

Styrelsen och verkställande direktören för

Tagehus Holding AB

Org nr. 556813-3945

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Förvaltningsberättelse

ÅRET I SAMMANDRAG

Tagehus Holding AB (Tagehus) visar god utveckling under 2022 när det gäller både omsättning och resultat för koncernen sammantaget. Nettoomsättning för koncernen uppgick till 1 756 387 tkr (1 293 318) vilket är en ökning med hela 36 procent.

Justerad EBITDA (för definition se Tilläggsupplysningar) uppgick till 146 144 tkr (88 844), resultat före skatt 257 814 tkr (6 729). Eget kapital och soliditet har också ökat, 2 029 813 tkr (1 812 772), respektive 47 procent (46).

VERKSAMHETEN

Tagehus Holding AB 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 Holding AB är moderbolag i en koncern vars verksamhet är indelad i olika segment. De olika segmenten utgörs av Noterade Kärninnehav, Credentia, Fastigheter, Bad- och Friskvårdsanläggningar, Longrun Kapital 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 tolv medarbetare (tolv), ytterligare totalt 534 personer (446) är anställda i Medley Holding AB (Medley), Credentia AB (Credentia), BAM Intressenter AB (BAM), Tagehus Hotel AB (Grow Hotel) och investeringsverksamheten i RGG Adm Gruppen AB (RGG).

NOTERADE KÄRNINNEHAV

Inom noterade kärninnehav har Tagehus en tydlig roll som aktiv ägare med innehav i Atrium Ljungberg AB (publ), John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ). VD och styrelseordförande Johan Ljungberg är styrelseordförande i Atrium Ljungberg och John Mattson, samt styrelseledamot i K2A. I noterade kärninnehav ingår även övriga noterade aktieinvesteringar, vilka över tid kommer att skifta. Per den 31 december 2022 ingår SAGAX och Arlandastad Group.

Totalt resultat före skatt som innehavet i Atrium Ljungberg bidrar med uppgår till 248 558 tkr (78 254). Innehavet har omklassificerats till intressebolag under året och resultatet utgörs av Tagehus andel av intressebolagets resultat samt en negativ goodwill om 139 159 tkr som uppstod i samband med omklassificeringen, se vidare nedan samt not 10. Övriga noterade kärninnehav bidrar med 2 404 tkr (4 181) till resultat före skatt.

Ekonomisk översikt					
Koncern	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 756 387	1 293 318	1 085 872	988 339	875 234
Resultat före skatt	257 814	6 729	-23 790	29 689	306 862
Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande	2 029 813	1 812 772	1 803 264	1 837 649	1 052 136
Balansomslutning	4 361 365	3 948 928	3 884 478	3 936 294	3 639 670
Vinstmarginal, %	15	1	neg	3	35
Soliditet, %	47	46	46	47	29
Moderbolag	2022	2021	2020	2019	2018
Övriga rörelseintäkter	10 333	8 793	10 462	12 309	12 576
Resultat efter finansiella poster	5 467	152 819	6 841	33 799	198 292
Eget kapital	1 870 035	1 896 269	1 727 708	1 760 334	977 374
Balansomslutning	3 213 863	3 069 892	2 825 429	2 831 365	2 526 281
Soliditet, %	58	62	61	62	39

Definitioner av nyckeltal, se Tilläggsupplysningar, sid 21.

Atrium Ljungberg

Det största innehavet utgörs av aktier i Atrium Ljungberg AB (publ), där koncernen innehar 15 815 784 aktier (15 645 784). I samband med förvärv av aktier i februari 2022 gjordes bedömningen att Tagehus har uppnått betydande inflytande över Atrium Ljungberg. Bedömningen är dels baserad på det sammantagna ägandet i Atrium Ljungberg som Johan Ljungberg innehar privat, via både familj och bolag, dels på grund av att Johan Ljungberg är styrelseordförande i Atrium Ljungberg. Innehavet i Tagehus Holding AB motsvarar 12,5 procent (12,4) av kapitalet och 9,3 procent (9,2) av rösterna. Samtliga aktier innehas av moderbolaget.

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 1 miljon kvadratmeter, värderade till 60 miljarder kronor. Atriums projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka 40 miljarder kronor.

John Mattson

Tagehus äger aktier motsvarande 12,6 procent av kapital och röster i John Mattson. Johan Ljungberg är styrelseordförande. John Mattson etablerades 1965 av byggmästare John Mattson. John Mattson är en bostadsfastighetsägare med cirka 4 500 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler och tomträtter i Stockholmsregionen; Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby. John Mattsons ambition är att fortsätta växa i bra marknadslägen i Stockholmsregionen.

K2A

Tagehus äger aktier motsvarande 10,7 procent av kapitalet och 16,7 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.

CREDENTIALIA

Credentia AB är en bygg- och fastighetskoncern som utvecklar och bygger framtidens boenden och andra viktiga samhällsfunktioner. Till exempel skolor, brandstationer och fritidsanläggningar. Inom Credentias organisation finns kompetens och erfarenhet att bidra till ett samhälle av hög livskvalitet där människor mår bra. Credentia är verksamma i Roslagen och norra Storstockholm. Huvudkontoret är beläget i centrala Norrtälje och har även ett kontor i Sollentuna. Inom koncernen finns också dotterföretaget Roslagens Byggnadsentreprenad AB som bygger moderna och prisvärda små- och flerbostadshus.

Vid utgången av 2022 har Credentia en portfölj på 1753 (1 738) byggrätter. Under året har Credentia ingått avtal om förvärv av mark i Älvkarleby, Norrtälje, Järfälla och Östhammar. Vidare så har 183 (163) lägenheter produktionsstartats och totalt såldes 107 (175) lägenheter under året. Vid slutet av 2022 har Credentia 348 (232) lägenheter i pågående produktion. Credentia redovisar en kraftigt ökad omsättning men ett något lägre resultat jämfört med föregående år. Den lägre lönsamheten är ett resultat av en mycket utmanande marknad med stora prisökningar av materialpriser, energipriser och räntekostnader. Stora externa projekt under året har varit hyresrätter i Rissne, Sundbyberg, bostadsrätter i Solna med två etapper, samt bostadsrätter och äldreboende i Norrtälje hamn. Vidare så har produktion av radhus i Uppsala pågått under hela året, liksom ROT projekt i Järfälla för brf med 275 lägenheter.

Nettoomsättning uppgick till 991 734 tkr (716 879), justerad EBITDA till 11 834 tkr (24 713) och resultat före skatt till 8 679 tkr (14 624).

FASTIGHETER

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

Nettoomsättning för Fastigheter uppgick till 39 297 tkr (34 718), justerad EBITDA till 23 087 tkr (20 498) och resultat före skatt till 9 083 tkr (13 688).

BAD- OCH FRISKVÅRDSANLÄGGNINGAR

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

Hemsö Holding AB och Tagebad AB bildade under hösten 2021 det gemensamma bolaget Hemtag Fastigheter AB. 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.

Nettoomsättning för Bad- och friskvårdsanläggningar uppgick till 86 801 tkr (82 897), justerad EBITDA på 34 826 tkr (32 829) och resultat före skatt till 12 657 tkr (10 850).

LONGRUN CAPITAL

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

Longrun Capital 1 AB hade per den 31 december 2022 följande innehav:

- Gordon Services AB, last-mile-bolag med fokus på kyllda varor. Ägarandel: 6 procent.
- Tiptapp AB, ett snabbt sätt att bli av med grovsopor eller för att transportera saker. Ägarandel: 5 procent.
- Corite Holding AB, som gör det möjligt för privatpersoner att investera i artister och musik. Ägarandel 14 procent.
- Roaring Group AB, som erbjuder smarta tjänster för hantering av kunddata. Ägarandel 5 procent.
- Vivabem Brasil AB, en snabbväxande nätläkare i Brasilien. Ägarandel 3 procent.
- Printler Group AB, en marknadsplats för posters och ramar. Ägarandel 26 procent.
- Cardo Health AB, ett telemedicinbolag med fokus på emerging markets. Ägarandel 0,5 procent.
- Webrock Ventures AB, som i samarbete med framgångsrika nordiska bolag etablerar digitala affärskoncept på tillväxtmarknader. Ägarandel 5 procent.
- Imaginecare AB, som är ledande inom hemmonitorering av kroniskt sjuka. Ägarandel 17 procent.

- Esportal Group AB, som erbjuder en matchmaking-tjänster och fysiska spelcenter för esport. Ägarandel 11 procent.
- Solur AB, som är ett holdingbolag med ägande i ett mindre antal svenska start-ups. Ägarandel 5 procent.

Justerad EBITDA för Longrun Capital uppgår till -4 480 tkr (-2 371) och resultat före skatt uppgår till -20 451 tkr (332).

ÖVRIGA INVESTERINGAR

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

Övriga investeringar utgörs idag av Euroflorist 2.0 Holding AB, Medley Holding AB, hotellrörelser i Grow Hotel i Solna och Park Astoria i Enköping, BAM Intressenter AB, Rockton Aviation Holding AB (Rockton Aviation), Firerock AB, RGG Adm-Gruppen AB, samt övriga investeringar i onoterade bolag, såsom Stey Ltd samt One Thousand and One Voices Africa Fund I, LP.

Medley är en av Sveriges ledande aktörer i bad- och friskvårdsbranschen och startade sin verksamhet 2001. Fler än 20 bad- och träningsanläggningar fördelade på 16 kommuner drivs idag av Medley. I flertalet fall bedrivs verksamheten i anläggningar som ägs av kommuner, men verksamhet bedrivs även i de två badhus som ägs inom koncernen i Tyresö och Järfälla. Vi vill vara det självklara valet och den naturliga mötesplatsen i de kommuner vi verkar i för en aktiv fritid på land och i vatten. Medleys nettoomsättning uppgick till 402 826 tkr (295 388), justerad EBITDA till 31 109 tkr (-8 182). Resultat före skatt uppgick till 23 684 tkr (-15 579).

Vidare bedriver koncernen 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 uppgick till 55 procent. Grow's nettoomsättning uppgick till 38 264 tkr (14 488). De bägge hotellverksamheterna ingår i resultat före skatt med -15 081 tkr (-1 530).

Koncernen äger 69 procent av BAM Intressenter AB, vars dotterföretag Bromma Air Maintenance AB:s verksamhet består av att bedriva service och underhåll av flygplan, utförande av mätflyg, försäljning av reservdelar och flygplan samt design och produktion av delar och utrustning till flygplan och helikoptrar. Dotterföretaget Force Aerospace Testing AB:s verksamhet består av oförstörande tester inom flygindustrin. Dotterföretaget ST Airborne utvecklar, säljer och underhåller flygburna övervakningssystem. ST Airborne Systems AB har under året fortsatt att leverera på de tre större affärer som vanns föregående år med leveranser till holländska, kanadensiska och indiska kustbevakningarna. Projektet till Holland har slutlevererats under året, Indien kommer slutföras under 2023 medan Kanada nu beräknas vara slutfört 2024. Dessa projekt förklarar till stor del koncernens ökning i omsätt-

ning. Nettoomsättning för BAM-Koncernen uppgick till 256 279 tkr (197 810), justerad EBITDA till 46 421 tkr (45 441) och resultat före skatt till 38 256 tkr (35 018).

Rockton Aviation ägde vid årets ingång fem flygplan. Två Saab 2000 plan avyttrades under året med ett positivt resultat på 24 887 tkr. En Airbus A320 är fortsatt uthyrt till en hyrestagare i Filippinerna fram till januari 2026. Två CRJ 1000 flygplan var under året uthyrda till en spansk operatör enligt finansiella leasingavtal. Äganderättsövergången för flygplanen kommer ske i mars/april 2023. Ett av dotterbolagen i koncernen som inte ägt några flygplan eller bedrivit någon leasingverksamhet sedan 31 december 2021 såldes under 2022.

Nettoomsättning för Rockton Aviation uppgick till 14 787 tkr (23 178), justerad EBITDA till 46 421 tkr (45 441) och resultat före skatt till 28 855 tkr (-5 930).

Firerock AB 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 AB som är ett helägt företag bedriver värdepappershandel som investerar i både små och medelstora börsnoterade bolag. Resultat före skatt uppgick till -17 276 tkr (-45 423), varav resultat från portföljen uppgick till -14 085 tkr (-41 697).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Noterade Kärninnehav

Tagehus utökade sitt ägande i Atrium Ljungberg med totalt 170 000 aktier och har under året uppnått betydande inflytande. Innehavet i Atrium Ljungberg har därmed klassificerats om från "Andra långfristiga värdepappersinnehav" till "Andelar i intresseföretag" och redovisas från och med år 2022 enligt kapitalandelsmetoden.

Credentia

Under året har Credentia ingått avtal om förvärv av mark i Älvkarleby, Norrtälje, Järfälla och Östhammar. Vidare har Credentia under 2022 produktionsstartat 183 lägenheter och totalt såldes 107 lägenheter under året. Stora externa projekt som påbörjats under året är bostadsrätter i Solna med etapp 1 av 2, samt bostadsrätter och äldreboende i Norrtälje hamn. Marknaden för nyproducerade bostäder har under året kraftigt bromsats in, anledningar till detta är den oroliga geopolitiska situationen i Europa, kraftigt ökande inflation samt ett högre ränteläge.

Fastigheter

Tagehus förvärvade 60 procent av Skoltomten i Åre AB under november månad. Bolaget äger mark med antagen detaljplan för byggnation av bostäder i Åre.

Longrun Capital

Resultatet har belastats med nedskrivningar av andra långfristiga värdepappersinnehav i Longrun Capital med ett belopp om 16 647 tkr.

Övriga investeringar

Till Medley adderades två nya/nygamla anläggningar under året. I januari övertogs driften av Hjortensbergsbadet i Nyköping efter ett års paus. I december flyttades verksamheten i Täby från Tibblebadet till nya Täby Simhall, som är en väsentligt större anläggning med möjligheter till ett bredare verksamhetsutbud. Därtill ses en helårseffekt från Pingvinen i Varberg, vars verksamhet startades i september 2021.

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

KONCERNENS RESULTAT

Nettoomsättning uppgick till 1 756 387 tkr (1 293 318), justerad EBITDA till 146 144 tkr (88 844) och resultat före skatt på 257 814 tkr (6 729). Årets resultat efter skatt uppgick till 227 603 tkr (9 477). Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag uppgick till -800 tkr (748).

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Kassaflödet uppgick till 22 827 tkr (-71 075), varav kassaflöde från den löpande verksamheten stod för 122 205 tkr (-25 648). Kassaflöde från Investeringsverksamheten uppgick till -203 669 tkr (-17 049) och kassaflöde från finansieringsverksamheten till 104 290 tkr (-28 377). Investeringar i materiella anläggningstillgångar har under året gjorts med 51 093 tkr (17 607) varav Credentia stod för 20 017 (9 365) tkr av investeringarna.

FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Likvida medel uppgick till 234 835 tkr (205 587). Skulder till kreditinstitut uppgick till 1 813 909 tkr (1 686 507). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 2,9 procent (2,0). Medellöptiden för räntebindningen uppgick till 1,1 år (1,9). Derivat i form av swapavtal används för att minimera ränterisken.

Eget kapital uppgick på balansdagen till 2 029 813 tkr (1 812 772), vilket motsvarar en soliditet på 47 procent (46).

MODERBOLAGET

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

Justerad EBITDA uppgick till -20 294 tkr (-27 938). Resultat efter finansiella poster men före koncernbidrag och skatt uppgick till 5 467 tkr (152 819). Omstrukturering av digitaliseringsportföljen, under 2021 och 2022, till en ny struktur, Longrun Capital, har lett till ett koncerninternt realisationsresultat om 25 570 tkr (147 969). Moderbolaget har även belastats med nedskrivningar av andelar i koncernföretag uppgående till 55 600 tkr (35 600).

Likvida medel uppgick till 103 302 tkr (98 259). De långfristiga skulderna uppgick till 182 278 tkr (195 195) och skulder till kreditinstitut till 1 021 670 tkr (879 759).

Eget kapital uppgick på balansdagen till 1 870 035 tkr (1 896 269), vilket motsvarar en soliditet på 58 procent (62). 2019 emitterade moderbolaget 550 preferensaktier till en teckningskurs om 1 450 tkr som till fullo tecknades av T Ljungberg BV. Utdelning på preferensaktier har företräde till utdelning om 3 procent av teckningskurs på aktierna. Utdelning kräver stämmobeslut.

HÅLLBARHET, MILJÖ, MEDARBETARE OCH SAMHÄLLENGAGEMANG

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/>

<https://corporate.johnmattson.se/om-oss/hallbarhet/>

<https://k2a.se/om-k2a/>

Credentia

Credentias arbetsmetoder är certifierade enligt BKMA, ett certifikat som avser kvalitet, 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 friskvårdsanläggningar

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

Som ett resultat av detta arbete har man en fortsatt minskad energiförbrukning per kvadratmeter i Åretorpets Lägenheter, under 2022 kan dock en stor del av minskningen relateras till varm väderlek. Utredning gällande installation av laddstationer för elfordon pågår.

Badanläggningarna i Tyresö och Järfälla har även 2022 minskat energiförbrukningen per badbesökare. De solceller som installerats i Tyresö har minskat behovet av köpt el med ca 10 procent på årsbasis. Möjlighet att installera solceller utreds även för Järfälla. Vidare pågår arbete med att byta ut konventionella belysningsarmaturer mot LED-armaturer.

Nyckeltalen för hotellen är energiförbrukning per gästnatt och under 2022 har detta minskat med 33 procent, till stor del på grund av ökat antal gästnätter. Optimering av styrsystem för ventilation och värme samt solskydd har lett till denna besparing i förbrukning. Kontinuerlig uppföljning av förbrukning fortsätter samt utbyte av konventionella belysningsarmaturer mot LED-armaturer samt förbättring av ventilation- och värmesystem. Även för hotellen utreds möjligheten att installera solceller.

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

Medley

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

Flyg

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

Medarbetare

Tagehuskoncernen sysselsätter 546 medarbetare. Dessa är anställda hos Medley, Credentia, BAM, 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.

Samhällsengagemang

Tagehus samhällsengagemang syftar till att bidra till ett bättre framtida samhälle och sker på olika sätt både centralt och i dotterföretagen.

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. Redovisningen påverkas dock inte direkt av börsförändringar i Atrium Ljungberg eftersom innehavet redovisas som intresseföretag.

Credentia

Credentia har en projektportfölj för bostadsproduktion som är fördelad på Norrtälje, Österåker, Östhammar, Valentuna, 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, viktas 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 Friskvårdsanläggningar

Koncernen äger och driver två bad- och friskvårdsvårdsanläggningar 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 minska eller till och med utebli för den händelse att anläggningarna blir helt eller delvis obrukbara. Avbrottsförsäkring finns som täcker upp intäktsbortfall vid oförutsedda händelser såsom exempelvis brand. Hyresavtalen med Medley har en löptid på fem år. Dessa avtals löptider är synkroniserade med de avtal för verksamhetsdrift som ger Medley ersättning för den verksamhet som bedrivs i anläggningarna (bemanning, städning med mera). En teoretisk risk finns att Medley inte kan fullgöra eller väljer att säga upp avtalen, en sådan situation kan hanteras genom att anlita någon av Medleys konkurrenter alternativt genom att etablera en organisation för att bedriva verksamhetsdriften i egen regi.

Fastigheter

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

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

Longrun Capital

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

Övriga investeringar

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

Medley ser utmaningar och risker med lågkonjunkturen, som kan komma att påverka främst träningsverksamheten, inflation (marginalpress) och fortsatt höga elpriser, samtidigt som det också finns möjligheter och uppsidor i 2023 som ser mycket tilltalande ut.

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 valt att sprida förfall av lån över tiden samt att arbeta med flera olika banker. I lånevillkoren finns krav på olika finansiella nyckeltal. Moderbolaget har lån där noterade aktier är pantsatta, där börskurs och belåningsgrader är viktiga parametrar för dessa. Det finns även lån med fastigheter som säkerhet. En mindre del av lånen har flygplan som säkerhet.

Derivat i form av swappar används för att minimera ränterisken. Koncernen har även ingått swapavtal där rörlig ränta växlas till fast, se not 37.

Tagehus arbetar nästan uteslutande med transaktioner i svenska kronor. Undantag utgörs för Rockton Aviation, Firerock och en mindre del av BAM där intäkter och kostnader samt finansiering utgörs av flöden i US dollar.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

Medley har vidare fattat beslut om samt verkställt återbetalning av villkorade aktieägartillskott om 15 000 tkr till Tagehus Holding.

Hemtag Fastigheter har tecknat avtal för att bygga äga och driva ett nytt badhus i Myrsjö i Nacka kommun. Avtalet sträcker sig över 33 år med möjlighet till förlängning. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige beslutar att avyttra hänvisad fastighet.

FÖRETAGETS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

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

Den rådande ekonomiska situationen med hög inflation och stigande räntor innebär utmaningar för verksamheten både utifrån ett riskperspektiv och ett efterfrågeperspektiv. Under 2023 kommer därför Tagehus att ha stort fokus på likviditet och lönsamhet.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av företagets resultat (kr):

Till årsstämman förfogande står	SEK
Överkursfond	797 120 000
Balanserat resultat	1 094 929 401
Årets resultat	-26 234 219
	1 865 815 182
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition	
Balanseras i ny räkning	1 865 815 182
	1 865 815 182

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

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolag		
		2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	1 756 387	1 293 318		-	-
Aktiverat arbete för egen räkning		2 293	2 555		-	-
Övriga rörelseintäkter	3	58 176	47 375	3, 6	10 333	8 793
Summa nettoomsättning, aktiverat arbete för egen räkning samt övriga rörelseintäkter		1 816 856	1 343 248		10 333	8 793
Rörelsens kostnader						
Verksamhetskostnader		-1 017 101	-705 503		-	-
Övriga externa kostnader	4, 5	-252 007	-225 330	4, 5, 6	-15 595	-18 175
Personalkostnader	7	-375 356	-318 293	7	-15 032	-18 314
Av- och nedskrivningar samt återföringar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-75 194	-90 170	8	-228	-272
Övriga rörelsekostnader		-1 928	-9 123		-13	-16
Summa rörelsens kostnader		-1 721 587	-1 348 419		-30 868	-36 777
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag		-800	748			
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i intresseföretag		4 085	-			
Nedskrivning av andelar i intresseföretag		-2 722	-1 366			
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	10	249 750	11 014			
Rörelseresultat	2	345 582	5 224		-20 535	-27 984
Resultat från finansiella poster						
Resultat från tradingverksamhet		-14 085	-41 697			
Resultat från andelar i koncernföretag				9	-42 060	-34 850
Resultat från andelar i intresseföretag				10	80 827	-2 731
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-8 680	106 638	11	6 365	238 466
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	5 589	2 488	12	7 817	5 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-70 591	-65 924	13	-26 946	-25 582
Summa resultat från finansiella poster		-87 768	1 504		26 002	180 803
Resultat efter finansiella poster		257 814	6 729		5 467	152 819
Bokslutsdispositioner						
Koncernbidrag					-13 172	16 688
Resultat före skatt		257 814	6 729		-7 705	169 507
Skatt på årets resultat	14	-30 211	2 748	14	-18 529	-946
Årets Resultat		227 603	9 477		-26 234	168 561
Hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		222 004	4 608			
Innehav utan bestämmande inflytande		5 599	4 869			
		227 603	9 477			

Balansräkning

Belopp i tkr	Koncernen			Moderbolag		
	Not	2022-12-31	2021-12-31	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>						
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	8 031	7 514	-	-	-
Varumärken	16	-	1 666	-	-	-
Goodwill	17	155	16 552	-	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		8 186	25 732	-	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>						
Byggnader och mark	18	258 794	257 977	-	-	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet	19	1 061	1 479	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	20	274 121	278 580	-	-	-
Flygplan	21	129 654	156 661	-	-	-
Inventarier och installationer	22	152 635	157 668	22	323	563
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20, 23	43 544	18 633	-	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		859 809	870 997	323	563	
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>						
Andelar i koncernföretag	25			24	1 157 646	1 135 017
Fordringar hos koncernföretag				26	108 278	123 618
Andelar i intresseföretag	27	1 381 976	216 062	27	970 897	2 830
Fordringar hos intresseföretag		7 648	7 443		2 198	793
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	907 781	1 701 034	28	778 847	1 577 057
Uppskjuten skattefordran	14	11 764	34 816	14	-	18 529
Andra långfristiga fordringar	29	212 178	216 811	29	41 361	40 031
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 521 348	2 176 167	3 059 229	2 897 875	
Summa anläggningstillgångar		3 389 343	3 072 895	3 059 551	2 898 438	
Omsättningstillgångar						
<i>Varulager m.m.</i>						
Exploateringsfastigheter	30	75 687	140 160	-	-	-
Värdepapper	31	28 978	51 583	-	-	-
Övrigt varulager		21 576	17 385	-	-	-
Summa varulager m.m.		126 241	209 128	-	-	-
<i>Kortfristiga fordringar</i>						
Kund- och hyresfordringar		125 296	108 854	427	203	
Fordringar hos intresseföretag		6 589	6 099	595	105	
Fordringar hos koncernföretag				47 277	24 084	
Skattefordringar		472	1 836	-	-	
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	32	271 150	146 203	-	-	
Övriga fordringar		181 286	171 567	835	47 674	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	26 154	26 759	33	1 876	1 129
Summa kortfristiga fordringar		610 946	461 318	51 011	73 194	
<i>Kassa och bank</i>		234 835	205 587	103 302	98 259	
Summa omsättningstillgångar		972 022	876 033	154 312	171 453	
SUMMA TILLGÅNGAR		4 361 365	3 948 928	3 213 863	3 069 892	

Belopp i tkr	Koncernen			Moderbolag		
	Not	2022-12-31	2021-12-31	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital				34		
Aktiekapital		4 220	4 220		4 220	4 220
Övrigt tillskjutet kapital		797 120	797 120			
Överkursfond					797 120	797 120
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 174 174	954 547			
Balanserat resultat					1 094 929	926 368
Årets resultat					-26 234	168 561
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 975 514	1 755 887		1 870 035	1 896 269
Innehav utan bestämmande inflytande		54 299	56 886			
Summa eget kapital		2 029 813	1 812 772		1 870 035	1 896 269
Avsättningar						
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	38 397	39 310	14	-	-
Övriga avsättningar	35	18 313	22 319	35	-	17 500
Summa avsättningar		56 710	61 629		-	17 500
Långfristiga skulder						
	36, 37			36, 37		
Skulder till kreditinstitut	39	512 399	754 788	39	15 965	17 940
Skulder till koncernföretag					153 000	164 000
Skulder till delägare		-	7		-	7
Övriga långfristiga skulder	40	31 447	23 542	40	13 313	13 249
Summa långfristiga skulder		543 846	778 336		182 278	195 195
Kortfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	39	1 260 684	928 033	39	1 005 705	861 820
Checkräkningskredit	41	40 826	3 686		-	-
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	32	76 951	39 564		-	-
Förskott från kunder		766	6 843		-	-
Leverantörsskulder		165 704	100 742		1 821	1 198
Skulder till koncernföretag					140 018	88 979
Skatteskulder		6 209	200		-	-
Övriga kortfristiga skulder	42	60 557	99 850	42	3 516	2 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37, 43	119 298	117 273	37, 43	10 490	6 595
Summa kortfristiga skulder		1 730 996	1 296 190		1 161 550	960 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 361 365	3 948 928		3 213 863	3 069 892

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 2021	4 220	797 120	949 933	51 991	1 803 264
Årets resultat			4 608	4 869	9 477
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag			5		5
Innehav utan bestämmande inflytande vid förvärv				25	25
Innehav utan bestämmande inflytandes andel av kvittningsemission				1	1
Utgående balans per 31 december 2021	4 220	797 120	954 547	56 886	1 812 772
Ingående balans per 1 januari 2022	4 220	797 120	954 547	56 886	1 812 772
Årets resultat			222 004	5 599	227 603
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag			3	3	6
Förvärv av andel i dotterföretag av innehav utan bestämmande inflytande			-2 379	-3 805	-6 184
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande				-6 310	-6 310
Innehav utan bestämmande inflytande vid förvärv				1 925	1 925
Utgående balans per 31 december 2022	4 220	797 120	1 174 174	54 299	2 029 813

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 2021	4 220	797 120	958 834	-32 466	1 727 708
Disposition av föregående års resultat			-32 466	32 466	-
Årets resultat				168 561	168 561
Utgående balans per 31 december 2021	4 220	797 120	926 368	168 561	1 896 269
Ingående balans per 1 januari 2022	4 220	797 120	926 368	168 561	1 896 269
Disposition av föregående års resultat			168 561	-168 561	-
Årets resultat				-26 234	-26 234
Utgående balans per 31 december 2022	4 220	797 120	1 094 929	-26 234	1 870 035

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	345 582	5 224	-20 535	-27 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ⁹⁾	-206 209	91 116	241	45
Erhållen ränta m.m.	6 166	4 735	5 249	4 721
Erlagd ränta m.m.	-43 444	-39 912	-21 686	-20 112
Betald inkomstskatt	-565	-1 950	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	101 530	59 213	-36 732	-43 329
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager	62 574	-39 061	-	-
Förändring av kundfordringar	-16 442	-30 437	-146	373
Förändring av övriga fordringar	-57 612	-62 113	-1 484	-1 079
Förändring av leverantörsskulder	64 962	28 063	623	176
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-32 807	18 687	13 967	8 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	122 205	-25 648	-23 771	-35 479
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-2 846	-1 339	-50	-25
Lämnade aktieägartillskott till dotterföretag	-	-	-45 850	-17 640
Avyttring av dotterföretag	-154	-	-	-
Förvärv av intresseföretag	-18 475	-543	-18 475	-518
Aktieägartillskott till intresseföretag	-6 318	-2 037	-2 418	-37
Avyttring av intresseföretag	52	-	52	-
Utdelning intresseföretag	81 722	-	-	-
Utlåning till intresseföretag	-2 000	-	-2 000	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2 466	-3 087	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-51 093	-17 607	-	-153
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	36 142	-12 837	-	383
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav	-186 631	-146 499	-162 791	-141 087
Avyttring av andra långfristiga värdepappersinnehav	9 246	47 236	4 729	38 217
Erhållna utdelningar på aktier	7 487	80 846	89 705	80 486
Ökning av fordringar	-218 383	-80 351	-	-
Reglering av fordringar	150 048	93 494	15 997	48 796
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-203 669	-17 049	-121 102	8 422

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	531 464	253 953	524 067	250 020
Lösen/amortering av lån	-460 165	-278 987	-393 362	-189 520
Förändring kortfristig finansiering (checkräkningskredit)	37 140	3 686	-	-
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-15	-	-	-
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-6 184	-	-	-
Reglering av ägarlån	2 393	-3 785	2 393	-3 785
Inbetald optionspremie	35	231	35	231
Slutreglering option	-379	-3 476	-379	-3 476
Erhållna koncernbidrag	-	-	15 579	-
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-39 307
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	104 290	-28 377	148 334	14 163
Årets kassaflöde				
Likvida medel vid årets början	205 587	274 505	98 259	111 161
Kursdifferens i likvida medel	6 422	2 157	1 582	-8
Likvida medel vid årets slut	234 835	205 587	103 302	98 259
^b Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	75 194	90 170	228	272
Realisationsresultat vid försäljning av koncernföretag	800	-748	-	-
Realisationsresultat vid försäljning/utrangering av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-24 319	3 845	13	-226
Övriga avsättningar	-4 006	13 627	-	-
Justering för intresseföretag	-251 113	-9 648	-	-
Övriga justeringar	-2 765	-6 130	-	-
	-206 209	91 116	241	45

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 BFNR 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 realiserade 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, redo-

visas 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 köpeskillning, förutsatt att det vid förvärvstidpunkten är sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och att beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten justeras på balansdagen och när den slutliga köpeskillingen fastställs, dock ej senare än ett år efter förvärvstidpunkten. Fastställs den slutliga köpeskillingen senare än ett år efter förvärvstidpunkten ska effekterna redovisas i koncernresultaträkningen.

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

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

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

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

Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, verkligt värde på innehav utan bestämmande inflytandes andelar och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i

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.

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

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

Goodwill

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

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

Intresseföretag

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

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

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

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

Intäktsredovisning

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

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

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

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

Utförda entreprenaduppdrag vinstavräknas med fast pris i takt med att arbetet utförs, så kallad successiv vinstavräkning. Vid beräkning av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget. En befördad 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 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 minimileasingavgifterna. 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 minimileasingavgifter som erhålls diskonterat till nuvärde enligt leasingavtalets implicita ränta. Efter den initiala redovisningen fördelas leasingbetalningarna 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 framåttrikt. Avskrivning påbörjas när tillgången kan användas.

Anskaffning genom intern uppbyggnad

Koncernen tillämpar aktiveringsmodellen vilket innebär att arbetet med att ta fram en internt uppbyggd 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.

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	5-10 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 framåttriktat.

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 exklusiv 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.

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 likviditetsredovisning tillämpas.

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

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

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

Derivatinstrument

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

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

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

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

Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

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

Varulager

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

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

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

Likvida medel

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

Avsättningar

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

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

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

Eventualförpliktelser

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

Kassaflöde

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

Definition av nyckeltal**Vinstmarginal**

Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättning.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Verksamhetskostnader

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

Justerad EBITDA

Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar, realisationsresultat vid avyttring/utringning 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 2022 till 12,5 procent. I samband med förvärv av aktier under året har bedömningen gjorts att bolaget har uppnått betydande inflytande i Atrium Ljungberg och att innehavet ska klassificeras som intresseföretag. Utöver Tagehus kapitalandel äger bolagets VD/Styrelseordförande, inklusive familjen, andelar i Atrium Ljungberg som uppgår till ett sammanlagt ägande om 25 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) (12,6 procent) och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (17 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.

not 2

SEGMENT

Nettoomsättning	Koncernen	
	2022	2021
tkr		
Noterade kärninnehav	-	-
Credentia	991 734	716 879
Fastigheter	39 297	34 718
Bad- och friskvårdsanläggningar	86 801	82 897
Longrun Capital	-	-
Övriga investeringar	716 248	534 354
Koncerngemensamt/övrigt	-	-
Eliminering av koncerninterna transaktioner	-77 693	-75 530
	1 756 387	1 293 318
Specifikation nettoomsättning övriga investeringar	Koncernen	
tkr	2022	2021
Medley	402 826	295 388
Tagehus Hotel	38 264	14 488
BAM	256 279	197 810
Rockton Aviation	14 787	23 178
Firerock	4 092	3 491
	716 248	534 354
Justerad EBITDA¹⁾	Koncernen	
tkr	2022	2021
Noterade kärninnehav	-	-
Credentia	11 834	24 713
Fastigheter	23 087	20 498
Bad- och friskvårdsanläggningar	34 826	32 829
Longrun Capital	-4 480	-2 371
Övriga investeringar	101 172	41 112
Koncerngemensamt/övrigt	-20 294	-27 938
	146 144	88 844
Resultat före skatt	Koncernen	
tkr	2022	2021
Noterade kärninnehav	250 962	82 435
Credentia	8 679	14 624
Fastigheter	9 083	13 688
Bad- och friskvårdsanläggningar	12 657	10 850
Longrun Capital	-20 451	332
Övriga investeringar	39 006	-64 613
Koncerngemensamt/övrigt	-42 123	-50 586
	257 814	6 729

Avstämning resultatmätt med resultaträkning:

tkr	Koncernen	
	2022	2021
Rörelseresultat enligt resultaträkning	345 582	5 224
Avskrivningar och nedskrivningar	75 194	90 170
Realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella anläggningstillgångar	-24 319	3 845
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	800	-748
Resultat hänförligt till intresseföretag	-251 113	-9 648
Justerad EBITDA¹⁾	146 144	88 844
Finansnetto	-87 768	1 504
Resultat hänförligt till intresseföretag	251 113	9 648
Realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella anläggningstillgångar	24 319	-3 845
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-800	748
Avskrivningar och nedskrivningar	-75 194	-90 170
Resultat före skatt	257 814	6 729

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

1) En beskrivning av koncernens definition av nyckeltal finns i not 1 Tilläggsupplysningar.

not 3

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Valutakursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär	2 349	5 697	-	-
Vinst vid avyttring/utrangering av immateriella och materiella anläggningstillgångar	24 887	314	-	242
Erhållna offentliga bidrag	-7 789	20 797	-	-
Resultatförd negativ goodwill vid förvärv	-	3 323	-	-
Övriga rörelseintäkter, koncern	-	-	5 435	4 762
Övriga rörelseintäkter	38 730	17 243	4 899	3 789
	58 176	47 375	10 333	8 793

Specifikation erhållna offentliga bidrag

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Stöd för korttidsarbete	594	2 838	-	-
Omställningsstöd	-12 732	12 910	-	-
Kompensation för sjuklöne-kostnader och lönebidrag	4 224	4 772	-	-
Statliga hyresrabatter	-	200	-	-
Övriga offentliga bidrag	125	77	-	-
Summa erhållna offentliga bidrag	-7 789	20 797	-	-

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

Under 2022 har avsättning skett för återkrav av omställnings- stöd skett med 12 732 tkr enligt beslut från skatteverket. Omställ- ningsstöden 2021 avser perioden augusti-december 2020 samt januari-juni 2021.

not 4**LEASINGAVTAL****Operationella leasingavtal - leasetagare**

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal avse- ende främst lokaler och tjänstebilar. Summan av årets kostnads- förda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår i koncernen till 83 645 tkr (73 810) och i moderföretaget till 2 233 tkr (2 204). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Förfaller inom ett år	89 430	81 412	2 807	2 082
Förfaller senare än ett år men inom fem år	240 312	200 386	5 546	4
Förfaller senare än fem år	177 477	193 825	-	-
	507 219	475 622	8 353	2 086

Operationella leasingavtal - leasegivare

Koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avse- ende lokaler och flygplan som hyrs ut till kunder. Summa av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 46 472 tkr (46 310). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt nedan.

tkr	Koncernen	
	2022	2021
Förfaller inom ett år	49 271	38 141
Förfaller senare än ett år men inom fem år	94 378	116 270
Förfaller senare än fem år	15	7 540
	143 664	161 951

Finansiella leasingavtal - leasegivare

Koncernen är leasegivare genom två finansiella leasingavtal avse- ende flygplan som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 4 280 tkr (3 391). Ej intjänade finansiella intäkter uppgår till 890 tkr (4 624).

not 5**ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER**

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	3 320	2 433	331	375
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	216	-	11	-
Övriga tjänster	21	1 034	21	1 034
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	-	271	-	200
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	27	216	-	-
Skatterådgivning	-	266	-	-
Övriga tjänster	-	118	-	-
Grant Thornton				
Revisionsuppdrag	-	199	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	30	-	-
	3 585	4 567	364	1 609

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstad- gade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovis- ningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsråd- givning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverk- samhet utöver revisionsuppdraget eller skatterådgivning.

not 6**INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN**

%	Moderbolag	
	2022	2021
Andel av moderbolagets fakturerade arvoden och fakturerade kostnader som avser koncernföretag	53	54
Andel av inköp som avser koncernföretag	-	-

not 7

PERSONAL

Medelantalet anställda	2022		2021	
Moderbolag				
Män		4		4
Kvinnor		8		8
Totalt i moderbolaget		12		12
Dotterföretag				
Män		318		273
Kvinnor		215		173
Totalt i dotterföretag		534		446
Koncernen totalt		546		458
Löner, ersättningar m.m.				
Styrelse och VD				
Löner och ersättningar	12 477	10 906	1 832	1 983
Pensionskostnader	2 363	2 262	347	343
	14 841	13 168	2 179	2 326
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	253 163	210 870	7 381	6 786
Pensionskostnader	17 223	14 413	1 347	1 922
	270 386	225 283	8 728	8 708
Sociala kostnader (exklusive pensionskostnader)	82 892	71 827	3 584	4 715
	368 119	310 278	14 491	15 749
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter,	27	24	4	4
varav kvinnor	3	4	-	-
Antal övriga befattningshavare inkl. VD,	17	17	1	2
varav kvinnor	3	3	-	1
Pensionsförpliktelser till styrelse och VD	-	-	-	-

Avtal om avgångsvederlag i moderbolag 2021-12-31 och 2022-12-31

Avtal om avgångsvederlag saknas i moderbolaget.

not 8

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Av- och nedskrivningar fördelade per tillgång:				
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	-1 949	-1 549	-	-
Varumärken	-1 666	-3 335	-	-
Goodwill	-16 397	-13 739	-	-
Byggnader och mark	-8 012	-7 907	-	-
Förvaltningsfastigheter-byggnader	-10 599	-12 824	-	-
Flygplan	-16 020	-29 491	-	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-1 018	-1 480	-	-
Inventarier och installationer	-19 534	-19 846	-228	-272
	-75 194	-90 170	-228	-272

not 9

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

tkr	Moderbolag	
	2022	2021
Utdelning från dotterföretag	14 290	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-750	750
Nedskrivningar av andelar i dotterföretag	-55 600	-35 600
	-42 060	-34 850

not IO

RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

tkr	Koncern	
	2022	2021
Rörelseresultat		
Negativ goodwill ¹⁾	139 159	-
Förändring återköp av egna aktier	-2 006	-
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt (exklusive handelsbolag)	113 396	-1 567
Andelar i intresseföretag resultat avseende handelsbolags resultat före skatt	-799	12 581
	249 750	11 014

Finansiell poster	Moderbolag	
	2022	2021
tkr		
Utdelning från intresseföretag	86 805	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i intresseföretag	-998	-
Nedskrivning av andelar och fordringar i intresseföretag	-4 981	-2 731
	80 827	-2 731

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

not II

RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning aktier	2 404	80 486	2 404	80 486
Nedskrivning av aktieinnehav	-42 070	-4 663	-25 422	-3 492
Realisationsresultat vid avyttring av aktier och andelar	1 508	3 708	26 247	152 336
Ränteintäkter långfristiga fordringar	6 405	8 529	1 957	4 930
Kursdifferens	23 071	18 578	1 179	4 206
	-8 680	106 638	6 365	238 466

not I2

ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	3 674	4 345
Ränteintäkter, övriga	2 995	1 095	2 561	887
Kursdifferenser	2 594	1 392	1 582	267
	5 589	2 487	7 817	5 498

not I3

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-4 172	-4 044
Räntekostnader, övriga	-46 065	-43 216	-21 265	-17 199
Övriga finansiella poster	-1 163	-4 188	-64	-3 452
Kursdifferenser	-23 363	-18 520	-1 445	-887
	-70 591	-65 924	-26 946	-25 582

not I4

SKATT

Avstämning av effektiv skatt	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
tkr				
Redovisat resultat före skatt	257 814	6 729	-7 705	169 507
Avgår: Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-249 750	-11 014	-	-
Återläggning: Andelar i handelsbolags resultat före skatt	-799	12 581	-	-
Summa	7 265	8 296	-7 705	169 507

Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	-1 497	-1 709	1 587	-34 919
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-13 275	-9 614	-13 870	-9 911
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	20 639	4 976	-	219
Effekt av ej avdragsgilla räntor	-3 235	-1 895	-2 626	-1 327
Skatteeffekt av ej skattepliktigt realisationsresultat	816	751	5 407	31 233
Skatteeffekt på schablonränta på periodseringsfond	-11	-12	-	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	12 601	6 207	-	4 730
Aktivisering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	50	1 583	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-1 162	-	-
Effekt av ändrad skattesats	7	9	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran	-20 603	-5 375	-	-
Skatteeffekt Intresseföretag	-16 835	-	-	-
Övrigt	-8 869	8 989	-9 028	9 028
Redovisad skattekostnad	-30 211	2 748	-18 529	-946
Effektiv skatt	375%	-33%	-240%	1%
Uppskjuten skatt	-22 139	7 266	-18 529	-946
Aktuell skatt	-8 072	-4 517	-	-
Redovisad skattekostnad	-30 211	2 748	-18 529	-946

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskott

Tillgångar	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
tkr				
Underskottsavdrag	9 238	18 793	-	9 501
Materiella anläggningstillgångar	2 550	2 082	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	-	9 028	-	9 028
Värdepapper - varulager	-	5 089	-	-
Uppskjuten skatt - tillgångar	11 788	34 993	-	18 529
Kvittning mot uppskjutna skatteskulder	-24	-176	-	-
Uppskjuten skattefordran	11 764	34 816	-	18 529
Skulder				
tkr				
Materiella anläggningstillgångar	9 844	8 610	-	-
Obeskattade reserver	28 577	30 876	-	-
Uppskjuten skatt - skulder	38 421	39 486	-	-
Kvittning mot uppskjutna skattefordringar	-24	-176	-	-
Uppskjuten skatteskuld	38 397	39 310	-	-
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld netto	-26 633	-4 494	-	18 529

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

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	-4 494	-11 761	18 529	19 475
<i>Redovisat i resultaträkningen</i>				
Skatt på temporära skillnader	-7 495	10 465	-9 028	9 028
Akivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	50	1 583	-	-
Förändring av värdering av underskottsavdrag under året	17	7 282	-9 501	-
Utnyttjande av tidigare aktiverade underskottsavdrag	-14 711	-12 062	-	-9 974
Uppskjuten skattefordran /skatteskuld netto	-26 633	-4 494	-	18 529

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 202 914 tkr (126 944). 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**

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 495	14 260
Årets aktiverade utgifter/inköp	2 466	3 087
Omklassificeringar	-	2 244
Försäljning/utrangering	-	-96
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 961	19 495
Ingående avskrivningar	-11 981	-8 283
Årets avskrivningar	-1 949	-1 549
Omklassificeringar	-	-2 244
Försäljning/utrangering	-	96
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 930	-11 981
Utgående redovisat värde	8 031	7 514

Immateriella anläggningstillgångar består dels av konceptutveckling av bad- och friskvårdsanläggningar samt utveckling av kasaredovisningssystem för dotterföretaget Medley Holding AB och dels av att BAM Intressenter aktiverar främst vidareutveckling av en mjukvaruplattform, MSS 7000, som används för kundanspassade applikationer.

Avskrivningar beräknas på en nyttjandeperiod av fem år.

not **16****VARUMÄRKEN**

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 808	16 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 808	16 808
Ingående avskrivningar	-15 142	-11 807
Årets avskrivningar	-1 666	-3 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 808	-15 142
Utgående redovisat värde	-	1 666

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

not **I7**

GOODWILL

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	160 099	160 099
Årets förvärv	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 099	160 099
Ingående avskrivningar	-95 720	-81 981
Årets avskrivningar	-12 071	-13 739
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 791	-95 720
Ingående nedskrivningar	-47 827	-47 827
Årets nedskrivningar	-4 326	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-52 153	-47 827
Utgående redovisat värde	155	16 552

Goodwill uppgående till 0 tkr (3 966) härrör från ett förvärv 2012 av dotterföretaget Medley Holding AB, i segmentet Övriga investeringar. Avskrivningstiden för goodwill bedömdes vid förvärvstidpunkten till tio år baserat på intäktsflödet från förvärvade kontrakt. Goodwill uppgående till 0 tkr (342) härrör från ett förvärv 2017 av dotterdotterföretaget Roslagens Byggnadsentreprenad AB inom segmentet Credentia. Avskrivningar beräknas på en nyttjandeperiod av fem år. Goodwill uppgående till 155 tkr (12 244) avser BAM koncernen, i segmentet Övriga investeringar. 0 tkr (12 027) av dessa 155 tkr (12 244) avser BAM Intressenter AB som förvärvades 2019. 155 tkr (217) avser verksamhet inom måttflyg som förvärvades 2020 av Bromma Air Maintenance AB. Under 2022 skedde en nedskrivning av goodwill med 4 326 tkr på grund av att BAM-koncernen ej hade utvecklats fullt ut i enlighet med förväntan vid förvärvstillfället. Avskrivning av goodwill i BAM beräknas på en nyttjandeperiod på fem år.

not **I8**

BYGGNADER OCH MARK

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	302 405	302 260
Investeringar	8 075	145
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	754	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311 233	302 405
Ingående avskrivningar	-44 428	-36 522
Årets avskrivningar	-8 012	-7 907
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 440	-44 428
Utgående redovisat värde	258 794	257 977
Varav byggnader	248 687	252 640
Varav mark	10 107	5 336
	258 794	257 977

not **I9**

FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 161	10 255
Investeringar	599	149
Försäljningar/utrangeringar	-703	-243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 057	10 161
Ingående avskrivningar	-8 682	-7 445
Försäljningar/utrangeringar	703	243
Årets avskrivning	-1 018	-1 480
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 996	-8 682
Utgående redovisat värde	1 061	1 479

not **20**

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	464 681	459 177
Avyttringar och utrangeringar	-1 495	-1 124
Omklassificeringar	-	3 734
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	6 248	2 894
Kursdifferenser	252	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	469 687	464 681
Ingående avskrivningar	-186 102	-170 210
Avyttringar och utrangeringar	1 134	667
Omklassificeringar	-	-3 734
Årets avskrivningar	-10 599	-12 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 566	-186 102
Utgående redovisat värde	274 121	278 580
Redovisat värde byggnader	256 937	261 648
Redovisat värde mark	17 184	16 932
	274 121	278 580

Förvaltningsfastigheter - Jämförelse redovisat värde mot verkligt värde

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde byggnader och mark	274 121	278 580
Redovisat värde byggnadsinventarier	1 158	-
Redovisat värde pågående nyanläggning	3	4 095
Förvaltningsfastigheter redovisat värde	275 282	282 675
Förvaltningsfastigheter verkligt värde	685 722	676 870

Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 686 (677) 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 6,1 till 9,0 procent (5,7 - 8,4) och direktavkastningskravet från 3,6 till 6,3 procent (3,6 - 6,3).

not **2I**

FLYGLAN

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	304 867	623 287
Omklassificering	-	-239 488
Avyttringar och utrangeringar	-32 170	-78 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 697	304 867
Ingående avskrivningar	-125 818	-187 013
Avyttringar och utrangeringar	21 184	65 654
Omklassificering	-	25 031
Årets avskrivningar	-16 020	-29 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 654	-125 818
Ingående nedskrivning	-22 389	-116 830
Omklassificering	-	94 441
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 389	-22 389
Utgående redovisat värde	129 654	156 661

not **22**

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	279 728	274 259	4 128	4 144
Nyanskaffningar	13 592	4 614	-	153
Genom förvärv av dotterföretag	-	4 536	-	-
Omklassificering från pågående nyanläggning	1 386	-	-	-
Omklassificering	-	-66	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-3 608	-3 614	-594	-169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 098	279 728	3 535	4 128
Ingående avskrivningar	-122 060	-102 169	-3 565	-3 306
Genom förvärv av dotterföretag	-	-3 091	-	-
Omklassificering	-	66	-	-
Avyttringar och utrangeringar	3 131	2 980	581	13
Årets avskrivningar	-19 534	-19 846	-228	-272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 463	-122 060	-3 212	-3 565
Utgående redovisat värde	152 635	157 668	323	563

Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp:

Anskaffningsvärde	7 641	7 016	-	-
Ackumulerade avskrivningar	-3 667	-3 421	-	-
	3 974	3 595	-	-

Leasingavtalen avser leasing av personbilar.

not 23

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	18 633	9 060
Nedlagda utgifter	33 598	12 700
Avyttring och utrangeringar	-298	-243
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-6 248	-2 894
Omklassificering till byggnader och mark	-754	-
Omklassificering till inventarier och installationer	-1 386	-
Kursdifferenser	-	11
Utgående redovisat värde	43 544	18 633

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

not 24

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

tkr	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 273 326	999 175
Förvärv av andelar	50	74
Försäljning av andelar	-	-40 029
Omvärdering tilläggsköpeskilling	-17 500	17 500
Lämnade aktieägartillskott	95 679	296 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 351 555	1 273 326
Ingående nedskrivningar	-138 309	-142 738
Årets nedskrivningar	-55 600	-35 600
Försäljning av andelar	-	40 029
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-193 909	-138 309
Utgående redovisat värde	1 157 646	1 135 017

Dotterföretag Org nr / Säte	2022-12-31		2021-12-31	
	Antal/kapital andel	Redovisat värde	Antal/kapital andel	Redovisat värde
BirgittaHus AB 556238-6366, Stockholm	18 300 100%	- 6 220	18 300 100%	- 6 220
AB Skalmjölblåsaren & Co KB 902001-7704, Stockholm	- 90%	- 54 249	- 90%	- 54 249
Tagehus Fastigheter AB 556669-1407, Stockholm	1 000 100%	- 57 085	1 000 100%	- 44 385
RGG Adm-Gruppen AB 556074-1554, Stockholm	1 000 100%	- 85 246	1 000 100%	- 85 246
Åre-Torpet Holding AB 556575-2176, Stockholm	1 000 100%	- 2 525	1 000 100%	- 2 375
Tagebad AB 556586-3015, Stockholm	1 000 100%	- 31 800	1 000 100%	- 31 800
Medley Holding AB 556653-2734, Stockholm	2 606 100%	- 102 152	2 606 100%	- 102 152
Rockton Aviation Holding AB 559115-9834, Stockholm	500 100%	- 118 222	500 100%	- 118 222
Tagehus Invest AB 556937-4043, Stockholm	500 100%	- 3 109	500 100%	- 3 109
Credentia AB 556025-2891, Norrtälje	8 510 92,4%	- 143 779	8 510 92,4%	- 143 779
Täljö Utveckling nr 3 AB 556716-7159, Stockholm	1 000 100%	- 220 485	1 000 100%	- 220 485
BAM Intressenter AB 556591-5187, Stockholm	2 758 854 69%	- 45 325	2 758 854 69%	- 62 825
Firerock AB 559258-7066, Stockholm	39 997/48 501 80%/97%	- 4 638	39 997/48 501 ¹⁾ 80%/97% ¹⁾	- 4 638
Longrun Capital 1 Holding AB 559322-3661, Stockholm	250 100%	- 265 760	250 100%	- 255 531
Tage i Åre AB 559398-2100, Stockholm	250 100%	- 17 025	- -	- -
Tagehus Årefastigheter AB 559398-2449, Stockholm	250 100%	- 25	- -	- -
		1 157 646		1 135 017

1) Ägd andel av stamaktier respektive preferensaktier. Tagehus Holding AB äger 39 997 stamaktier, vilket motsvarar 80 procent av stamaktierna. En nyemission har blivit registrerad under 2021 hos Bolagsverket, vilket ger Tagehus Holding ytterligare 48 501 preferensaktier, vilket motsvarar 97 procent av preferensaktierna.

Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/ kapital andel	Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/ kapital andel
Dotterföretag ägda av BirgittaHus AB			
Åretorpet Lägenheter AB 556109-4409, Stockholm	10 000 100%	Casobo Utvecklings AB 559060-6348, Norrtälje	500 100%
Dotterföretag ägda av Tagehus Fastigheter AB		Emmaus Fastigheter AB 559090-3604, Norrtälje	500 100%
AB Skalmeljblåsaren & Co KB 902001-7704, Stockholm	- 10%	H-Huset SBS AB 559070-5702, Norrtälje	500 100%
Centrum 29:5 AB 556966-3114, Stockholm	255 51%	Vildnissen AB 559090-3596, Norrtälje	500 100%
Tagehus Hotel AB 559060-6280, Stockholm	275 55%	Roslagens Byggnadsentreprenad AB 556749-7036, Norrtälje	1 000 100%
Dotterföretag ägda av Tagebad AB		Roslagens Byggnadsentreprenad Holding AB 556925-8501, Norrtälje	500 100%
Tyresö Nya Badanläggning AB 556784-0136, Stockholm	1 000 100%	Roslagens Byggnadsentreprenad Invest AB 559275-2165, Norrtälje	1 000 100%
Järfälla Nya Badanläggning AB 556880-3554, Stockholm	500 100%	Håsta 1 AB 559287-1684, Norrtälje	1 000 100%
Dotterföretag ägda av Åre-Torpet Holding AB		Skyttorp Exploatering AB 559320-8936, Norrtälje	250 100%
Åre-Torpet Eesti OU 10947640, Estland	1 50%	Åsby Exploatering AB 559338-5288, Norrtälje	1 000 100%
Dotterföretag ägda av Rockton Aviation Holding AB		Credentia Vallentuna AB 559183-5995, Norrtälje	500 100%
Rockton Aviation AB 556866-8254, Stockholm	10 500 100%	Credentia Bålbroskogen AB 559202-8533, Norrtälje	500 100%
Rockrose Aircraft Holding AB 556972-7836, Stockholm	500 000 100%	Credentia Lommarstranden AB 559252-5850, Norrtälje	500 100%
Rockton Aviation Asset III AB 559129-3401, Stockholm	500 100%	Credentia Stenknäcken AB 559286-6726, Norrtälje	500 100%
Dotterföretag ägda av Medley Holding AB		Credentia Exploatering Bark AB 559240-7182, Norrtälje	1 000 100%
Medley AB 556609-1541, Stockholm	1 062 100%	Credentia Lommaren AB 559290-7264, Norrtälje	500 100%
Atlag Sportcenter AB 556489-9960, Stockholm	1 000 100%	Credentia Gullklövern AB 559311-4977, Norrtälje	500 100%
Dotterföretag ägda av Credentia AB		Credentia Watt AB 559339-5998, Norrtälje	500 100%
Credentia Niord AB 556356-8863, Norrtälje	1 000 100%	Credentia Lyckoklövern AB 559339-3639, Norrtälje	500 100%
Solbackastrand AB 556711-8806, Norrtälje	1 000 100%	Credentia Exploatering Lyckoklövern AB 559346-0321, Norrtälje	500 100%
Credentia Invest AB 559176-1134, Norrtälje	1 000 100%	Credentia Stinsen AB 559328-3061, Norrtälje	500 100%
Rova Fastighets AB 556817-5862, Norrtälje	500 100%	Credentia Banvaktaren AB 559328-3079, Norrtälje	500 100%
Credentia Affärsfastigheter AB 556440-4423, Norrtälje	1 000 100%	Credentia Loket AB 559328-3087, Norrtälje	500 100%
Preparator 2 AB 556851-2080, Norrtälje	100 100%	Credentia Galjonen AB 559340-8379, Norrtälje	500 100%
Östhammarsbostäder AB 556851-2098, Norrtälje	100 100%	Lommarskogen Förvaltning AB 559028-6273, Norrtälje	50 000 90%
Emmaus Invest AB 559085-0052, Norrtälje	500 100%	Credentia Exploatering 1 AB 559365-3958, Norrtälje	500 100%
Viken i Täljö AB 559068-5805, Norrtälje	500 100%	Credentia Exploatering 2 AB 559365-4014, Norrtälje	500 100%
Credentia Strandängen AB 559056-7581, Norrtälje	500 100%	Credentia Exploatering 3 AB 559365-3990, Norrtälje	500 100%
		Credentia Exploatering 4 AB 559365-4006, Norrtälje	500 100%

not 26

FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/ kapital andel
Credentia Exploatering 5 AB 559365-4022, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering 6 AB 559365-4121, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering 7 AB 559365-4139, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering 8 AB 559365-4097, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering 9 AB 559365-3883, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering 10 AB 559365-3834, Norrtälje	500 100%

Dotterföretag ägda av BAM Intressenter AB

Bromma Air Rental AB 556038-4678, Stockholm	2 000 100%
Bromma Air Sales AB 556664-3481, Stockholm	10 000 100%
Bromma Air Maintenance AB 556148-8106, Stockholm	2 000 000 100%
ST Airborne Systems AB 556584-5228, Stockholm	2 579 400 100%
Bromma Air Leasing AB 559241-3438, Stockholm	50 000 100%
Bromma Air Maintenance NDT AB 559323-1599, Stockholm	100 000 100%
Force Aerospace Testing AB 556228-0403, Stockholm	1 800 100%

Dotterföretag ägda av Longrun Capital 1 Holding AB

Longrun Capital 1 AB 559324-0129, Stockholm	0/100 000 ¹⁾ 0/100 % ^{b)}
--	--

Dotterföretag ägda av Tage i Åre AB

Skoltomten i Åre AB 559048-8762, Åre	300 60%
---	------------

Dotterföretag ägda av Tagehus Fastigheter AB

Åretorpets fastighet 1 AB 559398-2456, Stockholm	250 100%
---	-------------

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

not 25

FÖRVÄRV UNDER ÅRET

Inga väsentliga rörelseförvärv har skett under året.

not 27

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

tkr	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	123 617	177 863
Tillkommande under året	657	551
Amorteringar under året	-15 997	-49 796
Kvittningar av fordringar genom lämnade aktieägartillskott	-	-5 000
Utgående redovisat värde	108 278	123 617

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	262 618	248 903	36 979	36 432
Förvärv	18 797	543	18 797	518
Negativ goodwill ¹⁾	139 159	-	-	-
Förändring återköp av egna aktier ²⁾	-2 006	-	-	-
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt (exklusive handelsbolag) ³⁾	113 396	-1 567	-	-
Andelar i intresseföretag resultat avseende handelsbolags resultat före skatt ³⁾	-799	12 581	-	-
Omklassificering från andra långfristiga värdepappersinnehav	977 635	-	953 976	-
Avyttring	-1 242	-8	-6 712	-8
Lämnade tillskott/erhållna utdelningar	-76 311	2 167	1 511	37
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 431 248	262 618	1 004 552	36 979
Ingående nedskrivningar	-46 555	-45 190	-34 150	-31 419
Årets nedskrivningar	-2 722	-1 366	-4 981	-2 731
Avyttringar	6	-	5 476	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-49 272	-46 555	-33 655	-34 150
Utgående redovisat värde	1 381 976	216 062	970 897	2 830

Specifikation av andelar av intresse- företag tkr	2022-12-31		2021-12-31	
	Redovisat värde	Marknads- värde	Redovisat värde	Marknads- värde
Koncern				
Noterade andelar	1 159 646	2 702 917	-	-
Onoterade andelar	222 330	-	216 062	-
	1 381 976	2 702 917	216 062	-
Moderbolag				
Noterade andelar	969 151	2 702 917	-	-
Onoterade andelar	1 746	-	2 830	-
	970 897	2 702 917	2 830	-

1) Andelar i intresseföretags resultat efter skatt 249 750 tkr (11 014).

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 2022-12-31 innehar Tagehus Holding 9,3 procent (9,2) av rösterna i Atrium Ljungberg (publ).

Intresseföretag Org nr, säte	Antal	Andel %	2022- 12-31	2021- 12-31
			Redo- visat värde	Redo- visat värde
Koncern				
Åre Personalboende AB, 556742-7041, Stockholm	-	-	-	145
Rockton AB, 556791-1994, Stockholm	-	-	-	191
Rockton Partners AB, 559176-1571, Stockholm	30 000/ 68 994 ¹⁾	30/69% ¹⁾	796	966
Runö Fastigheter Handelsbolag 969723-2107, Stockholm	303	30%	208 126	208 925
Ostrea Aquaculture Sweden AB 556971-4685, Stockholm	379 379	26%	-	-
Hotel PA Enköping AB, 559008-0841, Stockholm	2 450	49%	2 255	1 052
FPG Media AB 556673-9065, Stockholm	6 263 583	20%	397	974
Emergine Properties AB 559096-8490, Stockholm	857	30%	513	513
Scandinavian Avionics Bromma AB 556684-5292, Stockholm	720	36%	556	512
Bällstaudde Bostads- utveckling AB 559048-5610, Norrtälje	500	50%	6 084	1 387
HemTag Fastigheter AB 559309-2686, Stockholm	250	50%	3 562	1 357
Longrun Capital Holding AB 559321-5360, Stockholm	82 000	41%	41	41
Atrium Ljungberg AB (publ), ³⁾ 556175-7047, Nacka	15 815 784	12,5%	1 159 646	-
			1 381 976	216 062

Intresseföretag Org nr, säte	Antal	Andel %	2022- 12-31 Redo- visat värde	2021- 12-31 Redo- visat värde
Moderbolag				
Åre Personalboende AB, 556742-7041, Stockholm	-	-	-	145
Rockton AB, ²⁾ 556791-1994, Stockholm	-	-	-	191
Rockton Partners AB, 559176-1571, Stockholm	30 000/ 68 994 ¹⁾	30/69% ¹⁾	796	966
Ostrea Aquaculture Sweden AB 556971-4685, Stockholm	497 739	30%	-	-
FPG Media AB 556673-9065, Stockholm	6 263 583	20%	397	974
Emergine Properties AB 559096-8490, Stockholm	857	30%	513	513
Longrun Capital Holding AB 559321-5360, Stockholm	82 000	41%	41	41
Atrium Ljungberg AB (publ), ³⁾ 556175-7047, Nacka	15 815 784	12,5%	969 151	-
			970 897	2 830

1) Ägd andel stamaktier respektive ägd andel preferensaktier

2) Andelarna i Rockton AB har avyttrats under 2022 till intresseföretaget Rockton Partners AB.

3) Bolaget har ändrat karaktär från finansiell tillgång till intresseföretag.

not 28

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022- 12-31	2021- 12-31	2022- 12-31	2021- 12-31
Ingående anskaffnings- värde	1 727 820	1 625 042	1 602 672	1 589 062
Investeringar under året	185 472	148 169	161 633	142 758
Omklassificeringar till andelar i intresseföretag	-977 635	-	-953 976	-
Omklassificeringar från kortfristiga fordringar	48 918	-	48 918	-
Avyttring	-7 938	-45 391	-29 362	-129 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	976 637	1 727 820	829 885	1 602 672
Ingående nedskrivningar	-26 786	-23 526	-25 615	-22 123
Avyttring	-	1 403	-	-
Årets nedskrivningar	-42 070	-4 663	-25 422	-3 492
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-68 856	-26 786	-51 038	-25 615
Utgående redovisat värde	907 781	1 701 034	778 847	1 577 057

Specifikation av värdepapper	2022-12-31		2021-12-31	
	Redovisat värde	Marknadsvärde	Redovisat värde	Marknadsvärde
Koncern				
Noterade andelar	616 031	696 691	1 465 242	4 546 345
Onoterade andelar	291 750	-	235 792	-
	907 781	696 691	1 701 034	4 546 345
Moderbolag				
Noterade andelar	616 031	696 691	1 441 583	4 546 345
Onoterade andelar	162 817	-	135 474	-
	778 847	696 691	1 577 057	4 546 345

De noterade innehaven består av John Mattson, K2A, SAGAX, Arlandastad Group, NP3 Fastigheter.

not 29

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	216 811	137 122	40 031	48 534
Nya långfristiga fordringar	219 285	85 528	901	5 640
Återbetalning av långfristig fordran	-146 890	-93 494	-750	-
Omklassificeringar	-100 098	69 078	-	-18 350
Kursdifferens	23 071	18 578	1 179	4 206
Utgående redovisat värde	212 178	216 811	41 361	40 031

not 30

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 445	113 679
Investeringar	8 373	48 567
Avyttringar och utrangeringar	-78 566	-13 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 252	148 445
Ingående avskrivningar	-8 285	-1 894
Omklassificeringar	-	-515
Avyttringar och utrangeringar	5 720	-5 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 565	-8 285
Utgående redovisat värde	75 687	140 160

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

not 31

VÄRDEPAPPER

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Bokfört värde	28 978	51 583
	28 978	51 583

I dotterföretaget RGG Adm-Gruppen AB bedrivs kapitalförvaltning inklusive aktiehandel. Värdepapper i form av aktier och fonder redovisas som varulager. Under året har omvärdering av tillgångsposten skett med -31 397 tkr (-15 442).

not 32

PÅGÅENDE ARBETE FÖR ANNANS RÄKNING

tkr	Koncern	
	2022-12-31	2021-12-31
Fordran		
Upparbetade intäkter på entreprenader	1 017 298	770 699
Avgår: Delfakturering på entreprenader	-746 148	-624 496
	271 150	146 203
Skuld		
Delfakturering på entreprenader	424 489	68 251
Avgår: Upparbetade intäkter på entreprenader	-347 538	-28 687
	76 951	39 564

not 33

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	8 068	11 290	713	522
Förutbetalda försäkringspremier	2 093	1 950	13	36
Övriga förutbetalda kostnader	8 815	6 406	954	570
Upplupna intäkter från kommunen	3 122	3 000	-	-
Upplupna intäkter flygverksamhet	3 327	1 819	-	-
Upplupna inkomsträntor	75	102	75	-
Övriga upplupna intäkter	655	2 192	122	-
	26 154	26 759	1 876	1 129

not 34

EGET KAPITAL

tkr	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	4 220	4 220
Summa bundet eget kapital	4 220	4 220
Fritt eget kapital		
Överkursfond	797 120	797 120
Balanserat resultat	1 094 929	926 368
Årets resultat	-26 234	168 561
Summa fritt eget kapital	1 865 815	1 892 049
Summa eget kapital	1 870 035	1 896 269

Disposition av företagets vinst

Styrelsen föresår följande vinstdisposition

Utdelning till aktieägarna

Balanseras i ny räkning	1 865 815	1 892 049
	1 865 815	1 892 049

Aktiekapitalet består av	2022-12-31			2021-12-31		
	Antal aktier	Röster per aktie	Antal röster totalt	Antal aktier	Röster per aktie	Antal röster totalt
Stamaktier	10 000	1	10 000	10 000	1	10 000
Preferensaktier	550	0,1	55	550	0,1	55
	10 550		10 055	10 550		10 055
Kvotvärde per aktie	400		400			

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

not 35

ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning för garanti- och projektkostnader	4 875	4 819	-	-
Villkorad tilläggsköpeskilling ¹⁾	-	17 500	-	17 500
Återkrav omställningskrav	12 688	-	-	-
Övriga avsättningar	750	-	-	-
	18 313	22 319	-	17 500

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående avsättningar	22 319	8 692	17 500	-
Nya avsättningar	17 262	18 350	-	17 500
Tagits i anspråk	-3 768	-4 723	-	-
Återfört outnyttjat belopp	-17 500	-	-17 500	-
	18 313	22 319	-	17 500

1) Den 25 juni 2019 förvärvades 70 procent av aktierna i det onoterade svenska företaget BAM Intressenter AB Kopplat till förvärvet finns en villkorad köpeskilling vars storlek beror på värdet på bolaget per 31 december 2022. Maximal villkorad köpeskilling enligt avtal uppgår till 17 500 tkr och per 2021-12-31 gjordes bedömningen att maximal köpeskilling skulle erläggas. Per balansdagen 2022-12-31 har köpeskillingen värderats till 0 kr varpå avsättningen har reverserats.

not 36

LÅNGFRISTIGA SKULDER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom två till fem år	501 909	659 442	182 278	195 195
Amortering efter fem år	41 937	118 894	-	-
	543 846	778 336	182 278	195 195

not 37

DERIVATINSTRUMENT

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

Under 2021 har byte av swappar resulterat i att den ursprungliga säkringsrelationen har upphört. Resultatet från denna transaktion har redovisats i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter och uppgår för koncernen till -5 774 tkr och för moderbolaget till -3 183 tkr.

I balansräkningen redovisas denna effekt i posten förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Upplösningen av posten periodiseras ut över löptiden i posten Räntekostnader och liknade resultatposter. Upplösningen under året uppgår för koncernen till 614 tkr (394) och för moderbolaget till 369 tkr (184). Ackumulerad upplösning uppgår i koncernen till 1 183 tkr (394) och för moderbolaget till 553 tkr (184).

Marknadsvärdet på derivatinstrumentet var på balansdagen följande:

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Marknadsvärden ej redovisade i balansräkningen, med positiva verkliga värden	23 174	2 275	11 258	783
Marknadsvärden ej redovisade i balansräkningen, med negativa verkliga värden	-	-	-	-
Totalt ej redovisat i balansräkningen	23 174	2 275	11 258	783

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Marknadsvärden redovisade i balansräkningen, med negativa verkliga värden	-5 774	-5 774	-3 183	-3 183
Akkumulerad periodisering/Upplösning av upplupna räntekostnader med negativa verkliga värden	1 183	394	553	184
Totalt redovisade i balansräkningen	-4 592	-5 380	-2 631	-2 999

not 38

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensättaganden, externa	501 210	498 800	50 300	50 300
Borgensättagande till förmån för övriga koncernföretag	-	-	97 656	156 442
Bankgarantier	6 683	6 583	-	-
Övriga garantiättaganden	632	466	-	-
Ansvar som bolagsman i handelsbolag	57 567	49 091	-	-
	566 092	554 940	147 956	206 742

not 39

STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighets-inteckningar	185 155	397 145	-	-
Företagsinteckningar	42 000	42 000	-	-
Flygplans-inteckningar	52 307	47 129	-	-
Andra aktier och andelar	628 091	1 425 986	628 091	1 402 327
Andelar i intresseföretag	1 159 646	-	969 151	-
Andelar i koncernföretag	265 216	228 990	71 964	67 464
Ställda säkerheter flygplansverksamhet	279 869	266 262	-	-
Byggnad på ofri grund	5 796	5 442	-	-
Spärrade medel	26 435	20 029	-	-
	2 644 514	2 432 983	1 669 205	1 469 791

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

not 40

KÖPTIONER

Moderbolaget har ställt ut köpoptioner kopplade till moderbolagets investeringar i minoritetsposter i noterade bolag som drivs av digitalisering. Inbetalda optionspremier om 33 tkr (231) redovisas som långfristig skuld. Under året har optioner nyttjats/avslutats.

Moderbolaget har även ställt ut köpoptioner hänförliga till Medley. Optionerna ställdes ut 2019 och har en löptid på fyra år och kan nyttjas under hela löptiden. Under året har optioner nyttjats/avslutats.

Skuld hänförligt till köpoptioner uppgår per 2022-12-31 till 1 040 tkr (1 585).

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

not 41

CHECKRÄKNINGSKREDIT

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	132 500	125 000	20 000	20 000
Outnyttjad del	-91 674	-121 314	-20 000	-20 000
Utnyttjat kreditbelopp	40 826	3 686	-	-

not 42

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av underhållsreserv flygplan	3 114	4 686	-	-
Övriga kortfristiga skulder	57 443	95 164	3 516	2 335
	60 557	99 850	3 516	2 335

not 43

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	37 365	31 231	520	532
Upplupna räntekostnader	12 983	10 150	9 378	5 548
Övriga upplupna kostnader	12 445	14 149	593	515
Förutbetalda intäkter badverksamhet	19 489	16 531	-	-
Förutbetalda intäkter friskvårdsverksamhet	25 515	23 365	-	-
Förutbetalda intäkter från kommunen	6 442	11 552	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	2 628	6 496	-	-
Förutbetalda intäkter flygverksamhet	2 431	3 715	-	-
Övriga förutbetalda intäkter	-	83	-	-
	119 298	117 273	10 490	6 595

not 44

VÄSENTLIGA HÄNDELSER
EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

I Medley beslutades den 31 januari om utgivande teckningsoptioner till ett långsiktigt incitamentsprogram för styrelseordförande samt verkställande direktören i bolaget. Programmets omfattning motsvarar maximalt 7 procent av samtliga aktier. Medley har vidare fattat beslut om samt verkställt återbetalning av villkorade aktieägartillskott om 15 000 tkr till Tagehus Holding.

Hemtag Fastigheter har tecknat avtal för att bygga äga och driva ett nytt badhus i Myrsjö i Nacka kommun. Avtalet sträcker sig över 33 år med möjlighet till förlängning. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige beslutar att avyttra hänvisad fastighet.

Stockholm



Johan Ljungberg
2023-03-29
Styrelseordförande,
Verkställande direktör



Jan-Olof Backman
2023-03-29



Mats Lönnqvist
2023-03-29

Vår revisionsberättelse har lämnats.
Ernst & Young AB



Jonas Svensson
2023-03-29
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Tagehus Holding AB för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 fort-löpande 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:

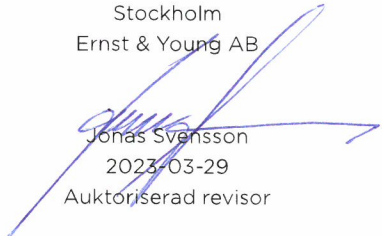
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsd 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 revisionsd 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
Ernst & Young AB


Jonas Svensson
2023-03-29
Auktoriserad revisor