20240524122284

ÅRSREDOVISNING

för

Tagehus Fastigheter AB

556669-1407

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 20 / 5 2024. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 21 / 5 2024

Johan Ljungberg

20240524122785

ÅRSREDOVISNING

för

Tagehus Fastigheter AB

556669-1407

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Transaktion 09222115557517606848 Signerat JL, OS, IB

20240524122286

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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

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

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

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

Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	18 693 226	-6 677 623	-2 541 881	-5 746 428	22 651 074
Balansomslutning	85 286 642	77 832 924	59 565 381	61 548 062	86 074 033
Soliditet, %	12,5	4,2	2,5	0,4	4

Definition av nyckeltal, se tilläggsupplysningar.

Eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	14 078 784	-10 887 334	3 291 450
Resultatdisposition enligt beslut på årsstämma		-10 887 334	10 887 334	
Aktieägartillskott, erhållna		7 000 000		7 000 000
Årets resultat			364 849	364 849
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**10 191 450**	**364 849**	**10 656 299**

Företaget har erhållit villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel med totalt 51 015 000 kr (44 015 000).

20240524122237

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	10 191 450
årets resultat	364 849
	10 556 299
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	**10 556 299**

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

20240524122738

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Övriga rörelseintäkter	*2*	705 066	474 451
Summa nettoomsättning och övriga rörelseintäkter		705 066	474 451
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	*2,3*	-831 607	-712 130
Summa rörelsens kostnader		-831 607	-712 130
Rörelseresultat		**-126 541**	**-237 679**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	*4*	22 091 440	9 250 920
Resultat från andelar i koncernföretag		-2 200 000	-14 600 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	1
Ränteintäkter från koncernföretag		22 535	2 855
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 231	-13 720
Räntekostnader till koncernföretag		-1 080 000	-1 080 000
Summa resultat från finansiella poster		**18 819 767**	**-6 439 944**
Resultat efter finansiella poster		**18 693 226**	**-6 677 623**
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-17 843 100	-3 572 472
		-17 843 100	**-3 572 472**
Resultat före skatt		**850 126**	**-10 250 095**
Skatt på årets resultat	*5*	-485 277	-637 239
Årets resultat		**364 849**	**-10 887 334**

20240327112789

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*6*	9 644 079	11 844 079
Andelar i intresseföretag	*7*	74 811 871	52 720 431
		84 455 950	**64 564 510**
Summa anläggningstillgångar		**84 455 950**	**64 564 510**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar koncernkonto moderbolag		824 710	560 843
Fordringar hos koncernföretag		-	12 700 000
Övriga fordringar		5 982	7 571
		830 692	**13 268 414**
Summa omsättningstillgångar		**830 692**	**13 268 414**
SUMMA TILLGÅNGAR		**85 286 642**	**77 832 924**

Transaktion 09222115557517606848 Signerat JL, OS, IB

20240527117290

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*8*		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 191 450	14 078 784
Årets resultat		364 849	-10 887 334
		10 556 299	**3 191 450**
Summa eget kapital		**10 656 299**	**3 291 450**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	*9*	2 074 282	1 589 005
		2 074 282	**1 589 005**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		54 000 000	54 000 000
Skulder till intresseföretag		686 000	686 000
		54 686 000	**54 686 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		17 843 100	18 191 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		26 961	75 137
		17 870 061	**18 266 469**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**85 286 642**	**77 832 924**

20240524122931

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänt om verksamheten

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Värderingsprinciper

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

Viktiga bedömningar och uppskattningar

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

Andelar i koncernföretag

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

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

Andelar i intresseföretag

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

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

20240524122737

Skatter inklusive uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Personal

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

Definition av nyckeltal

Soliditet
Eget kaptial i procent av balansomslutning.

20240524122703

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2023	2022
Försäljning till koncernföretag	90%	95%
Inköp från koncernföretag	82%	64%

Not 3 Ersättning till revisorer

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	40 443	37 275
	40 443	**37 275**

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

Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag

	2023	2022
Resultatandel från AB Skalmejblåsaren & Co KB	22 091 440	9 250 920
	22 091 440	**9 250 920**

Not 5 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	850 126	-10 250 095
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-175 126	2 111 520
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	5	-
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-7 259
Effekt av ej avdragsgilla räntor	-220 769	-224 718
Skatteffekt koncernföretag	-453 200	-3 007 600
Skatteffekt Intresseföretag	371 895	490 818
Skatt hänförlig till tidigare år	-8 001	-
Uppskjuten skattefordran	-81	-
Redovisad skattekostnad	**-485 277**	**-637 239**
Effektiv skatt (%)	57	-6
Följande komponenter ingår i skattekostnaden		
Uppskjuten skatt	-485 277	-637 239
Redovisad skattekostnad	**-485 277**	**-637 239**

20240524122704

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	36 646 018	23 946 018
Lämnade aktieägartillskott	-	12 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**36 646 018**	**36 646 018**
Ingående nedskrivningar	-24 801 939	-10 201 939
Årets nedskrivningar	-2 200 000	-14 600 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-27 001 939**	**-24 801 939**
Utgående redovisat värde	**9 644 079**	**11 844 079**

Aktieägartillskott avser återbetalning av omställningstöd i Tagehus Hotel AB.

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	2023-12-31	2022-12-31
Centrum 29:5 AB, 556966-3114, Stockholm	510	51%	6 803 518	6 803 518
Tagehus Hotel AB, 559060-6280, Stockholm	275	55%	2 840 561	5 040 561
			9 644 079	**11 844 079**

Not 7 Andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	52 895 003	45 644 083
Resultat hos intressebolag som är handelsbolag	22 091 440	7 250 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**74 986 443**	**52 895 003**
Ingående nedskrivningar	-174 572	-174 572
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-174 572**	**-174 572**
Utgående redovisat värde	**74 811 871**	**52 720 431**

Företag organisationsnummer	Säte	Kapital-andel %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
AB Skalmejblåsaren & Co KB 902001-7704	Stockholm	10%	74 275 943	52 184 503
Hotel PA Enköping AB 559008-0841	Stockholm	49%	535 928	535 928
			74 811 871	**52 720 431**

20240524122705

Not 8 Eget kapital

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

Villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel uppgår till 51 015 000 kr (44 015 000).

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Temporära skillnader på anläggningstillgångar	2 074 282	1 589 005
	2 074 282	**1 589 005**

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Komplementäransvar för AB Skalmejblåsaren & Co KB	173 918 586	179 754 812
	173 918 586	**179 754 812**

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

Olov Stadig
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557517606848 Signerat JL, OS, IB

Verifikat

Transaktion 09222115557517606848

Dokument

32 Tagehus Fastigheter 2023 ÅR för signering
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-05-16 08:57:38 CEST (+0200) av Marie Modig (MM)
Färdigställt 2024-05-16 15:57:15 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Tage Ljungberg"
Signerade 2024-05-16 13:19:55 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Olov Lennart Stadig"
Signerade 2024-05-16 13:28:51 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida Brandt"
Signerade 2024-05-16 15:57:15 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557517606848

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

20240524172707

20240524122928

Building a better working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tagehus Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tagehus Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: 45ANH-I8BFZ-E5CK8-2UCVW-53OE5-C8NK6

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Tagehus Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tagehus Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 45ANH-I8BFZ-E5CK8-2UCVW-53OE5-C8NK6

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."

20240524112300

Ida Brandt
Auktoriserad revisor
Serienummer: 800192e87e12fc[...]4eed631295bab
IP: 82.100.xxx.xxx
2024-05-16 13:48:07 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 45ANH-I8BFZ-E5CK8-2UCVW-53OE5-C8NK6

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

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

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

Styrelsen och verkställande direktören för

Tagehus Holding AB

Org nr. 556813-3945

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

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 09222115557513864867 Signerat IJ, JB, ML, LC, IS

20240524173027

Förvaltningsberättelse

ÅRET I SAMMANDRAG

Tagehus visar god utveckling i många av koncernens verksamheter under 2023. Segmentet Bad- och friskvård visar god tillväxt i både omsättning och resultat medan Fastighetssegmentet levererade på en stabil nivå. En 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 1 593 150 tkr (1 756 387) vilket är en sänkning med 9 procent. Justerad EBITDA (för definition se Tilläggsupplysningar) uppgick till -18 716 tkr (146 144), resultat före skatt -1 694 tkr (257 814). Koncernen visar fortsatt en stark finansiell ställning med eget kapital uppgående till 2 013 609 tkr (2 029 813) och soliditet om 44 procent (47).

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 11 medarbetare (12), ytterligare 549 personer (534) är anställda i Medley, Credentia, BAM Intressenter (BAM), Tagehus Hotel (Grow Hotel) och investeringsverksamheten i RGG Adm Gruppen (RGG).

NOTERADE KÄRNINNEHAV

Inom noterade kärninnehav har Tagehus en tydlig roll som aktiv ägare med innehav i Atrium Ljungberg, John Mattson och K2A. VD och styrelseordförande 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 2023 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 (15 815 784). 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 (12,5) av kapitalet och 10,5 procent (9,8) 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.

Ekonomisk översikt **Koncern**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	1 593 150	1 756 387	1 293 318	1 085 872	988 339
Resultat före skatt	-1 694	257 814	6 729	-23 790	29 689
Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande	2 013 609	2 029 813	1 812 772	1 803 264	1 837 649
Balansomslutning	4 566 970	4 361 365	3 948 928	3 884 478	3 936 294
Vinstmarginal, %	neg	15	1	neg	3
Soliditet, %	44	47	46	46	47

Moderbolag	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Övriga rörelseintäkter	11 547	10 333	8 793	10 462	12 309
Resultat efter finansiella poster	-15 210	5 467	152 819	6 841	33 799
Eget kapital	1 874 132	1 870 035	1 896 269	1 727 708	1 760 334
Balansomslutning	3 460 461	3 213 863	3 069 892	2 825 429	2 831 365
Soliditet, %	54	58	62	61	62

Definitioner av nyckeltal, se Tilläggsupplysningar, sid 16.

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123303

Den totala uthyrbara ytan omfattar nästan 1 miljon kvadratmeter, värderade till 56 miljarder kronor. Atriums projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka 40 miljarder kronor.

Totalt resultat före skatt som innehavet i Atrium Ljungberg bidrar med uppgår till 202 972 tkr (248 558).

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 2023 till 13,6 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 skolor, brandstationer och fritidsanläggningar. Inom Credentias organisation finns kompetens och erfarenhet att bidra till ett samhälle av hög livskvalitet där människor mår bra. Credentia är verksamma i Roslagen och norra Storstockholm. Huvudkontoret är beläget i centrala Norrtälje och har även ett kontor i Sollentuna. Inom koncernen finns också dotterföretaget Roslagens Byggnadsentreprenad som bygger moderna och prisvärda små- och flerbostadshus.

Vid utgången av 2023 har Credentia en portfölj på 1 410 (1 753) byggrätter. Vidare så har 147 (183) lägenheter produktionsstartats och totalt såldes 21 (107) lägenheter under året. Vid slutet av 2023 har Credentia 274 (348) lägenheter i pågående produktion. Credentia redovisar en väsentligt lägre omsättning och ett betydligt sämre resultat än föregående år. Det svaga resultatet förklaras av en mycket utmanande marknad för både försäljning av egenutvecklade bostäder samt externa entreprenader där framdrift och lönsamhet pressats av stora prisökningar. Stora externa projekt under året har varit hyresrätter i Rissne, Sundbyberg, bostadsrätter i Solna med två etapper, samt bostadsrätter och äldreboende i Norrtälje hamn. Vidare har produktion av radhus i Uppsala pågått under hela året, liksom ROT projekt i Järfälla för brf med 270 lägenheter.

Nettoomsättning uppgick till 818 135 tkr (991 734), justerad EBITDA till -93 374 tkr (11 834) och resultat före skatt till -75 803 tkr (8 679). Det negativa resultatet förklaras framför allt av stora kostnadsökningar i två externa entreprenadprojekt som avslutats under året samt i ett av koncernens egenutvecklade projekt. Resultateffekten för 2023 från de två externa projekten uppgår till cirka -94 000 tkr medan det försämrade resultatet i nämnt egenutvecklat projekt påverkar med ytterligare cirka -14 000 tkr. Ett tvisteförfarande gällande ersättning för en andel av kostnadsökningar har efter bokslutsdatum inletts gentemot beställaren av de två externa projekten.

FASTIGHETER

Segmentet Fastigheter omfattar ägande och förvaltning av hyresbostäder i Åre, två hotellfastigheter; en helägd tomträttsfastighet i Stockholm och en delägd i Enköping (51 procent). Under 2022 förvärvade koncernen även 60 procent av Skoltomten i Åre AB som äger en fastighet i området Brolägdan i Åre där bolaget ska driva projekt avseende byggnation av bostäder. Segmentet omfattar även ett 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 44 872 tkr (39 297), justerad EBITDA till 26 749 tkr (23 087) och resultat före skatt till -21 470 tkr (9 083).

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 20 bad- och träningsanläggningar fördelade på 16 kommuner drivs idag av Medley. I flertalet fall bedrivs verksamheten i anläggningar som ägs av kommuner, men verksamhet bedrivs även i de två badhus som ägs inom koncernen i Tyresö och Järfälla. 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 449 214 tkr (402 826), juste-

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524112304

rad EBITDA till 32 671 tkr (31 109). Resultat före skatt uppgick till 26 892 tkr (23 684).

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 att nytt badhus i Orminge, Nacka kommun. Tillträde till fastigheten och produktionsstart planerades initialt att ske under det fjärde kvartalet 2023. Tidplanen har dock tvingats flyttas fram då Länsstyrelsen bedriver en pågående utredning gällande fastighetens eventuella status som häckningsplats för en art av hackspett.

Nettoomsättning för Bad- och friskvårdsanläggningar uppgick till 543 235 tkr (489 627), justerad EBITDA på 73 140 tkr (65 934) och resultat före skatt till 46 449 tkr (36 341).

LONGRUN CAPITAL

Tillgångarna i Longrun Capital 1 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 investeringsportföljen i Longrun Capital 1. I takt med att det sker avyttringar kommer det frigjorda kapitalet att återinvesteras baserat på Longruns ovannämnda investeringsfokus.

Longrun Capital 1 hade per den 31 december 2023 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 27 procent.
- Cardo Health, ett telemedicinbolag med fokus på emerging markets. Ägarandel 0,5 procent.
- Webrock Ventures, som i samarbete med framgångsrika nordiska bolag etablerar digitala affärskoncept på tillväxtmarknader. Ägarandel 5 procent.
- Imaginecare, som är ledande inom hemmonitorering av kroniskt sjuka. Ägarandel 19 procent.
- Esportal Group, som erbjuder en matchmaking-tjänster och fysiska spelcenter för esport. Ägarandel 8 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.

Justerad EBITDA för Longrun Capital uppgår till -5 430 tkr (-4 480) och resultat före skatt uppgår till -31 447 tkr (-20 451).

ÖVRIGA INVESTERINGAR

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

Övriga investeringar utgörs idag av Euroflorist, hotellrörelser i Grow Hotel i Solna och Park Astoria i Enköping, BAM, 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 2023 till 47 921 tkr (38 264). De bägge hotellverksamheterna ingår i resultat före skatt med -3 257 tkr (-15 081).

I december 2023 genomfördes en uppdelning av bolagen inom BAM-koncernen varvid ST Airborne Systems förvärvades av befintliga aktieägare i BAM Intressenter. Efter uppdelningen äger nu Tagehus Holding 69 procent av BAM Intressenter samt 69 procent i ST Airborne Systems.

BAM Intressenter (BAM), vars dotterföretag Bromma Air Maintenances verksamhet består av att bedriva service och underhåll av flygplan, utförande av mätflyg, försäljning av reservdelar och flygplan samt design och produktion av delar och utrustning till flygplan och helikoptrar. Dotterföretaget Force Aerospace Testings verksamhet består av oförstörande tester inom flygindustrin. Nettoomsättning för BAM-Koncernen uppgick till 197 036 tkr, justerad EBITDA till -11 469 tkr och resultat före skatt till -18 586 tkr.

ST Airborne Systems utvecklar, säljer och underhåller flygburna övervakningssystem. Bolaget har under året slutlevererat ett projekt i Indien medan det för den Kanadensiska kustbevakningen förväntas färdigställas under 2024.

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240327412305

Nettoomsättning för bolaget uppgick 2023 till 6 499 tkr, justerad EBITDA till -2 674 tkr och resultat före skatt till –2 813 tkr.

Tillsammans genererade BAM-koncernen och ST Airborne Systems nettoomsättning om 203 534 tkr (256 279), justerad EBITDA om -14 143 tkr (46 421) samt resultat före skatt om -21 399 tkr (38 256).

Rockton-koncernen (Rockton) ägde vid årets ingång tre flygplan. I mars/april 2023 skedde en äganderättsövergång till lease-tagaren av två CRJ 1000 flygplan som varit uthyrda till en spansk operatör enligt finansiella leasingavtal. En Airbus A320 är fortsatt uthyrt till en hyrestagare i Filippinerna fram till januari 2026. Två av dotterbolagen i koncernen som inte ägt några flygplan eller bedrivit någon leasingverksamhet fusionerades in i koncernens moderbolag den 27 december 2023.

Resultat före skatt uppgick för Rockton till 11 010 tkr (28 855 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 värdepappershandel som investerar i både små och medelstora börsnoterade bolag. Resultat före skatt uppgick till -11 201 tkr (-17 276), varav resultat från portföljen uppgick till -10 048 tkr (-14 085).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Noterade Kärninnehav

Tagehus utökade sitt ägande i Atrium Ljungberg med 150 000 B-aktier samt 100 000 A-aktier.

Under andra kvartalet förvärvades 794 661 B-aktier i K2A samt 311 000 B-aktier i HEBA.

Under tredje kvartalet förvärvades ytterligare 1 500 000 B-aktier i K2A samt 150 084 B-aktier i John Mattson.

John Mattson utlyste under november månad en fullt garanterad företrädesemission om 37 896 965 aktier. Emissionen tecknades fullt varvid bolaget tillfördes total emissionslikvid om 1 251 MSEK. Tagehus tecknad i emissionen 4 936 782 st nya aktier, totala innehavet uppgår per 2023-12-31 till 9 873 564 B-aktier vilket motsvarar 13 procent av rösterna och kapitalet.

Under december avyttrades, i sin helhet, Tagehus innehav i Heba respektive NP3.

Credentia

Under 2023 har stigande marknadsräntor, och en alltjämt instabil geopolitisk situation i Europa, bidragit till fortsatt utmanande marknadsförutsättningar. Även en hög inflation har under 2023 bidragit till att skapa en avvaktande marknad för bostäder, både nyproducerade och på andrahandsmarknaden.

Under året har produktion startat för bostadsrättsföreningen Lugnets Oas i Norrtälje med 55 lägenheter samt även för projekt Skridskon med 92 stycken hyresrätter, även det i Norrtälje.

Stora externa entreprenader som löpt på under året är bostadsrätter i Solna med totalt 243 lägenheter samt i Norrtälje Hamn bostadsrätter och seniorboende om totalt 130 lägenheter.

Stamrenovering av 270 lägenheter i Järfälla samt produktion av radhus i Uppsala. I början av året slutfördes produktion av 169 hyresrätter i Sundbyberg.

Fastigheter

Inga väsentliga händelser att notera.

Bad och Friskvård

Strukturellt adderade Medley fyra nya/nygamla anläggningar under året. I mars startades en gymverksamhet i Älvsbyns nybyggda simhall. I april startades verksamheten i Sveriges största (och helt nybyggda) friskvårdsanläggning upp i Tinnerbäcksbadet i Linköping. I september öppnade Medley som operatör för det nybyggda Harjagersbadet i Kävlinge och i december övertogs driften av Söra Simhall (och Solskiftesbadet) i Österåker. I motsats avvecklade Medley under året sina verksamheter i Finspång och Ljungsbro, då dessa driftsavtal övertogs av en annan operatör.

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

Hemtag Fastigheter har tecknat avtal för att bygga äga och driva ett nytt badhus i Myrsjö i Nacka kommun. Avtalet sträcker sig över 33 år med möjlighet till förlängning. Tillträde till fastigheten och därmed även planerad byggstart är framskjuten på obestämd tid.

Övriga investeringar

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

Longrun Capital

Under året har tilläggsförvärv i ImagineCare om 5 800 tkr, i Printler Group om 1 200 tkr samt nyinvestering i Ekolution om 16 200 tkr genomförts.

KONCERNENS RESULTAT

Nettoomsättning uppgick till 1 593 150 tkr (1 756 387), justerad EBITDA till -18 716 tkr (146 144) och resultat före skatt på -1 694 tkr (257 814). Årets resultat efter skatt uppgick till -13 587 tkr (227 603).

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Kassaflödet uppgick till 109 824 tkr (22 827), varav kassaflöde från den löpande verksamheten stod for -103 916 tkr (122 205). Kassaflöde från Investeringsverksamheten uppgick till -61 163 tkr (-203 669) och kassaflöde från finansieringsverksamheten till 274 902 tkr (104 290). Investeringar i materiella anläggningstillgångar har under året

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524173306

gjorts med 50 938 tkr (51 093) varav Credentia stod för 17 100 tkr (20 017) av investeringarna.

FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Likvida medel uppgick till 343 652 tkr (234 835). Skulder till kreditinstitut uppgick till 1 919 117 tkr (1 813 909). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 4,9 procent (2,9). Medellöptiden för räntebindningen uppgick till 0,6 år (1,1) 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 2 013 609 tkr (2 029 813), vilket motsvarar en soliditet på 44 procent (47).

MODERBOLAGET

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

Justerad EBITDA uppgick till -25 146 tkr (-20 294). Resultat efter finansiella poster men före koncernbidrag och skatt uppgick till -15 210 tkr (5 467). Moderbolaget har även belastats med nedskrivningar av andelar i koncernföretag uppgående till 113 051 tkr (55 600).

Likvida medel uppgick till 212 944 tkr (103 302). De långfristiga skulderna uppgick till 166 667 tkr (182 278) och skulder till kreditinstitut till 1 106 341 tkr (1 021 670).

Eget kapital uppgick på balansdagen till 1 874 132 tkr (1 870 035), vilket motsvarar en soliditet på 54 procent (58). 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.

Som ett resultat av detta arbete har man en fortsatt minskad energiförbrukning per kvadratmeter i Åretorpets Lägenheter, detta som ett resultat av investering i nya mer energieffektiva hissar samt installation av LED-belysning i allmänna utrymmen. Utredning gällande installation av laddstationer för elfordon pågår.

Badanläggningarna i Tyresö och Järfälla har även 2023 minskat energiförbrukningen per besökare. De solceller som installerats i Tyresö har minskat behovet av köpt el med ca 10 procent på årsbasis. Upphandling av installation av solceller pågår för Järfälla. Vidare pågår arbete med att byta ut konventionella belysningsarmaturer mot LED-armaturer.

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.

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240529412307

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 2023 har detta minskat med 4,3 procent, till stor del på grund av ökat antal gästnätter. Kontinuerlig uppföljning av förbrukning fortsätter samt utbyte av konventionella belysningsarmaturer mot LED-armaturer.

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 560 medarbetare. Dessa är anställda hos Medley, Credentia, BAM, Grow Hotel, RGG 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 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 inflation och höga

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123308

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

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

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. Några lån innehåller finansiella nyckeltal. Nyckeltal är unika för varje låneavtal. Moderbolaget har lån där noterade aktier är pantsatta, där börskurs och belåningsgrader är viktiga parametrar för dessa. 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 37. Tagehus-koncernen arbetar nästan uteslutande med transaktioner i svenska kronor. Undantag utgörs för Rockton-koncernen, Firerock och en mindre del av BAM där intäkter och kostnader samt finansiering utgörs av flöden i dollar.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 21:a december 2023 hölls en extra bolagsstämma i Tagehus Holding AB där det beslutades att genomföra en riktad indragning av aktier i bolaget. Förslaget omfattade inlösen av 240 stycken stamaktier, 2,3 procent av kapitalet, ägda av Glottran AB, ett av Johan Ljungberg helägt bolag. Inlösen av aktierna registrerades av Bolagsverket under januari 2024 innebärandes att total antal utestående aktier nu uppgår till 10 310 stycken, tidigare 10 550 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.

Under januari 2024 förvärvade Tagehus Holding AB 30 procent av aktierna i Strandhöjden AB. Strandhöjden AB 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 21,0 procent av rösterna.

Under mars förvärvade Tagehus Holding AB 400 000 B-aktier i John Mattson Fastighetsföretagen AB.

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.

FÖRETAGETS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

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

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av företagets resultat (kr):

Till årsstämmans förfogande står	SEK
Överkursfond	797 120 000
Balanserat resultat	1 068 695 182
Årets resultat	4 097 258
	1 869 912 440
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition	
Balanseras i ny räkning	1 869 912 440
	1 869 912 440

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

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123309

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2023-01-01–2023-12-31	Koncernen 2022-01-01–2022-12-31	Not	Moderbolag 2023-01-01–2023-12-31	Moderbolag 2022-01-01–2022-12-31
Nettoomsättning	2	1 593 150	1 756 387		-	-
Aktiverat arbete för egen räkning		1 984	2 293		-	-
Övriga rörelseintäkter	3	56 599	58 176	3, 6	11 547	10 333
Summa nettoomsättning, aktiverat arbete för egen räkning samt övriga rörelseintäkter		**1 651 734**	**1 816 856**		**11 547**	**10 333**
Rörelsens kostnader						
Verksamhetskostnader		-951 925	-1 017 101		-	-
Övriga externa kostnader	4, 5	-300 362	-252 007	4, 5, 6	-19 671	-15 595
Personalkostnader	7	-397 736	-375 356	7	-17 021	-15 032
Av- och nedskrivningar samt återföringar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-56 814	-75 194	8	-163	-228
Övriga rörelsekostnader		-1 312	-1 928		-	-13
Summa rörelsens kostnader		**-1 708 149**	**-1 721 587**		**-36 855**	**-30 868**
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag		3 534	-800		-	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i intresseföretag		-	4 085		-	-
Nedskrivning av andelar i intresseföretag		-44 453	-2 722		-	-
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	10	206 036	249 750		-	-
Rörelseresultat	2	**108 702**	**345 582**		**-25 309**	**-20 535**
Resultat från finansiella poster						
Resultat från tradingverksamhet		-10 048	-14 085		-	-
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	9	-11 361	-42 060
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-	10	83 788	80 827
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-41 862	-8 680	11	-14 910	6 365
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	10 280	5 589	12	11 729	7 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-68 767	-70 591	13	-59 148	-26 946
Summa resultat från finansiella poster		**-110 397**	**-87 768**		**10 099**	**26 002**
Resultat efter finansiella poster		**-1 694**	**257 814**		**-15 210**	**5 467**
Bokslutsdispositioner						
Koncernbidrag		-	-		19 307	-13 172
Resultat före skatt		**-1 694**	**257 814**		**4 097**	**-7 705**
Skatt på årets resultat	14	-11 893	-30 211	14	-	-18 529
Årets Resultat		**-13 587**	**227 603**		**4 097**	**-26 234**
Hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		-609	222 004		-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		-12 978	5 599		-	-
		-13 587	**227 603**		**-**	**-**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123310

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Not	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar						
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	7 732	8 031		-	-
Varumärken	16	-	-		-	-
Goodwill	17	93	155		-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		**7 825**	**8 186**		**-**	**-**
Materiella anläggningstillgångar						
Byggnader och mark	18	250 888	258 794		-	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet	19	1 054	1 061		-	-
Förvaltningsfastigheter	20	255 389	274 121		-	-
Flygplan	21	114 772	129 654		-	-
Inventarier och installationer	22	158 949	152 635	22	160	323
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20, 23	58 307	43 544		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**839 360**	**859 809**		**160**	**323**
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i koncernföretag	25	-	-	24	1 127 605	1 157 646
Fordringar hos koncernföretag		-	-	26	73 557	108 278
Andelar i intresseföretag	27	1 509 644	1 381 976	27	1 022 470	970 897
Fordringar hos intresseföretag		3 450	7 648		-	2 198
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	1 090 547	907 781	28	948 166	778 847
Uppskjuten skattefordran	14	1 033	11 764	14	-	-
Andra långfristiga fordringar	29	112 983	212 178	29	34 029	41 361
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 717 656**	**2 521 348**		**3 205 827**	**3 059 229**
Summa anläggningstillgångar		**3 564 842**	**3 389 343**		**3 205 987**	**3 059 551**
Omsättningstillgångar						
Varulager m.m.						
Exploateringsfastigheter	30	138 912	75 687		-	-
Värdepapper	31	27 085	28 978		-	-
Övrigt varulager		19 037	21 576		-	-
Summa varulager m.m.		**185 034**	**126 241**		**-**	**-**
Kortfristiga fordringar						
Kund- och hyresfordringar		112 081	125 296		338	427
Fordringar hos intresseföretag		2 198	6 589		2 198	595
Fordringar hos koncernföretag		-	-		35 128	47 277
Skattefordringar		1 008	472		-	-
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	32	168 011	271 150		-	-
Övriga fordringar		157 768	181 286		980	835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	32 376	26 154	33	2 887	1 876
Summa kortfristiga fordringar		**473 443**	**610 946**		**41 530**	**51 011**
Kassa och bank		343 652	234 835		212 944	103 302
Summa omsättningstillgångar		**1 002 128**	**972 022**		**254 474**	**154 312**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 566 970**	**4 361 365**		**3 460 461**	**3 213 863**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123113

Belopp i tkr	Not	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Not	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital				34		
Aktiekapital		4 220	4 220		4 220	4 220
Övrigt tillskjutet kapital		797 120	797 120		-	-
Överkursfond		-	-		797 120	797 120
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 163 140	1 174 174		-	-
Balanserat resultat		-	-		1 068 695	1 094 929
Årets resultat		-	-		4 097	-26 234
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**1 964 480**	**1 975 514**		**1 874 132**	**1 870 035**
Innehav utan bestämmande inflytande		49 129	54 299		-	-
Summa eget kapital		**2 013 609**	**2 029 813**		**1 874 132**	**1 870 035**
Avsättningar						
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	38 250	38 397	14	-	-
Övriga avsättningar	35	11 472	18 313	35	-	-
Summa avsättningar		**49 722**	**56 710**		**-**	**-**
Långfristiga skulder	36, 37			36, 37		
Skulder till kreditinstitut	39	617 460	512 399	39	-	15 965
Skulder till koncernföretag		-	-		153 000	153 000
Övriga långfristiga skulder	40	37 763	31 447	40	13 667	13 313
Summa långfristiga skulder		**655 223**	**543 846**		**166 667**	**182 278**
Kortfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	39	1 227 793	1 260 684	39	1 106 341	1 005 705
Checkräkningskredit	41	73 864	40 826		-	-
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	32	57 384	76 951		-	-
Förskott från kunder		4 891	766		-	-
Leverantörsskulder		118 136	165 704		1 125	1 821
Skulder till koncernföretag		-	-		128 954	140 018
Skatteskulder		6 021	6 209		-	-
Övriga kortfristiga skulder	42	222 001	60 557	42	167 004	3 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37, 43	138 325	119 298	37, 43	16 237	10 490
Summa kortfristiga skulder		**1 848 415**	**1 730 996**		**1 419 662**	**1 161 550**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 566 970**	**4 361 365**		**3 460 461**	**3 213 863**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123127

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 2022	**4 220**	**797 120**	**954 547**	**56 886**	**1 812 772**
Årets resultat	-	-	222 004	5 599	227 603
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag	-	-	3	3	6
Förvärv av andel i dotterföretag av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-2 379	-3 805	-6 184
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-6 310	-6 310
Innehav utan bestämmande inflytande vid förvärv	-	-	-	1 925	1 925
Utgående balans per 31 december 2022	**4 220**	**797 120**	**1 174 174**	**54 299**	**2 029 813**
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**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524122313

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 2022	**4 220**	**797 120**	**926 368**	**168 561**	**1 896 269**
Disposition av föregående års resultat	-	-	168 561	-168 561	-
Årets resultat	-	-	-	-26 234	-26 234
Utgående balans per 31 december 2022	**4 220**	**797 120**	**1 094 929**	**-26 234**	**1 870 035**
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**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123314

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen 2023-01-01- 2023-12-31	Koncernen 2022-01-01- 2022-12-31	Moderbolag 2023-01-01- 2023-12-31	Moderbolag 2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	108 702	345 582	-25 309	-20 535
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet [1)]	-131 895	-206 209	163	241
Erhållen ränta m.m.	11 387	6 166	10 953	5 249
Erlagd ränta m.m.	-48 880	-43 444	-34 553	-21 686
Betald inkomstskatt	-2 193	-565	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-62 879**	**101 530**	**-48 745**	**-36 732**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager	-37 964	62 574	-	-
Förändring av kundfordringar	12 975	-16 442	6	-146
Förändring av övriga fordringar	52 646	-57 612	13 272	-1 484
Förändring av leverantörsskulder	-47 516	64 962	-696	623
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-21 178	-32 807	15 890	13 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-103 916**	**122 205**	**-20 274**	**-23 771**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-48 984	-2 846	-44 322	-50
Lämnade aktieägartillskott till dotterföretag	-	-	-47 600	-45 850
Avyttring av dotterföretag	12 102	-154	5 544	-
Förvärv av intresseföretag	-51 744	-18 475	-51 744	-18 475
Aktieägartillskott till intresseföretag	-12 500	-6 318	-	-2 418
Avyttring av intresseföretag	-	52	-	52
Utdelning intresseföretag	99 349	81 722	85 149	-
Utlåning/reglering lån till intresseföretag	8 787	-2 000	793	-2 000
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2 116	-2 466	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 938	-51 093	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	21 381	36 142	-	-
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav	-228 140	-186 631	-204 250	-162 791
Avyttring av andra långfristiga värdepappersinnehav	25 649	9 246	15 349	4 729
Erhållna utdelningar på aktier	8 289	7 487	109 061	89 705
Reglering lån dotterföretag	-	-	35 205	-
Ökning av fordringar	-14 565	-218 383	-	-
Reglering av fordringar	172 266	150 048	8 003	15 997
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-61 163**	**-203 669**	**-88 812**	**-121 102**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240522112315

Belopp i tkr	Koncernen 2023-01-01–2023-12-31	Koncernen 2022-01-01–2022-12-31	Moderbolag 2023-01-01–2023-12-31	Moderbolag 2022-01-01–2022-12-31
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	199 919	531 464	103 345	524 067
Lösen/amortering av lån	-123 231	-460 165	-34 335	-393 362
Förändring kortfristig finansiering (checkräkningskredit)	33 038	37 140	-	-
Nyemission från innehav utan bestämmande inflytande	7 833	-	-	-
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-6 309	-15	-	-
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-6 184	-	-
Upptagna ägarlån	162 900	2 393	162 900	2 393
Inbetald optionspremie	753	35	-	35
Slutreglering option	-	-379	-	-379
Erhållna koncernbidrag	-	-	24 754	15 579
Lämnade koncernbidrag	-	-	-37 926	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**274 902**	**104 290**	**218 738**	**148 334**
Årets kassaflöde	**109 824**	**22 827**	**109 651**	**3 461**
Likvida medel vid årets början	234 835	205 587	103 302	98 259
Kursdifferens i likvida medel	-1 007	6 422	-9	1 582
Likvida medel vid årets slut	**343 652**	**234 835**	**212 944**	**103 302**
1) Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	56 814	75 194	163	228
Realisationsresultat vid försäljning av koncernföretag	-3 534	800	-	-
Realisationsresultat vid försäljning/utrangering av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-19 115	-24 319	-	13
Övriga avsättningar	5 847	-4 006	-	-
Justering för intresseföretag	-161 583	-251 113	-	-
Övriga justeringar	-10 323	-2 765	-	-
	-131 895	**-206 209**	**163**	**241**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123316

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

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

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

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

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

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

Goodwill

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

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

Intresseföretag

Ett intresseföretag är ett företag där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande, normalt omfattar det företag där koncernen innehar 20–50 procent av rösterna. Vid bedömning av betydande inflytande beaktas även om ägarföretaget har representanter i styrelse eller motsvarande ledningsorgan, om ägarföretaget deltar i arbete med bolagets strategiska frågor och policyfrågor samt om innehavet är av långsiktig karaktär. Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

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

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

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

Intäktsredovisning

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

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

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

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

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

Leasingavtal

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

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123315

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 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20230731230

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240523123231

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

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

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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

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

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

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

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

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

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar
Koncernledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår anges i huvuddrag nedan.

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

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

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

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

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

Tagehus Holdings kapitalandel i Atrium Ljungberg AB (publ) uppgår vid utgången av år 2023 till 12,1 procent. Utöver Tagehus kapitalandel äger bolagets VD/Styrelseordförande, inklusive familjen, andelar i Atrium Ljungberg som uppgår till ett sammantaget ägande om 31,6 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) (13 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 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524122322

not 2

SEGMENT

Nettoomsättning		**Koncern**
tkr	**2023**	**2022**
Noterade kärninnehav	-	-
Credentia	818 135	991 734
Fastigheter	44 872	39 297
Bad- och friskvårdsanläggningar[1)]	543 235	489 627
Longrun Capital	-	-
Övriga investeringar[1)]	273 455	313 422
Koncerngemensamt/övrigt	-	-
Eliminering av koncerninterna transaktioner	-86 547	-77 693
	1 593 150	**1 756 387**

Specifikation nettoomsättning övriga investeringar		**Koncern**
tkr	**2023**	**2022**
Tagehus Hotel	47 921	38 264
BAM	197 036	256 279
ST Airborne[2)]	6 499	-
Rockton Aviation	17 655	14 787
Firerock	4 344	4 092
	273 455	**313 422**

Justerad EBITDA[3)]		**Koncern**
tkr	**2023**	**2022**
Noterade kärninnehav	-	-
Credentia	-93 374	11 834
Fastigheter	26 749	23 087
Bad- och friskvårdsanläggningar[1)]	73 140	65 935
Longrun Capital	-5 430	-4 480
Övriga investeringar[1)]	5 345	70 063
Koncerngemensamt/övrigt	-25 146	-20 294
	-18 716	**146 144**

Resultat före skatt		**Koncern**
tkr	**2023**	**2022**
Noterade kärninnehav	206 731	250 962
Credentia	-75 803	8 679
Fastigheter	-21 470	9 083
Bad- och friskvårdsanläggningar[1)]	46 449	36 341
Longrun Capital	-31 447	-20 451
Övriga investeringar[1)]	-42 979	15 322
Koncerngemensamt/övrigt	-83 176	-42 123
	-1 694	**257 814**

Avstämning resultatmått med resultaträkning:		**Koncern**
tkr	**2023**	**2022**
Rörelseresultat enligt resultaträkning	**108 702**	**345 582**
Avskrivningar och nedskrivningar	56 814	75 194
Realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella anläggningstillgångar	-19 115	-24 319
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-3 534	800
Resultat hänförligt till intresseföretag	-161 583	-251 113
Justerad EBITDA[1)]	**-18 716**	**146 144**
Finansnetto	-110 397	-87 768
Resultat hänförligt till intresseföretag	161 583	251 113
Realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella anläggningstillgångar	19 115	24 319
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	3 534	-800
Avskrivningar och nedskrivningar	-56 814	-75 194
Resultat före skatt	**-1 694**	**257 814**

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

1) Medley är flyttat från segmentet Övriga investeringar till Bad- och friskvårdsanläggningar, även jämförelsetalen är justerade.
2) ST Airborne ingick i BAM per 2022.
3) En beskrivning av koncernens definition av nyckeltal finns i not 1 Tilläggsupplysningar.

not 3

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncern		**Moderbolag**	
tkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Valutakursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär	1 614	2 349	-	-
Vinst vid avyttring/utrangering av immateriella och materiella anläggningstillgångar	19 488	24 887	-	-
Erhållna offentliga bidrag	6 894	-7 789	6	-
Övriga rörelseintäkter, koncern	-	-	6 131	5 435
Övriga rörelseintäkter	28 604	38 730	5 409	4 899
	56 599	**58 176**	**11 547**	**10 333**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

Specifikation erhållna offentliga bidrag	Koncern		Moderbolag	
tkr	2023	2022	2023	2022
Stöd för korttidsarbete	114	594	-	-
Omställningsstöd	-	-12 732	-	-
Kompensation för sjuklöne-kostnader och lönebidrag	2 868	4 224	-	-
Statliga hyresrabatter	3 912	-	-	-
Övriga offentliga bidrag	-	125	6	-
Summa erhållna offentliga bidrag	**6 894**	**-7 789**	**6**	**-**

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

Under 2022 har avsättning skett för återkrav av omställningsstöd skett med 12 732 tkr enligt beslut från skatteverket.

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 98 807 tkr (83 645) och i moderföretaget till 2 338 tkr (2 233). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2023	2022	2023	2022
Förfaller inom ett år	99 829	89 430	2 833	2 807
Förfaller senare än ett år men inom fem år	299 070	240 312	2 789	5 546
Förfaller senare än fem år	251 764	177 477	-	-
	650 664	**507 219**	**5 623**	**8 353**

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 56 996 tkr (46 472). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt nedan.

	Koncern	
tkr	2023	2022
Förfaller inom ett år	52 933	49 271
Förfaller senare än ett år men inom fem år	104 310	94 378
Förfaller senare än fem år	39	15
	157 282	**143 664**

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 893 tkr (4 280). Ej intjänade finansiella intäkter uppgår till 0 tkr (890). Per april 2023 skedde en ägarrättsövergång till leasetagarna.

not 5

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	3 381	3 320	511	331
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	294	216	83	11
Övriga tjänster	124	21	-	21
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	-	-	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	27	-	-
	3 798	**3 585**	**594**	**364**

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	
%	2023	2022
Andel av moderbolagets fakturerade arvoden och fakturerade kostnader som avser koncernföretag	53	53
Andel av inköp som avser koncernföretag	-	-

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524122324

not 7

PERSONAL

Medelantalet anställda	2023	2022
Moderbolag		
Män	7	4
Kvinnor	5	8
Totalt i moderbolaget	**11**	**12**
Dotterföretag		
Mån	319	318
Kvinnor	230	215
Totalt i dotterföretag	**549**	**534**
Koncernen totalt	**560**	**546**

	Koncern		Moderbolag	
Löner, ersättningar m.m.	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Styrelse och VD				
Löner och ersättningar	11 479	12 477	1 832	1 832
Pensionskostnader	2 019	2 363	386	347
	13 498	**14 841**	**2 217**	**2 179**
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	266 240	253 163	8 774	7 381
Pensionskostnader	21 415	17 223	1 564	1 347
	287 655	**270 386**	**10 337**	**8 728**
Sociala kostnader (exklusive pensionskostnader)	87 400	82 892	3 778	3 584
	388 553	**368 119**	**16 333**	**14 491**
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter,	25	27	4	4
varav kvinnor	5	3	1	-
Antal övriga befattnings-havare inkl. VD,	24	17	2	1
varav kvinnor	3	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	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Av- och nedskrivningar fördelade per tillgång:				
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	-2 414	-1 949	-	-
Varumärken	-	-1 666	-	-
Goodwill	-62	-16 397	-	-
Byggnader och mark	-8 191	-8 012	-	-
Förvaltningsfastigheter-byggnader	-10 213	-10 599	-	-
Flygplan	-14 882	-16 020	-	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-436	-1 018	-	-
Inventarier och installationer	-20 615	-19 534	-163	-228
	-56 814	**-75 194**	**-163**	**-228**

not 9

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**
Utdelning från dotterföretag	102 902	14 290
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-1 211	-750
Nedskrivningar av andelar i dotterföretag	-113 051	-55 600
	-11 361	**-42 060**

not 10

RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Rörelseresultat	Koncern	
tkr	**2023**	**2022**
Negativ goodwill[1)]	-	139 159
Förändring återköp av egna aktier	-	-2 006
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt (exklusive handelsbolag)	207 408	113 396
Andelar i intresseföretag resultat avseende handelsbolags resultat före skatt	-1 372	-799
	206 036	**249 750**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123325

Finansiell poster	Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**
Utdelning från intresseföretag	85 149	86 805
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i intresseföretag	-	-998
Nedskrivning av andelar och fordringar i intresseföretag	-1 361	-4 981
	83 788	**80 827**

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

not 11

RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Utdelning aktier	8 289	2 404	3 759	2 404
Nedskrivning av aktieinnehav	-59 860	-42 070	-22 450	-25 422
Realisationsresultat vid avyttring av aktier och andelar	2 038	1 508	2 567	26 247
Ränteintäkter långfristiga fordringar	2 020	6 405	1 020	1 957
Återförd nedskrivning	7 163	-	300	-
Kursdifferens	-1 511	23 071	-106	1 179
	-41 862	**-8 680**	**-14 910**	**6 365**

not 12

ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	3 632	3 674
Ränteintäkter, övriga	11 172	2 995	8 106	2 561
Kursdifferenser	-892	2 594	-9	1 582
	10 280	**5 589**	**11 729**	**7 817**

not 13

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-6 547	-4 172
Räntekostnader, övriga	-70 257	-46 065	-52 768	-21 265
Övriga finansiella poster	-1 179	-1 163	-256	-64
Kursdifferenser	2 669	-23 363	423	-1 445
	-68 767	**-70 591**	**-59 148**	**-26 946**

not 14

SKATT

Avstämning av effektiv skatt	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Redovisat resultat före skatt	-1 694	257 814	4 097	-7 705
Avgår: Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-206 036	-249 750	-	-
Återläggning: Andelar i handelsbolags resultat före skatt	-1 372	-799	-	-
Summa	**-209 102**	**7 265**	**4 097**	**-7 705**
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	43 075	-1 497	-844	1 587
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-14 277	-13 275	-6 607	-13 870
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	11 696	20 639	5	-
Effekt av ej avdragsgilla räntor	-10 623	-3 235	-9 814	-2 626
Skatteeffekt av ej skattepliktigt realisationsresultat	-	816	-	5 407
Skatteeffekt på schablonränta på periodseringsfond	-29	-11	-	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	391	12 601	-	-
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	50	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-63	-	-	-
Effekt av ändrad skattesats	2	7	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran	-33 035	-20 603	-	-
Skatteffekt Intresseföretag	-9 014	-16 835	17 260	-
Övrigt	-17	-8 869	-	-9 028
Redovisad skattekostnad	**-11 893**	**-30 211**	**-**	**-18 529**
Effektiv skatt	-6%	375%	-	-240%
Uppskjuten skatt	-10 529	-22 139	-	-18 529
Aktuell skatt	-1 364	-8 072	-	-
Redovisad skattekostnad	**-11 893**	**-30 211**	**-**	**-18 529**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123326

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskott

Tillgångar	**Koncern**		**Moderbolag**	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Underskottsavdrag	-	9 238	-	-
Materiella anläggningstillgångar	1 033	2 550	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Värdepapper - varulager	-	-	-	-
Uppskjuten skatt - tillgångar	**1 033**	**11 788**	**-**	**-**
Kvittning mot uppskjutna skatteskulder	-	-24		-
Uppskjuten skattefordran	**1 033**	**11 764**	**-**	**-**

Skulder	**Koncern**		**Moderbolag**	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Materiella anläggningstillgångar	7 211	9 844	-	-
Obeskattade reserver	31 039	28 577	-	-
Uppskjuten skatt - skulder	**38 250**	**38 421**	**-**	**-**
Kvittning mot uppskjutna skattefordringar	-	-24	-	-
Uppskjuten skatteskuld	**38 250**	**38 397**	**-**	**-**
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld netto	**-37 217**	**-26 633**	**-**	**-**

Avstämning uppskjuten skattefordran (+) /skatteskuld (-), netto	**Koncern**		**Moderbolag**	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde	-26 633	-4 494	-	18 529
Redovisat i resultaträkningen				
Skatt på temporära skillnader	-1 290	-7 495	-	-9 028
Akivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	50	-	-
Förändring av värdering av underskottsavdrag under året	-	17	-	-9 501
Försäljning av bolag	-55	-	-	-
Utnyttjande av tidigare aktiverade underskottsavdrag	-9 239	-14 711	-	-
Uppskjuten skattefordran /skatteskuld netto	**-37 217**	**-26 633**	**-**	**-**

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 360 725 tkr (202 914). 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	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	21 961	19 495
Årets aktiverade utgifter/inköp	2 116	2 466
Försäljning/utrangering	-3 207	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 870**	**21 961**
Ingående avskrivningar	-13 930	-11 981
Årets avskrivningar	-2 414	-1 949
Försäljning/utrangering	3 207	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 138**	**-13 930**
Utgående redovisat värde	**7 732**	**8 031**

Immateriella anläggningstillgångar består av att BAM Intressenter AB och ST Airborne Systems AB aktiverar främst vidareutveckling av en mjukvaruplattform, MSS 7000, som används för kundanpassade applikationer.

Avskrivningar beräknas på en nyttjandeperiod av fem år.

not 16

VARUMÄRKEN

	Koncern	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	16 808	16 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 808**	**16 808**
Ingående avskrivningar	-16 808	-15 142
Årets avskrivningar	-	-1 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16 808**	**-16 808**
Utgående redovisat värde	**-**	**-**

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

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123737

not 17

GOODWILL

	Koncern	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	160 099	160 099
Årets förvärv	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**160 099**	**160 099**
Ingående avskrivningar	-107 791	-95 720
Årets avskrivningar	-62	-12 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-107 853**	**-107 791**
Ingående nedskrivningar	-52 153	-47 827
Årets nedskrivningar	-	-4 326
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-52 153**	**-52 153**
Utgående redovisat värde	**93**	**155**

Goodwill uppgående till 93 tkr (155) avser BAM koncernen, i segmentet Övriga investeringar. 93 tkr (155) avser verksamhet inom mätflyg som förvärvades 2020 av Bromma Air Maintenance AB. Under 2022 skedde en nedskrivning av goodwill med 4 326 tkr på grund av att BAM-koncernen ej hade utvecklats fullt ut i enlighet med förväntan vid förvärvstillfället. Avskrivning av goodwill i BAM beräknas på en nyttjandeperiod på fem år.

not 18

BYGGNADER OCH MARK

	Koncern	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	311 233	302 405
Investeringar	285	8 075
Omklassificeringar	-1	754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**311 518**	**311 233**
Ingående avskrivningar	-52 440	-44 428
Omklassificeringar	1	-
Årets avskrivningar	-8 191	-8 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-60 630**	**-52 440**
Utgående redovisat värde	**250 888**	**258 794**
Varav byggnader	240 781	248 687
Varav mark	10 107	10 107
	250 888	**258 794**

not 19

FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

	Koncern	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	10 057	10 161
Investeringar	435	599
Försäljningar/utrangeringar	-5 079	-703
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 413**	**10 057**
Ingående avskrivningar	-8 996	-8 682
Försäljningar/utrangeringar	5 072	703
Årets avskrivning	-436	-1 018
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-4 360**	**-8 996**
Utgående redovisat värde	**1 054**	**1 061**

not 20

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncern	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	469 687	464 681
Investeringar	153	-
Avyttringar och utrangeringar	-26 994	-1 495
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	4 836	6 248
Kursdifferenser	-7	252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**447 674**	**469 687**
Ingående avskrivningar	-195 566	-186 102
Avyttringar och utrangeringar	13 456	1 134
Omklassificeringar	39	-
Årets avskrivningar	-10 213	-10 599
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-192 285**	**-195 566**
Utgående redovisat värde	**255 389**	**274 121**
Redovisat värde byggnader	238 213	256 937
Redovisat värde mark	17 177	17 184
	255 389	**274 121**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123228

Förvaltningsfastigheter - Jämförelse redovisat värde mot verkligt värde

	Koncern	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Redovisat värde byggnader och mark	255 389	274 121
Redovisat värde byggnadsinventarier	1 158	1 158
Redovisat värde pågående nyanläggning	881	3
Förvaltningsfastigheter redovisat värde	**257 429**	**275 282**
Förvaltningsfastigheter verkligt värde	**640 215**	**685 722**

Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 640 (686) 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 (6,1-9,0) och direktavkastningskravet från 4,2 till 6,8 procent (3,6-6,3).

not 21

FLYGPLAN

	Koncern	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	272 697	304 867
Investeringar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-32 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**272 697**	**272 697**
Ingående avskrivningar	-120 654	-125 818
Avyttringar och utrangeringar	-	21 184
Årets avskrivningar	-14 882	-16 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-135 536**	**-120 654**
Ingående nedskrivning	-22 389	-22 389
Omklassificering	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-22 389**	**-22 389**
Utgående redovisat värde	**114 772**	**129 654**

not 22

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	291 098	279 728	3 535	4 128
Nyanskaffningar	27 436	13 592	-	-
Omklassificering från pågående nyanläggning	1 329	1 386	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-17 970	-3 608	-	-594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**301 893**	**291 098**	**3 535**	**3 535**
Ingående avskrivningar	-138 463	-122 060	-3 212	-3 565
Omklassificering	-39	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	16 173	3 131	-	581
Årets avskrivningar	-20 615	-19 534	-163	-228
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-142 944**	**-138 463**	**-3 375**	**-3 212**
Utgående redovisat värde	**158 949**	**152 635**	**160**	**323**
Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp:				
Anskaffningsvärde	11 909	7 641	-	-
Ackumulerade avskrivningar	-2 906	-3 667	-	-
	9 003	**3 974**	**-**	**-**

Leasingavtalen avser leasing av personbilar.

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123729

not 23

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde	43 545	18 633
Nedlagda utgifter	22 628	33 598
Avyttring och utrangeringar	-1 400	-298
Omklassificering till förvaltnings-fastigheter	-4 836	-6 248
Omklassificering till byggnader och mark	-	-754
Omklassificering till inventarier och installationer	-1 329	-1 386
Övriga omklassificeringar	-300	-
Utgående redovisat värde	**58 308**	**43 544**

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

not 24

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1 351 555	1 273 326
Förvärv av andelar	55 716	50
Försäljning av andelar	-7 456	-
Omvärdering tilläggsköpeskilling	-	-17 500
Lämnade aktieägartillskott	34 750	95 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 434 565**	**1 351 555**
Ingående nedskrivningar	-193 909	-138 309
Årets nedskrivningar	-113 051	-55 600
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-306 960**	**-193 909**
Utgående redovisat värde	**1 127 605**	**1 157 646**

	2023-12-31		2022-12-31	
Dotterföretag Org nr / Säte	**Antal/kapital andel**	**Redovisat värde**	**Antal/kapital andel**	**Redovisat värde**
BirgittaHus AB	18 300	-	18 300	-
556238-6366, Stockholm	100%	6 220	100%	6 220
AB Skalmejblåsaren & Co KB	-	-	-	-
902001-7704, Stockholm	90%	54 249	90%	54 249
Tagehus Fastigheter AB	1 000	-	1 000	-
556669-1407, Stockholm	100%	64 085	100%	57 085
RGG Adm-Gruppen AB	1 000	-	1 000	-
556074-1554, Stockholm	100%	85 246	100%	85 246
Åre-Torpet Holding AB	1 000	-	1 000	-
556575-2176, Stockholm	100%	2 525	100%	2 525
Tagebad AB	1 000	-	1 000	-
556586-3015, Stockholm	100%	39 300	100%	31 800
Medley Holding AB	2 606	-	2 606	-
556653-2734, Stockholm	100%	100 150	100%	102 152
Rockton Aviation Holding AB	500	-	500	-
559115-9834, Stockholm	100%	88 222	100%	118 222
Tagehus Invest AB	-	-	500	-
556937-4043, Stockholm	-	-	100%	3 109
Credentia AB	8 510	-	8 510	-
556025-2891, Norrtälje	92,4%	143 779	92,4%	143 779
Täljö Utveckling nr 3 AB	1 000	-	1 000	-
556716-7159, Stockholm	100%	177 485	100%	220 485
BAM Intressenter AB	2 758 854	-	2 758 854	-
556591-5187, Stockholm	69%	55 135	69%	45 325
Firerock AB	39 997/48 501[1)]	-	39 997/48 501[1)]	-
559258-7066, Stockholm	80%/97%[1)]	4 638	80%/97%[1)]	4 638
Longrun Capital 1 Holding AB	250	-	250	-
559322-3661, Stockholm	100%	247 709	100%	265 760
Tage i Åre AB	250	-	250	-
559398-2100, Stockholm	100%	30 025	100%	17 025
Tagehus Årefastigheter AB	250	-	250	-
559398-2449, Stockholm	100%	275	100%	25
ST Airborne Systems AB	2 579 400	-	-	-
556584-5228, Stockholm	69%	28 561	-	-
		1 127 605		**1 157 646**

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 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123300

Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/ kapital andel
Dotterföretag ägda av BirgittaHus AB	
Åretorpet Lägenheter AB	10 000
556109-4409, Stockholm	100%
Dotterföretag ägda av Tagehus Fastigheter AB	
AB Skalmejblåsaren & Co KB	-
902001-7704, Stockholm	10%
Centrum 29:5 AB	255
556966-3114, Stockholm	51%
Tagehus Hotel AB	275
559060-6280, Stockholm	55%
Dotterföretag ägda av Tagebad AB	
Tyresö Nya Badanläggning AB	1 000
556784-0136, Stockholm	100%
Järfälla Nya Badanläggning AB	500
556880-3554, Stockholm	100%
Dotterföretag ägda av Åre-Torpet Holding AB	
Are-Torpet Eesti OU	1
10947640, Estland	50%
Dotterföretag ägda av Rockton Aviation Holding AB	
Rockrose Aircraft Holding AB	500 000
556972-7836, Stockholm	100%
Dotterföretag ägda av Medley Holding AB	
Medley AB	1 062
556609-1541, Stockholm	100%
Atlag Sportcenter AB	1 000
556489-9960, Stockholm	100%
Dotterföretag ägda av Credentia AB	
Credentia Niord AB	1 000
556356-8863, Norrtälje	100%
Solbackastrand AB	1 000
556711-8806, Norrtälje	100%
Credentia Invest AB	1 000
559176-1134, Norrtälje	100%
Rova Fastighets AB	500
556817-5862, Norrtälje	100%
Preparator 2 AB	100
556851-2080, Norrtälje	100%
Östhammarsbostäder AB	100
556851-2098, Norrtälje	100%
Emmaus Invest AB	500
559085-0052, Norrtälje	100%
Viken i Täljö AB	500
559068-5805, Norrtälje	100%
Credentia Strandängen AB	500
559056-7581, Norrtälje	100%
Casobo Utvecklings AB	500
559060-6348, Norrtälje	100%
Emmaus Fastigheter AB	500
559090-3604, Norrtälje	100%

Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/ kapital andel
H-Huset SBS AB	500
559070-5702, Norrtälje	100%
Vildnissen AB	500
559090-3596, Norrtälje	100%
Roslagens Byggnadsentreprenad AB	1 000
556749-7036, Norrtälje	100%
Roslagens Byggnadsentreprenad Holding AB	500
556925-8501, Norrtälje	100%
Roslagens Byggnadsentreprenad Invest AB	1 000
559275-2165, Norrtälje	100%
Håsta 1 AB	1 000
559287-1684, Norrtälje	100%
Skyttorp Exploatering AB	250
559320-8936, Norrtälje	100%
Åsby Exploatering AB	1 000
559338-5288, Norrtälje	100%
Credentia Vallentuna AB	500
559183-5995, Norrtälje	100%
Credentia Bålbroskogen AB	500
559202-8533, Norrtälje	100%
Credentia Lommarstranden AB	500
559252-5850, Norrtälje	100%
Credentia Stenknäcken AB	500
559286-6726, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering Bark AB	1 000
559240-7182, Norrtälje	100%
Credentia Lommaren AB	500
559290-7264, Norrtälje	100%
Credentia Gullklövern AB	500
559311-4977, Norrtälje	100%
Credentia Watt AB	500
559339-5998, Norrtälje	100%
Credentia Lyckoklövern AB	500
559339-3639, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering Lyckoklövern AB	500
559346-0321, Norrtälje	100%
Credentia Stinsen AB	500
559328-3061, Norrtälje	100%
Credentia Banvaktaren AB	500
559328-3079, Norrtälje	100%
Credentia Loket AB	500
559328-3087, Norrtälje	100%
Credentia Galjonen AB	500
559340-8379, Norrtälje	100%
Lommarskogen Förvaltning AB	50 000
559028-6273, Norrtälje	90%
Credentia Exploatering 1 AB	500
559365-3958, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 3 AB	500
559365-3990, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 4 AB	500
559365-4006, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 5 AB	500
559365-4022, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 6 AB	500
559365-4121, Norrtälje	100%

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/ kapital andel
Credentia Exploatering 7 AB	500
559365-4139, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 8 AB	500
559365-4097, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 9 AB	500
559365-3883, Norrtälje	100%
Credentia Exploatering 10 AB	500
559365-3834, Norrtälje	100%
Greta Skridskon AB	1 000
559107-2136, Norrtälje	100%
Dotterföretag ägda av BAM Intressenter AB	
Bromma Air Rental AB	2 000
556038-4678, Stockholm	100%
Bromma Air Sales AB	10 000
556664-3481, Stockholm	100%
Bromma Air Maintenance AB	2 000 000
556148-8106, Stockholm	100%
Bromma Air Leasing AB	50 000
559241-3438, Stockholm	100%
Bromma Air Maintenance NDT AB	100 000
559323-1599, Stockholm	100%
Force Aerospace Testing AB	1 800
556228-0403, Stockholm	100%
Dotterföretag ägda av Longrun Capital 1 Holding AB	
Longrun Capital 1 AB	0/100 000 [1]
559324-0129, Stockholm	0/100 %[1]
Dotterföretag ägda av Tage I Åre AB	
Skoltomten i Åre AB	300
559048-8762, Åre	60%
Dotterföretag ägda av Tagehus 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.

not 25

FÖRVÄRV UNDER ÅRET

Inga väsentliga rörelseförvärv har skett under året.

Ett mindre rörelseförvärv har skett i Credentia. Credentia Invest AB som är ett helägt dotterbolag till Credentia AB har förvärvat 100 procent av aktierna i Greta Skridskon AB i januari 2023.

not 26

FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde	108 278	123 617
Tillkommande under året	682	657
Amorteringar under året	-35 402	-15 997
Utgående redovisat värde	**73 558**	**108 278**

not 27

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1 431 248	262 618	1 004 552	36 979
Förvärv	51 744	18 797	51 744	18 797
Negativ goodwill[1]	-	139 159	-	-
Förändring återköp av egna aktier[1]	-	-2 006	-	-
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt (exklusive handelsbolag)[1]	207 408	113 396	-	-
Andelar i intresseföretag resultat avseende handelsbolags resultat före skatt[1]	-1 372	-799	-	-
Omklassificering från andra långfristiga värdepappersinnehav	-	977 635	-	953 976
Avyttring	-	-1 242	-	-6 712
Lämnade tillskott/ erhållna utdelningar	-85 659	-76 311	1 190	1 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 603 369**	**1 431 248**	**1 057 485**	**1 004 552**
Ingående nedskrivningar	-49 272	-46 555	-33 655	-34 150
Årets nedskrivningar	-44 453	-2 722	-1 361	-4 981
Avyttringar	-	6	-	5 476
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-93 725**	**-49 272**	**-35 015**	**-33 655**
Utgående redovisat värde	**1 509 644**	**1 381 976**	**1 022 470**	**970 897**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123332

Specifikation av andelar av intresse-företag tkr	2023-12-31 Redovisat värde	2023-12-31 Marknads-värde	2022-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Marknads-värde
Koncern				
Noterade andelar	1 329 212	2 702 917	1 159 646	2 702 917
Onoterade andelar	180 432	-	222 330	-
	1 509 644	**2 702 917**	**1 381 976**	**2 702 917**
Moderbolag				
Noterade andelar	1 020 894	2 702 917	969 151	2 702 917
Onoterade andelar	1 576	-	1 746	-
	1 022 470	**2 702 917**	**970 897**	**2 702 917**

1) Andelar i intresseföretags resultat efter skatt 206 036 tkr (249 750).

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 2023-12-31 innehar Tagehus Holding 10,5 procent (9,8) av rösterna i Atrium Ljungberg (publ).

Intresseföretag Org nr, säte	Antal	Andel %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Koncern				
Rockton Partners AB, 559176-1571, Stockholm	30 000/ 68 994[1]	30/69%[1]	549	796
Runö Fastigheter Handelsbolag 969723-2107, Stockholm	303	30%	160 296	208 126
Ostrea Aquaculture Sweden AB 556971-4685, Stockholm	479 379	30%	-	-
Hotel PA Enköping AB, 559008-0841, Stockholm	2 450	49%	2 982	2 255
FPG Media AB 556673-9065, Stockholm	6 263 583	20%	1 404	397
Emergine Properties AB 559096-8490, Stockholm	857	30%	-	513
Scandinavian Avionics Bromma AB 556684-5292, Stockholm	720	36%	942	556
Bällstaudde Bostads-utveckling AB 559048-5610, Norrtälje	500	50%	84	6 084
HemTag Fastigheter AB 559309-2686, Stockholm	250	50%	14 132	3 562
Longrun Capital Holding AB 559321-5360, Stockholm	82 000	41%	41	41
Atrium Ljungberg AB (publ), 556175-7047, Nacka	16 065 784	12,7%	1 329 212	1 159 646
			1 509 644	**1 381 976**

Intresseföretag Org nr, säte	Antal	Andel %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Moderbolag				
Rockton Partners AB, 559176-1571, Stockholm	30 000/ 68 994[1]	30/69%[1]	549	796
Ostrea Aquaculture Sweden AB 556971-4685, Stockholm	497 739	30%	-	-
FPG Media AB 556673-9065, Stockholm	6 263 583	20%	986	397
Emergine Properties AB 559096-8490, Stockholm	857	30%	-	513
Longrun Capital Holding AB 559321-5360, Stockholm	82 000	41%	41	41
Atrium Ljungberg AB (publ), 556175-7047, Nacka	16 065 784	12,7%	1 020 894	969 151
			1 022 470	**970 897**

1) Ägd andel stamaktier respektive ägd andel preferensaktier

not 28

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	976 637	1 727 820	829 885	1 602 672
Investeringar under året	258 294	185 472	203 805	161 633
Omklassificeringar till andelar i intresseföretag	-	-977 635	-	-953 976
Omklassificeringar från kortfristiga fordringar	-	48 918	-	48 918
Avyttring	-22 831	-7 938	-12 336	-29 362
Omklassificering	-1 171	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 210 928**	**976 637**	**1 021 353**	**829 885**
Ingående nedskrivningar	-68 856	-26 786	-51 038	-25 615
Omklassificering från kortfristiga placeringar	1 171	-	-	-
Återförda nedskrivningar	7 163	-	300	-
Årets nedskrivningar	-59 860	-42 070	-22 450	-25 422
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-120 382**	**-68 856**	**-73 188**	**-51 038**
Utgående redovisat värde	**1 090 547**	**907 781**	**948 165**	**778 847**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524112333

Specifikation av värdepapper	2023-12-31 Redovisat värde	2023-12-31 Marknads-värde	2022-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Marknads-värde
Koncern				
Noterade andelar	807 353	844 669	616 031	696 691
Onoterade andelar	283 193	-	291 750	-
	1 090 547	**844 669**	**907 781**	**696 691**
Moderbolag				
Noterade andelar	807 353	844 669	616 031	696 691
Onoterade andelar	140 812	-	162 817	-
	948 166	**844 669**	**778 847**	**696 691**

De noterade innehaven per 2023-12-31 består av John Mattson, K2A, SAGAX och Arlandastad Group.

not 29

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Ingående redovisat värde	212 178	216 811	41 361	40 031
Nya långfristiga fordringar	40 184	219 285	776	901
Återbetalning av långfristig fordran	-101 735	-146 890	-8 003	-750
Omklassificeringar	-36 134	-100 098	-	-
Kursdifferens	-1 511	23 071	-106	1 179
Utgående redovisat värde	**112 983**	**212 178**	**34 029**	**41 361**

not 30

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 252	148 445
Investeringar	81 573	8 373
Omklassificeringar	300	-
Avyttringar och utrangeringar	-18 155	-78 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**141 970**	**78 252**
Ingående avskrivningar	-2 565	-8 285
Avyttringar och utrangeringar	-493	5 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 058**	**-2 565**
Utgående redovisat värde	**138 912**	**75 687**

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

not 31

VÄRDEPAPPER

tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31
Bokfört värde	27 085	28 978
	27 085	**28 978**

I dotterföretaget RGG Adm-Gruppen AB bedrivs kapitalförvaltning inklusive aktiehandel. Värdepapper i form av aktier och fonder redovisas som varulager. Under året har omvärdering av tillgångsposten skett med 750 tkr (-31 397).

not 32

PÅGÅENDE ARBETE FÖR ANNANS RÄKNING

tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31
Fordran		
Upparbetade intäkter på entreprenader	885 672	1 017 298
Avgår: Delfakturering på entreprenader	-717 661	-746 148
	168 011	**271 150**
Skuld		
Delfakturering på entreprenader	1 064 939	424 489
Avgår: Upparbetade intäkter på entreprenader	-1 007 555	-347 538
	57 384	**76 951**

not 33

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	8 456	8 068	715	713
Förutbetalda försäkringspremier	2 443	2 093	46	13
Övriga förutbetalda kostnader	11 540	8 815	843	954
Upplupna intäkter från kommunen	4 380	3 122	-	-
Upplupna intäkter flygverksamhet	1 698	3 327	-	-
Upplupna inkomsträntor	1 124	75	1 124	75
Övriga upplupna intäkter	2 735	655	160	122
	32 376	**26 154**	**2 887**	**1 876**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240529131233

not 34
EGET KAPITAL

	Moderbolag	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	4 220	4 220
Summa bundet eget kapital	**4 220**	**4 220**
Fritt eget kapital		
Överkursfond	797 120	797 120
Balanserat resultat	1 068 695	1 094 929
Årets resultat	4 097	-26 234
Summa fritt eget kapital	**1 869 912**	**1 865 815**
Summa eget kapital	**1 874 132**	**1 870 035**
Disposition av företagets vinst		
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition		
Utdelning till aktieägarna	-	-
Balanseras i ny räkning	1 869 912	1 865 815
	1 869 912	**1 865 815**

	2023-12-31			2022-12-31		
Aktiekapitalet består av	**Antal aktier**	**Röster per aktie**	**Antal röster totalt**	**Antal aktier**	**Röster per aktie**	**Antal röster totalt**
Stamaktier	10 000	1	10 000	10 000	1	10 000
Preferensaktier	550	0,1	55	550	0,1	55
	10 550		**10 055**	**10 550**		**10 055**
Kvotvärde per aktie	400			400		

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

not 35
ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Avsättning för garanti- och projektkostnader	11 472	4 875	-	-
Återkrav omställningskrav	-	12 688	-	-
Övriga avsättningar	-	750	-	-
	11 472	**18 313**	**-**	**-**

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående avsättningar	18 313	22 319	-	17 500
Nya avsättningar	14 516	17 262	-	-
Tagits i anspråk	-7 918	-3 768	-	-
Återfört outnyttjat belopp	-13 439	-17 500	-	-17 500
	11 472	**18 313**	**-**	**-**

not 36
LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Amortering inom två till fem år	438 397	501 909	166 667	182 278
Amortering efter fem år	216 826	41 937	-	-
	655 223	**543 846**	**166 667**	**182 278**

not 37
DERIVATINSTRUMENT

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

Under 2021 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 -262 tkr (614) och för moderbolaget till 369 tkr (369). Ackumulerad upplösning uppgår i koncernen till 921 tkr (1 183) och för moderbolaget till 921 tkr (553). Under 2023 har en av swapparna avslutats.

Marknadsvärdet på derivatinstrumentet var på balansdagen följande:

	Koncern		Moderbolag	
tkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Marknadsvärden ej redovisade i balansräkningen, med positiva verkliga värden	6 880	23 174	6 880	11 258
Marknadsvärden ej redovisade i balansräkningen, med negativa verkliga värden	-	-	-	-
Totalt ej redovisat i balansräkningen	**6 880**	**23 174**	**6 880**	**11 258**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123335

tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Marknadsvärden redovisade i balansräkningen, med negativa verkliga värden	-3 183	-5 774	-3 183	-3 183
Ackumulerad periodisering/ Upplösning av upplupna räntekostnader med negativa verkliga värden	921	1 183	921	553
Totalt redovisade i balansräkningen	**-2 262**	**-4 592**	**-2 262**	**-2 631**

not 38

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Borgensåtaganden, externa	497 318	501 210	50 800	50 300
Borgensåtagande till förmån för övriga koncernföretag	-	-	132 204	97 656
Bankgarantier	6 913	6 683	-	-
Övriga garantiåtaganden	247	632	-	-
Övriga eventualförpliktelser	2 958	-	2 958	-
Ansvar som bolagsman i handelsbolag	85 964	57 567	-	-
	593 401	**566 092**	**185 962**	**147 956**

not 39

STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER

tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Fastighetsinteckningar	369 725	185 155	-	-
Företagsinteckningar	42 000	42 000	-	-
Flygplansinteckningar	50 856	52 307	-	-
Andra aktier och andelar	819 413	628 091	819 413	628 091
Andelar i intresseföretag	1 329 212	1 159 646	1 020 894	969 151
Andelar i koncernföretag	193 871	265 216	72 374	71 964
Ställda säkerheter flygplansverksamhet	109 052	279 869	-	-
Byggnad på ofri grund	5 705	5 796	-	-
Spärrade medel	41 506	26 435	-	-
	2 961 341	**2 644 514**	**1 912 681**	**1 669 205**

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

not 40

KÖPOPTIONER

Moderbolaget ställde 2019 ut köpoptioner hänförliga till Medley med en löptid på fyra år. Under året har optioner nyttjats/avslutats. Skuld hänförligt till köpoptioner uppgår per 2023-12-31 till 339 tkr (1 040). Skulden är hänförliga till 63 stycken köpoptioner för vilka löptiden gick ut under året. Dock nåddes ingen överenskommelse med innehavaren innan årsskiftet varvid skulden kvarstår per 2023-12-31.

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

not 41

CHECKRÄKNINGSKREDIT

tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Beviljad kreditlimit	125 000	132 500	20 000	20 000
Outnyttjad del	-51 136	-91 674	-20 000	-20 000
Utnyttjat kreditbelopp	**73 864**	**40 826**	**-**	**-**

not 42

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

tkr	Koncern 2023-12-31	Koncern 2022-12-31	Moderbolag 2023-12-31	Moderbolag 2022-12-31
Kortfristig del av underhållsreserv flygplan	-	3 114	-	-
Övriga kortfristiga skulder	222 001	57 443	167 004	3 516
	222 001	**60 557**	**167 004**	**3 516**

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524112336

not 43

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
tkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	33 529	37 365	810	520
Upplupna räntekostnader	17 489	12 983	14 862	9 378
Övriga upplupna kostnader	14 731	12 445	566	593
Förutbetalda intäkter badverksamhet	22 241	19 489	-	-
Förutbetalda intäkter friskvårdsverksamhet	28 599	25 515	-	-
Förutbetalda intäkter från kommunen	10 243	6 442	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	4 009	2 628	-	-
Förutbetalda intäkter flygverksamhet	7 484	2 431	-	-
	138 325	**119 298**	**16 237**	**10 490**

not 44

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Den 21:a december 2023 hölls en extra bolagsstämma i Tagehus Holding AB där det beslutades att genomföra en riktad indragning av aktier i bolaget. Förslaget omfattade inlösen av 240 stycken stamaktier, 2,3 procent av kapitalet, ägda av Glottran AB, ett av Johan Ljungberg helägt bolag. Inlösen av aktierna registrerades av Bolagsverket under januari 2024 innebärandes att total antal utestående aktier nu uppgår till 10 310 stycken, tidigare 10 550 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.

Under januari 2024 förvärvade Tagehus Holding AB 30 procent av aktierna i Strandhöjden AB. Strandhöjden AB 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 21,0 procent av rösterna.

Under mars förvärvade Tagehus Holding AB 400 000 B-aktier i John Mattson Fastighetsföretagen AB.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

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 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123337

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 2023. 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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegent-ligheter 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

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524123338

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 an-vänds och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verk-ställande 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, däri-bland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis av-seende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

20240524122339

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 2023 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.

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

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557513864867 Signerat JL, JB, ML, LG, JS

Verifikat

Transaktion 09222115557513864867

Dokument

Tagehus_Holding_AR_2023_FINAL
Huvuddokument
39 sidor
Startades 2024-03-27 07:44:40 CET (+0100) av Marie Modig (MM)
Färdigställt 2024-03-27 15:34:34 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Tage Ljungberg"
Signerade 2024-03-27 15:29:01 CET (+0100)

Jan-Olof Backman (JB)
Personnummer 610520-7150
job@backmans.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-OLOF BACKMAN"
Signerade 2024-03-27 15:28:31 CET (+0100)

Mats Lönnqvist (ML)
Personnummer 540306-2036
mlonnqvist@resolvator.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS LÖNNQVIST"
Signerade 2024-03-27 15:28:42 CET (+0100)

Lena Glader (LG)
Personnummer 761029-9245
lena@storskogen.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Paulina Glader"
Signerade 2024-03-27 15:28:56 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557513864867

Jonas Svensson (JS)
Personnummer 681130-1453
jonas.svensson@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS SVENSSON"
Signerade 2024-03-27 15:34:34 CET (+0100)

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

20240327412341