

ank=20250704;2025070813715

Bolagsverket
2025-07-04

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING
för



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

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Undertecknad, verkställande direktör i Rosenqvist Fastigheter Holding AB, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Rosersberg, 2025-06-30

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mattias Lindqvist', written over a horizontal line.

Mattias Lindqvist

Verkställande Direktör

ank=20250704:2025070813716

Innehållsförteckning

Vd-ord och Året i korthet	3-12
Förvaltningsberättelse	13
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	19
Underskrifter	28

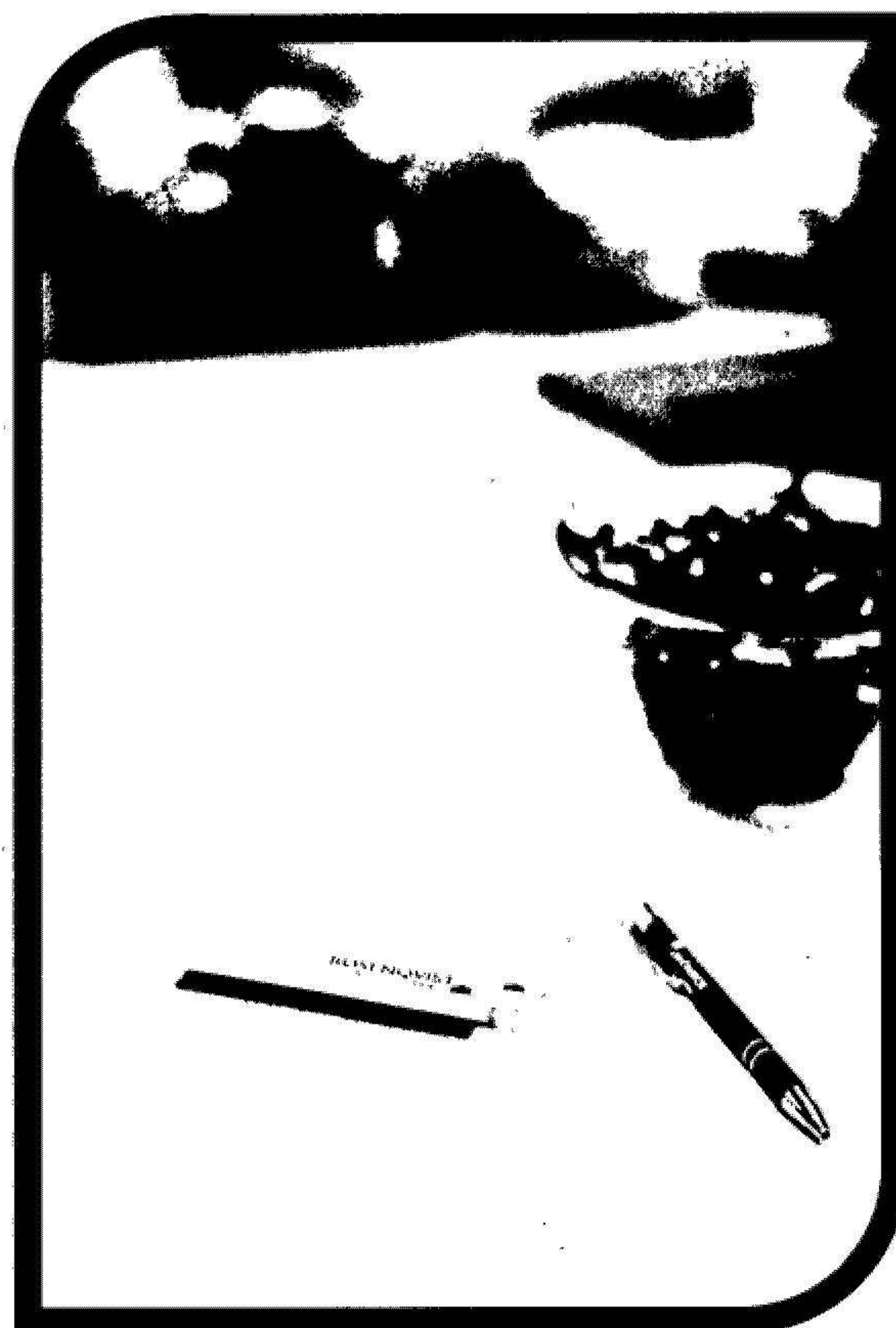
ank=20250704-2025070813717

Vd-ord

2024 blev, precis som vi förutsett, ett år präglad av en fortsatt utmanande konjunktur. Vi insåg tidigt att förutsättningarna skulle bli krävande och har därför anpassat organisationen. Året har inneburit både hinder och möjligheter för fastighetsmarknaden, och vårt fokus på kommersiella fastigheter i attraktiva lägen har visat sig vara en styrka när många andra aktörer påverkas av höga räntor och konjunkturkänslighet. Med geopolitiska spänningar och en ny världsordning ser vi också att förutsättningarna för global tillväxt fortsatt är osäkra.

Vi har fortsatt att arbeta nära våra hyresgäster – företag som behöver flexibla, funktionella lokaler för att växa och utvecklas i Stockholm med omnejd. Genom ett aktivt och professionellt förvaltningsarbete har vi kunnat upprätthålla både hög uthyrningsgrad och starka kundrelationer. Under året har vi startat två större projekt och ser en tydlig trend där efterfrågan på hållbara industri- och externa handelsområden ökar, vilket kommer att färdigställas under Q4 2025 och Q1 2026. Vårt fastighetsbestånd har utöver detta i stort sett behållit sin omfattning, trots en marknad som kräver både aktiva omförhandlingar och vaksamhet kring vakansrisker. Genom nyuthyrningar och anpassningar står vi väl rustade inför 2025. Vi ser också tecken på en förbättrad marknadssituation. Flera bedömningar pekar på en begynnande återhämtning och räntesänkningar som kan öppna upp för nya affärsmöjligheter inom både transaktioner och projektutveckling. Samtidigt förväntar vi oss att marknaden även framåt präglas av selektiv lönsamhet – där aktörer med stark finansiell ställning, långsiktighet och en tydlig strategi, som vi, har ett försprång. Vår stabila balansräkning, geografiska fokus och hållbara arbetssätt ger oss goda förutsättningar att fortsätta skapa värde även i en mer utmanande marknad. Året har ställt krav på uthållighet, disciplin och anpassningsförmåga. Trots en fortsatt osäker omvärld har vi kunnat dra nytta av förbättrade marknadsförutsättningar i takt med att styrräntan sänkts under året från 4,0 till 2,5 procent.

Vi kan också konstatera att vi stärkt våra nyckeltal under året. Förvaltningsresultatet ökade med 23,8 procent och hyresintäkterna med 27,1 procent, vilket bekräftar vår motståndskraft och vårt fokus på långsiktigt värdeskapande. Ett förvaltningsresultat på 50 MSEK, jämfört med 40 MSEK föregående år, visar tydligt att vår strategi ger resultat. Vår externa belåningsgrad var vid årsskiftet 34,6 procent, vilket ger oss fortsatt motståndskraft och flexibilitet inför kommande investeringar. Den stärkta räntetäckningsgraden och stabila kassaflöden bidrar till en robust finansiell grund. Ränteläget har stabiliserats och vi har dessutom säkrat räntor för över 300 MSEK, vilket ger oss fortsatt handlingsutrymme om det geopolitiska läget skulle bära iväg åt fel håll eller en kraftigt tilltagande inflation. Vi ser goda möjligheter att realisera värden genom att utveckla byggrätter, driva värdeskapande projekt och göra strategiska förvärv under den kommande framtiden.



Vi har i början av året varit delaktiga i att ta fram en ny detaljplan för ca 15 hektar i Norra Stockholm, vilket kommer att kunna utvecklas inom en snar framtid till ett nytt verksamhetsområde.

En viktig del under 2024 har också varit att stärka organisationen för att säkerställa en effektiv projektverksamhet och en stabil förvaltning. Det arbete som påbörjades under 2023 har inneburit nya strukturer, rutiner och rekrytering av nyckelkompetenser för att höja kvaliteten inom organisationen. Vår förvaltning fortsätter leverera stabila resultat med

fokus på långsiktiga relationer. Vi ser att flera företag har kommit långt i sitt hållbarhetsarbete och ställer högre krav på lokaler som stärker deras attraktivitet som arbetsgivare.

Vi går nu in i 2025 med en stärkt organisation, en solid balansräkning och ett tydligt fokus på lönsam tillväxt med kvalitet och hållbarhet. Jag vill avslutningsvis rikta ett varmt tack till alla medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners och ägaren för ert förtroende och engagemang under året som gått.



Rosersberg, juni 2025
Mattias Lindqvist, VD

ank=20250704-2025070813719

Året i korthet

Nettoomsättningen ökade med 25,3 % (27,8 %)

Nettoomsättningen ökade med 25,3 % och av denna ökning var det främst hyresintäkter som gav det största bidraget till ökningen. Hyresintäkterna ökade med 27,1 % till strax under 60 miljoner kronor (46 miljoner kronor föregående år). Hyresintäkterna påverkades positivt av främst färdigställande av projekt.

Förvaltningsresultatet ökade med 23,8 % (41 %)

Förvaltningsresultatet ökade med 23,8 % till 50 miljoner kronor (40,4 miljoner kronor). Förvaltningsresultatet är de direkta hyresintäkterna minus de direkta fastighetskostnaderna.

Omvärdering av fastigheter

Per den 31:a december 2024 lät koncernen utföra värderingar på samtliga kassaflödesfastigheter utom en, vilket ger ett fastighetsvärde på ca 978 (969) miljoner kronor exklusive tillkommande byggrätter. Bankfinansieringen per den 31/12 var på 338 miljoner kronor.

Kassaflödet

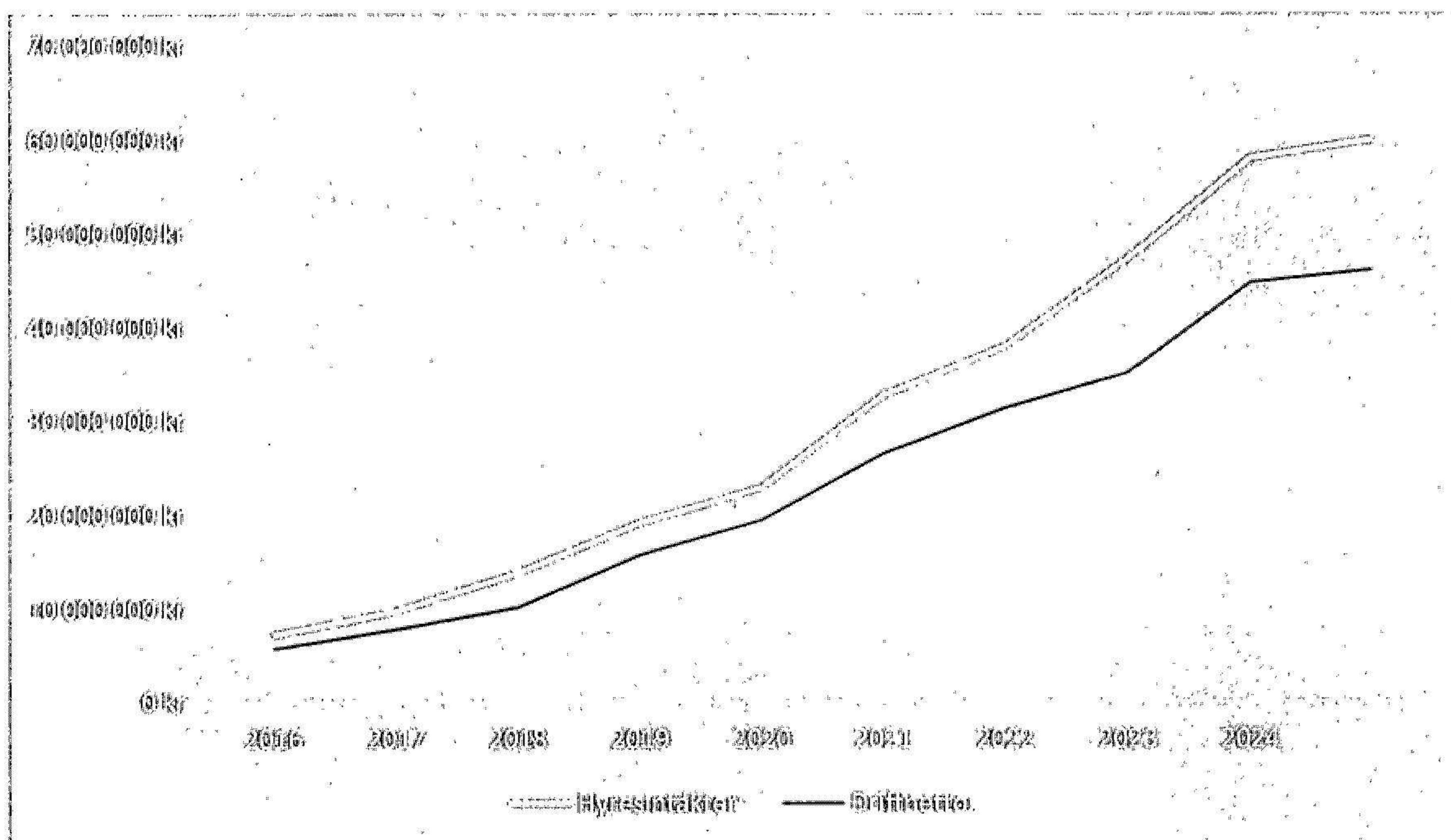
Kassaflödet ökade med 78,8 %, vilket är ett resultat av att vi har ökat hyresintäkterna efter att färdigställande av projekt som har övergått till förvaltningsportföljen. Investeringar i projekt minskade med 84,3 % Utöver detta har vi inte utfört några bolagstransaktioner eller direkta fastighetstransaktioner under året, vilket över tid är en naturlig del i vår affärsmodell.

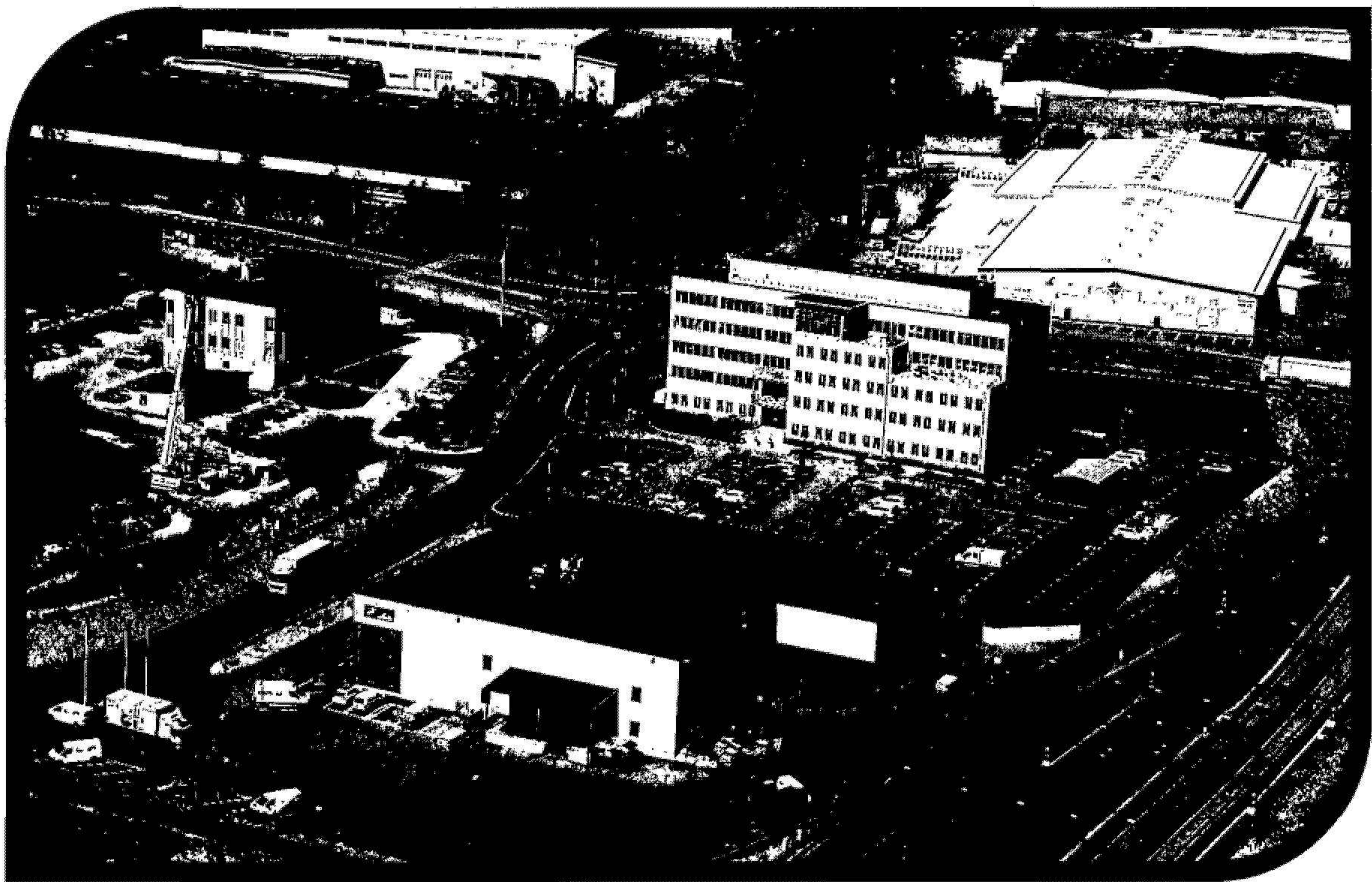
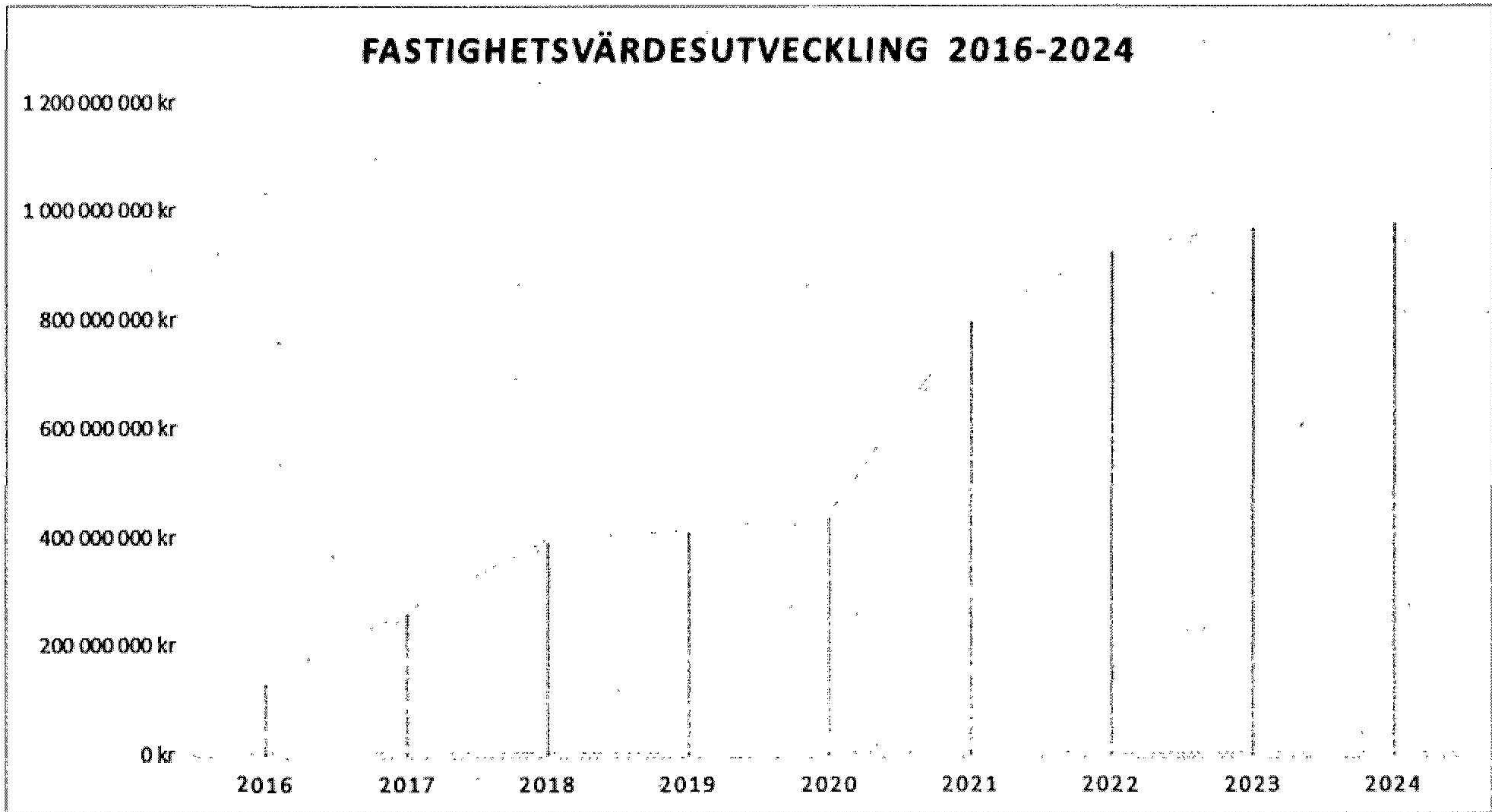
Investeringarna uppgick till ca 15,5 miljoner kronor

Rosenqvist Fastigheters investeringar i projekt och utveckling uppgick till ca 15,5 miljoner kronor. Inga fastighetstransaktioner utfördes under året.

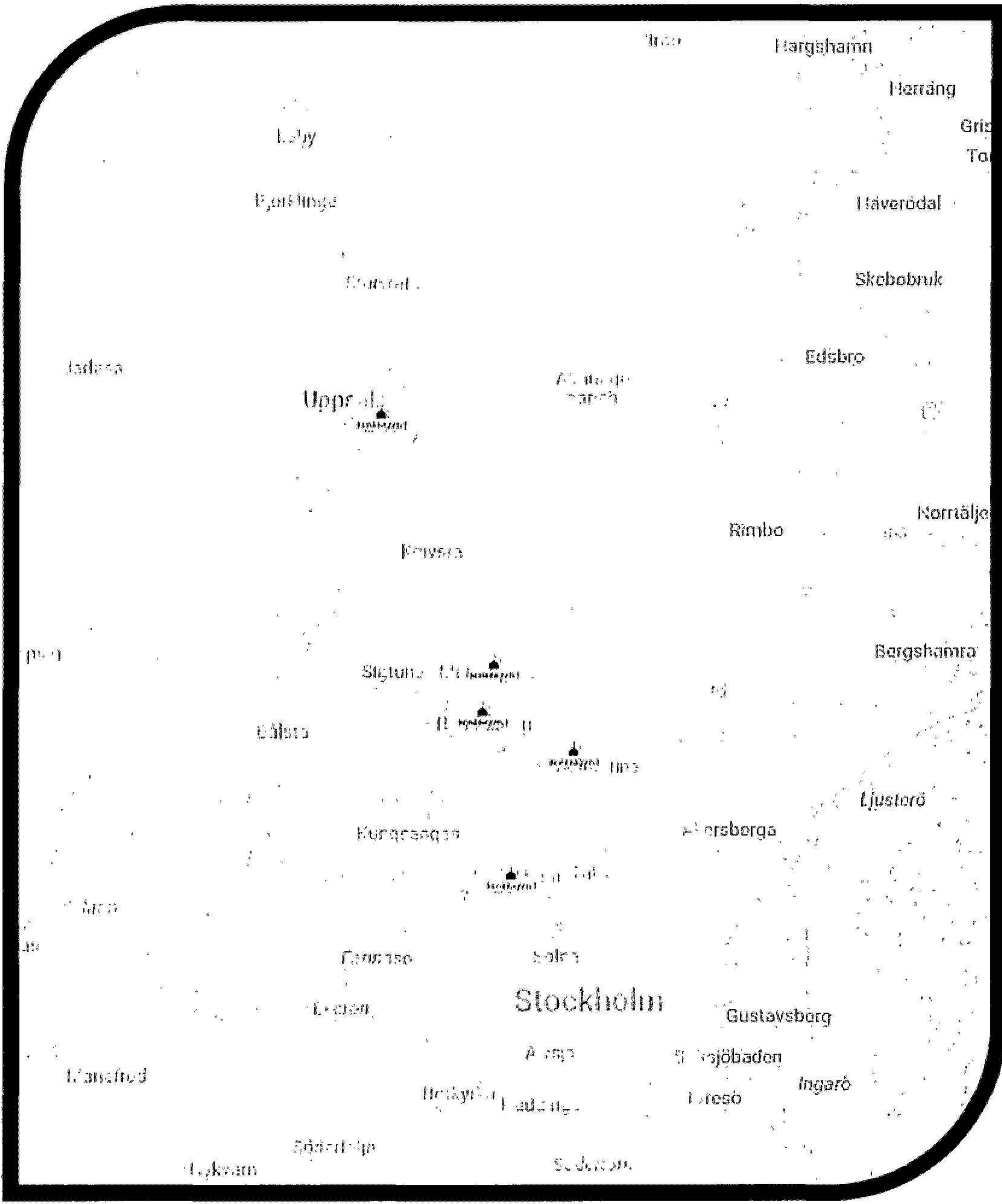
Årets resultat efter finansnetto

Årets resultat efter finansnetto uppgick till 5,3 (1) miljoner kronor. Räntekostnader på externa räntor har ökat till 15,9 miljoner kronor från 11,8 miljoner kronor.





Stålgatan 1 & 5, Sigtuna Kommun (färdigställdes 2012 och 2008)



Geografisk spridning av fastigheterna

anl=20250704;2025070813722

Rosenqvist Fastigheter i korthet

Vision, Affärsidé och Affärsmodell

Vision

Tillsammans bygger vi de mest framgångsrika verksamheterna

Affärsidé

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

Affärsmodell

Transaktion – Förädling – Förvaltning

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

Vår Värdegrund

- Flexibel

Vi uppmuntrar olik tänkande och ser styrkan i att dela med oss av våra tankar och idéer, det hjälper oss att vara mer lyhörda och samtidigt vara med och utveckla den bransch vi verkar inom.

Vi förstår att en mångsidig verksamhet kräver anpassning i en föränderlig värld och vi behöver ha mod för att ibland tänka utanför ramarna.

- Engagerad

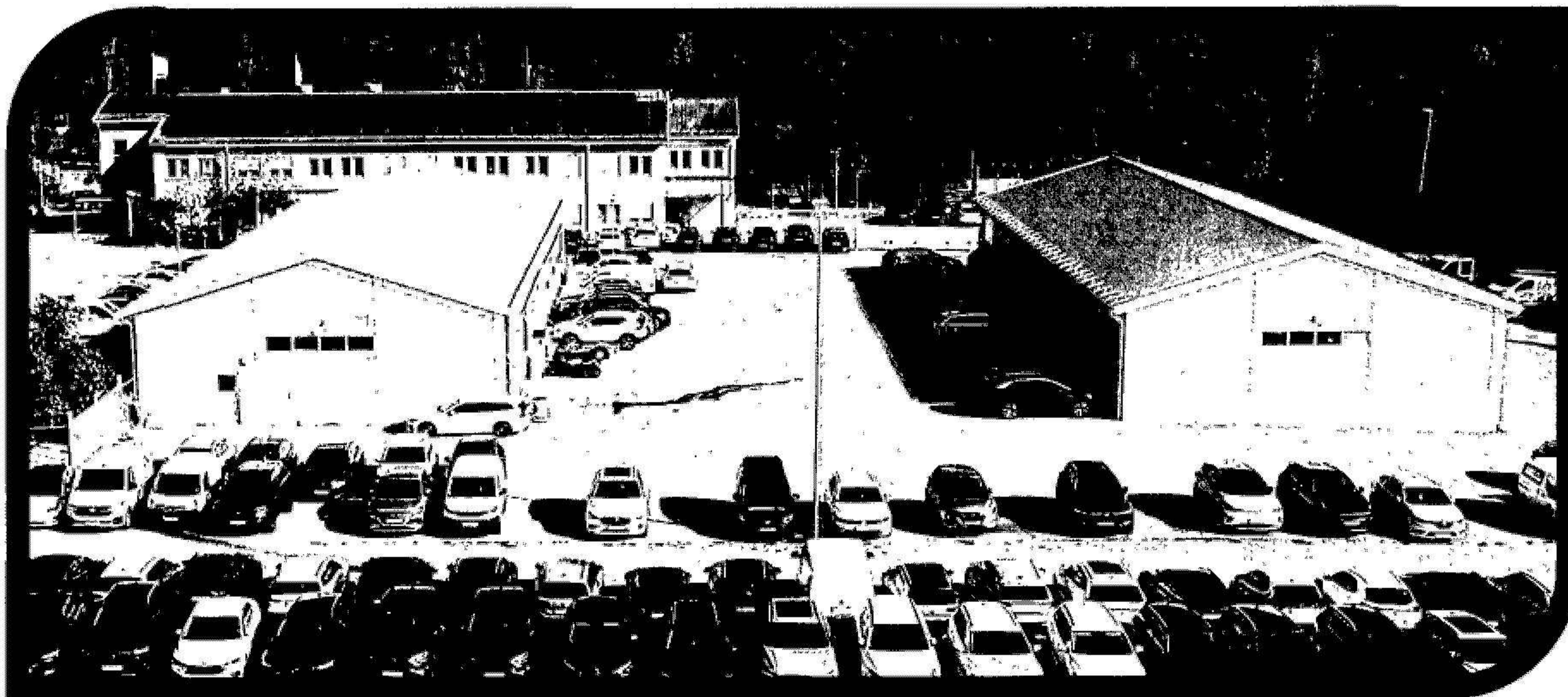
Vi arbetar prestigelöst och lösningsorienterat för att på bästa sätt lyckas med det vi har föresatt oss genom att motivera och engagera varandra på ett konstruktivt sätt.

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

- Personlig

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

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



Moränvägen 12, Vallentuna kommun (färdigställdes 1993 och 2019)

ank=20250704;2025070813723



Metallvägen 53, Sigtuna Kommun (färdigställdes 2016)

Hållbarhetsarbetet

Rosenqvist Fastigheters kontinuerliga arbete med hållbarhet är integrerat i koncernens dagliga verksamhet och utgör en viktig förutsättning för att nå de långsiktiga strategiska målen. En koncerngemensam hållbarhetspolicy ligger till grund för arbetet och tydliggör de centrala åtaganden som respektive bolag inom fastighetskoncernen har inom miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade frågor. Koncernen ser inte hållbart företagande som ett motsatsförhållande till finansiell lönsamhet tvärtom betraktas det som en konkurrensfördel. Arbetet med att minimera miljöpåverkan är en självklar prioritet, liksom att vara en ansvarstagande arbetsgivare som erbjuder en hälsosam arbetsmiljö och goda förutsättningar för balans mellan arbete och privatliv. Hyresgästens hållbarhetsmål blir också vårt fokus vid lokaluthyrning.





Lindövägen 2 - 10, Vargmötesvägen 9, Vallentuna kommun (Färdigställdes bl a 2018, 2022 och 2024)

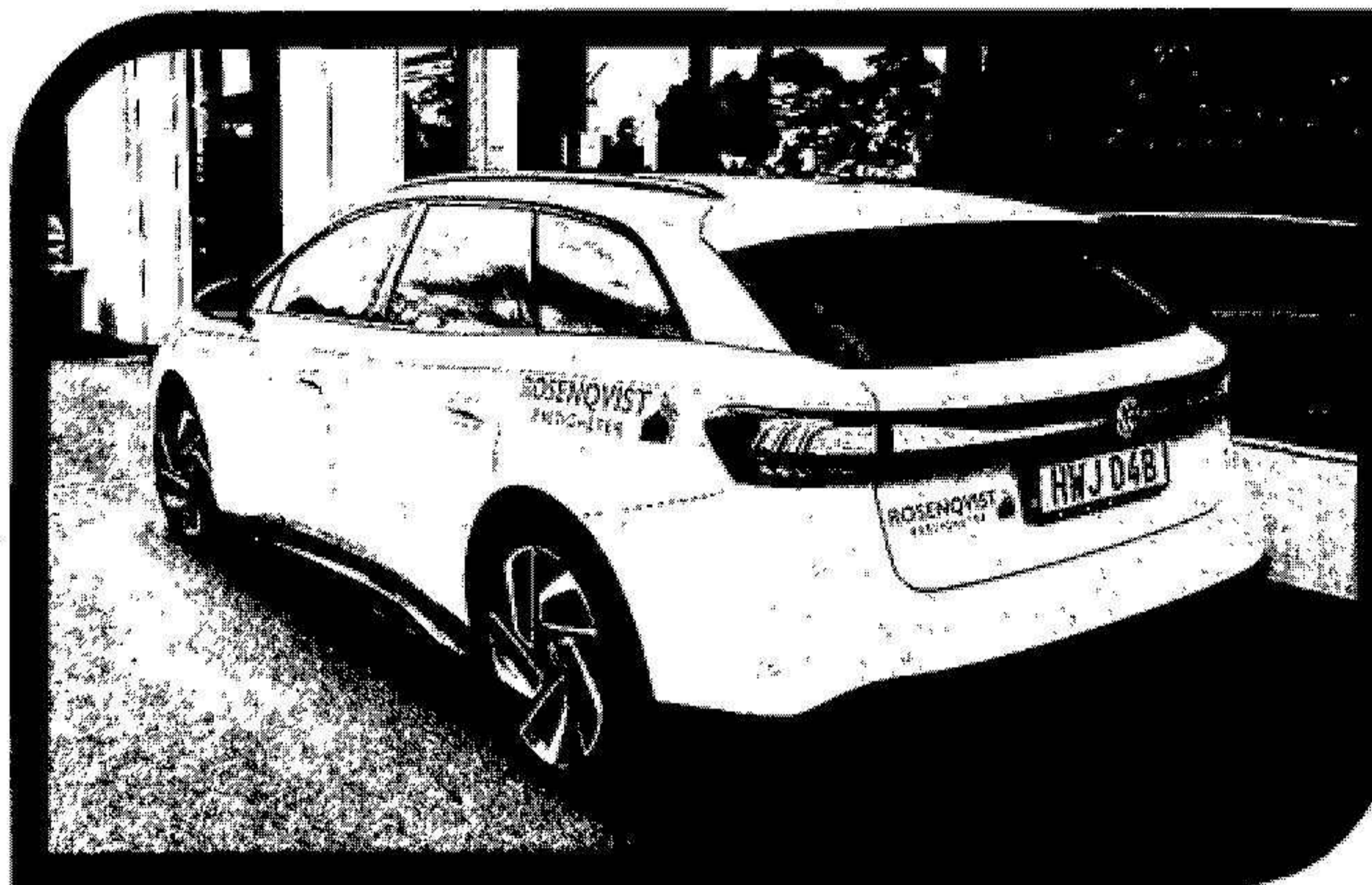
Framtida utveckling/Miljöpåverkan

2025 kommer vi färdigställa ca 2000 kvm lokalyta och detta möjliggör ytterligare 1500 kvm lokalyta för uthyrning. Lokalerna finns i Vallentuna kommun och är intill en av de viktigaste trafiklederna in till centrala Vallentuna.

Under de kommande åren kommer koncernen att intensifiera arbetet med att utveckla förvaltningsfastighetsprojekt och genomföra värdeskapande hyresgästanpassningar för att skapa attraktiva arbetsplatser. Ett särskilt fokus ligger på utvecklingen av ca 17 000 kvm industrimark i det strategiskt belägna Rosersberg, där även en byggnad på ca 2 000 kvm kommer uppföras under 2025 och färdigställas under Q1 2026. Utöver detta förs aktiva dialoger kring förvärv av utvecklingsbara markområden. Vi har aktivt bidragit till framtagandet av detaljplaner som är en central del i potentiella markförvärv. Dessa eventuella markförvärv är en del av koncernens långsiktiga strategi för att stärka portföljen och generera ett ökat värde.



Rosenqvist Fastigheter genomför regelmässiga miljökontroller i samband med fastighetsförvärv och förvaltning för att identifiera potentiella miljörisker. Vi arbetar tillsammans med tillsynsmyndigheter i de fall där osäkerheter kvarstår eller upptäckt av eventuella föroreningar. Bolaget arbetar proaktivt med att kartlägga eventuella miljöföroreningar inom fastighetsbeståndet, och det finns för närvarande inga kända miljökrav riktade mot verksamheten. Miljöhänsyn är en integrerad del av verksamheten. Rosenqvist Fastigheter verkar aktivt för att minska sin miljöpåverkan och främja biologisk mångfald genom utveckling av ekosystemtjänster, så som dagvattenfördröjning och lokala dagvattendammar. Nästan samtliga fastigheter i beståndet uppfyller kraven för miljöcertifiering, och energieffektivisering är ett prioriterat område. Bolaget minskar sina koldioxidutsläpp löpande och samarbetar med hyresgäster för att installera solceller och laddinfrastruktur, utifrån efterfrågan och lokal potential. Under kommande åren kommer samtliga fordon inom bolaget att vara så kallade miljöfordon. Idag är 75% av bolagets fordon fossiloberoende.



Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar aktier i dotterbolag.

Moderbolagets säte är Sigtuna.

Flerårsjämförelse*, koncernen

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	60 316 066	48 127 402	37 668 591	36 076 002	25 482 467
Res. efter finansiella poster	5 389 794	1 087 906	7 164 157	79 974 699	48 895 119
Balansomslutning	726 048 941	723 618 829	643 600 849	577 311 949	332 832 820
Soliditet (%)	39,89	39,64	29,00	31,42	36,72

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelse*, moderbolag

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	2 823 959	1 986 605	344 332	75 679 675	46 127 287
Soliditet (%)	78	74	47	56	56

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

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

Framtida utveckling

Under de kommande åren kommer koncernen att intensifiera arbetet med att utveckla förvaltningsfastighetsprojekt och genomföra värdeskapande hyresgästanpassningar. Ett särskilt fokus ligger på utvecklingen av ca 17 000 kvm industrimark i det strategiskt belägna Rosersberg, där även en byggnad på ca 2 000 kvm kommer uppföras under 2025. Utöver detta förs aktiva dialoger kring framtida detaljplaneutvecklingar som bedöms ha hög utvecklingspotential. Dessa eventuella markförvärv är en del av koncernens långsiktiga strategi för att stärka portföljen och generera ett ökat värde.

Miljöpåverkan

Rosenqvist Fastigheter genomför regelmässiga miljökontroller i samband med fastighetsförvärv och förvaltning för att identifiera potentiella miljörisker. Vi arbetar tillsammans med tillsynsmyndigheter i de fall där osäkerheter kvarstår eller upptäckt av eventuella föroreningar. Bolaget arbetar proaktivt med att kartlägga eventuella miljöföroreningar inom fastighetsbeståndet, och det finns för närvarande inga kända miljökrav riktade mot verksamheten.

Miljöhänsyn är en integrerad del av verksamheten. Rosenqvist Fastigheter verkar aktivt för att minska sin miljöpåverkan och främja biologisk mångfald genom utveckling av ekosystemtjänster, så som dagvattenfördröjning, lokala dagvattendammar. Nästan samtliga fastigheter i beståndet uppfyller kraven för miljöcertifiering, och energieffektivisering är ett prioriterat område. Bolaget minskar sina koldioxidutsläpp löpande och samarbetar med hyresgäster för att installera solceller och laddinfrastruktur, utifrån efterfrågan och lokal potential.

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhet är integrerat i koncernens dagliga verksamhet och utgör en viktig förutsättning för att nå de långsiktiga strategiska målen. En koncerngemensam hållbarhetspolicy ligger till grund för arbetet och tydliggör de centrala åtaganden som respektive bolag inom fastighetskoncernen har inom miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade frågor. Koncernen ser inte hållbart företagande som ett motsatsförhållande till finansiell lönsamhet – tvärtom betraktas det som en konkurrensfördel. Arbetet med att minimera miljöpåverkan är en självklar prioritet, liksom att vara en ansvarstagande arbetsgivare som erbjuder en hälsosam arbetsmiljö och goda förutsättningar för balans mellan arbete och privatliv. Hyresgästens hållbarhetsmål blir också vårt fokus vid lokaluthyrning.

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

Förändringar i eget kapital, koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	99 000 000	187 800 355	0	286 850 355
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:					
Förskjutning	0	-99 000 000	99 000 000	0	0
Årets resultat			2 821 206	0	2 821 206
Belopp vid årets utgång	50 000	0	289 621 561	0	289 671 561
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2024-12-31 99 000 000		2023-12-31 99 000 000

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	251 643 879	1 973 849	253 617 728
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:					
Årets vinst			1 973 849	-1 973 849	0
				1 081 865	1 081 865
Belopp vid årets utgång	50 000	0	253 617 728	1 081 865	254 699 593
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2024-12-31 99 000 000		2023-12-31 99 000 000

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står
balanserad vinst

253 617 728

årets vinst

1 081 865

254 699 593

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

254 699 593

254 699 593

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

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	2, 3	60 316 066	48 127 402	0	0
Aktiverat arbete för egen räkning		1 712 440	3 255 778	0	0
Övriga rörelseintäkter	4	5 007 039	795 920	1 750 000	0
		<u>67 035 545</u>	<u>52 179 100</u>	<u>1 750 000</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader					
Direkta Fastighetskostnader		-8 845 949	-5 899 207	0	0
Förvaltning och projektkostnader		-1 603 731	-3 813 953	0	0
Övriga externa kostnader	5, 6	-9 773 894	-8 262 465	-15 425	-1 550
Personalkostnader	7	-7 589 711	-5 948 475	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 382 478	-12 604 420	0	0
Övriga rörelsekostnader		0	-10 375	0	0
		<u>-43 195 763</u>	<u>-36 538 895</u>	<u>-15 425</u>	<u>-1 550</u>
Rörelseresultat		23 839 782	15 640 205	1 734 575	-1 550
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		274 647	48 780	40 720	22 462
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	0	5 376 465	5 780 991
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 952 464	-11 882 648	0	-1 667
Räntekostnader till koncernföretag		-2 772 171	-2 718 431	-4 327 801	-3 813 601
		<u>-18 449 988</u>	<u>-14 552 299</u>	<u>1 089 384</u>	<u>1 988 155</u>
Resultat efter finansiella poster		5 389 794	1 087 906	2 823 959	1 986 605
Bokslutsdispositioner					
Återföring från periodiseringsfond		0	0	0	110 047
Erhållna koncernbidrag		198 546	0	3 245 451	7 537 021
Lämnade koncernbidrag		0	-1 048 137	-4 987 545	-7 659 824
		<u>198 546</u>	<u>-1 048 137</u>	<u>-1 742 094</u>	<u>-12 756</u>
Resultat före skatt		5 588 340	39 769	1 081 865	1 973 849
Skatt på årets resultat	8	-2 767 134	-1 385 956	0	0
Årets resultat		<u>2 821 206</u>	<u>-1 346 187</u>	<u>1 081 865</u>	<u>1 973 849</u>

ank=20250704-2025070813729

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not				
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Koncessioner, patent, licenser, varumärken m.m.	9	11 002	16 742	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		11 002	16 742	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	10	701 848 621	686 024 222	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 286 076	2 445 512	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	4 599 675	20 360 244	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		708 734 372	708 829 978	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	13	0	0	225 343 405	226 843 405
Fordringar hos koncernföretag	14	0	0	84 865 789	102 718 570
Uppskjuten skattefordran	15	775 540	510 659	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		775 540	510 659	310 209 194	329 561 975
Summa anläggningstillgångar		709 520 914	709 357 379	310 209 194	329 561 975
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		778 231	891 337	0	0
Fordringar hos koncernföretag		0	50 615	14 839 293	11 265 624
Aktuell skattefordran		0	0	178 878	178 878
Övriga fordringar		1 583 621	4 051 791	24	1 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 526 848	3 316 811	27 642	0
Summa kortfristiga fordringar		5 888 700	8 310 554	15 045 837	11 445 812
Kassa och bank	21				
Kassa och bank		10 639 327	5 950 896	2 092 364	279 389
Summa kassa och bank		10 639 327	5 950 896	2 092 364	279 389
Summa omsättningstillgångar		16 528 027	14 261 450	17 138 201	11 725 201
SUMMA TILLGÅNGAR		726 048 941	723 618 829	327 347 395	341 287 176

ank=20250704-2025070813730

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not				
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		50 000	50 000		
Övrigt tillskjutet kapital		0	99 000 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		<u>289 621 562</u>	<u>187 800 355</u>		
Summa eget kapital, koncern		289 671 562	286 850 355		
Eget kapital, moderföretag					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	17			<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa bundet eget kapital				50 000	50 000
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				253 617 728	152 643 879
Erhållet aktieägartillskott				0	99 000 000
Årets resultat				<u>1 081 865</u>	<u>1 973 849</u>
Summa fritt eget kapital				254 699 593	253 617 728
Summa eget kapital, moderföretag				254 749 593	253 667 728
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfond		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>287 000</u>	<u>287 000</u>
Summa obeskattade reserver		0	0	287 000	287 000
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	15	<u>47 401 902</u>	<u>46 446 431</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa avsättningar		47 401 902	46 446 431	0	0
Långfristiga skulder	18				
Skulder till kreditinstitut		326 698 000	297 765 500	0	0
Skulder till koncernföretag		<u>36 157 362</u>	<u>53 455 908</u>	<u>59 582 998</u>	<u>84 397 573</u>
Summa långfristiga skulder		362 855 362	351 221 408	59 582 998	84 397 573
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		11 464 000	10 266 000	0	0
Leverantörsskulder		1 929 970	21 803 284	0	0
Skulder till koncernföretag		454 458	721 588	12 713 929	2 934 875
Aktuell skatteskuld		1 537 553	117 402	0	0
Övriga skulder		1 699 415	790 406	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>9 034 719</u>	<u>5 401 955</u>	<u>13 875</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga skulder		26 120 115	39 100 635	12 727 804	2 934 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		726 048 941	723 618 829	327 347 395	341 287 176

20250704:2025070813731

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	2	23 839 782	15 640 205	1 734 575	-1 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	15 758 347	12 604 420	0	0
Erhållen ränta m.m.		274 647	48 780	5 417 185	5 803 453
Erlagd ränta		-18 724 635	-14 601 079	-4 327 801	-3 815 298
Betald inkomstskatt		-656 393	-996 774	0	-203 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		20 491 748	12 695 552	2 823 959	1 783 018
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		113 106	-258 413	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 308 748	2 728 654	-3 600 025	-4 760 837
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-19 873 314	8 476 400	0	-266 161
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		4 274 643	-4 043 171	9 792 929	1 094 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 314 931	19 599 022	9 016 863	-2 149 219
Investeringsverksamheten					
Förvärv av koncessioner, patent, licenser m.m.	9	0	0	0	0
Förvärv av byggnader och mark	10	-14 300 627	-81 354 944	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	11	-145 076	-236 872	0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-1 211 297	-17 238 273	0	0
Förvärv av koncernföretag	13	0	0	-1 000 000	-99 000 000
Försäljning av andelar i koncernföretag	13	0	0	2 500 000	0
Årets lämnade lån till koncernföretag	14	0	0	0	-114 081 480
Årets amorteringar från koncernföretag	14	0	-93 401 863	17 852 781	205 017 048
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 657 000	-192 231 952	19 352 781	-8 064 432
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott		0	99 000 000	0	99 000 000
Koncernbidrag		198 546	-1 048 137	-1 742 094	-122 803
Upptagna långfristiga lån		21 899 954	154 300 000	0	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		1 198 000	2 280 000	0	0
Amortering långfristiga lån		-10 266 000	-85 730 000	-24 814 575	-88 485 221
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 030 500	168 801 863	-26 556 669	10 391 976
Förändring av likvida medel		4 688 431	-3 831 067	1 812 975	178 325
Likvida medel vid årets början		5 950 896	9 781 963	279 389	101 064
Likvida medel vid årets slut	21	10 639 327	5 950 896	2 092 364	279 389

ank=20250704;2025070813732

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Tjänster

Intäkter från konsulttjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av koncernens fastigheter redovisas linjärt över hyresperioden.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

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

Aktivering av låneutgifter

Låneutgifter på lånat kapital som kan hänföras till finansiering av tillverkning av tillgångar har räknats in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden.

Leasing

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

NOTER

Inkomstskatt

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

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

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

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

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

Offentliga bidrag

Offentligt bidrag värderas till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått eller kommer att få.

Offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestation, så kallade ovillkorade bidrag, intäktsförs när villkoren för att få bidraget uppfyllts, det vill säga oftast i samband med att bidrag erhålls. Offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation, så kallade villkorade bidrag, skuldförs när bidraget erhålls och intäktsförs därefter när prestationen utförs.

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag

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

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
	<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>				
	Hysesintäkter	58 948 596	46 369 931	0	0
	Projektuppdrag	392 344	1 757 470	0	0
		<u>59 340 940</u>	<u>48 127 401</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	7,45%	4,76%	0%	0%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	8,29%	9,33%	0%	0%
Not 4	Övriga rörelseintäkter	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>				
	Försäkringsersättning	720 885	299 731	0	0
	Övrigt	4 286 154	34 196	1 750 000	0
	Bidrag	0	461 993	0	0
		<u>5 007 039</u>	<u>795 920</u>	<u>1 750 000</u>	<u>0</u>
Not 5	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
	Under året har företags leasingavgifter uppgått till	222 629	299 539	0	0
Not 6	Ersättning till revisorer	Koncernen 2024	2023	Moderbolaget 2024	2023
	<i>Grant Thornton Sweden AB</i>				
	Revisionsuppdrag	430 700	439 000	0	0
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	39 000	41 600	0	0
	Skatterådgivning	0	0	0	0
		<u>469 700</u>	<u>480 600</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Not 7	Personal	Koncernen		Moderbolaget	
		2024	2023	2024	2023
	Medelantalet anställda				
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
	Medelantal anställda har varit	6,00	5,00	0,00	0,00
	varav kvinnor	3,00	3,00	0,00	0,00
	varav män	3,00	2,00	0,00	0,00
	Löner, ersättningar m.m.				
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
	Styrelsen och VD:				
	Löner och ersättningar	0	0	0	0
	Pensionskostnader	0	0	0	0
		0	0	0	0
	Övriga anställda:				
	Löner och ersättningar	5 114 339	3 820 726	0	0
	Pensionskostnader	571 906	527 969	0	0
		5 686 245	4 348 695	0	0
	Sociala kostnader	1 782 557	1 399 955	0	0
	Summa styrelse och övriga	7 468 802	5 748 650	0	0
	Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
	Antal styrelseledamöter	15	15	2	2
	varav kvinnor	0	0	0	0
	varav män	15	15	2	2
	Antal övriga befattningshavare inkl. VD	12	12	1	1
	varav kvinnor	0	0	0	0
	varav män	12	12	1	1

ank=20250704-2025070813736

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Not 8	Skatt på årets resultat Koncernen	2024		2023	
	Aktuell skatt	-2 076 544		-1 241 016	
	Uppskjuten skatt	<u>-690 590</u>		<u>-144 940</u>	
		-2 767 134		-1 385 956	
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Resultat före skatt	5 588 340		39 769	
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-1 151 198		-8 192	
	Skatteeffekt av:				
	Ej avdragsgilla kostnader	-412 835		-357 066	
	Ej skattepliktiga intäkter	520 547		5 694	
	Skattemässiga justeringar	-983 166		-811 743	
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-45 053		-31 564	
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	-25 160		-38 134	
	Skatt hänförlig till tidigare år	0		-11	
	Förändring Uppskjuten skatt	<u>-670 269</u>		<u>-144 940</u>	
	Summa	-2 767 134		-1 385 956	
	Moderbolaget	2024		2023	
	Aktuell skatt	0		0	
	Uppskjuten skatt	<u>0</u>		<u>0</u>	
		0		0	
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Resultat före skatt	1 081 865		1 973 849	
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-222 864		-406 613	
	Skatteeffekt av:				
	Ej avdragsgilla kostnader	0		-350	
	Ej skattepliktiga intäkter	637		272	
	Skattemässiga justeringar	223 776		432 308	
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-1 549		-1 587	
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	<u>0</u>		<u>-24 030</u>	
	Summa	0		0	
Not 9	Koncessioner, patent, licenser, varumärken m.m.	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>28 700</u>	<u>28 700</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 700	28 700	0	0
	Ingående avskrivningar	-11 958	-6 218	0	0
	Årets avskrivningar	<u>-5 740</u>	<u>-5 740</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 698	-11 958	0	0
	Utgående redovisat värde	11 002	16 742	0	0

ank=20250704;2025070813737

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	513 667 251	365 145 082	0	0
Inköp	14 300 627	81 353 099	0	0
Ändring från fg år	-602 225	0	0	0
Omklassificeringar	17 198 223	67 169 070	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	544 563 876	513 667 251	0	0
Ingående avskrivningar	-37 004 619	-26 602 500	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-1	0	0
Omklassificeringar	0	1 844	0	0
Årets avskrivningar	-13 171 665	-10 403 962	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 176 284	-37 004 619	0	0
Ingående uppskrivningar	215 711 590	217 625 521	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 900 561	-1 913 931	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	213 811 029	215 711 590	0	0
Ingående nedskrivningar	-6 350 000	-6 350 000	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 350 000	-6 350 000	0	0
Utgående redovisat värde	701 848 621	686 024 222	0	0
Redovisat värde byggnader	422 193 868	404 559 571	0	0
Redovisat värde markanläggningar	63 707 760	47 226 003	0	0
Redovisat värde mark	215 946 993	234 238 648	0	0
	701 848 621	686 024 222	0	0

Fastighetsbeståndet omfattar 9 fastigheter med ett samlat fastighetsvärde om ca 1 000 Mkr per 31 december 2024. I alla fastigheter förutom en har en värdering utförts av oberoende värderingsman. Avseende den sista fastigheten har en intern värdering genomförts. Den är värderingen är bl a baserad på försäljningar i närområdet.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:
varav byggnader:

344 190 000	324 670 000
205 132 000	165 412 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 264 428	4 027 556	0	0
Inköp	145 076	236 872	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 409 505	4 264 428	0	0
Ingående avskrivningar	-1 818 917	-1 538 129	0	0
Årets avskrivningar	-304 513	-280 787	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 123 430	-1 818 917	0	0
Utgående redovisat värde	2 286 075	2 445 511	0	0

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	20 360 245	70 291 042	0	0
Inköp	1 211 297	17 238 273	0	0
Omklassificeringar	-16 971 867	-67 169 070	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 599 675	20 360 245	0	0
Utgående redovisat värde	4 599 675	20 360 245	0	0

Not 13 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget		2024-12-31	2023-12-31
Företag	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Vallentuna Vargmötet 2:3 AB	Vallentuna	500 100,00%	38 570 416
Danmarks-Kumla 8:36 AB	Sigtuna	500 100,00%	35 580 523
Rosenqvist Fastighetsutveckling och Förvaltning AB	Sigtuna	100 100,00%	50 000
ComWork AB	Sigtuna	200 000 100,00%	1 216 196
Industrihuset i Häggvik AB	Sollentuna	500 100,00%	11 725 705
Sigtuna Rosersberg 11:115 AB	Sigtuna	1 000 100,00%	21 565 688
Sigtuna Rosersberg 11:77 AB	Sigtuna	1 000 100,00%	76 189 047
Märsta 21:36 i Sigstuna AB	Sigtuna	250 100,00%	9 376 311
Vaksala-Norrby 1:2 AB	Uppsala	50 000 100,00%	8 395 000
Vallentuna Olhamra 1:63 AB	Vallentuna	50 000 100,00%	21 624 519
Rosersberg Fastigheter I AB	Sigtuna	25 000 100,00%	1 025 000
Rosersberg Fastigheter III AB	Sigtuna	25 000 100,00%	25 000
			<u>225 343 405</u>
Ingående anskaffningsvärde			228 843 405
Inköp			1 000 000
Justering köpeskillning			-2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>227 343 405</u>
Ingående nedskrivningar			-2 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar			<u>-2 000 000</u>
Utgående redovisat värde			<u>226 843 405</u>

ank=20250704;2025070813739

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0	102 718 570	193 654 138
Tillkommande	0	0	0	114 081 480
Avgående	0	0	-17 852 781	-205 017 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	84 865 789	102 718 570
Utgående redovisat värde	0	0	84 865 789	102 718 570

Not 15 Uppskjuten skatt Koncernen

	2024-12-31		2023-12-31			
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skatteskuld		
Förvaltningsfastigheter	216 761 753	775 540	45 428 461			
Obeskattade reserver	9 579 812	0	1 973 441			
		775 540	47 401 902			
				2023-12-31		
				Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	219 312 463	510 659	44 667 709			
Obeskattade reserver	8 634 576	0	1 778 723			
		510 659	46 446 432			

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	1 286 196	1 590 308	0	0
Förutbetalda kostnader	2 240 652	1 726 503	27 642	0
	3 526 848	3 316 811	27 642	0

Not 17 Upplysningar om aktiekapital

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

Not 18 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	326 698 000	297 765 500	0	0
Amortering efter 5 år	280 842 000	255 501 500	0	0
Skulder till koncernföretag	36 157 362	53 455 908	59 582 998	84 397 573
Amortering efter 5 år	36 157 362	53 455 908	59 582 998	84 397 573
Summa amortering efter 5 år	316 999 362	308 957 408	59 582 998	84 397 573

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna Personalkostnader	1 970 629	1 020 121	0	0
	Förutbetalda hyresintäkter	4 776 835	2 877 355		0
	Upplupna ränteskulder	1 118 548	0	0	0
	Övriga interimsskulder	1 168 707	1 504 479	13 875	0
		<u>9 034 719</u>	<u>5 401 955</u>	<u>13 875</u>	<u>0</u>

Not 20	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	Avskrivningar	15 382 478	12 604 420	0	0
	Vinst vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0
	Övriga poster	375 869	0	0	0
		<u>15 758 347</u>	<u>12 604 420</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 21	Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank	10 639 327	5 950 896	2 092 364	279 389
		<u>10 639 327</u>	<u>5 950 896</u>	<u>2 092 364</u>	<u>279 389</u>

Not 22	Disposition av vinst eller förlust				
	Förslag till disposition av bolagets vinst				
	Till årsstämman förfogande står balanserad vinst	253 617 728			
	årets vinst	<u>1 081 865</u>			
		254 699 593			
	Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	<u>254 699 593</u>			
		254 699 593			

Not 23	Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	370 280 000	335 280 000	0	0
	Summa ställda säkerheter	<u>370 280 000</u>	<u>335 280 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Skulder för vilka säkerheter ställts				
	Övriga skulder till kreditinstitut	338 162 000	308 031 500	0	0
	Fastighetsinteckningar	370 280 000	335 280 000	0	0

Not 24 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning föreligger inga eventualförpliktelser.

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Not 25 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Rosenqvist Gruppen AB, org.nr. 556503-1902, säte Hudiksvall.
Övergripande koncernredovisning upprättas av: Rosenqvist Gruppen AB, org.nr 556503-1902, säte Hudiksvall.

Not 26 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sigtuna 2025-06-30

Anders Rosenqvist
Ordförande

Anders Holmgren

Mattias Lindqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2025.

Grant Thornton Sweden AB

Niklas Elzes
Auktoriserad revisor

ank=20250704;2025070813742

ank=20250704;2025070813743



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.06.2025 22:06

SENT BY OWNER:

Kajsa Landén • 30.06.2025 19:19

DOCUMENT ID:

rkeHHvreHxg

ENVELOPE ID:

BkSSDBgSgx-rkeHHvreHxg

DOCUMENT NAME:

Koncern- och årsredovisning RFHAB 2024.pdf

28 pages

SHA-512:

21161a4df5e71def7f284ede6ba307e121721b0c424164
5a9a511adc1b8476a39104e8ead974d0125eb13504c2c
a283e6cd71f73ceca08ec3a9412e098adfc43

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

anik=20250704:2025070813744

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ISAK MATTIAS LINDQVIST T mattias.lindqvist@rosfast.se	👉 Signed Authenticated	30.06.2025 19:23 30.06.2025 19:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/05) IP: 90.225.76.239
2. Carl Anders Rosenqvist anders.rosenqvist@rosenqvist-group.se	👉 Signed Authenticated	30.06.2025 20:25 30.06.2025 20:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/17) IP: 217.213.120.117
3. ANDERS HOLMGREN andersholmgren1@gmail.com	👉 Signed Authenticated	30.06.2025 21:55 30.06.2025 21:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/30) IP: 217.208.181.21
4. Niklas Elzes niklas.elzes@se.gt.com	👉 Signed Authenticated	30.06.2025 22:06 30.06.2025 22:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/10) IP: 37.123.142.8

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018 - 8966

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rosenqvist Fastigheter Holding AB för år 2024.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 13 - 28 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 är närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören

avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

ank=20250704-2025070813745

uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Rosenqvist Fastigheter 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 verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.



Sundsvall, enligt datum som framgår av elektronisk signering.
Grant Thornton Sweden AB

Niklas Elzes
Auktoriserad revisor

anlk=20250704:20250708137A7

ank=20250704;2025070813748



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.06.2025 22:05

SENT BY OWNER:

Kajsa Landén • 30.06.2025 19:25

DOCUMENT ID:

SJe00uHgBgx

ENVELOPE ID:

BJAuuHxrXl-SJe00uHgBgx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Rosenqvist Fastigheter Holding AB

2024-01-01-2024-12-31.pdf

3 pages

SHA-512:

70ad34bd58ea40dd99847e2f6762c57a9e8b2fa3cd52af

c6006d01f87c272448051d270478401e3aa5786e1ee9d

21035f7d43c3620f0cc7ec2a284be55b0dcd2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Niklas Elzes	Signed	30.06.2025 22:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/09/10)
niklas.elzes@se.gt.com	Authenticated	30.06.2025 22:04	Low	IP: 37.123.142.8

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed