20250430035527

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Tagebad AB

556586-3015

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

| **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 28/4 2025. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 29/4 2025

Olov Stadig
Verkställande direktör

20250430035528

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Tagebad AB

556586-3015

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

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

Transaktion 09222115557545003590 Signerat KL, ON, OS, IB

20250430003529

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## Ägarförhållanden

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

## Verksamheten

Företaget äger dotterföretagen Tyresö Nya Badanläggning AB, org nr 556784-0136, Järfälla Nya Badanläggning AB, org nr 556880-3554 och HemTag Fastigheter AB 559309-2686 50% samt utvecklar bad- och friskvårdsanläggningar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget bedrivit marknadsföring och utveckling av bad- och friskvårdsanläggningar i syfte att erhålla nya avtal med i kommuner i Sverige.

## Flerårsjämförelse

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | - | - | - | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | 14 878 297 | -1 144 912 | -4 854 770 | 21 054 950 | -3 739 746 |
| Balansomslutning | 105 532 297 | 77 977 695 | 70 946 277 | 81 429 231 | 71 644 842 |
| Soliditet, % | 85,1 | 80 | 77,4 | 65,9 | 28 |

Definition av nyckeltal, se tilläggsupplysningar.

## Eget kapital

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 62 330 646 | -71 713 | 62 358 933 |
| Resultatdisposition enligt beslut på årsstämma | | -71 713 | 71 713 | |
| Aktieägartillskott, erhållna | | 11 000 000 | | 11 000 000 |
| Årets resultat | | | 16 493 128 | 16 493 128 |
| **Belopp vid årets utgång** | **100 000** | **73 258 933** | **16 493 128** | **89 852 061** |

Företaget har erhållit villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel med totalt 14 200 000 kr (14 200 000).

Transaktion 09222115557545003590 Signerat KL, ON, OS, IB

20250430035330

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av företagets resultat:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 73 258 933 |
| Årets resultat | 16 493 128 |
| | **89 752 061** |

| | |
|---|---|
| Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres | **89 752 061** |

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

Transaktion 09222115557545003590 Signerat KL, ON, OS, IB

20250430035331

# RESULTATRÄKNING

| *Belopp i kr* | *Not* | *2024-01-01-2024-12-31* | *2023-01-01-2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| Övriga rörelseintäkter | *2* | 627 457 | 497 573 |
| **Summa nettoomsättning och övriga rörelseintäkter** | | 627 457 | 497 573 |
| ***Rörelsens kostnader*** | *2* | | |
| Övriga externa kostnader | *3* | -2 242 788 | -1 381 923 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | -2 242 788 | -1 381 923 |
| **Rörelseresultat** | | **-1 615 331** | **-884 350** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 163 | 29 |
| Ränteintäkter från koncernföretag | | 305 465 | 52 292 |
| Räntekostnader till koncernföretag | | -312 000 | -312 883 |
| **Summa resultat från finansiell poster** | | **-6 372** | **-260 562** |
| Resultat från andelar i koncernföretag | *4* | 16 500 000 | - |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **14 878 297** | **-1 144 912** |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Mottaget koncernbidrag | | 1 614 831 | 1 105 104 |
| | | **1 614 831** | **1 105 104** |
| **Resultat före skatt** | | **16 493 128** | **-39 808** |
| Skatt på årets resultat | *5* | - | -31 905 |
| **Årets resultat** | | **16 493 128** | **-71 713** |

Transaktion 09222115557545003590 Signerat KL, ON, OS, IB

20250430035332

# BALANSRÄKNING

| *Belopp i kr* | *Not* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 6 | 59 850 000 | 59 850 000 |
| Andelar i intresseföretag | 7 | 40 061 555 | 16 061 555 |
| | | **99 911 555** | **75 911 555** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **99 911 555** | **75 911 555** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Fordringar koncernkonto moderbolag | | 3 712 803 | 892 497 |
| Kundfordringar | | 81 250 | - |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 614 831 | 1 105 104 |
| Övriga fordringar | | 211 858 | 56 539 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | - | 12 000 |
| | | **5 620 742** | **2 066 140** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **5 620 742** | **2 066 140** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **105 532 297** | **77 977 695** |

Transaktion 09222115557545003590 Signerat KL, ON, OS, IB

20250430033533

# BALANSRÄKNING

| *Belopp i kr* | *Not* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | *8* | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| | | **100 000** | **100 000** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 73 258 933 | 62 330 646 |
| Årets resultat | | 16 493 128 | -71 713 |
| | | **89 752 061** | **62 258 933** |
| **Summa eget kapital** | | **89 852 061** | **62 358 933** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 15 600 000 | 15 600 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 15 600 000 | 15 600 000 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | - | 4 125 |
| Upplupna kostnader | | 80 236 | 14 637 |
| | | **80 236** | **18 762** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **105 532 297** | **77 977 695** |

Transaktion 09222115557545003590 Signerat KL, ON, OS, IB

20250430035534

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## Allmänt om verksamheten

Tagebad AB med org nr 556586-3015 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Företagets verksamhet omfattar huvudsakligen att äga och utveckla bad- och friskvårdsanläggningar.

Företaget är moderföretag men upprättar med stöd av ÅRL 7 kap 2 § inte någon koncernredovisning. Moderföretag i den största koncernen som Tagebad 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 anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Viktiga bedömningar och uppskattningar

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Inga uppskjutna skattefordringar har redovisats hänförliga till underskott då det inte har bedömts kunna nyttjas de närmsta åren.

## Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

## 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.

Transaktion 09222115557545003590 Signerat KL, ON, OS, IB

20250430035335

## Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelning från andelar i instresseföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen och nedskrivningar av andelar redovisas som kostnad i resultaträkningen.

## 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.

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.

## Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

## Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

## Definition av nyckeltal

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutning.

## Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Andel av inköpen som avser koncernföretag | 50% | 77% |
| Andel av försäljningen som avser koncernföretag | 55% | 66% |

## Not 3 Ersättning till revisorer

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Ernst & Young AB** | | |
| Revisionsuppdrag | 22 674 | 21 955 |
| | **22 674** | **21 955** |

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.

Transaktion 09222115557545003590 Signerat KL, ON, OS, IB

20250430035536

## Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Utdelning | 16 500 000 | - |
| **Summa** | **16 500 000** | **-** |

## Not 5 Skatt på årets resultat

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Redovisat resultat före skatt | 16 493 128 | -39 808 |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6% | -3 397 584 | 8 200 |
| Effekt av ej skattepliktiga intäkter | 34 | 6 |
| Effekt av ej avdragsgilla kostnader | -103 | -103 |
| Effekt av ej avdragsgilla räntor | -1 346 | -40 008 |
| Skatteffekt koncernföretag | 3 399 000 | - |
| Övrigt | -1 | - |
| **Redovisad skattekostnad** | **-** | **-31 905** |
| Effektiv skatt (%) | - | -80 |
| Uppskjuten skatt | - | -31 905 |
| **Redovisad skattekostnad** | **-** | **-31 905** |

## Not 6 Andelar i koncernföretag

| Företag<br>Organisationsnummer | Säte | Antal/Kap andel % | Redovisat värde 2024-12-31 | Redovisat värde 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Järfälla Nya Badanläggning AB<br>556880-3554 | Stockholm | 500<br>100% | 33 850 000 | 33 850 000 |
| Tyresö Nya Badanläggning AB<br>556784-0136 | Stockholm | 1 000<br>100% | 26 000 000 | 26 000 000 |
| | | | **59 850 000** | **59 850 000** |

| | | |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 59 850 000 | 59 850 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **59 850 000** | **59 850 000** |
| **Utgående redovisat värde** | **59 850 000** | **59 850 000** |

## Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 16 061 555 | 3 561 555 |
| Aktieägartillskott | 24 000 000 | 12 500 000 |
| **Vid årets slut** | **40 061 555** | **16 061 555** |

***Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag***

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

Transaktion 09222115557545003590 Signerat KL, ON, OS, IB

20250430035337

| *Intresseföretag/ org nr, säte* | **Antal andelar i % 1)** | **Andel i resultat** | **Eget kapital** | **2024-12-31 Redovisat värde** |
|---|---|---|---|---|
| HemTag Fastigheter AB 559309-2686, Stockholm | 50% | 12 500 000 | 25 000 | 40 061 555 |
| | | | | **40 061 555** |

## Not 8 Eget kapital

Antal aktier uppgår till 1 000 st med kvotvärde 100.

Villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel uppgår till 14 200 000 kr (14 200 000).

## Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | | |
| Andelar i dotterföretag | 59 850 000 | 59 850 000 |
| **Eventualförpliktelser** | Inga | Inga |

Som säkerhet för att kommunen lämnar borgen för den externa finansieringen som upptagits för att finansiera dotterföretagens anläggningar har aktier i dotterföretag pantsatts till Tyresö respektive Järfälla kommuner.

Transaktion 09222115557545003590 Signerat KL, ON, OS, IB

20250430035338

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut Tagebad AB.

Stockholm, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Karl Lilja
Styrelseordförande

Olof Nord
Styrelseledamot

Olov Stadig
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557545003590

## Dokument

**61 Tagebad ÅR 2025 för signering**
Huvuddokument
11 sidor
*Startades 2025-04-24 06:32:49 CEST (+0200) av Marie Modig (MM)*
*Färdigställt 2025-04-25 10:14:42 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerare

**Karl Lilja (KL)**
*Personnummer 7009021515*
*karl.lilja.konsult@tagehus.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Folke Lilja"*
*Signerade 2025-04-24 12:47:31 CEST (+0200)*

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

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof Nord"*
*Signerade 2025-04-24 09:53:45 CEST (+0200)*

**Olov Stadig (OS)**
*Personnummer 196605200259*
*olle.stadig@tagehus.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Olov Lennart Stadig"*
*Signerade 2025-04-24 12:51:14 CEST (+0200)*

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

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA BRANDT"*
*Signerade 2025-04-25 10:14:42 CEST (+0200)*

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Verifikat

Transaktion 09222115557545003590

20250430033540

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

20250430035541

Building a better working world

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tagebad AB, org.nr 556586-3015

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tagebad ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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: 021CG-7F03Z-MN338-30PPF-22S73-BP8ZI

20250430035542

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 och verkställande direktörens förvaltning av Tagebad AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 021CG-7F03Z-MN338-30PPF-22S73-BP8ZI

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."*

20250430035543

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

BankID

*Penneo dokumentnyckel: 021CG-7F03Z-MN338-30PPF-22S73-BP8ZI*

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

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

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

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

20250430035544

Styrelsen och verkställande direktören för

# Tagehus Holding AB

Org nr. 556813-3945

får härmed avge

# Årsredovisning och koncernredovisning

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

**INNEHÅLL**


2 Förvaltningsberättelse

9 Resultaträkning

10 Balansräkning

12 Rapport över förändring i eget kapital i koncernen

13 Rapport över förändring i eget kapital i moderbolaget

14 Kassaflödesanalys

16 Tilläggsupplysningar

37 Revisionsberättelse


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

20250430035545

# Förvaltningsberättelse

## ÅRET I SAMMANDRAG

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

## VERKSAMHETEN

Tagehus Holding AB (Tagehus) är ett familjeföretag med tydlig närvaro i fastighetsbranschen och ett långsiktigt ägarperspektiv. Huvudstrategin är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att äga, utveckla och bygga.

Tagehus är moderbolag i en koncern vars verksamhet är indelad i olika segment. De olika segmenten utgörs av Noterade Kärninnehav, Credentia, Fastigheter, Bad och Friskvård, Longrun Capital samt Övriga investeringar. Indelningen speglar och stämmer väl överens med att Tagehus är en ägare med tydlig närvaro i fastighetsbranschen. De olika segmenten beskrivs närmare nedan.

På koncernens huvudkontor i Stockholm arbetar 13 medarbetare (11), ytterligare 556 personer (549) är anställda i Medley, Credentia, ST Airborne Systems (STAB) och Tagehus Hotel (Grow Hotel).

## NOTERADE KÄRNINNEHAV

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

**Atrium Ljungberg**

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

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Atrium Ljungberg äger, utvecklar och förvaltar fastigheter på tillväxtmarknader i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Fokus är att utveckla attraktiva stadsmiljöer för kontor och handel kompletterat med bostäder, kultur, service och utbildning. Den totala uthyrbara ytan omfattar nästan 900 000 kvadratmeter, värderade till 58 miljarder kronor. Atriums projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka 40 miljarder kronor.

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

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

Definitioner av nyckeltal, se Tilläggsupplysningar, sid 16.



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

20250430035346

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

**John Mattson**

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

**K2A**

Tagehus äger aktier motsvarande 13,4 procent av kapitalet och 18,3 procent av antal röster i K2A. Johan Ljungberg är styrelseledamot.

K2A grundades 2013 och är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade välplanerade och yteffektiva hyresbostäder för alla typer av boenden. Bolagets affärsidé är att äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm och Mälardalen samt i ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige. K2A har ett tydligt hållbarhetsperspektiv från hela värdekedjan från fastighetsutveckling och produktion till den långsiktiga fastighetsförvaltningen. Genom dotterbolaget K2A Trähus tillverkar K2A Svanenmärkta bostäder, huvudsakligen i trä, ett förnybart material som gör det möjligt att tillverka lägenheterna i en resurs- och energieffektiv industriell process med lägre klimatbelastning och bättre arbetsmiljö jämfört med konventionell husproduktion.

## CREDENTIA

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

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

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

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

## FASTIGHETER

Segmentet Fastigheter omfattar ägande och förvaltning av hyresbostäder i Åre, två hotellfastigheter; en helägd tomträttsfastighet i Stockholm och en delägd i Enköping (51 procent). Under 2022 förvärvade koncernen även 60 procent av Skoltomten i Åre AB som äger en fastighet i området Brolägdan i Åre där bolaget ska driva projekt avseende byggnation av bostäder. Segmentet omfattar även koncerncens investeringar i Grnbck, Strandhöjden samt ett markutvecklingsprojekt i Täljö, där Tagehus har en ägarandel om 30 procent i Runö HB. Utvecklingsprojektet beräknas omfatta 5 000-7 000 byggrätter fördelat på en lång tidsperiod.

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

## BAD OCH FRISKVÅRD

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

Medley är en av Sveriges ledande aktörer i bad- och friskvårdsbranschen och startade sin verksamhet 2001. Fler än 30 bad- och träningsanläggningar fördelade på 20 kommuner drivs idag av Medley. I flertalet fall bedrivs verksamheten i anläggningar som ägs av kommuner, men verksamhet bedrivs även i de två badhus som ägs inom koncernen i Tyresö och Järfälla. Medley vill vara det självklara valet och den naturliga mötesplatsen i de kommuner de verkar i för en aktiv fritid på land och i vatten. Medleys nettoomsättning uppgick till 507 918 tkr (449 214), justerad EBITDA till 35 101 tkr (32 671). Resultat före skatt uppgick till 26 922 tkr (26 892).



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

20250430035547

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

Hemsö och Tagebad bildade under hösten 2021 det gemensamma bolaget Hemtag. Det ägs med hälften vardera och har uppdraget att utveckla, äga och förvalta bad- och friskvårdsanläggningar.

Hemtags badhus utvecklas med Tagebads specialistkunskap och erfarenhet inom bad- och friskvårdsanläggningar och med Hemsös långsiktighet, genomförandekraft och finansiella styrka. Det gemensamma bolaget erbjuder kommuner och regioner möjligheten att hyra badhus i stället för att äga dem själva. Tillsammans kan vi bidra till att fler moderna badanläggningar byggs. Under andra kvartalet 2023 vann Hemtag upphandlingen av utveckling, byggnation och drift av ett nytt badhus i Orminge, Nacka kommun. Tillträde till fastigheten genomfördes i december 2024 och produktionsstart planeras att ske under det första kvartalet 2025.

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

## LONGRUN CAPITAL

Tillgångarna i Longrun Capital 1 respektive Longrun Capital 2 förvaltas av ett externt företag Longrun Capital, vars generella fokus ligger på impact-investeringar i tidiga faser med inriktning på klimatkrisen i bolag med höga ambitioner avseende jämställdhet och mångfald. Tagehus avser att göra tilläggsinvesteringar i investeringsportföljerna i Longrun Capital 1 och Longrun Capital 2. I takt med att det sker avyttringar kommer det frigjorda kapitalet att återinvesteras baserat på Longruns ovannämnda investeringsfokus.

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

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

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

## ÖVRIGA INVESTERINGAR

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

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

Koncernen bedriver hotellrörelse i den delägda fastigheten i Enköping. Koncernens andel i hotellrörelsen uppgick till 49 procent. I november 2018 startades en hotellrörelse i Solna (Grow Hotel). Tagehus Holdings ägarandel uppgår till 55 procent. Grows nettoomsättning uppgick under 2024 till 55 486 tkr (47 921). De bägge hotellverksamheterna ingår i resultat före skatt med 4 709 tkr (-3 257).

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

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

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

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



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

20250430035548

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

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

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

Firerock äger och hyr ut ett brandflyg sedan 2020. Flygplanet är uthyrt till en spansk operatör och flyger under ett brandbekämpningskontrakt i Portugal.

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Moderbolaget

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

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

### Noterade Kärninnehav

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

### Credentia

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

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

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

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

### Fastigheter

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

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

### Bad och Friskvård

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

### Övriga investeringar

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

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

### Longrun Capital

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

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

## KONCERNENS RESULTAT

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



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

20250430035349

## KONCERNENS KASSAFLÖDE

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

## FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

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

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

## MODERBOLAGET

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

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

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

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

## HÅLLBARHET, MILJÖ OCH MEDARBETARE

Tagehus driver hållbarhetsfrågor som en integrerad del av affärsstrategin. Hållbarhetsarbetet bedrivs huvudsakligen i dotterföretagen. Bolagen fokuserar bland annat på miljöfrågor (vatten, energi), medarbetare och samhällsengagemang. Tagehus ska bedriva en verksamhet som präglas av ärlighet, lojalitet, pålitlighet och omtanke om individen.

### HÅLLBARHET OCH MILJÖ

**Noterade Kärninnehav**

Tagehus noterade kärninnehav; Atrium Ljungberg, John Mattson och K2A arbetar aktivt och framgångsrikt med hållbarhet. Tagehus, som aktiv ägare, lägger stor vikt vid de noterade kärninnehavens hållbarhetsarbete.

Atrium Ljungbergs styrelse antog ny hållbarhetsstrategi och nya hållbarhetsmål för bolaget i december 2021. Målen sträcker sig från 2022 till 2030 och syftar till att styra företaget mot en hållbar utveckling och bidra till att nå bolagets vision - alla vill leva i vår stad.
John Mattson har en hög ambition och arbetar aktivt med sitt långsiktiga hållbarhetsarbete inom alla verksamhetsområden.

K2A har som målsättning att bli det första klimatpositiva fastighetsbolaget redan 2027.

För ytterligare info se respektive hemsida;
Atrium Ljungberg:
https://www.al.se/om-oss/bolagsstyrning/hallbarhetsstyrning/
John Mattson:
https://corporate.johnmattson.se/om-oss/hallbarhet/
K2A:
https://k2a.se/om-k2a/

**Credentia**

Credentias arbetsmetoder är certifierade enligt BKMA, ett certifikat som avser kvalitét, miljö och arbetsmiljö. Credentia har erfarenhet från utveckling av projekt enligt flera miljöklassningar såsom Miljöbyggnad och Svanen. Företagets första egna Svanen-märkta projekt finns i Barkarbystaden, och fler Svanen-märkta byggnader projekteras för. Vidare så är de flesta av våra pågående projekt kvalitetsmärkta genom Trygg BRF, ett branschinitiativ för ett stärkt konsumentskydd. Detta är exempel på Credentias långsiktiga hållbarhetsarbete.

***Fastigheter samt Bad och Friskvård***

Koncernen har en central stödfunktion genom att en energicontroller arbetar proaktivt med energieffektivisering. Med hjälp av ett energiuppföljningssystem studeras trender för att identifiera avvikelser och förbättringsområden i syfte att minska energianvändning och mediaförbrukning.

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

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



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

20250430035550

Medley har sedan 2001 arbetat med hälsa genom att tillgängliggöra fysisk aktivitet för den breda massan. Ett aktivt liv fullt med rörelse ger friskare invånare vilket innebär fördelar såväl för den enskilde individen som för samhället. Som samhällsaktör så vill Medley jobba för folkhälsa genom att vara en naturlig mötesplats för aktivitet och rörelse för alla kommunens invånare. För att kunna vara det så ska Medley vara en ansvarsfull arbetsgivare med friska och nöjda medarbetare och ta sitt ansvar i allt från hur besökare bemöts till hur anläggningarna drivs.

De 17 globala utvecklingsmålen ligger till grund för hur Medley definierar sitt hållbarhetsarbete. Prioriterat för Medley utifrån verksamheten är följande fokusområden:

- Hälsa & välbefinnande
- Rent vatten & sanitet
- Hållbar energi för alla
- Anständiga arbetsvillkor & ekonomisk tillväxt
- Hållbar konsumtion och produktion

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

**Longrun Capital**
Vid sidan av att generera finansiell avkastning är Longrun Capitals mål att stödja tillväxten hos bolag med olika lösningar på klimatkrisen. Longrun Capital arbetar även för en jämnare fördelning av riskkapital med avseende på kön och etnicitet och att portföljbolagen har väldiversifierade ledningsgrupper och organisationer.

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

## MEDARBETARE

Koncernen sysselsätter 569 medarbetare. Dessa är anställda hos Medley, Credentia, ST Airborne, Grow Hotel,samt koncernens huvudkontor i Stockholm.

Tagehus ska bedriva en verksamhet som präglas av ärlighet, lojalitet, pålitlighet och omtanke om individen. Detta gäller både Tagehus moderbolag liksom dotterföretag med anställda. Tagehus har ingen koncerngemensam HR-funktion utan varje dotterföretag med anställda arbetar delegerat med medarbetarfrågor anpassat utifrån förutsättningar och behov hos varje verksamhet.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Koncernens verksamhet är indelad i sex segment. Verksamheten innebär risker hänförliga både till moderbolaget och bolagen. Tagehus har en riskspridning i att bolagen och investeringarna har olika risk och verkar i olika branscher.

**Noterade Kärninnehav**
Noterade innehav påverkas av börsuppgångar- och nedgångar. Den enskilt värdemässigt största tillgången i koncernen utgörs av innehav av aktier i Atrium Ljungberg.

**Credentia**
Credentia har en projektportfölj för bostadsproduktion som är fördelad på Norrtälje, Österåker, Östhammar, Vallentuna, Uppsala och Järfälla kommun. Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har under perioden kraftigt bromsat in vilket inneburit att flera projekt har skjutits på framtiden. Credentia utvärderar löpande marknaden och då förutsättningarna för att sälja nyproducerade bostadsrätter för närvarande är mycket utmanande, viktar vi om verksamheten mot fler externa projekt, vilket även tidigare visat sig vara ett bra sätt att hantera marknadsrisker. En risk som blivit tydligare under året är svårigheten att bedöma ledtider och prisnivåer för inköp av material, dessa risker hanteras i nya avtal via indexklausuler. Credentias verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av externa lån. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Koncernen eftersträvar att säkerställa finansieringsbehoven till en så låg kostnad och risk som möjligt. Koncernen har även som målsättning att använda likviditetsöverskott till att amortera befintliga lån och nya markförvärv.

**Bad och Friskvård**
Koncernen äger och driver två bad- och friskvårdsanläggningar i Järfälla och Tyresö. Anläggningarna hyrs ut till det helägda dotterföretaget Medley som driver bad- och friskvårdsverksamheten. Koncessionsavtal som löper på 30 år finns med respektive kommun. Genom att arbeta långsiktigt med förvaltning av anläggningarna skapar vi förutsättning för stabila driftnetton. Tagehus arbetar löpande med förebyggande åtgärder. Anläggningarna är fullvärdesförsäkrade. Tekniska risker utgörs i första hand av haverier som kan medföra att verksamhet och funktioner i anläggningen påverkas. Brister i anläggningens funktion kan påverka hyresintäkter och den ersättning som uppbärs från kommunen negativt. För att hantera tekniska risker och för att minimera driftstörningar arbetar vi dels långsikt med övergripande underhållsplanering, dels genom dagliga besök av drifttekniker som övervakar, upprätthåller och optimerar tekniska funktioner. Badanläggningarnas intäkter utgörs dels av en fast ersättning från respektive kommun, dels en hyra från den aktör (Medley) som bedriver verksamhet i anläggningarna. Kommunintäkterna är baserade på 30-åriga avtal och är väldigt säkra. Det finns dock bestämmelser i avtalen som innebär att ersättningen kan minskas eller till och med utebli för den händelse att anläggningarna blir helt eller delvis obrukbara. Avbrottsförsäkring finns som täcker



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

20250430035S1

upp intäktsbortfall vid oförutsedda händelser såsom exempelvis brand. Hyresavtalen med Medley har en löptid på fem år. Dessa avtals löptider är synkroniserade med de avtal för verksamhetsdrift som ger Medley ersättning för den verksamhet som bedrivs i anläggningarna (bemanning, städning med mera). En teoretisk risk finns att Medley inte kan fullgöra eller väljer att säga upp avtalen, en sådan situation kan hanteras genom att anlita någon av Medleys konkurrenter alternativt genom att etablera en organisation för att bedriva verksamhetsdriften i egen regi.

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

**Fastigheter**

Utvecklingen av bostadsbeståndet som ägs av Åretorpets Lägenheter är beroende av hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll samt ränteläge. Hyresgästerna är fastboende i Åre och är därmed inte direkt beroende av turistnäringen. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden, vilket ger en stabil grund för långsiktighet. För ett bolag med förhandlade hyror utgör risken för vakanser den största osäkerheten på intäktssidan.

För att behålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde och för att hyresgästerna ska vara nöjda med sin situation är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. Kostnaderna för detta måste täckas av hyresintäkterna, för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling. Taxebundna kostnader påverkas av taxa och förbrukning. Onormalt kall väderlek är en osäkerhetsfaktor, som kan påverka kostnaderna betydligt. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

**Longrun Capital**

Portföljbolagen inom Longrun Capital 1 & 2 ägs av ett dotterföretag där Tagehus är majoritetsägare. Dotterföretagen är obelånade. Investeringar i tidiga faser innebär väsentliga risker, bland annat avseende värdering och investerat kapital. Riskerna hanteras genom att investera i minoritetsposter i flera olika bolag.

**Övriga investeringar**

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

**Finansiell ställning och likviditet**

Tagehus arbetar aktivt för att finansiella risker ska begränsas samtidigt som en aktiv förvaltning långsiktigt ska trygga finansiering till lägsta möjliga kostnad. En av riskerna utgörs av refinansieringsrisk. För att underlätta refinansiering vid låneförfall har Tagehus-koncernen valt att sprida förfall av lån över tiden samt att arbeta med flera olika banker. Moderbolaget har lån där noterade aktier är pantsatta, där börskurs och belåningsgrader är viktiga parametrar för dessa. Under 2024 breddade moderbolaget sin finansierings genom att emittera en obligation. I övrigt utgörs existerande lån som är säkerställda med fastigheter. En mindre del av lånen är säkerställda med flygplan.

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

## HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

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

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

## FÖRETAGETS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

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

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av företagets resultat (kr):

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

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



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

20250430035552

# Resultaträkning

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



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

20250430035553

# Balansräkning

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



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

20250430035534

| | | Koncernen | | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Belopp i tkr** | **Not** | **2024-12-31** | **2023-12-31** | **Not** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | | | |
| **Eget kapital** | | | | 33 | | |
| Aktiekapital | | 4 220 | 4 220 | | 4 220 | 4 220 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 797 120 | 797 120 | | - | - |
| Överkursfond | | - | - | | 797 120 | 797 120 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 996 469 | 1 139 021 | | - | - |
| Balanserat resultat | | - | - | | 955 640 | 1 068 695 |
| Årets resultat | | - | - | | -117 846 | 4 097 |
| **Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | **1 797 809** | **1 940 361** | | **1 639 135** | **1 874 132** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 22 560 | 49 129 | | - | - |
| **Summa eget kapital** | | **1 820 369** | **1 989 490** | | **1 639 135** | **1 874 132** |
| **Avsättningar** | | | | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 14 | 41 489 | 38 250 | 14 | - | - |
| Övriga avsättningar | 34 | 7 527 | 11 472 | 34 | - | - |
| **Summa avsättningar** | | **49 016** | **49 722** | | **-** | **-** |
| **Långfristiga skulder** | 35, 36 | | | 35, 36 | | |
| Skulder till kreditinstitut | 38 | 946 815 | 617 460 | 38 | 500 109 | - |
| Skulder till koncernföretag | | - | - | | 133 000 | 153 000 |
| Övriga långfristiga skulder | 39 | 54 554 | 37 763 | 39 | 13 516 | 13 667 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 001 369** | **655 223** | | **646 626** | **166 667** |
| **Kortfristiga skulder** | | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 38 | 1 487 179 | 1 227 793 | 38 | 1 197 696 | 1 106 341 |
| Checkräkningskredit | 40 | 80 296 | 73 864 | | - | - |
| Fakturerad men ej upparbetad intäkt | 31 | 31 287 | 57 384 | | - | - |
| Förskott från kunder | | 7 998 | 4 891 | | - | - |
| Leverantörsskulder | | 80 587 | 118 136 | | 636 | 1 125 |
| Skulder till koncernföretag | | - | - | | 122 631 | 128 954 |
| Skatteskulder | | 1 026 | 6 021 | | - | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 41 | 195 766 | 222 001 | 41 | 164 247 | 167 004 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 36, 42 | 155 659 | 162 444 | 36, 42 | 15 683 | 16 237 |
| ***Summa kortfristiga skulder*** | | **2 039 798** | **1 872 534** | | **1 500 893** | **1 419 662** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **4 910 552** | **4 566 970** | | **3 786 653** | **3 460 461** |



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

20250430033555

# Rapport över förändring i eget kapital i koncernen

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

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



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

20250430035556

# Rapport över förändring i eget kapital i moderbolag

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



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

20250430035357

# Kassaflödesanalys

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



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

20250430033538

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



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

20250430035559

# Tilläggsupplysningar

## not I

REDOVISNINGSPRINCIPER

**Allmänt om företaget**
Tagehus Holding AB med org nr 556813-3945 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Valhallavägen 117 F, Stockholm. Företagets verksamhet omfattar huvudsakligen investeringar i företag, fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling samt försäljning av administrativa tjänster till koncernföretag och externa företag.

**Redovisningsprinciper**
Företaget och koncernen tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3-reglerna).

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

De finansiella rapporterna presenteras i tusen svenska kronor. Avrundningar kan förekomma i tabeller och räkningar, vilket får till följd att angivna totalbelopp inte alltid är en exakt summa av de avrundande delbeloppen.

**Koncernredovisning**
Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Tagehus Holding AB och de företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, tas hänsyn till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderbolaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget. Se avsnitt Rörelseförvärv nedan för redovisning av förvärv och avyttring av dotterföretag.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

*Innehav utan bestämmande inflytande*
Koncernens resultat och komponenter i eget kapital är hänförligt till moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas separat inom eget kapital i koncernbalansräkningen och i direkt anslutning till posten Årets resultat i koncernresultaträkningen. Om koncernmässigt eget kapital avseende dotterföretaget är negativt, redovisas innehav utan bestämmande inflytande i dotterföretaget som en fordran på innehav utan bestämmande inflytande, en negativ post inom eget kapital, endast om innehav utan bestämmande inflytande har en bindande förpliktelse att täcka kapitalunderskottet och har förmåga att fullgöra förpliktelsen.

**Rörelseförvärv**
Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument och utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Exempel på utgifter är transaktionskostnader. I köpeskillingen ingår villkorad köpeskilling, förutsatt att det vid förvärvstidpunkten är sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och att beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten justeras på balansdagen och när den slutliga köpeskillingen fastställs, dock ej senare än ett år efter förvärvstidpunkten. Fastställs den slutliga köpeskillingen senare än ett år efter förvärvstidpunkten ska effekterna redovisas i koncernresultaträkningen.

De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten med undantag av:

- pensionsförpliktelser fastställs enligt K3 kapitel 28 Ersättningar till anställda,
- uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder fastställs enligt K3 kapitel 29 Inkomstskatter,
- skulder för aktierelaterade ersättningar fastställs enligt K3 kapitel 26 Aktierelaterade ersättningar,
- immateriella tillgångar utan aktiv marknad, samt
- ansvarsförbindelser vilka värderas enligt K3 kapitel 21 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar.

En avsättning som avser utgifter för omstrukturering av den förvärvade enhetens verksamhet ingår i förvärvsanalysen endast i den utsträckning som den förvärvade enheten redan före förvärvstidpunkten uppfyller villkoren för att få redovisa en avsättning.

Vid förvärv av färre än samtliga andelar av den förvärvade enheten läggs värdet av innehav utan bestämmande inflytandes andel till anskaffningsvärdet. Innehav utan bestämmande inflytandes andel av den förvärvade enhetens tillgångar och skulder, inklusive goodwill eller negativ goodwill, värderas till verkligt värde.

Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, verkligt värde på innehav utan bestämmande inflytandes andelar och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav



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

20250430035600

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

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

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

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

**Goodwill**

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

Per varje balansdag gör företaget en bedömning om det finns *någon indikation på att värdet av goodwill är lägre än det redo*visade 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 vär*det är noll. Ytterligare förluster redovisas som avsättning endast till den del ägarföretaget har en legal förpliktelse eller informell förpliktelse att täcka förlusterna eller om ägarföretaget gjort *utbetalningar för intresseföretagets räkning. Redovisar intresseföretaget kommande räkenskapsår vinst ska ägarföretaget redovisa* sin andel av vinster först när dessa överstiger andelen av de förluster som inte har redovisats av ägarföretaget.

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

**Intäktsredovisning**

Hyres- och leasingintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

*Administrativa tjänster intäktsförs när tjänsterna tillhanda-hålles* kunden efter avdrag för rabatter.

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

Intäkter från tjänsteuppdrag redovisas när tjänsten är utförd. En delvis utförd tjänst redovisas i årets resultat baserat på färdigställandegraden på balansdagen. Försäljning av varor intäktsförs vid leverans av varor till kunden. Intäkter från försäljning av klippkort och ombudstjänster periodiseras i förhållande till nyttjande och tillhandahållande av tjänst.

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

**Leasingavtal**

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

*Koncernen som leasetagare*

Tillgångar som innehas enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgångar i koncernens balansräkning till verkligt värde vid leasingperiodens början eller till nuvärdet av minimileasingavgifterna om detta är lägre. Den skuld som leasetagaren har gentemot leasegivaren redovisas i balansräkningen under rubrikerna Övriga långfristiga skulder respektive Övriga kortfristiga



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

20250430035561

skulder. Leasingbetalningarna fördelas mellan ränta och amortering av skulden. Räntan fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats på den under respektive period redovisade skulden. Räntekostnader redovisas direkt i resultaträkningen om de inte är direkt hänförliga till anskaffning av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning och aktiveringsprincipen tillämpas.

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

*Koncernen som leasegivare*

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

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

**Utländsk valuta**

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

**Låneutgifter**

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

**Ersättning till anställda**

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

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

**Inkomstskatt**

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

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

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

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

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

***Immateriella anläggningstillgångar***

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

*Anskaffning genom intern upparbetning*

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

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



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

20250430035562

Goodwill redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

| | Koncern | Moderbolag |
|---|---|---|
| Immateriella tillgångar | | |
| Goodwill | 5 år | - |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbete | 5 år | - |
| Varumärken | 5 år | - |

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången tas i bruk.

Avskrivningar på flygplan beräknas med utgångspunkt från tillverkningstidpunkten. Kostnader för vissa större underhållsåtgärder på flygplanen betalas löpande in i förskott utav hyrestagaren baserat på brukandet av flygplanet. Inbetalade belopp skuldförs. Hyrestagare har rätt att erhålla ersättning från underhållsreserver när motsvarande underhåll har genomförts.

Underhållsreserverna har fördelats mellan en kortfristig och en långfristig del med hänsyn till den förväntade tidpunkten för underhållsåtgärder. I de fall det finns underhållsreserver betraktas flygplanen som en komponent. Anledningen till detta är dels att bolagen då disponerar över reserver som kan användas för underhåll, reparation och utbyte av ett antal definierade komponenter av flygplanen när dessa komponenter blir föråldrade eller förslitna och tas ur bruk, dels åligger det hyrestagaren att underhålla, reparera eller byta ut andra komponenter under hyresperioden eller vid hyresperiodens slut. Denna möjlighet innebär att komponenter som har en kortare nyttjandeperiod än flygplanskroppen kan förnyas så att de kan anses bestående under hela livslängden av flygplanet.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

| | Koncern | Moderbolag |
|---|---|---|
| Byggnader | | |
| Stomme | 50–100 år | - |
| Fasad | 50 år | - |
| Tak | 40 år | - |
| Installationer | 5–40 år | - |
| Inre ytskikt | 5–30 år | - |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet | 3–10 år | 10 år |
| Inventarier | 3–25 år | 3–5 år |
| Flygplan | 5–30 år | - |

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

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

*Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar exklusive goodwill*

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som koncernen beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag görs en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen helt eller delvis. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.



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

20250430035363

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

20250430035364

**Definition av nyckeltal**

*Vinstmarginal*
Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättning.

*Soliditet*
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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

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

**Redovisningsprinciper för moderbolaget**

Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

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

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

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

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

**Viktiga uppskattningar och bedömningar**

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

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

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

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

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

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

Tagehus Holdings kapitalandel i Atrium Ljungberg AB (publ) uppgår vid utgången av år 2024 till 12,7 procent. Utöver Tagehus kapitalandel äger bolagets VD/Styrelseordförande, inklusive familjen, andelar i Atrium Ljungberg som uppgår till ett sammantaget ägande om 29,6 procent. Vidare är Johan Ljungberg styrelseordförande i Atrium Ljungberg och bedöms ha ett betydande inflytande över den finansiella styrningen. Den sammantagna bedömningen av ägandet, både privat och via bolag, innehav av styrelseordförandeposten samt ett långsiktigt perspektiv har lett till att Atrium Ljungberg klassificeras som intressebolag.

Övriga noterade kärninnehav, John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) (14 procent) och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (18 procent inkl indirekt ägande via familjen), bedöms utgöra andra långfristiga värdepappersinnehav. Tagehus har ett indirekt ägande, styrelseposter och att andelarna är av långfristig karaktär. För närvarande blir dock den sammanvägda bedömningen att innehaven ska klassificeras som andra långfristiga värdepappersinnehav och inte intresseföretag. Bedömningen är att bolaget inte har betydande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen. Bolaget gör löpande bedömningar om ett ägande behöver ändra karaktär på sitt innehav.



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

20250430035365

# not 2

## SEGMENT

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

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

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

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

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

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

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

# not 3

## ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

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



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

20250430035566

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

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

## not 4

## LEASINGAVTAL

**Operationella leasingavtal - leasetagare**
Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende främst lokaler och tjänstebilar. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella lesingavtal uppgår i koncernen till 129 447 tkr (98 807) och i moderföretaget till 2 921 tkr (2 338). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

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

**Operationella leasingavtal - leasegivare**
Koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler och flygplan som hyrs ut till kunder. Summa av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 59 109 tkr (56 996). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt nedan.

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

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

## not 5

## ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

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

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller skatterådgivning.

## not 6

## INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

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



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

20250430035367

# not 7

## PERSONAL

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

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

Avtal om avgångsvederlag saknas i moderbolaget.

# not 8

## AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

# not 9

## RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

# not 10

## RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

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

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



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

20250430035368

# not 11

## RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

# not 12

## ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

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

# not 13

## RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

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

# not 14

## SKATT

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



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

20250430035369

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskott**

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

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

**Avstämning uppskjuten skattefordran (+) /skatteskuld (-), netto**

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

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den mån det är sannolikt att avdragen kan nyttjas vid framtida beskattning.

Det finns ej aktiverade underskottsavdrag i koncernen uppgående till 302 415 tkr (360 725). Moderföretaget har ej aktiverade underskottsavdrag på 0 tkr (0). Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 procent.

# not 15

## BALANSERADE UTGIFTER FÖR UTVECKLINGS-ARBETEN OCH LIKNANDE ARBETEN

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

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

Avskrivningar beräknas på en nyttjandeperiod av fem år.

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



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

20250430035370

# not 16

## GOODWILL

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

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

# not 17

## BYGGNADER OCH MARK

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

# not 18

## FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

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

# not 19

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

**Förvaltningsfastigheter - Jämförelse redovisat värde mot verkligt värde**

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



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

20250430003571

Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 696 (640) miljoner kronor. Värdering till verkligt värde har gjorts externt med obelånad kassaflödesmodell alternativt enligt ortsprismetoden. Efter den detaljerade kalkylperioden om mellan fem och tio år har ett restvärde bedömts genom en evighetskapitalisering av ett normaliserat driftnetto.

Antaganden har baserats på befintlig kontraktssituation tillsammans med bedömningar vad avser hyresvillkor för framtida uthyrning av idag vakant area samt hyresvillkor vid förlängning av befintliga kontrakt. Drift- och underhållskostnader har baserats på historik, för de fastigheter där tillräcklig historik finns, och bedömningar vad avser övriga fastigheter. Kalkylräntan och direktavkastningskravet har baserats på information om relevanta transaktioner genomförda i marknaden samt på bedömningar utgående från den aktuella fastighetens uthyrningssituation samt generella marknadsrörelser. Kalkylräntan har satts mellan 6,3 till 8,9 procent (6,3 - 8,9) och direktavkastningskravet från 4,3 till 6,8 procent (4,2 - 6,8).

## not 20

FLYGPLAN

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

## not 21

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

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

Leasingavtalen avser leasing av personbilar.



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

20250430003572

# not 22

## PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

# not 23

## ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

| | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| **Dotterföretag Org nr / Säte** | **Antal/kapital andel** | **Redovisat värde** | **Antal/kapital andel** | **Redovisat värde** |
| *BirgittaHus AB* | *18 300* | - | 18 300 | - |
| 556238-6366, Stockholm | 100% | 10 720 | 100% | 6 220 |
| AB Skalmejblåsaren & Co KB | - | - | - | - |
| 902001-7704, Stockholm | 90% | 54 249 | 90% | 54 249 |
| Tagehus Fastigheter AB | 1 000 | - | 1 000 | - |
| 556669-1407, Stockholm | 100% | 83 585 | 100% | 64 085 |
| RGG Adm-Gruppen AB | 1 000 | - | 1 000 | - |
| 556074-1554, Stockholm | 100% | 47 246 | 100% | 85 246 |
| Åre-Torpet Holding AB | 1 000 | - | 1 000 | - |
| 556575-2176, Stockholm | 100% | 2 475 | 100% | 2 525 |
| Tagebad AB | 1 000 | - | 1 000 | - |
| 556586-3015, Stockholm | 100% | 50 300 | 100% | 39 300 |
| Medley Holding AB | 2 606 | - | 2 606 | - |
| 556653-2734, Stockholm | 100% | 107 385 | 100% | 100 150 |
| Rockton Aviation Holding AB | 500 | - | 500 | - |
| 559115-9834, Stockholm | 100% | 80 222 | 100% | 88 222 |
| Credentia AB | 8 510 | - | 8 510 | - |
| 556025-2891, Norrtälje | 92,4% | 149 779 | 92,4% | 143 779 |
| Täljö Utveckling nr 3 AB | 1 000 | - | 1 000 | - |
| 556716-7159, Stockholm | 100% | 177 485 | 100% | 177 485 |
| BAM Intressenter AB | - | - | 2 758 854 | - |
| 556591-5187, Stockholm | - | - | 69% | 55 135 |
| Firerock AB | 39 997/48 501[1)] | - | 39 997/48 501[1)] | - |
| 559258-7066, Stockholm | 80%/97%[1)] | 3 687 | 80%/97%[1)] | 4 638 |
| Longrun Capital 1 Holding AB | 250 | - | 250 | - |
| 559322-3661, Stockholm | 100% | 215 759 | 100% | 247 709 |
| Longrun Capital 2 Holding AB | 1 000 | - | - | - |
| 556669-1332, Stockholm | 100% | 42 610 | - | - |
| Tage i Åre AB | 250 | - | 250 | - |
| 559398-2100, Stockholm | 100% | 32 525 | 100% | 30 025 |
| Tagehus Årefastigheter AB | 250 | - | 250 | - |
| 559398-2449, Stockholm | 100% | 275 | 100% | 275 |
| ST Airborne Systems AB | 2 579 400 | - | 2 579 400 | - |
| 556584-5228, Stockholm | 92% | 38 172 | 69% | 28 561 |
| | | **1 096 474** | | **1 127 605** |

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



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

20250430003573

| 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% |
| Medley Utveckling AB | 7 500 |
| 559053-7345, 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% |
| Casobo Utvecklings AB | 500 |
| 559060-6348, Norrtälje | 100% |
| Emmaus Fastigheter AB | 500 |
| 559090-3604, Norrtälje | 100% |
| H-Huset SBS AB | 500 |
| 559070-5702, Norrtälje | 100% |

| Tillkommer indirekt ägda dotterföretag | Antal/ kapital andel |
|---|---|
| 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 Exploatering Bark AB | 1 000 |
| 559240-7182, Norrtälje | 100% |
| Credentia Lommaren AB | 500 |
| 559290-7264, 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 Banvaktaren AB | 500 |
| 559328-3079, 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% |
| Credentia Exploatering 7 AB | 500 |
| 559365-4139, Norrtälje | 100% |
| Credentia Exploatering 8 AB | 500 |
| 559365-4097, Norrtälje | 100% |
| Credentia Exploatering 10 AB | 500 |
| 559365-3834, Norrtälje | 100% |
| Bällstaudde Bostadsutveckling AB | 1 000 |
| 559048-5610, Norrtälje | 100% |



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

20250430035574

| Tillkommer indirekt ägda dotterföretag | Antal/ kapital andel |
|---|---|
| **Dotterföretag ägda av Longrun Capital 1 Holding AB** | |
| Longrun Capital 1 AB | 0/100 000[1] |
| 559324-0129, Stockholm | 0/100 %[1] |
| **Dotterföretag ägda av Longrun Capital 2 Holding AB** | |
| Longrun Capital 2 AB | 0/100 000[2] |
| 559324-0137, Stockholm | 0/100 %[2] |
| **Dotterföretag ägda av Tage i Åre AB** | |
| Skoltomten i Åre AB | 300 |
| 559048-8762, Åre | 60% |
| **Dotterföretag ägda av Tagehus Årefastigheter AB** | |
| Åretorpets fastighet 1 AB | 250 |
| 559398-2456, Stockholm | 100% |

1) Ägd andel av stamaktier respektive preferensaktier. Longrun Capital 1 ABs aktiekapital består av 25 000 st stamaktier och 100 000 st preferensaktier. Longrun Capital 1 Holding AB äger 100 procent av preferensaktierna.
2) Ägd andel av stamaktier respektive preferensaktier. Longrun Capital 2 ABs aktiekapital består av 25 000 st stamaktier och 100 000 st preferensaktier.

# not 24

## RÖRELSEFÖRVÄRV UNDER ÅRET

Under året har två rörelseförvärv genomförts.

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

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

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

# not 25

## FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

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

# not 26

## ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

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

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

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

*De noterade innehaven består av Atrium Ljungberg (publ). Atrium Ljungberg redovisades 2021 som andra långfristiga värdepappersinnehav och under 2022 har innehavet omklassificerats till andelar i intresseföretag. Per 2024-12-31 innehar Tagehus Holding 10,5 procent (10,5) av rösterna i Atrium Ljungberg (publ).*



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

20250430035755

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

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

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

# not 27

## ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

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

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



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

20250430035776

# not 28

## ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

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

# not 29

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

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

# not 30

## VÄRDEPAPPER

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

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

# not 31

## PÅGÅENDE ARBETE FÖR ANNANS RÄKNING

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

# not 32

## FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

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



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

20250430035577

# not 33
## EGET KAPITAL

| | Moderbolag | |
|---|---|---|
| tkr | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
| **Bundet eget kapital** | | |
| Aktiekapital | 4 220 | 4 220 |
| **Summa bundet eget kapital** | **4 220** | **4 220** |
| | | |
| **Fritt eget kapital** | | |
| Överkursfond | 797 120 | 797 120 |
| Balanserat resultat | 955 640 | 1 068 695 |
| Årets resultat | -117 846 | 4 097 |
| **Summa fritt eget kapital** | **1 634 915** | **1 869 912** |
| | | |
| **Summa eget kapital** | **1 639 135** | **1 874 132** |
| | | |
| Disposition av företagets vinst | | |
| Styrelsen föresår följande vinstdisposition | | |
| Utdelning till aktieägarna | - | - |
| Balanseras i ny räkning | 1 634 915 | 1 869 912 |
| | **1 634 915** | **1 869 912** |

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

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

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

# not 34
## ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

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

# not 35
## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

# not 36
## DERIVATINSTRUMENT

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

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



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

20250430035778

Marknadsvärdet på derivatinstrumentet var på balansdagen följande:

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

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

# not 37

## EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

# not 38

## STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER

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

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

# not 39

## . KÖPOPTIONER

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

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

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

# not 40

## CHECKRÄKNINGSKREDIT

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



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

20250430035379

## not 41

### ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

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

## not 42

### UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

## not 43

### ÄNDRING AV REDOVISNINGSPRINCIP FÖR INTÄKTSREDOVISNING AV BADHUSVERKSAMHET

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

Bytet av redovisningsprinciper har medfört följande effekter:

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

## not 44

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

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

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

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



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

20250430035580

# Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Tagehus Holding AB**
**organisationsnummer 556813-3945**

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tagehus Holding AB för år 2024. Bolagets årsedovisning ingår på sidorna 2-36 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför gransk-ningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en



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

20250430035811

grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma gransk-ningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



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

20250430035822

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Tagehus Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



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

20250403035835

# Verifikat

Transaktion 09222115557542973103

## Dokument

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

## Initierare

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

## Signerare

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

BankID

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

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

BankID

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

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

BankID

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

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

BankID

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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Verifikat

Transaktion 09222115557542973103

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

BankID

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

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

BankID

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

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20250403003-584