. Principbytet görs med retroaktiv verkan och justering har gjorts för belopp i jämförelseperioden.

Bytet av redovisningsprinciper har medfört följande effekter:

tkr	Tidigare redovisningsprincip 2023	Effekt av ändrad redovisningsprincip	Ny redovisningsprincip 2023
Resultaträkning			
Nettoomsättning	1 593 150	-6 696	1 586 454
Årets resultat	-13 587	-6 696	-20 283
Balansräkning			
Eget kapital	2 013 609	-24 119	1 989 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 325	24 119	162 444

not 44

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Under januari gjorde Longrun Capital 2 AB en tilläggsinvestering om 7 500 tkr i GreenIron AB i form av konvertibler.

Under februari förvärvade Tagehus Holding AB preferensaktier i grnbck Holding 2 AB, motsvarande 58,8 procent av kapitalet och 21 procent av rösterna.

Under mars förvärvade Tagehus Holding 1 500 000 b-aktier i Besqab.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tom Ljungberg	Johan Ljungberg	Jan-Olof Backman	Lena Glader	Mats Lönnqvist
Styrelseordförande	*Verkställande direktör*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015537

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 2024. Bolagets årsedovisning ingår på sidorna 2-36 i detta dokument.

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 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 ända-målsenliga 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 årsredo-visningen 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 gransk-ningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015538

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 gransk-ningsåtgärder 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna 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.

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015539

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 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 verk-samheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557542973103 Signerat JL, TL, JB, ML, LG, JS

20250430015540

Verifikat

Transaktion 09222115557542973103

Dokument

Tagehus_Holding_AR_2024_FINAL
Huvuddokument
39 sidor
Startades 2025-03-31 09:26:30 CEST (+0200) av Marie Modig (MM)
Färdigställt 2025-03-31 16:37:09 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Johan Ljungberg (JL)
Personnummer 197207270278
johan.ljungberg@tagehus.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Tage Ljungberg"
Signerade 2025-03-31 16:35:21 CEST (+0200)

Tom Ljungberg (TL)
Personnummer 198608040336
tom.ljungberg@tagehus.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOM JOHAN ÅKE LJUNGBERG"
Signerade 2025-03-31 09:37:25 CEST (+0200)

Jan-Olof Backman (JB)
Personnummer 6105207150
job@backmans.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-OLOF BACKMAN"
Signerade 2025-03-31 13:33:12 CEST (+0200)

Mats Lönnqvist (ML)
Personnummer 195403062036
mlonnqvist@resolvator.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS LÖNNQVIST"
Signerade 2025-03-31 13:30:05 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557542973103

Lena Glader (LG)
Personnummer 197610299245
lena@storskogen.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Paulina Glader"
Signerade 2025-03-31 14:47:13 CEST (+0200)

Jonas Svensson (JS)
Personnummer 196811301453
jonas.svensson@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS SVENSSON"
Signerade 2025-03-31 16:37:09 CEST (+0200)

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

20250403015411