

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING
för



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

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Undertecknad, verkställande direktör i Rosenqvist Fastigheter Holding AB, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 10 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Rosersberg, 2024-06-10

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

Mattias Lindqvist

Verkställande Direktör

Innehållsförteckning

Vd-ord och Året i korthet	F1-F10
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	19

Vd-ord

Rosenqvist Fastigheter har en enkel och långsiktig affärsidé: "Att på ett hållbart sätt förvärva, utveckla och förvalta mark- och kommersiella fastigheter i strategiska lägen inom Stockholm och Mälardalen". Erfarenheten under dessa år är att den enklaste av affärsidéer kan vara utmanande när en hel bransch och hela Sverige har svårigheter, med exempelvis en nedpressad valuta och lågkonjunktur. Fastighetsmarknaden genomgick tuffa år 2022 och 2023, föranlett av fallande reallöner, stigande räntor, höga kostnader och halverat bostadsbyggande. Detta tillsammans med att fastighetstransaktionerna minskade under 2023 med drygt 60 procent sätter sin prägel på de förutsättningar som branschen hade under det passerade året. Av flera anledningar, vilket några nämnts ovan, blev resultatet att vissa projekt försenades eller ställdes in och transaktioner uteblev eller sköts på framtiden. Våra förväntningar under 2023 låg på möjligheter för nya transaktioner och färdigställande av projekt och flera hyresgästpassningsmöjligheter, men möjligheterna för transaktioner var tyvärr inte tillräckligt attraktiva eller utanför vårt geografiska område. De transaktioner som andra fastighetsbolag genomförde av olika aktörer syftade främst till att minska räntebärande skulder. Den fortsatta räntehöjningen under 2023 påverkade vårt finansnetto påtagligt, men på grund av moderat belåning och bra hyresgäster klarar vi att både amortera och betala våra räntebärande skulder med råge, vilket även inkluderar de koncernmässiga. De stigande marknadsräntorna har även lett fram till stigande avkastningskrav på fastigheterna, vilket generellt påverkar värdeutveckling. Trots denna utveckling har vi ökat värdet på fastighetsportföljen, vilket till stor del beror på fortsatt fastighetsutveckling och våra fastigheters strategiska lägen.

2024 ser mycket ljusare ut där vi ser en starkare konjunktur och prognoser som signalerar sänkta räntor och ger hopp om en vändning i fastighetsmarknaden. Under 2024 kommer flera fastighetsbolag att fortsätta kämpa med svag lönsamhet på grund av höga räntor. Vår fastighetskoncerns belåningsgrad för externa lån låg på ca 32 % per den 31/12-2023. Enligt oss är detta en moderat belåningsgrad trots den tillväxt och utveckling vi har. Oaktat det faktum att vi i huvudsak arbetat med kort räntebindning, vilket inneburit att 2023 års räntehöjningar tämligen omgående slagit igenom i vårt finansnetto, har vi levererat ett förvaltningsresultat om cirka 40 MSEK, vilket är ca 41% över föregående år, bara inneliggande byggrätter och optimeringar i befintligt bestånd pekar på ett förvaltningsresultat om ca 75 MSEK inom ett par tre år.

I en tid av snabba förändringar krävs en förmåga till anpassning och flexibilitet i organisationen, vilket vi verkligen visar när vi kan snabbt växla upp. Operativt är vi nöjda med förvaltningen under 2023 och vi har tagit ett omtag gällande projektavdelningen och rekryterat kompetens för att förbättra struktur och kontroll i projekten. Vi har under året haft glädjen att hälsa hyresgäster så som Jysk och DHL välkomna till våra fastigheter i ny och eller ombyggnadsprojekt som vi har färdigställt under 2023.

Hållbarhet

Tillsammans med våra medarbetare fortsätter vi arbetet med att bli effektivare, skapa nya affärsmöjligheter och bygga en långsiktig och hållbar förvaltning utifrån rådande förutsättningar. Vi har en stabil fastighetsportfölj som håller långsiktigt och ett bestånd som är attraktivt för våra hyresgäster, nu och i framtiden. Ambition från start har varit att kontinuerligt förbättra och att utvecklas. Ett exempel på detta är att vi under 2023 hyresgästpassade lokaler åt DHL där vi utgick från att bibehålla så mycket material som möjligt på de 2000 kvm som skräddarsyddes för deras

räkning. Att kunna hyresgästänpassa och bibehålla så mycket material som möjligt följer Social-, ekonomisk- och ekologisk- hållbarhet, dvs alla aspekter av hållbarhet.

2024061414062

Rosersberg, maj 2024
Mattias Lindqvist, VD



Stölgatan 1, ComWork – kontorshotell (etablerat 2021)

Året i korthet

Nettoomsättningen ökade med 27,8 %
(4,4 %)

Nettoomsättningen ökade med 27,8 % och av denna ökning var det främst hyresintäkter som gav det största bidraget till ökningen. Hyresintäkterna ökade med 27,2 % till över 46 miljoner kronor (36 miljoner kronor föregående år). Hyresintäkterna påverkades positivt av främst färdigställande av projekt. Kriget i Ukraina och den rådande lågkonjunkturen har haft en kortsiktig negativ påverkan även under 2023.

Förvaltningsresultatet ökade med 41 %
(11 %)

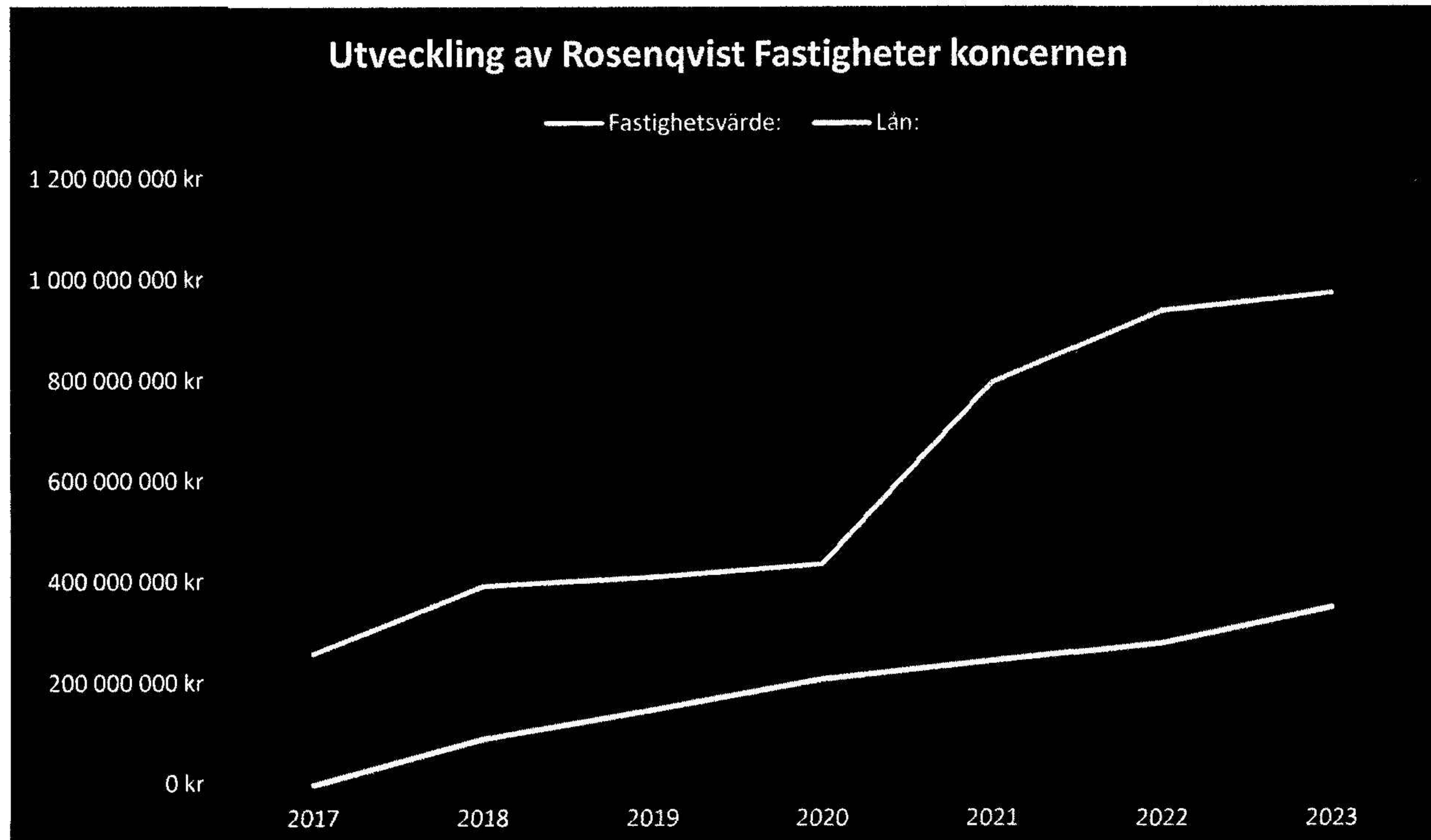
Förvaltningsresultatet ökade med 41 % till 40,4 miljoner kronor (28,6 miljoner kronor). Förvaltningsresultatet är de direkta hyresintäkterna minus de direkta fastighetskostnaderna.

Omvärdering av fastigheter

Under 2023 har bolaget utfört värderingar på samtliga kassaflödesfastigheter, vilket ger ett fastighetsvärde på ca 975 (935) miljoner kronor exklusive tillkommande byggrätter. Bankfinansieringen per den 31/12 var på 307 miljoner kronor.

Kassaflödet

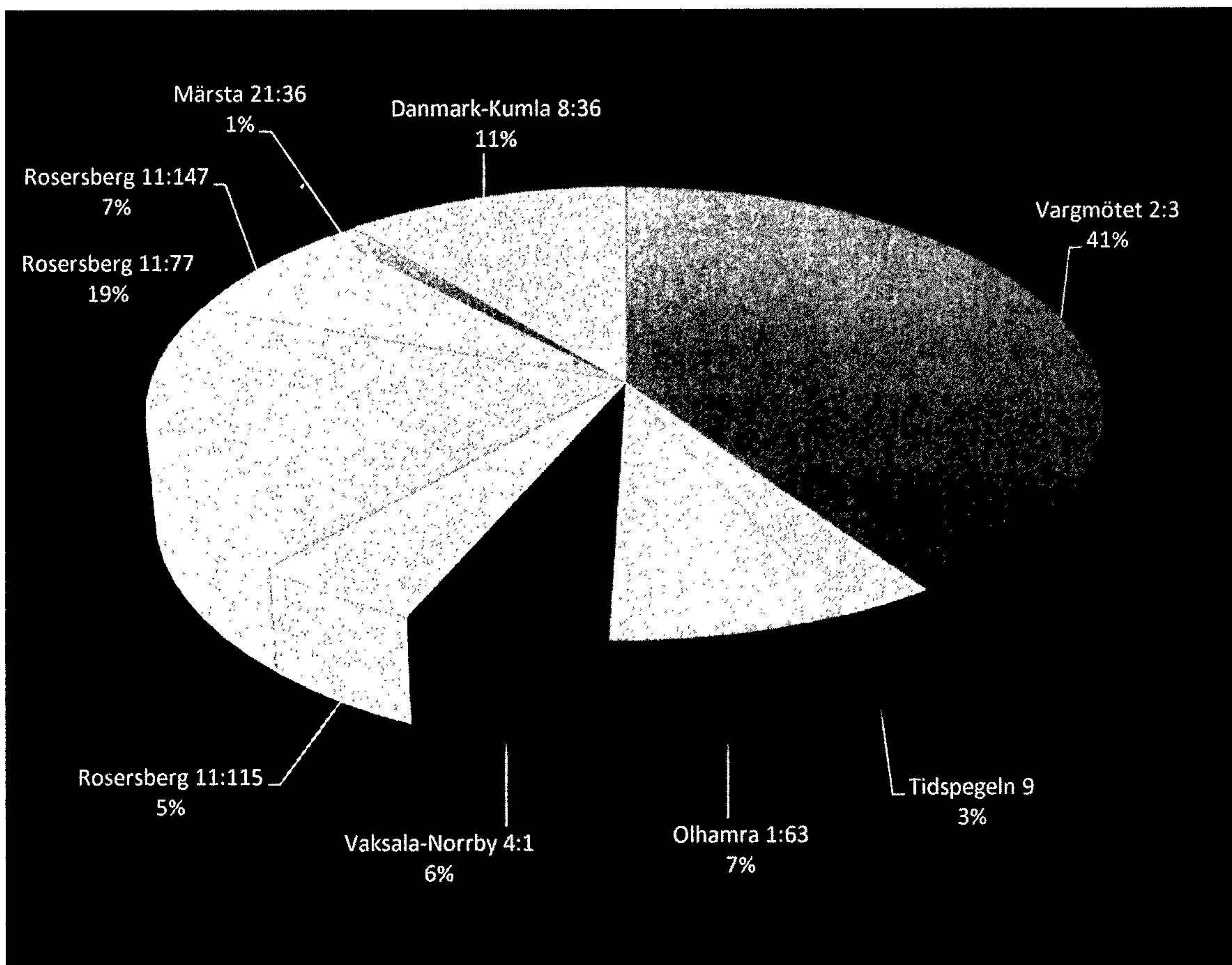
Kassaflödet minskade med 39,2 %, vilket bör ställas i perspektiv till att vi fortsatte vår projektutveckling på våra befintliga fastigheter och att vi ökade det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter med ca 80,6 miljoner kronor. Utöver detta har vi inte utfört några bolagstransaktioner eller direkta fastighetstransaktioner under året, vilket över tid är en naturlig del i vår affärsmodell.



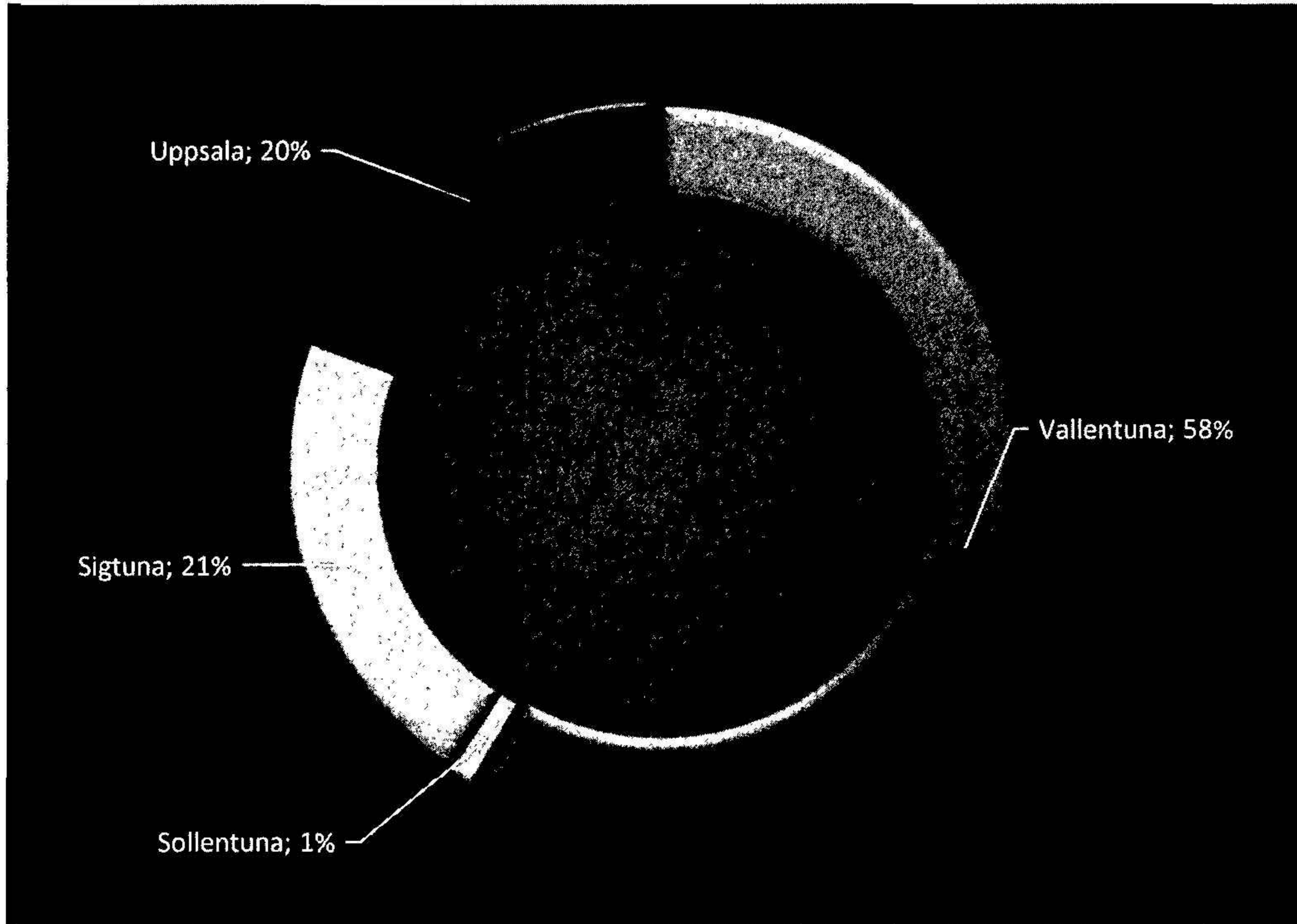
Figur 1 – Den ökade uthyrningen och byggrättsportföljen bidrar till ett starkt fastighetsvärde med en låg externbelåning, ger en sund riskhantering.

Investeringarna uppgick till ca 98 miljoner kronor
Rosenqvist Fastigheters investeringar i projekt och utveckling uppgick till ca 98 miljoner kronor. Inga fastighetstransaktioner utfördes under året.

Årets resultat efter finansnetto
Årets resultat efter finansnetto uppgick till 1 (7,1) miljoner kronor. Räntekostnader på externa räntor har ökat till 11,8 miljoner kronor från 3,3 miljoner kronor.

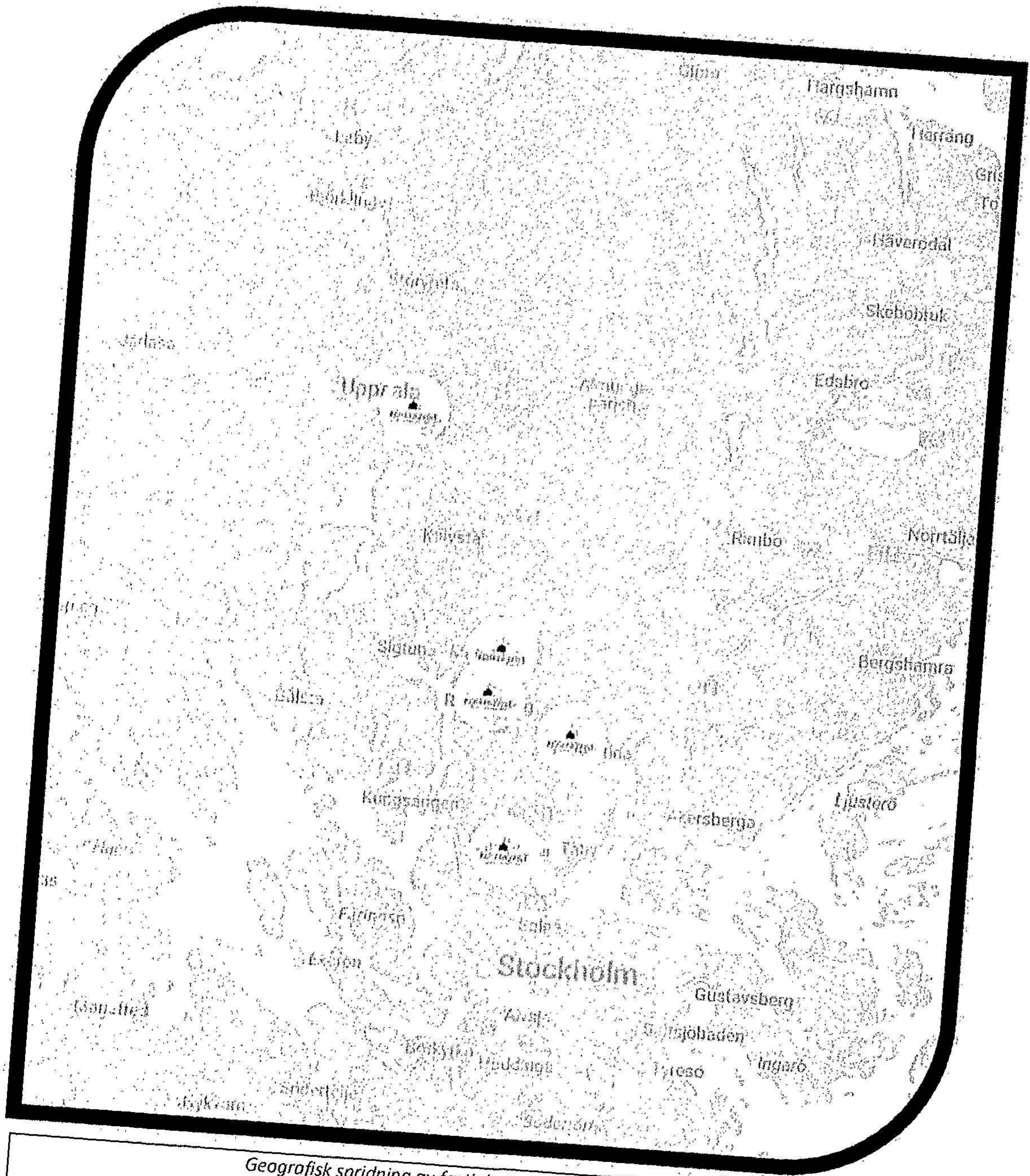


Figur 2 - Fördelning av fastighetsvärde



Figur 3 - Fördelning av uthyrningsbar LOA per kommun

2024061414066



Geografisk spridning av fastigheterna

Rosenqvist Fastigheter i korthet

Vision, Affärsidé och Affärsmodell

Vision

Tillsammans bygger vi de mest framgångsrika verksamheterna

Affärsidé

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

Affärsmodell

Transaktion – Förädling – Förvaltning

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

Vår Värdegrund

- Flexibel

Vi uppmuntrar oliktankande och ser styrkan i att dela med oss av våra tankar och idéer, det hjälper oss att vara mer lyhörda och samtidigt vara med och utveckla den bransch vi verkar inom. Vi förstår att en mångsidig verksamhet kräver anpassning i en föränderlig värld och vi behöver ha mod för att ibland tänka utanför ramarna.

- Engagerad

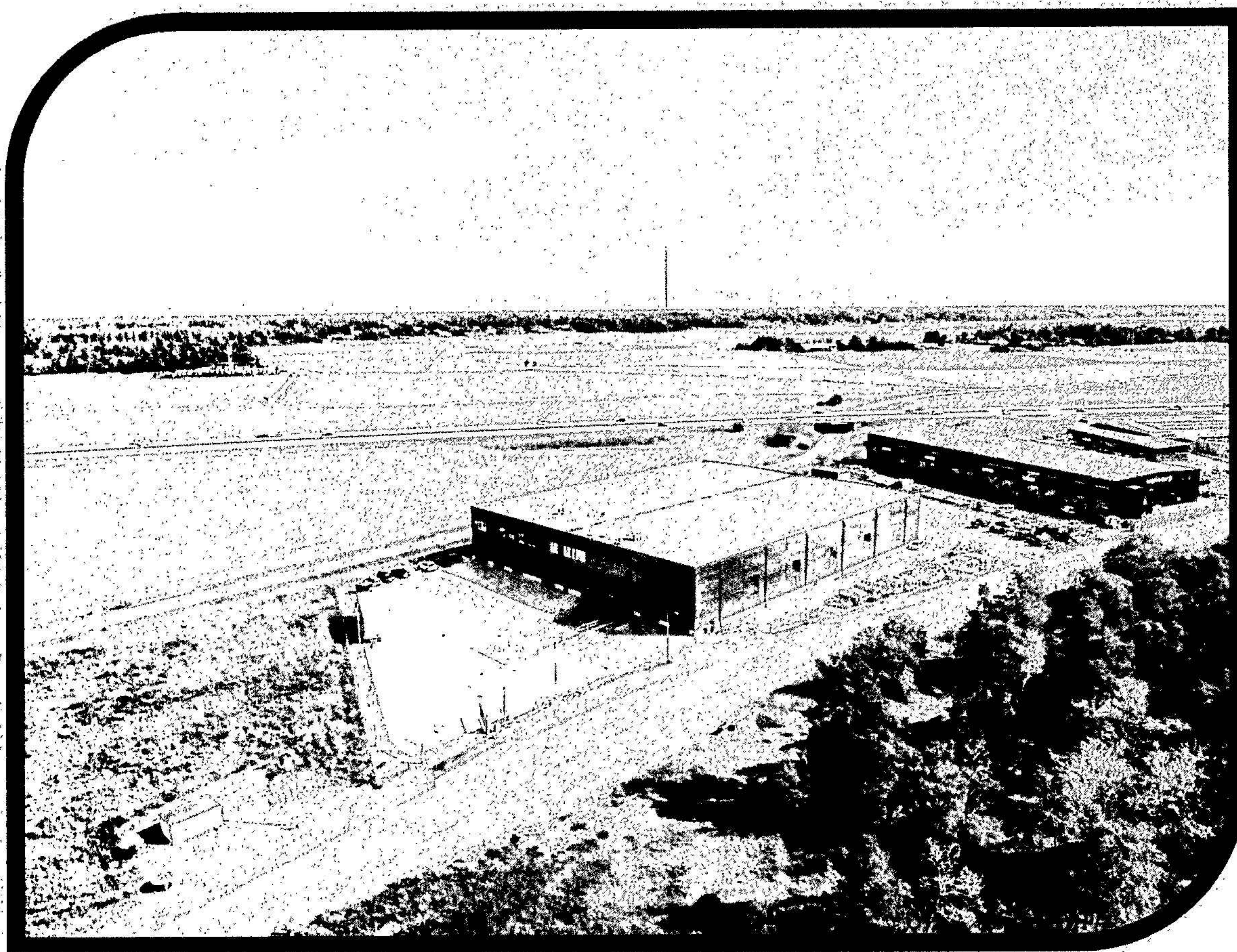
Vi arbetar prestigelöst och lösningsorienterat för att på bästa sätt lyckas med det vi har föresatt oss genom att motivera och engagera varandra på ett konstruktivt sätt.

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

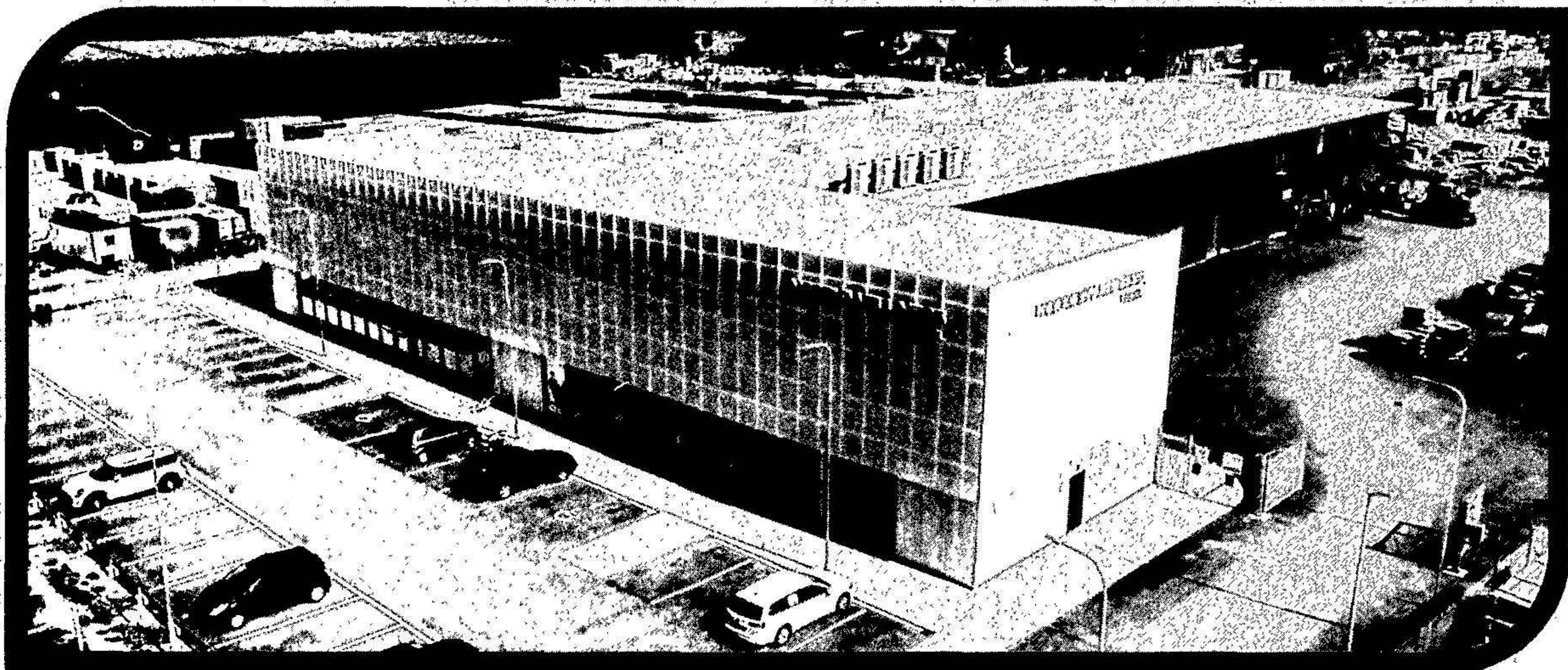
- Personlig

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

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



Grafikgatan 8, Uppsala kommun (färdigställdes 2023)



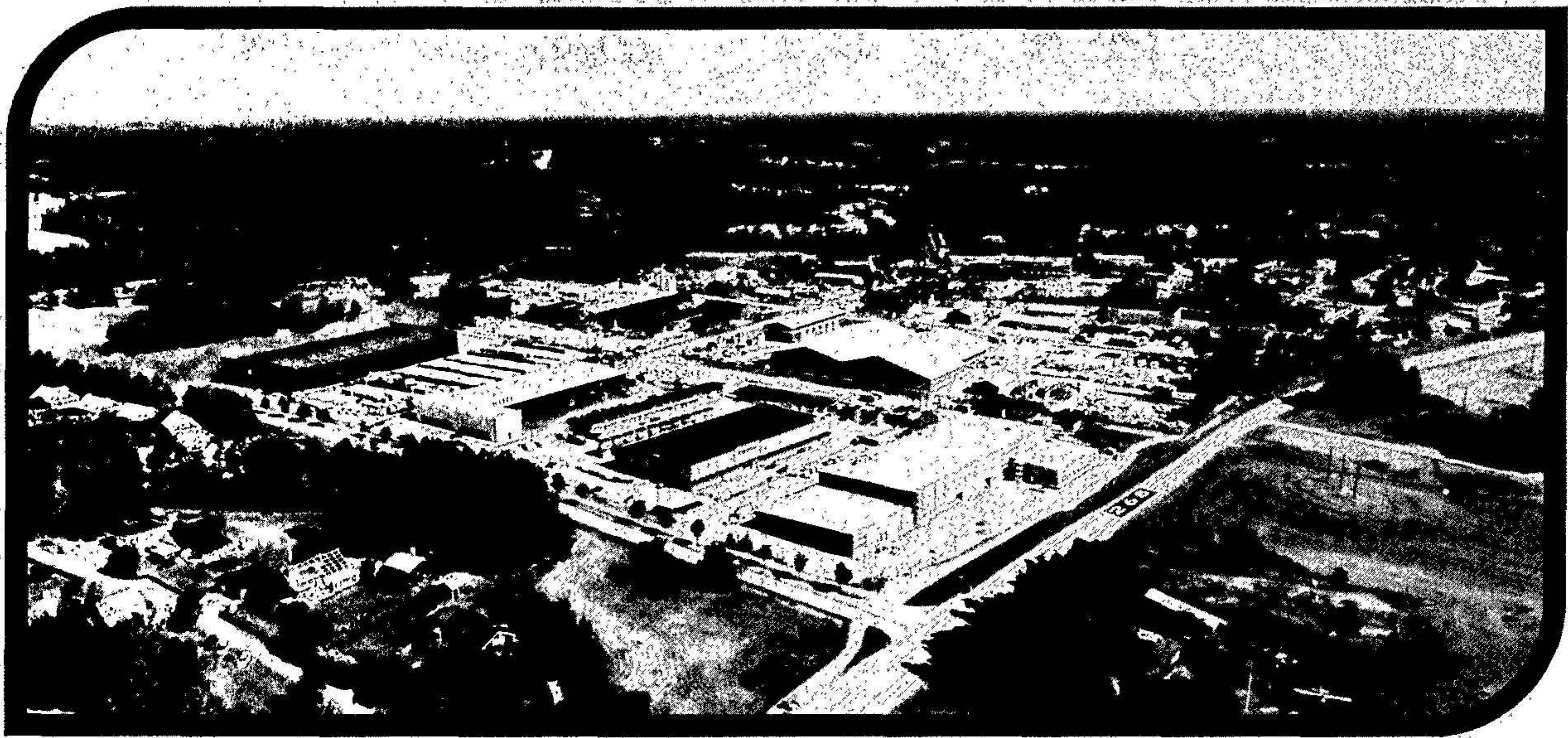
Lindövägen 8 - 10, Vallentuna kommun (färdigställdes 2022)

Hållbarhetsarbetet

Rosenqvist Fastigheters kontinuerliga arbete med hållbarhetsfrågor är en naturlig del i verksamheten. Under 2023 har certifieringsarbeten slutförts på två fastigheter. Miljöbyggnad iDrift är ett certifieringssystem för byggnader i förvaltningsskede, som syftar till att förbättra och certifiera byggnader med fokus på driften, förvaltningen och byggnaden. Systemet utgår ifrån olika områden, där inomhusmiljö, resurser och klimatpåverkan är några exempel. Certifieringen utfärdas av Sweden Green Building Council och lanserades 2020. Miljöbyggnad iDrift färdigställdes under Q1 2023. Att fokusera på den här typen av förvaltning hjälper oss att uppnå nationella och globala miljömål. Att miljöcertifiera eller att hålla samma nivå som kraven för miljöcertifiering bidrar till att uppnå organisationens långsiktiga och övergripande mål. Vi har en egen hållbarhetspolicy som framhäver arbetet och de huvudåtaganden

som bolaget har i hållbarhetsfrågor. Det är upp till varje enskilt företag att följa och bidra till FNs agenda för de Globala Målen och därför utgör dessa mål en självklar del av våra mål.

Vår uppfattning är att hållbart företagande inte står i konflikt med bolagets finansiella mål. Det är även en självklarhet att vara en bra leverantör, en uppskattad beställare och att vi uppträder på ett anständigt, respektfullt och utvecklande sätt i samhället. Vår strävan att begränsa miljöpåverkan är grundläggande. En central del är att vara en bra arbetsgivare som skapar en bra social miljö med förutsättningar till balans i livet för våra medarbetare.



Lindövägen 2 - 10, Vargmötesvägen 9, Vallentuna kommun (förvärvades 2010 & 2017)

Framtida utveckling/Miljöpåverkan

2024 kommer vi att slutföra uthyrningen av ca 2800 kvm uthyrning i ett projekt som avslutads i början av 2024 (nyproducerade lokaler för uthyrning). Lokalerna finns i Vallentuna kommun och är lokalen intill en av de viktigaste trafiklederna in till centrala Vallentuna.

Till de ökade uthyrningsbara lokalerna kommer vi också att öka antalet anställda för att skapa en starkare och mer hållbar organisation. För närvarande finns inga identifierade miljökrav mot verksamheten. Rosenqvist Fastigheter arbetar kontinuerligt för att minska miljöpåverkan. Ekosystemtjänster tas fram för att bidra till den biologiska mångfalden. Större delen av alla fastigheterna kan miljöcertifieras per idag. Vi arbetar kontinuerligt med energieffektiviteten. Koldioxidutsläppen minskar och tillsammans med våra hyresgäster installerar vi solceller och laddplatser.

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Moderbolaget äger och förvaltar aktier i dotterbolag. Koncernen bedriver fastighetsförädling, fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning.

Moderbolagets säte är Sigtuna.

Flerårsjämförelse*, koncernen

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	48 127 402	37 668 591	36 076 002	25 482 467	28 810 651
Res. efter finansiella poster	1 087 906	7 164 157	79 974 699	48 895 119	38 600 983
Balansomslutning	723 618 829	643 600 849	577 311 949	332 832 820	424 433 305
Soliditet (%)	39,64	29,00	31,42	36,72	21,72

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Omräkning av jämförelseåren har skett i år då koncernen ändrat redovisningsprincip och har aktiverat historisk ränta avseende förvaltningsfastigheter.

Flerårsjämförelse*, moderbolaget

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	1 986 605	344 332	75 679 675	46 127 287	40 120 756
Soliditet (%)	74	47	56	56	32

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

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

Framtida utveckling

Under de kommande åren kommer ett större fokus att läggas på att fortsätta utveckla förvaltningsfastighetsprojekt och hyresgästanpassningar. Det planeras bland annat att slutföras ca 4 900 kvm lokalyta, inom de närmaste 12 månaderna. Utöver detta så pågår flera dialoger om kommande bolags- och markförvärv som kommer att förädlas och bli en del av koncernens utvecklingsbara tillgångar för att skapa mervärde till koncernen.

Hållbarhetsupplysning

Hållbarhetsfrågor är en naturlig del av den löpande verksamheten. Det bidrar till att kunna uppnå organisationens långsiktiga och övergripande mål. Koncernen har en egen hållbarhetspolicy som framhäver arbetet och de huvudåtaganden som bolagen inom koncernen har i hållbarhetsfrågor. Koncernen uppfattar inte att hållbart företagande står i konflikt med bolagets finansiella mål. Koncernens strävan att begränsa miljöpåverkan är en självklarhet. En central del är att vara en bra arbetsgivare som skapar en bra social miljö med förutsättningar till balans i livet för våra medarbetare.

Miljöpåverkan

Rosenqvist Fastigheter håller sig till sedvanliga miljöundersökningar för att identifiera eventuella miljörisker. Där oklarheter kvarstår begränsar Rosenqvist Fastigheter sin exponering genom att motparten får lämna marknadsmässiga garantier eller prisjusteringar för att hantering av exponeringen. Rosenqvist Fastigheter kartlägger kontinuerligt förekomsten av eventuella miljöförroreningar i fastighetsbeståndet. För närvarande finns inga identifierade miljökrav mot verksamheten. Rosenqvist Fastigheter arbetar kontinuerligt för att minska miljöpåverkan. Ekosystemtjänster tas fram för att bidra till den biologiska mångfalden. Nästan alla fastigheterna kan miljöcertifieras per idag. Vi arbetar kontinuerligt med energieffektiviteten. Koldioxidutsläppen minskar och tillsammans med våra hyresgäster installerar vi solceller och laddplatser baserat på efterfrågan.

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

Förändringar i eget kapital, koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	185 628 470	0	185 678 470
Ändrade principer	0	0	3 518 072	0	3 518 072
Nya belopp vid årets ingång	50 000	0	189 146 542	0	189 196 542
Erhållna aktieägartillskott		99 000 000	0	0	99 000 000
Årets resultat			-1 346 187	0	-1 346 187
Belopp vid årets utgång	50 000	99 000 000	187 800 355	0	286 850 355
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2023-12-31 99 000 000		2022-12-31 0

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	152 297 544	346 335	152 643 879
Erhållna aktieägartillskott			99 000 000		99 000 000
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			346 335	-346 335	0
Årets vinst				1 973 849	1 973 849
Belopp vid årets utgång	50 000	0	251 643 879	1 973 849	253 617 728
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2023-12-31 99 000 000		2022-12-31 0

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	152 643 879
erhållna aktieägartillskott	99 000 000
årets vinst	1 973 849
	<u>253 617 728</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	<u>253 617 728</u>
	253 617 728

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

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	2, 3	48 127 402	37 668 591	0	0
Aktiverat arbete för egen räkning		3 255 778	12 980 434	0	0
Övriga rörelseintäkter	4	795 920	267 598	0	0
		<u>52 179 100</u>	<u>50 916 623</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader					
Direkta Fastighetskostnader		-5 899 207	-7 767 470	0	0
Förvaltning och projektkostnader		-3 813 953	-13 041 224	0	0
Övriga externa kostnader	5, 6	-8 262 465	-3 527 085	-1 550	-1 549
Personalkostnader	7	-5 948 475	-6 496 831	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 604 420	-9 663 213	0	0
Övriga rörelsekostnader		-10 375	-35 370	0	0
Resultat vid försäljning av dotterföretag		0	2 494 527		
		<u>-36 538 895</u>	<u>-38 036 666</u>	<u>-1 550</u>	<u>-1 549</u>
Rörelseresultat		15 640 205	12 879 957	-1 550	-1 549
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	0	0	232 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 780	11 835	22 462	0
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		0	0	5 780 991	3 258 582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 882 648	-3 328 369	-1 697	47
Räntekostnader till koncernföretag		-2 718 431	-2 399 266	-3 813 601	-3 144 848
		<u>-14 552 299</u>	<u>-5 715 800</u>	<u>1 988 155</u>	<u>345 881</u>
Resultat efter finansiella poster		1 087 906	7 164 157	1 986 605	344 332
Bokslutsdispositioner					
Återföring från periodiseringsfond		0	0	110 047	0
Erhållna koncernbidrag		0	138 860	7 537 021	647 863
Lämnade koncernbidrag		-1 048 137	0	-7 659 824	-645 449
		<u>-1 048 137</u>	<u>138 860</u>	<u>-12 756</u>	<u>2 414</u>
Resultat före skatt		39 769	7 303 017	1 973 849	346 746
Skatt på årets resultat	9	-1 385 956	-630 221	0	-411
Övriga skatter		0	-12 191	0	0
		<u>-1 346 187</u>	<u>6 660 605</u>	<u>1 973 849</u>	<u>346 335</u>
Årets resultat		-1 346 187	6 660 605	1 973 849	346 335

2024061414073

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Koncessioner, patent, licenser, varumärken m.m.	10	16 742	22 482	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		16 742	22 482	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	11	686 024 222	549 818 101	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 445 512	2 489 427	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	20 360 244	70 291 041	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		708 829 978	622 598 569	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	14	0	0	226 843 405	127 843 405
Fordringar hos koncernföretag	15	0	0	102 718 570	193 654 138
Uppskjuten skattefordran	16	510 659	340 816	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		510 659	340 816	329 561 975	321 497 543
Summa anläggningstillgångar		709 357 379	622 961 867	329 561 975	321 497 543
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		891 337	632 924	0	0
Fordringar hos koncernföretag		50 615	0	11 265 624	6 506 097
Aktuell skattefordran		0	126 840	178 878	0
Övriga fordringar		4 051 791	5 490 107	1 310	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 316 811	4 607 148	0	0
Summa kortfristiga fordringar		8 310 554	10 857 019	11 445 812	6 506 097
Kassa och bank					
Kassa och bank		5 950 896	9 781 963	279 389	101 064
Summa kassa och bank		5 950 896	9 781 963	279 389	101 064
Summa omsättningstillgångar		14 261 450	20 638 982	11 725 201	6 607 161
SUMMA TILLGÅNGAR		723 618 829	643 600 849	341 287 176	328 104 704

2024061414074

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not				
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		50 000	50 000		
Övrigt tillskjutet kapital		99 000 000	0		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		187 800 355	189 146 542		
Summa eget kapital, koncern		286 850 355	189 196 542		
Eget kapital, moderföretag					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	17			50 000	50 000
Summa bundet eget kapital				50 000	50 000
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				152 643 879	152 297 544
Erhållet aktieägartillskott				99 000 000	0
Årets resultat				1 973 849	346 335
Summa fritt eget kapital				253 617 728	152 643 879
Summa eget kapital, moderföretag				253 667 728	152 693 879
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfond		0	0	287 000	397 047
Summa obeskattade reserver		0	0	287 000	397 047
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	16	46 446 431	46 131 647	0	0
Summa avsättningar		46 446 431	46 131 647	0	0
Långfristiga skulder	18				
Skulder till kreditinstitut	19	297 765 500	229 195 500	0	0
Skulder till koncernföretag		53 455 908	146 857 771	84 397 573	172 882 794
Summa långfristiga skulder		351 221 408	376 053 271	84 397 573	172 882 794
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		10 266 000	7 986 000	0	0
Förskott från kunder		2 737 626	3 512 387	0	0
Leverantörsskulder		21 803 284	13 563 588	0	0
Skulder till koncernföretag		721 588	731 562	2 934 875	2 106 275
Aktuell skatteskuld		117 402	0	0	24 709
Övriga skulder		790 406	760 601	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 664 329	5 665 251	0	0
Summa kortfristiga skulder		39 100 635	32 219 389	2 934 875	2 130 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		723 618 829	643 600 849	341 287 176	328 104 704

2024061414075

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	2	15 640 205	12 879 957	-1 550	-1 549
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		12 604 420	7 607 172	0	-1
Erhållen ränta m.m.		48 780	11 835	5 803 453	3 258 582
Erlagd ränta		-14 601 079	-7 649 544	-3 815 298	-3 144 801
Betald inkomstskatt		-996 774	-662 549	-203 587	-79 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 695 552	12 186 871	1 783 018	32 347
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-258 413	3 425 290	0	96 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 728 654	1 618 583	-4 760 837	-3 208 434
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		8 476 400	7 981 970	-266 161	-731 411
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-4 043 171	1 315 089	1 094 761	-42 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 599 022	26 527 803	-2 149 219	-3 853 668
Investeringsverksamheten					
Förvärv av koncessioner, patent, licenser m.m.	10	0	0	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	11	-81 354 944	-32 619 448	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	12	-236 872	-161 051	0	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-17 238 273	-61 185 121	0	0
Förvärv av koncernföretag	14	0	0	-99 000 000	-150 000
Utdelning från koncernföretag	8	0	0	0	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	14	0	2 761 540	0	257 100
Årets lämnade lån till koncernföretag	15	-93 401 863	0	-114 081 480	-75 948 568
Årets amorteringar från koncernföretag	15	0	58 461 140	205 017 048	5 889 760
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-192 231 952	-32 742 940	-8 064 432	-69 951 708
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott		99 000 000	0	99 000 000	0
Koncernbidrag		-1 048 137	138 860	-122 803	2 414
Upptagna långfristiga lån		154 300 000	0	0	59 212 690
Ändring kortfristiga finansiella skulder		2 280 000	0	0	0
Amortering långfristiga lån		-85 730 000	-7 986 000	-88 485 221	-2 720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		168 801 863	-7 847 140	10 391 976	56 495 104
Förändring av likvida medel		-3 831 067	-14 062 277	178 325	-17 310 272
Likvida medel vid årets början		9 781 963	23 844 240	101 064	17 411 336
Likvida medel vid årets slut		5 950 896	9 781 963	279 389	101 064

2024061414076

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Koncernen har under räkenskapsåret ändrat princip vad gäller låneutgifter. Från och med 2023 aktiveras låneutgifter vad gäller den del som avser eget uppförande av byggnad.

Anledningen till bytet är att företagets önskar att tillgångens anskaffningsvärde ska inkludera samtliga direkt hänförliga utgifter.

Jämförelse året har räknats om.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Tjänster

Intäkter från konsulttjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av koncernen fastigheter utgör operationell leasing och redovisas däröfr linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

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

Aktivering av låneutgifter

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

Leasing

Leasetagare

Operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

NOTER*Inkomstskatt*

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

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

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

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

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

*Koncernredovisning**Dotterföretag*

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

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
	<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>				
	Hysesintäkter	46 369 931	36 462 457	0	0
	Projektuppdrag	1 757 470	1 206 135	0	0
		<u>48 127 401</u>	<u>37 668 592</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	4,76%	0,25%		
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	9,33%	6,88%		
Not 4	Övriga rörelseintäkter	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>				
	Försäkringsersättning	299 731	250 917	0	0
	Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	0	2 992	0	0
	Bidrag personal	0	3 580	0	0
	Övrigt	34 196	10 109	0	0
	Bidrag	461 993	0	0	0
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		795 920	267 598	0	0
Not 5	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
	Under året har koncernens leasingavgifter uppgått till	299 539	209 727	0	0
Not 6	Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
	<i>Grant Thornton Sweden AB</i>				
	Revisionsuppdrag	439 000	318 000	0	0
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	41 600	27 100	0	0
		<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
		480 600	345 100	0	0
	Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.				
Not 7	Personal	Koncernen		Moderbolaget	
		2023	2022	2023	2022
	<i>Medelantalet anställda</i>				
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.				
	Medelantal anställda har varit	5	5	0,00	0,00
	varav kvinnor	3	3	0,00	0,00
	varav män	2	2	0,00	0,00

2024061414079

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	3 820 726	4 355 510	0	0
Pensionskostnader	527 969	514 365	0	0
	<u>4 348 695</u>	<u>4 869 875</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sociala kostnader	1 399 955	1 531 078	0	0
Summa styrelse och övriga	<u>5 748 650</u>	<u>6 400 953</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	15	15	2	2
varav män	15	15	2	2
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	12	12	1	1
varav män	12	12	1	1

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Realisationsresultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>232 100</u>
	0	0	0	232 100

2024061414080

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Not 9	Skatt på årets resultat Koncernen	2023		2022	
	Aktuell skatt	-1 241 016		-1 114 939	
	Uppskjuten skatt	-144 940		484 718	
		<u>-1 385 956</u>		<u>-630 221</u>	
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Resultat före skatt	39 769		7 303 017	
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-8 192		-1 504 422	
	Skatteeffekt av:				
	Ej avdragsgilla kostnader	-357 066		-19 124	
	Ej skattepliktiga intäkter	5 694		564 083	
	Skattemässiga justeringar	-811 743		-121 311	
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-31 564		-6 872	
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	-38 134		-7 519	
	Underskottsavdrag som nyttjas i år	0		86 526	
	Skatt hänförlig till tidigare år	-11		0	
	Förändring Uppskjuten skatt	-144 940		378 418	
	Summa	<u>-1 385 956</u>		<u>-630 221</u>	
	Moderbolaget	2023		2022	
	Aktuell skatt	<u>0</u>		<u>-411</u>	
		0		-411	
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
	Resultat före skatt	1 973 849		346 746	
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-406 613		-71 430	
	Skatteeffekt av:				
	Ej avdragsgilla kostnader	-350		-1	
	Ej skattepliktiga intäkter	272		47 813	
	Skattemässiga justeringar	432 308		23 616	
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-1 587		-409	
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	-24 030		0	
	Summa	<u>0</u>		<u>-411</u>	
Not 10	Koncessioner, patent, licenser, varumärken m.m.	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>28 700</u>	<u>28 700</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 700	28 700	0	0
	Ingående avskrivningar	-6 218	-478	0	0
	Årets avskrivningar	<u>-5 740</u>	<u>-5 740</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-11 958</u>	<u>-6 218</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	16 742	22 482	0	0

2024061414081

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	365 145 082	297 732 247	0	0
Inköp	81 353 099	33 845 099	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-14 425	0	0
Omklassificeringar	67 169 070	33 582 161	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	513 667 251	365 145 082	0	0
Ingående avskrivningar	-26 602 500	-19 139 561	0	0
Försäljningar	-1	-1	0	0
Omklassificeringar	1 844	0	0	0
Årets avskrivningar	-10 403 962	-7 462 938	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 004 619	-26 602 500	0	0
Ingående uppskrivningar	217 625 521	219 539 452	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 913 931	-1 913 931	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	215 711 590	217 625 521	0	0
Ingående nedskrivningar	-6 350 000	-6 350 000	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 350 000	-6 350 000	0	0
Utgående redovisat värde	686 024 222	549 818 103	0	0
Redovisat värde byggnader	404 559 571	304 846 094	0	0
Redovisat värde markanläggningar	47 226 003	28 417 689	0	0
Redovisat värde mark	234 238 648	216 554 320	0	0
	686 024 222	549 818 103	0	0

Fastighetsbeståndet omfattar 9 fastigheter med ett samlat fastighetsvärde om ca 900 - 1 000 Mkr 31 december 2023. I alla fastigheter förutom en har värdering utförts av oberoende värderingsman den sista är en internt utförd värdering baserad på försäljningar i närområdet vid värderingstidpunkten av övriga fastigheter.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:
varav byggnader:

324 670 000	315 588 000
165 412 000	151 330 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 027 556	3 926 672	0	0
Inköp	236 872	161 051	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-60 167	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 264 428	4 027 556	0	0
Ingående avskrivningar	-1 538 129	-1 310 685	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-1	53 159	0	0
Årets avskrivningar	-280 787	-280 603	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 818 917	-1 538 129	0	0
Utgående redovisat värde	2 445 511	2 489 427	0	0

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Not 13	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	Koncernen		Moderbolaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	70 291 042	42 688 082	0	0
	Inköp	17 238 273	61 185 121	0	0
	Omklassificeringar	-67 169 070	-33 582 161	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 360 245	70 291 042	0	0
	Utgående redovisat värde	20 360 245	70 291 042	0	0
Not 14	Andelar i koncernföretag				
	Moderbolaget		2023-12-31		2022-12-31
	Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
	Organisationsnummer	Säte			
	Vallentuna Vargmötet 2:3 AB		500	38 570 416	8 570 416
	556823-1442	Vallentuna	100,00%		
	Danmarks-Kumla 8:36 AB		100	35 580 523	200 000
	559092-0236	Sigtuna	100,00%		
	Rosenqvist Fastighetsutveckling och Förvaltning AB		100	50 000	50 000
	559017-6730	Sigtuna	100,00%		
	ComWork AB		150 000	1 216 196	1 216 196
	559030-8234	Sigtuna	100,00%		
	Industrihuset i Häggvik AB		500	11 725 705	11 725 705
	559049-8811	Sollentuna	100,00%		
	Sigtuna Rosersberg 11:115 AB		1 000	21 565 688	21 565 688
	556908-4212	Sigtuna	100,00%		
	Sigtuna Rosersberg 11:77 AB		1 000	78 689 047	53 414 570
	559179-5850	Sigtuna	100,00%		
	Märsta 21:36 I Sigtuna AB		250	9 376 311	9 376 311
	559327-0704	Sigtuna	100,00%		
	Vaksala-Norrby 1:2 AB		50 000	8 395 000	50 000
	559158-4130	Uppsala	100,00%		
	Vallentuna Olhamra 1:63 AB		50 000	21 624 519	21 624 519
	559153-7799	Vallentuna	100,00%		
	Rosersberg Fastigheter I AB		25 000	25 000	25 000
	559290-7975	Sigtuna	100,00%		
	Rosersberg Fastigheter III AB		25 000	25 000	25 000
	559291-4096	Sigtuna	100,00%		
				226 843 405	127 843 405
	Ingående anskaffningsvärde			129 843 405	129 718 405
	Inköp/lämnade aktieägartillskott			99 000 000	150 000
	Försäljningar/utrangeringar			0	-25 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			228 843 405	129 843 405
	Ingående nedskrivningar			-2 000 000	-2 000 000
	Utgående ackumulerade nedskrivningar			-2 000 000	-2 000 000
	Utgående redovisat värde			226 843 405	127 843 405

2024061414083

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0	193 654 138	123 595 330
Tillkommande	0	0	114 081 480	69 728 808
Avgående	0	0	-205 017 048	330 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	102 718 570	193 654 138
Utgående redovisat värde	0	0	102 718 570	193 654 138

Not 16 Uppskjuten skatt Koncernen

	2023-12-31			2022-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	219 312 463	510 659	44 667 709	217 696 562	340 816	44 504 676
Obeskattade reserver	8 634 576	0	1 778 723	7 897 921	0	1 626 972
		510 659	46 446 432		340 816	46 131 648

Not 17 Upplysningar om aktiekapital

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

Not 18 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	297 765 500	229 195 500	0	0
Amortering efter 5 år	255 501 500	197 251 500	0	0
Skulder till koncernföretag	53 455 908	146 857 771	84 397 573	172 882 794
Amortering efter 5 år	53 455 908	146 857 771	84 397 573	172 882 794
Summa amortering efter 5 år	308 957 408	344 109 271	84 397 573	172 882 794

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står
balanserad vinst
erhållna aktieägartillskott
årets vinst

152 643 879
99 000 000
1 973 849

253 617 728

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

253 617 728

253 617 728

Not 20 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	335 280 000	260 634 000	0	0
Summa ställda säkerheter	<hr/> 335 280 000	<hr/> 260 634 000	<hr/> 0	<hr/> 0

Skulder för vilka säkerheter ställts

Övriga skulder till kreditinstitut	308 031 500	237 181 500	0	0
Fastighetsinteckningar	335 280 000	260 634 000	0	0

Not 21 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning föreligger inga eventualförpliktelser.

Not 22 Koncernförhållanden

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

Not 23 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

2024061414085

Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018-8966

NOTER

Sigtuna

Anders Rosenqvist
Ordförande

Anders Holmgren

Mattias Lindqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Grant Thornton Sweden AB

Niklas Elzes
Auktoriserad revisor

2024061414086



COMPLETED BY ALL
10.06.2024 19:21

SENT BY OWNER
Alexander Swallow • 10.06.2024 12:09

DOCUMENT ID
rJWWJZ8NHR

ENVELOPE ID
HJlbk-UNrC-rJWWJZ8NHR

Document history

DOCUMENT NAME
ÅR RFHAB med Framvagn.pdf
27 pages

Activity log

1. ISAK MATTIAS LINDQVIST mattias.lindqvist@rosfast.se	Signed Authenticated	10.06.2024 16:05 10.06.2024 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/05) IP: 194.22.63.122
2. Carl Anders Rosenqvist anders.rosenqvist@rosenqvist-grupp.se	Signed Authenticated	10.06.2024 18:31 10.06.2024 18:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/17) IP: 158.174.22.94
3. ANDERS HOLMGREN andersholmgren1@gmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 19:11 10.06.2024 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/30) IP: 217.213.156.253
4. Henderik Niklas Elzes niklas.elzes@se.gt.com	Signed Authenticated	10.06.2024 19:21 10.06.2024 19:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/10) IP: 194.14.78.10

1. All activities listed in the log were signed and authenticated by each user present. Authentication performed by Swedish BankID. IP addresses are for information only.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rosenqvist Fastigheter Holding AB

Org.nr. 559018 - 8966

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rosenqvist Fastigheter Holding AB för år 2023.

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 är närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen.

Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensam ansvarig för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Rosenqvist Fastigheter Holding AB för år 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Niklas Elzes
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL
10.06.2024 19:20

SENT BY OWNER
Alexander Swallow • 10.06.2024 12:09

DOCUMENT ID
S1eXeWU4BA

ENVELOPE ID
B1Gg-INrR-S1eXeWU4BA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Rosenqvist Fastigheter Holding AB 2023-01-01
-2023-12-31.pdf
2 pages

🕒 Activity log

1. Henderik Niklas Elzes niklas.elzes@se.gt.com	Signed Authenticated	10.06.2024 19:20 10.06.2024 12:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/10) IP: 194.14.78.10
--	-------------------------	--------------------------------------	------------	--

Activity log is not available for this document as it is not signed with a qualified signature.

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

