

Styrelsen och verkställande direktören för

Tagehus Holding AB

Org nr. 556813-3945

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31

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 står fortsatt stabilt när 2021 summeras. Omsättningen ökade med 19 procent, resultatutvecklingen har varit god för koncernen sammantaget. Nettoomsättning för koncernen uppgick till 1 293 318 tkr (1 085 872). Justerad EBITDA (för definition se Tilläggsupplysningar) uppgick till 88 844 tkr (114 544), resultat före skatt 6 729 tkr (-23 790). Soliditet och eget kapital är på samma nivå som ifjol, 1 812 772 tkr (1 803 264), respektive 46 procent (46).

VERKSAMHETEN

Tagehus är familjeägt och har varit verksam under tre generationer. Tagehus är en ägare med tydlig närvaro i fastighetsbranschen med en långsiktig investeringshorisont. 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. En ny indelning har utarbetats under året och utgörs av Noterade Kärninnehav, Credentia, Fastigheter, Bad- och Friskvårdsanläggningar, Longrun Capital samt Övriga investeringar. Den

nya 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 12 medarbetare (13), ytterligare totalt 446 personer (425) är anställda i Medley, Credentia, BAM Intressenter (BAM), Tagehus Hotel (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, John Mattson och K2A. 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 skifta. Per den 31 december 2021 ingår SAGAX och Arlandastad Group.

I resultatet ingår utdelning från Atrium Ljungberg med 78 254 tkr (75 824). Övriga noterade kärninnehav bidrar med 4 181 tkr (1 016) till resultat före skatt.

Ekonomisk översikt Koncern	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 293 318	1 085 872	988 339	875 234	970 802
Resultat före skatt	6 729	-23 790	29 689	306 862	96 893
Eget kapital, inklusive minoritetsintresse	1 812 772	1 803 264	1 837 649	1 052 136	836 508
Balansomslutning	3 948 928	3 884 478	3 936 294	3 639 670	3 621 060
Vinstmarginal, %	1	neg	3	35	10
Soliditet, %	46	46	47	29	23

Moderbolag	2021	2020	2019	2018	2017
Övriga rörelseintäkter	8 793	10 462	12 309	12 576	12 907
Resultat efter finansiella poster	152 819	6 841	33 799	198 292	18 249
Eget kapital	1 896 269	1 727 708	1 760 334	977 374	760 601
Balansomslutning	3 069 892	2 825 429	2 831 365	2 526 281	2 224 224
Soliditet, %	62	61	62	39	34

Definitioner av nyckeltal, se Tilläggsupplysningar, sid 21.



Atrium Ljungberg

Det största innehavet utgörs av aktier i Atrium Ljungberg AB (publ), där koncernen innehar 15 645 784 aktier (15 395 784). Innehavet motsvarar 11,7 procent (11,6) av kapitalet och 9,2 procent (9,1) av rösterna. Samtliga aktier innehas av moderbolaget. Johan Ljungberg är styrelseordförande i Atrium Ljungberg.

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag. Atrium Ljungberg äger, utvecklar och förvaltar fastigheter på tillväxtmarknader i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Fokus är att utveckla attraktiva stadsmiljöer för kontor och handel kompletterat med bostäder, kultur, service och utbildning. Den totala uthyrbara ytan omfattar cirka 1 miljon kvadratmeter fördelat på ett sjuttiotal fastigheter, värderade till 49 miljarder kronor. Här arbetar och studerar drygt 30 000 personer och lever och bor ett tusental personer. Atriums projektportfölj möjliggör investeringar i framtiden motsvarande cirka 37 miljarder kronor.

John Mattson

Tagehus äger aktier motsvarande 12 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 4 300 hyreslägenheter (inklusive lägenheter i Sollentuna som tillträdde 1 oktober 2021) 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 9,4 procent av kapitalet och 16,3 procent av antal röster i K2A. Johan Ljungberg är styrelseledamot.

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



CREDENTIALIA

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

Vid utgången av 2021 har Credentia en portfölj på 1 738 (1 670) byggrätter. Under året har Credentia ingått avtal om förvärv av mark i Norrtälje, Järfälla, Östhammar, Rimbo och Uppsala. Vidare så har 163 lägenheter produktionsstartats och totalt såldes 175 lägenheter under året. Vid slutet av 2021 har Credentia 232 lägenheter i pågående produktion. Credentia redovisar en högre omsättning och ett oförändrat resultat jämfört med föregående år. Den något lägre lönsamheten är ett resultat av att ca 50 procent av omsättningen under 2021 kommer från externa entreprenader och där lönsamheten generellt sett är lägre än för de interna projekten. Vidare så har produktionsstarten för flera av de interna projekten skjutits framåt vilket inneburit att en mindre del har kunnat vinstavräknats i dessa projekt under 2021. Stora externa projekt under året har varit projekt Alen, hyresrätter och äldreboende i Norrtälje hamn som kommer att färdigställas i början av 2022, där Nordr är beställare. För Nordr har även etapp ett av tre påbörjats i projekt Solna Palett med produktion av bostadsrätter. Vidare så har produktion av radhus i Uppsala åt Riksbyggen pågått under hela året, liksom pågående projekt i Brf Sjöhästen i Sollentuna där stamrening löper på. Ytterligare ett stort externt projekt som pågått under året är hyresrätter i Rissne även detta projekt med Nordr som beställare.

Nettoomsättning uppgick till 716 879 tkr (532 583), justerad EBITDA till 24 713 tkr (26 382) och resultat före skatt till 14 624 tkr (14 492).

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). Segmentet omfattar även ett markutvecklingsprojekt i Täljö, där Tagehus har en ägarandel om 30 procent i Runö HB. Utvecklingsprojektet beräknas omfatta byggrätter på totalt 5 000–7 000 fördelat på en lång tidsperiod.

Nettoomsättning för Fastigheter uppgick till 34 718 tkr (33 052), justerad EBITDA till 20 498 tkr (19 121) och resultat före skatt till 13 688 tkr (20 087). Under 2020 avyttrades tomter i Åre vilket gav ett realisationsresultat om 18 447 tkr.

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 och Tyresö Nya Badanläggning som bedrivit verksamhet från 2018 respektive 2012.

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

Hemtags badhus utvecklas med Tagebads specialistkunskap och erfarenhet inom bad- och friskvårdsanläggningar och med Hemsös långsiktighet, genomförandekraft och finansiella styrka. Det gemensamma bolaget erbjuder kommuner och regioner möjligheten att hyra badhus i stället för att äga dem själva. Tillsammans kan vi bidra till att fler moderna badanläggningar byggs.

Nettoomsättning för Bad- och friskvårdsanläggningar uppgick till 82 897 tkr (73 891), justerad EBITDA på 32 829 tkr (28 062) och resultat före skatt till 10 850 tkr (6 994).

LONGRUN CAPITAL

Under 2021 överförde Tagehus Holding majoriteten av sina investeringar i minoritetsposter i onoterade bolag med digitalisering som fokus (tidigare benämnd digitaliseringsportföljen) till Longrun Capital 1, där Tagehus är majoritetsägare. Tillgångarna 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 Longrun Capital 1. I takt med att det sker naturliga avyttringar kommer det frigjorda kapitalet att återinvesteras baserat på Longruns ovannämnda investeringsfokus.

Longrun Capital 1 hade per den 31 december 2021 följande innehav:

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

Ytterligare ett antal innehav planeras vara överförda under första kvartalet 2022:

- Starstable Entertainment, ett dataspelsbolag där en saminvestering gjorts med Camp Jarl. Option om förvärv av 2 procent.
- Esportal Group, som erbjuder en matchmaking-tjänst och fysiska spelcenter för esport. Ägarandel 12 procent.
- Solur, som är ett holdingbolag med ägande i ett mindre antal svenska start-ups. Ägarandel 5 procent av totalt antal aktier.

Longrun Capital bidrar med 332 tkr (8 815) till resultat före skatt.

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, Medley, hotellrörelser i Grow Hotel i Solna och Park Astoria i Enköping, BAM, Rockton-koncernen, Firerock, RGG, samt övriga investeringar i onoterade bolag, såsom Stey samt One Thousand and One Voices.

Under året förvärvade Tagehus 11 procent av bolaget Euroflorist, ett ledande europeiskt e-handelsbolag för blommor i samband med att Litorina avyttrade bolaget. Euroflorist, som grundades 1982, är en ledande europeisk e-handelsplattform för blommor och komplementprodukter. Verksamheten bedrivs i huvudsak under varumärkena Euroflorist (<http://euroflorist.se>) och eFlorist (<http://eflorist.co.uk>). På bolagets sajter kan konsumenter skicka högkvalitativa blommor, både i hemlandet och utomlands. Bolaget bedriver verksamhet och har sajter i 11 europeiska länder samt har kontor i Sverige, Storbritannien, Nederländerna och Polen. Bolaget har totalt ca 165 medarbetare och omsätter över 1,5 mdr SEK. Bolaget redovisas som långfristigt värdepappersinnehav.

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 295 388 tkr (301 132), justerad EBITDA till -8 182 tkr (6 542). Resultat före skatt uppgick till -15 579 tkr (-2 371).

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. Grows nettoomsättning

uppgick till 14 488 tkr (13 625). De bägge hotellverksamheterna ingår i resultat före skatt med -1 530 tkr (-10 706).

Koncernen äger 69 procent av BAM Intressenter AB (BAM), vars 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. Koncernen har under året förvärvat samtliga aktier i bolaget Force Aerospace Testing AB vars verksamhet består av oförstörande tester inom flygindustrin. Dotterföretaget ST Airborne utvecklar, säljer och underhåller flygburna övervakningssystem. ST Airborne Systems AB har under året vunnit tre större affärer med leveranser till holländska, kanadensiska och indiska kustbevakningarna. Projektet beräknas vara slutlevererade under 2023 och förklarar till stor del koncernens ökning i omsättning och resultat. Nettoomsättning för BAM-Koncernen uppgick till 197 810 tkr (119 055 tkr), justerad EBITDA till 45 441 tkr (3 654 tkr) och resultat före skatt till 35 018 tkr (2 933 tkr).

Rockton Aviation Holding- koncernen (Rockton-koncernen) ägde vid årets ingång fem flygplan och tre flygplansmotorer. I januari 2021 ingicks det tilläggsavtal med hyrestagaren för två CRJ1000 flygplan enligt vilka hyresperioden förlängts till mars/april 2023 där äganderätten för flygplanen övergår till hyrestagaren i slutet av hyresperioden. En Airbus A320 är fortsatt uthyrt till en hyrestagare i Filippina fram till januari 2026. Två Saab 2000 plan har varit utan hyrestagare under året och planeras att säljas. De tre flygplansmotorerna har under året avyttrats i samband med att avtalsperioden under respektive leasingavtal gick ut, vilket gav ett negativt resultat om 1 442 tkr. Resultat före skatt uppgick för Rockton-koncernen till -5 930 tkr (-73 887 tkr). Resultatet har belastats med nedskrivningar av flygplan om 0 tkr (108 089).

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

Värdepappershandel bedrivs i det helägda företaget RGG Adm-Gruppen AB. Under de senaste åren har företagets verksamhet breddats till att inkludera mer långsiktiga investeringar i små och medelstora börsnoterade bolag. Resultat före skatt uppgick till -45 423 tkr (8 992), varav resultat från portföljen uppgick till -41 697 tkr (12 424).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Noterade Kärninnehav

Tagehus utökade sitt ägande i Atrium Ljungberg med 250 000 aktier samt förvärvade ytterligare aktier i K2A.

Credentia

Under året har Credentia ingått avtal om förvärv av mark i Norrtälje, Järfälla, Östhammar, Rimbo och Uppsala. Vidare har Credentia under 2021 produktionsstartat 163 lägenheter och totalt såldes 175 lägenheter under året. Stora externa projekt under året har varit projekt Alen,



hyresrätter och äldreboende i Norrtälje hamn som kommer att färdigställas i början av 2022, där Nordr är beställare. För Nordr har även etapp ett av tre påbörjats i projekt Solna Palett med produktion av bostadsrätter. Vidare så har produktion av radhus i Uppsala åt Riksbyggen pågått under hela året, liksom pågående projekt i Brf Sjöhästen i Sollentuna där stamreovering löper på. Ytterligare ett stort externt projekt som pågått under året är hyresrätter i Rissne, även detta projekt med Nordr som beställare.

Fastigheter

Intresseföretaget Runö HB, som driver markutveckling i Täljöviken, avyttrade en konferensanläggning vilket resulterade i en vinst om 14 227 tkr för Tagehus andel.

Bad- och Friskvårdsanläggningar

Hemsö och Tagebad bildade under året Hemtag Fastigheter AB, som ägs med hälften vardera, för att utveckla, äga och förvalta bad- och friskvårdsanläggningar. Det gemensamma bolaget erbjuder kommuner och regioner en möjlighet att hyra anläggningen, ett alternativ till att bygga och äga i egen regi. Med hjälp av Tagebads specialistkunskap och erfarenhet inom bad- och friskvårdsanläggningar samt Hemsös långsiktighet, genomförandekraft och finansiella styrka kan bolaget bidra till att fler anläggningar byggs.

Longrun Capital

Tagehus har under 2021 fattat beslut om en ny inriktning för återinvesteringar av det kapital som investerats i onoterade techbolag. Som en följd av detta har den tidigare benämnda Digitaliseringsportföljen överförs i en ny struktur, kallad Longrun Capital. Mindre avyttringar av andelar i Esportal och Roaring har genomförts. Tilläggsinvesteringar i Corite, Printler och Webrock har genomförts liksom förvärv av Kena.

Övriga investeringar

Medley, liksom Grow Hotel i Solna har haft ett tufft år på grund av restriktioner och rekommendationer kopplade till covid-19.

BAMs dotterföretag ST Airborne Systems AB har under året vunnit tre större affärer med leveranser till holländska, kanadensiska och Indiska Kustbevakningarna. Projektet beräknas vara slutlevererade under 2023 och förklarar till stor del koncernens ökning i omsättning och resultat. Rockton har avyttrat två flygplan, med slutbetalning under 2023. BAM har även under året förvärvat samtliga aktier i bolaget Force Aerospace Testing AB vars verksamhet består av oförstörande tester inom flygindustrin.

Den noterade portföljen i RGG har under året gjort stora förluster.

KONCERNENS RESULTAT

Nettoomsättning uppgick till 1 293 318 tkr (1 085 872), justerad EBITDA till 88 844 tkr (114 544) och resultat före skatt på 6 729 tkr (-23 790). Årets resultat efter skatt uppgick till 9 477 tkr (-35 585). Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag uppgick till 748 tkr (-28).

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Kassaflödet uppgick till -71 075 tkr (-41 846), varav kassaflöde från den löpande verksamheten stod för -25 648 tkr (547). Kassaflöde från Investeringsverksamheten uppgick till -17 049 tkr (-17 740) och kassaflöde från finansieringsverksamheten till -28 377 tkr (-24 652). Investeringar i materiella anläggningstillgångar har under året gjorts med 17 607 tkr (69 657) varav Credentia stod för 9 365 tkr av investeringarna. Föregående år bestod 52 560 tkr av investeringarna ett brandflyg samt flygplansinvesteringar gjorda av BAM.

FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Likvida medel uppgick till 205 587 tkr (274 505). Skulder till kreditinstitut uppgick till 1 686 507 tkr (1 690 087). Medelräntan på räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 2,0 procent (2,4). Medellöptiden för räntebindningen uppgick till 1,9 (1,8) år. Derivat i form av swapavtal används för att minimera ränterisken.

Eget kapital uppgick på balansdagen till 1 812 772 tkr (1 803 264), vilket motsvarar en soliditet på 46 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.

Kostnadsbesparingar inom moderbolaget har förbättrat justerad EBITDA med 13 261 tkr och uppgick till -27 938 tkr (-41 199). Resultat efter finansiella poster men före koncernbidrag och skatt uppgick till 152 820 tkr (6 841). Omstrukturering av digitaliseringsportföljen till en ny struktur, Longrun Capital, har lett till ett koncerninternt realisationsresultat om 147 969 tkr. Moderbolaget har även belastats med nedskrivningar av andelar i koncernföretag uppgående till 35 600 tkr (15 300).

Likvida medel uppgick till 98 259 tkr (111 161). De långfristiga skulderna uppgick till 195 195 tkr (426 444) och skulder till kreditinstitut till 879 759 tkr (801 419).

Eget kapital uppgick på balansdagen till 1 896 269 tkr (1 727 708), vilket motsvarar en soliditet på 62 procent (61). 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 utifrån att dessa bör vara en integrerad del av affärsstrategin. Tagehus har delegerat ansvaret för hållbarhetsarbete till dotterföretagen. Bolagen fokuserar bland annat på miljö (vatten, energi), medarbetare (Tagehus ska bedriva en verksamhet som präglas av ärlighet, lojalitet, pålitlighet och omtanke om individen) och samhällsengagemang. Tagehus samhällsengagemang syftar till att bidra till ett bättre framtida samhälle.

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;
<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 BF9K, 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 Svanenmärkta projekt finns i Barkarbystaden, och fler Svanenmärkta byggnader projekteras för. Detta är ett kvitto på långsiktigt 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 minskat energiförbrukningen per kvadratmeter i Åretorpets Lägenheter med 11 procent sedan 2017.

Badanläggningarna i Tyresö och Järfälla har minskat energiförbrukningen per badbesökare, detta trots att antalet besökare varit lägre med anledning av pandemin. De solceller som installerats i Tyresö har minskat behovet

av köpt el med ca 10 procent på årsbasis. Arbete med att byta ut konventionella belysningsarmaturer mot LED-armaturer har påbörjats.

Nyckeltalen för hotellen är energiförbrukning per gästnatt och under 2021 har detta minskat med 13 procent. 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.

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 458 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 sedan 2021 indelad i sex segment. Verksamheten innebär risker hänförliga både till moderbolaget och bolagen. Tagehus har en riskspridning i att bolagen och investeringarna har olika risk och verkar i olika branscher.

Noterade Kärninnehav

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

Credentia

Credentia har en projektportfölj för bostadsproduktion som är fördelad på Norrtälje, Österåker, Östhammar, Valentuna, Uppsala och Järfälla kommun. Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har under perioden varit stark på de orter där Credentia har produktion. Med den starka marknaden som utgångspunkt ser Credentia möjligheter att bygga mer på egen mark, men med möjlighet att bibehålla möjligheten att ställa om produktionen och öka entreprenadverksamheten åt externa beställare när marknadsvillkoren ändras, vilket 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. 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 upp bärs från kommunen negativt. För att hantera tekniska risker och för att minimera driftstörningar arbetar vi dels långsikt med övergripande underhållsplanering, dels genom dagliga besök av drifttekniker som övervakar, upprätthåller och optimerar tekniska funktioner. Badanläggningarnas intäkter utgörs dels av en fast ersättning från respektive kommun, dels en hyra från den aktör

(Medley) som bedriver verksamhet i anläggningarna. Kommunintäkterna är baserade på 30-åriga avtal och är väldigt säkra. Det finns dock bestämmelser i avtalen som innebär att ersättningen kan minskas eller till och med utebli för den händelse 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 mm). 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. Bostadsbeståndet i Åre har i det närmaste inte alls påverkats av restriktioner på grund av covid-19. 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 intäktsidan.

Tagehus äger även två hotellfastigheter.

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

Tagehus har bolag inom några av de branscher som träffats hårt i samband med Coronavirusets spridning såsom besöksnäring inklusive hotellverksamhet, flyg, bad- och friskvårdsverksamhet.

Medley har varit hårt drabbade av covid-19 och därpå följande restriktioner och rekommendationer, men under de tuffa åren 2020 och 2021 förstärkt sin portfölj av driftsavtal, vilket gör att bolaget står väl rustat för de kommande åren. Den stora externa risken som föreligger i närtid är ytterligare pandemivåg och följd effekter av sådana.

Finansiell ställning och likviditet

Tagehus arbetar aktivt för att finansiella risker ska begränsas samtidigt som en aktiv förvaltning långsiktigt ska trygga finansiering till lägsta möjliga kostnad. En av riskerna utgörs av refinansieringsrisk. För att underlätta refinansiering vid låneförfall har Tagehus-koncernen valt att sprida förfall av lån över tiden samt att arbeta med flera olika banker. Några lån innehåller finansiella nyckeltal. Nyckeltal är unika för varje låneavtal. Moderbolaget har lån där noterade aktier är pantsatta, där börskurs och belåningsgrader är viktiga parametrar för dessa. I övrigt utgörs existerande lån som är säkerställda med fastigheter. En mindre del av lånen är säkerställda med flygplan. Derivat i form av swappar används för att minimera ränterisken. Koncernen har även ingått i swapavtal där rörlig ränta växlas till fast, se not 37.

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

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

De delar av koncernen som påverkats av restriktioner och rekommendationer kopplat till Coronaviruset, såsom Medley och hotellrörelserna ser en återhämtning sedan restriktionerna upphävdes den 9 februari 2022.

Globala råvaru- och kapitalmarknader har påverkats av kriget i Ukraina, som utbröt under första kvartalet. För Tagehus innebär utvecklingen främst ett ökat fokus på projektrisk i koncernens byggverksamhet och ett fortsatt löpande arbete med ränte- och finansieringsrisk. Tagehus har ingen verksamhet i någon av de inblandade länderna.

FÖRETAGETS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

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

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av företagets resultat (kr):

Till årsstämman förfogande står	SEK
Överkursfond	797 120 000
Balanserat resultat	926 368 062
Årets resultat	168 561 339
	1 892 049 401
Styrelsen föreslår följande vinstdisposition	
Balanseras i ny räkning	1 892 049 401
	1 892 049 401

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	
		2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning	2	1 293 318	1 085 872	-	-
Aktiverat arbete för egen räkning		2 555	3 161	-	-
Övriga rörelseintäkter	3	47 375	69 250	3, 6	8 793
Summa nettoomsättning, aktiverat arbete för egen räkning samt övriga rörelseintäkter		1 343 248	1 158 283	8 793	10 462
Rörelsens kostnader					
Verksamhetskostnader		-705 503	-514 937	-	-
Övriga externa kostnader	4, 5	-225 330	-214 699	4, 5, 6	-29 786
Personalkostnader	7	-318 293	-290 460	7	-21 775
Av- och nedskrivningar samt återföringar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-90 170	-227 323	8	-272
Övriga rörelsekostnader		-9 123	-5 956		-351
Summa rörelsens kostnader		-1 348 419	-1 253 375	-36 777	-52 435
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag		748	-28		
Nedskrivning av andelar i intresseföretag		-1 366	-4 845		
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt		11 014	-884		
Rörelseresultat	2	5 224	-100 849	-27 984	-41 973
Resultat från finansiella poster					
Resultat från tradingverksamhet		-41 697	12 424		
Resultat från andelar i koncernföretag				9	-34 850
Resultat från andelar i intresseföretag				10	-2 731
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	106 638	90 260	11	238 466
Övriga ränteutäkter och liknande resultatposter	12	2 488	-5 125	12	5 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-65 924	-20 499	13	-25 582
Summa resultat från finansiella poster		1 504	77 060	180 803	48 814
Resultat efter finansiella poster		6 729	-23 790	152 819	6 841
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag				16 688	-39 307
Resultat före skatt		6 729	-23 790	169 507	-32 466
Skatt på årets resultat	14	2 748	-11 795	14	-946
Årets Resultat		9 477	-35 585	168 561	-32 466
Hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		4 608	-29 524		
Minoritetsintresse		4 869	-6 061		
		9 477	-35 585		

2

Balansräkning

Belopp i tkr	Koncernen			Moderbolag		
	Not	2021-12-31	2020-12-31	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>						
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	7 514	5 976	-	-	-
Varumärken	16	1 666	5 001	-	-	-
Goodwill	17	16 552	30 291	-	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		25 732	41 268	-	-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>						
Byggnader och mark	18	257 977	265 739	-	-	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet	19	1 479	2 810	19	-	-
Förvaltningsfastigheter byggnader och mark	20	278 580	288 967	-	-	-
Flygplan	21	156 661	319 444	-	-	-
Inventarier och installationer	22	157 668	172 089	22	563	838
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20, 23	18 633	9 060	-	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		870 997	1 058 109	563	838	
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>						
Andelar i koncernföretag	25			24	1 135 017	856 438
Fordringar hos koncernföretag				26	123 618	177 863
Andelar i intresseföretag	27	216 062	203 713	27	2 830	5 013
Fordringar hos intresseföretag		7 443	7 443		793	793
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	1 701 034	1 601 516	28	1 577 057	1 566 939
Uppskjuten skattefordran	14	34 816	25 622	14	18 529	19 475
Andra långfristiga fordringar	29	216 811	137 122	29	40 031	48 534
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 176 167	1 975 415		2 897 875	2 675 055
Summa anläggningstillgångar		3 072 895	3 074 792		2 898 438	2 675 893
Omsättningstillgångar						
<i>Varulager m.m.</i>						
Exploateringsfastigheter	30	140 160	111 785	-	-	-
Värdepapper	31	51 583	86 801	-	-	-
Övrigt varulager		17 385	15 327	-	-	-
Summa varulager m.m.		209 128	213 913	-	-	-
<i>Kortfristiga fordringar</i>						
Kund- och hyresfordringar		108 854	77 103	203		591
Fordringar hos intresseföretag		6 099	5 994	105		-
Fordringar hos koncernföretag				24 084		8 081
Skattefordringar		1 836	5 166	-		647
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	32	146 203	106 690	-		-
Övriga fordringar		171 567	96 422		47 674	28 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	26 759	29 893	33	1 129	723
Summa kortfristiga fordringar		461 318	321 269		73 194	38 375
<i>Kassa och bank</i>						
		205 587	274 505		98 259	111 161
Summa omsättningstillgångar		876 033	809 686		171 453	149 536
SUMMA TILLGÅNGAR		3 948 928	3 884 478		3 069 892	2 825 429

✓

Belopp i tkr	Koncernen			Moderbolag		
	Not	2021-12-31	2020-12-31	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		954 547	949 933			
Balanserat resultat					926 368	958 834
Årets resultat					168 561	-32 466
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 755 887	1 751 273		1 896 269	1 727 708
Minoritetsintressen		56 886	51 991			
Summa eget kapital		1 812 772	1 803 264		1 896 269	1 727 708
Avsättningar						
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	39 310	37 384	14	-	-
Övriga avsättningar	35	22 319	8 692	35	17 500	-
Summa avsättningar		61 629	46 076		17 500	-
Långfristiga skulder						
	36, 37			36, 37		
Skulder till kreditinstitut	39	754 788	1 012 504	39	17 940	249 644
Skulder till koncernföretag					164 000	162 500
Skulder till delägare		7	3 792		7	3 792
Övriga långfristiga skulder	40	23 542	27 801	40	13 249	10 509
Summa långfristiga skulder		778 336	1 044 097		195 195	426 444
Kortfristiga skulder						
Skulder till kreditinstitut	39	928 033	677 583	39	861 820	551 775
Checkräkningskredit		3 686	-		-	-
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	32	39 564	29 206		-	-
Förskott från kunder		6 843	53		-	-
Leverantörsskulder		100 742	72 452		1 198	1 022
Skulder till koncernföretag					88 979	91 515
Skatteskulder		200	1 738		-	195
Skulder till intresseföretag		-	196		-	-
Övriga kortfristiga skulder	41	99 850	109 716	41	2 335	14 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37, 42	117 273	100 098	37, 42	6 595	12 578
Summa kortfristiga skulder		1 296 190	991 042		960 927	671 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 948 928	3 884 478		3 069 892	2 825 429



Rapport över förändring i eget kapital i koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets-intresse	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	4 220	797 280	979 463	56 686	1 837 649
Årets resultat			-29 524	-6 061	-35 585
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag			-6	0	-7
Minoritet vid förvärv				10	10
Minoritetens andel av lämnade och återbetalda tillskott				1 356	1 356
Emissionsutgifter ¹⁾		-160			-160
Utgående balans per 31 december 2020	4 220	797 120	949 933	51 991	1 803 264
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	0	5
Minoritet vid förvärv				25	25
Minoritetens andel av kvittningsemission				1	1
Utgående balans per 31 december 2021	4 220	797 120	954 547	56 886	1 812 772

1) Emissionsutgifter avser nyemissionen som genomfördes 2019.

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 2020	4 220	797 280	893 374	65 460	1 760 334
Disposition av föregående års resultat			65 460	-65 460	-
Årets resultat				-32 466	-32 466
Emmissionsutgifter ¹⁾		-160			-160
Utgående balans per 31 december 2020	4 220	797 120	958 834	-32 466	1 727 708
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

1) Emissionsutgifter avser nyemissionen som genomfördes 2019.

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	5 224	-100 849	-27 984	-41 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	91 116	191 857	45	773
Erhållen ränta m.m.	4 735	7 337	4 721	9 853
Erlagd ränta m.m.	-39 912	-52 826	-20 112	-22 695
Betald inkomstskatt	-1 950	-2 550	-	108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	59 213	42 969	-43 329	-53 934
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager	-39 061	-3 981	-	-
Förändring av kundfordringar	-30 437	-2 408	373	-289
Förändring av övriga fordringar	-62 113	-42 348	-1 079	-12 476
Förändring av leverantörsskulder	28 063	-3 952	176	-1 531
Förändring av övriga kortfristiga skulder	18 687	10 267	8 380	-3 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25 648	547	-35 479	-72 116
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-1 339	258	-25	-40
Lämnade aktieägartillskott till dotterföretag	-	-	-17 640	-6 265
Avyttring av dotterföretag	-	-8	-	-
Förvärv av intresseföretag	-543	-4 317	-518	-2 930
Aktieägartillskott till intresseföretag	-2 037	-4 244	-37	-4 244
Utlåning till intresseföretag	-	-4 000	-	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-3 087	-3 471	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 607	-69 657	-153	-145
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-12 837	20 523	383	136
Förvärv av andra långfristiga värdepappersinnehav	-146 499	-114 207	-141 087	-98 136
Avyttring av andra långfristiga värdepappersinnehav	47 236	55 295	38 217	22 261
Erhållna utdelningar på aktier	80 846	80 668	80 486	80 092
Ökning av långfristiga fordringar	-80 351	-67 789	-	-20 473
Reglering av långfristiga fordringar	93 494	96 344	48 796	64 314
Förändring kortfristiga placeringar	-	-3 135	-	-3 136
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 049	-17 740	8 422	31 433

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	253 953	52 523	250 020	18 833
Lösen/amortering av lån	-278 987	-62 566	-189 520	-20 250
Förändring kortfristig finansiering (checkräkningskredit)	3 686	-2 278	-	-
Reglering av ägarlån	-3 785	-13 905	-3 785	-13 905
Minoritetens andel av tillskott/återbetalade tillskott	-	1 356	-	-
Inbetald optionspremie	231	217	231	217
Slutreglering option	-3 476	-	-3 476	-
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	10 559
Lämnade koncernbidrag	-	-	-39 307	-6 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-28 377	-24 652	14 163	-10 670
Årets kassaflöde	-71 075	-41 846	-12 895	-51 352
Likvida medel vid årets början	274 505	318 324	111 161	163 792
Kursdifferens i likvida medel	2 157	-1 974	-8	-1 279
Likvida medel vid årets slut	205 587	274 505	98 259	111 161
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivningar	90 170	227 323	272	523
Realisationsresultat vid försäljning av koncernföretag	-748	28	-	-
Realisationsresultat vid försäljning/utrangering av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 845	-17 687	-226	251
Övriga avsättningar	13 627	-14 268	-	-
Justering för intresseföretag	-9 648	5 729	-	-
Övriga justeringar	-6 130	-9 269	-	-
	91 116	191 857	45	773

Tilläggsupplysningar

not I

REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänt om företaget

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

Redovisningsprinciper

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

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

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

I årsredovisningen för 2021 har indelning av segment ändrats. Ändringen har skett då verksamheten har fått ny inriktning. Den nya indelningen speglar och stämmer väl överens med att Tagehus är en ägare med tydlig närvaro i fastighetsbranschen. Jämförelseåret har räknats om med avseende på segment.

Koncernredovisning

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

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderbolaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget. Se avsnitt Rörelseförvärv nedan för redovisning av förvärv och avyttring av dotterföretag. Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Minoritetsintresse

Koncernens resultat och komponenter i eget kapital är hänförligt till moderbolagets ägare och minoritetsintresse. Minoritetsintressen redovisas separat inom eget kapital i koncernbalansräkningen och i direkt anslutning till posten Årets resultat i koncernresultaträkningen. Om koncernmässigt eget kapital avseende dotterföretaget är negativt, redovisas minoritetsintresset i dotterföretaget som en fordran på minoriteten, en negativ post inom eget kapital, endast om minoriteten 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 minoritetens andel till anskaffningsvärdet. Minoritetens 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 minoritetens 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.

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

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

Goodwill

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

Per varje balansdag gör företaget en bedömning om det finns någon indikation på att värdet av goodwill är lägre än det redovisade värdet. Finns det en sådan indikation beräknar företaget återvinningsvärdet för goodwill och upprättar en nedskrivningsprövning. Vid prövning av nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas bli gynnade av förvärvet. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, minskas i första hand det redovisade värdet för goodwill som hänförs 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. 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 på grund av 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 riskerna och fördelarna 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 framåttriktat. Avskrivning påbörjas när tillgången kan användas.

Anskaffning genom intern upparbetning

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

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

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 tillverkningsstidpunkten. Kostnader för vissa större underhållsåtgärder på flygplanen betalas löpande in i förskott utav hyrestagaren baserat på brukandet av flygplanet. Inbetalade belopp skuldförs. Hyrestagare har rätt att erhålla ersättning från underhållsreserver när motsvarande underhåll har genomförts. Underhållsreserverna har fördelats mellan en kortfristig och en långfristig del med hänsyn till den förväntade tidpunkten för underhållsåtgärder. I de fall det finns underhållsreserver betraktas flygplanen som en komponent. Anledningen till detta är dels att bolagen då disponerar över reserver som kan användas för underhåll, reparation och utbyte av ett antal definierade komponenter av flygplanen när dessa komponenter blir föråldrade eller förslitna och tas ur bruk, dels åligger det hyrestagaren att underhålla, reparera eller byta ut andra komponenter under hyresperioden eller vid hyresperiodens slut. Denna möjlighet innebär att komponenter som har en kortare nyttjandeperiod än flygplanskroppen kan förnyas så att de kan anses bestående under hela livslängden av flygplanet.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

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

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

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar exklusive goodwill

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

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

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

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

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

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 av 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 nettoomsättningen.

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.

not 2

SEGMENT

Nettoomsättning	Koncernen	
	2021	2020
tkr		
Noterade kärninnehav	-	-
Credentia	716 879	532 583
Fastigheter	34 718	33 052
Bad- och friskvårdsanläggningar	82 897	73 891
Longrun Capital	-	-
Övriga investeringar	534 354	514 554
Koncerngemensamt/övrigt	-	-
Eliminering av koncerninterna transaktioner	-75 530	-68 208
	1 293 318	1 085 872

Specifikation nettoomsättning övriga investeringar	Koncernen	
	2021	2020
tkr		
Medley	295 388	301 132
Tagehus Hotel	14 488	13 625
BAM Intressenter AB (BAM)	197 810	119 055
Rockton Aviation Holding - koncernen	23 178	79 247
Firerock	3 491	1 496
	534 354	514 554

Justerad EBITDA ¹⁾	Koncernen	
	2021	2020
tkr		
Noterade kärninnehav	-	-
Credentia	24 713	26 382
Fastigheter	20 498	19 121
Bad- och friskvårdsanläggningar	32 829	28 062
Longrun Capital	-2 371	-
Övriga investeringar	41 112	82 179
Koncerngemensamt/övrigt	-27 938	-41 199
	88 844	114 544

Resultat före skatt	Koncernen	
	2021	2020
tkr		
Noterade kärninnehav	82 435	76 840
Credentia	14 624	14 492
Fastigheter	13 688	20 087
Bad- och friskvårdsanläggningar	10 850	6 994
Longrun Capital	332	8 815
Övriga investeringar	-64 613	-85 724
Koncerngemensamt/övrigt	-50 586	-65 295
	6 729	-23 790

Avstämning resultatmätt med resultaträkning:

tkr	Koncernen	
	2021	2020
Rörelseresultat enligt resultaträkning	5 224	-100 849
Avskrivningar och nedskrivningar	90 170	227 323
Realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella anläggningstillgångar	3 845	-17 687
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-748	28
Resultat hänförligt till intresseföretag	-9 648	5 729
Justerad EBITDA¹⁾	88 844	114 544
Finansnetto	1 504	77 060
Resultat hänförligt till intresseföretag	9 648	-5 729
Realisationsresultat vid avyttring/utrangering av materiella anläggningstillgångar	-3 845	17 687
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	748	-28
Avskrivningar och nedskrivningar	-90 170	-227 323
Resultat före skatt	6 729	-23 790

I årsredovisningen för 2021 har indelning av segment ändrats. Ändringen har skett då verksamheten har fått ny inriktning. Den nya indelningen speglar och stämmer väl överens med att Tagehus är en ägare med tydlig närvaro i fastighetsbranschen. Jämförelseåret har räknats om med avseende på segment. 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	
	2021	2020	2021	2020
Valutakursvinster på fordringar och skulder av rörelsekaraktär	5 697	499	-	-
Vinst vid avyttring/utrangering av immateriella och materiella anläggningstillgångar	314	18 547	242	100
Erhållna offentliga bidrag	20 797	18 778	-	-
Resultatförd negativ goodwill vid förvärv	3 323	-	-	-
Övriga rörelseintäkter, koncern	-	-	4 762	6 484
Övriga rörelseintäkter	17 243	31 426	3 789	3 878
	47 375	69 250	8 793	10 462

not 5

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Specifikation erhållna offentliga bidrag	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
tkr				
Stöd för korttidsarbete	2 838	6 466	-	-
Omställningsstöd	12 910	4 035	-	-
Kompensation för sjuklöne-kostnader och lönebidrag	4 772	3 094	-	-
Statliga hyresrabatter	200	2 533	-	-
Övriga offentliga bidrag	77	2 650	-	-
Summa erhållna offentliga bidrag	20 797	18 778	-	-

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

Omställningsstöden 2021 avser perioden augusti-december 2020 samt januari -juni 2021. Omställningsstöden för 2020 avser perioden mars - juli 2020.

not 4

LEASINGAVTAL

Operationella leasingavtal - leasetagare

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende främst lokaler och tjänstebilar. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår i koncernen till 73 810 tkr (72 679) och i moderföretaget till 2 204 tkr (4 489). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Förfaller inom ett år	81 412	69 382	2 082	2 108
Förfaller senare än ett år men inom fem år	200 386	172 798	4	2 014
Förfaller senare än fem år	193 825	194 567	-	-
	475 622	436 747	2 086	4 123

Operationella leasingavtal - leasegivare

Koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler och flygplan som hyrs ut till kunder. Summa av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 46 310 tkr (102 772). Framtida minimileaseavgifter avseende operationella leasingavtal förfaller enligt nedan.

tkr	Koncernen	
	2021	2020
Förfaller inom ett år	38 141	61 229
Förfaller senare än ett år men inom fem år	116 270	131 914
Förfaller senare än fem år	7 540	20 125
	161 951	213 268

Finansiella leasingavtal - leasegivare

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

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	2 433	685	375	-
Övriga tjänster	1 034	-	1 034	-
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	271	1 807	200	434
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	216	233	-	83
Skatterådgivning	266	130	-	77
Övriga tjänster	118	128	-	-
Grant Thornton				
Revisionsuppdrag	199	303	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	30	-	-	-
Skatterådgivning	-	26	-	-
	4 567	3 312	1 609	595

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

not 6

INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

%	Moderbolag	
	2021	2020
Andel av moderbolagets fakturerade arvodet och fakturerade kostnader som avser koncernföretag	54	66
Andel av inköp som avser koncernföretag	-	-

not 7

PERSONAL

Medelantalet anställda	2021		2020	
Moderbolag				
Män	4		4	
Kvinnor	8		9	
Totalt i moderbolaget	12		13	
Dotterföretag				
Män	273		249	
Kvinnor	173		176	
Totalt i dotterföretag	446		425	
Koncernen totalt	458		438	
	Koncern		Moderbolag	
Löner, ersättningar m.m.	2021	2020	2021	2020
Styrelse och VD				
Löner och ersättningar	10 906	14 491	1 983	7 140
Pensionskostnader	2 262	3 078	343	1 111
	13 168	17 569	2 326	8 252
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	210 870	191 348	6 786	7 477
Pensionskostnader	14 413	12 850	1 922	1 411
	225 283	204 198	8 708	8 888
Sociala kostnader (exklusive pensionskostnader)	71 827	63 866	4 715	3 933
	310 278	285 632	15 749	21 073
Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
Antal styrelseledamöter, varav kvinnor	24	22	4	4
Antal övriga befattningshavare inkl. VD, varav kvinnor	17	24	2	3
Pensionsförpliktelser till styrelse och VD	-	-	-	-

Avtal om avgångsvederlag i moderbolag 2020-12-31 och 2021-12-31

Avtal om avgångsvederlag saknas i moderbolaget.

not 8

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Av- och nedskrivningar fördelade per tillgång:				
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	-1 549	-866	-	-
Varumärken	-3 335	-3 336	-	-
Goodwill	-13 739	-20 824	-	-
Byggnader och mark	-7 907	-7 875	-	-
Förvaltningsfastigheter-byggnader	-12 824	-12 652	-	-
Flygplan	-29 491	-159 132	-	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet	-1 480	-1 858	-	-140
Inventarier och installationer	-19 846	-20 781	-272	-383
	-90 170	-227 323	-272	-523

not 9

RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

tkr	Moderbolag	
	2021	2020
Utdelning från dotterföretag	-	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	750	-35
Nedskrivningar av andelar i dotterföretag	-35 600	-15 300
	-34 850	-15 335

not IO

RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

tkr	Moderbolag	
	2021	2020
Utdelning från intresseföretag	-	1 924
Nedskrivning av andelar och fordringar i intresseföretag	-2 731	-7 403
	-2 731	-5 480

not II

RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH
FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Utdelning aktier	80 486	78 168	80 486	78 168
Nedskrivning av aktieinnehav	-4 663	-3 507	-3 492	-3 507
Realisationsresultat vid avyttring av aktier och andelar	3 708	-1 251	152 336	2 427
Ränteintäkter långfristiga fordringar	8 529	10 496	4 930	10 393
Nedskrivning långfristiga fordringar	-	-242	-	-242
Återförd nedskrivning	-	11 432	-	8 880
Kursdifferens	18 578	-4 837	4 206	-3 301
	106 638	90 260	238 466	92 819

not I2

ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH
LIKNANDE RESULTATPOSTER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Realisationsresultat vid avyttring av aktier	-	-3 136	-	-3 136
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	4 345	3 329
Ränteintäkter, övriga	1 095	1 357	887	1 020
Kursdifferenser	1 392	-3 347	267	-2 599
	2 487	-5 125	5 498	-1 386

not I3

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-4 044	-3 285
Räntekostnader, övriga	-43 216	-51 783	-17 199	-19 196
Övriga finansiella poster	-4 188	-1 042	-3 452	-214
Kursdifferenser	-18 520	32 327	-887	891
	-65 924	-20 499	-25 582	-21 804

not I4

SKATT

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	6 729	-23 790	169 507	-32 466
Avgår: Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-11 014	884	-	-
Återläggning: Andelar i handelsbolags resultat före skatt	12 581	445	-	-
Summa	8 296	-22 461	169 507	-32 466
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4)	-1 709	4 807	-34 919	6 948
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-9 614	-10 748	-9 911	-5 478
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	4 976	11 451	219	467
Effekt av ej avdragsgilla räntor	-1 895	-1 650	-1 327	-1 529
Skatteeffekt av ej skattepliktigt realisationsresultat	751	-	31 233	-
Skatteeffekt på schablonränta på periodseringsfond	-12	-	-	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	6 207	99	4 730	-
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	1 583	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 162	-446	-	-
Effekt av ändrad skattesats	9	252	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran	-5 375	-11 721	-	-408
Övrigt	8 989	-3 839	9 028	-
Redovisad skattekostnad	2 748	-11 795	-946	0
Effektiv skatt	-33%	-53%	1%	0%
Uppskjuten skatt	7 266	-9 018	-946	-
Aktuell skatt	-4 517	-2 776	-	-
Redovisad skattekostnad	2 748	-11 795	-946	-

Uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskott

Tillgångar	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
tkr				
Underskottsavdrag	18 793	23 563	9 501	19 475
Materiella anläggningstillgångar	2 082	1 303	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	9 028	-	9 028	-
Värdepapper - varulager	5 089	2 351	-	-
Uppskjuten skatt - tillgångar	34 993	27 216	18 529	19 475
Kvittning mot uppskjutna skatteskulder	-176	-1 594	-	-
Uppskjuten skattefordran	34 816	25 622	18 529	19 475
Skulder				
tkr				
Materiella anläggningstillgångar	8 610	7 672	-	-
Obeskattade reserver	30 876	31 305	-	-
Uppskjuten skatt - skulder	39 486	38 977	-	-
Kvittning mot uppskjutna skattefordringar	-176	-1 594	-	-
Uppskjuten skatteskuld	39 310	37 384	-	-
Uppskjuten skattefordran / skatteskuld netto	-4 494	-11 761	18 529	19 475

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

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
tkr				
Ingående redovisat värde	-11 761	-2 743	19 475	19 475
<i>Redovisat i resultaträkningen</i>				
Skatt på temporära skillnader	10 465	-9 018	9 028	-
Akivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	1 583	-	-	-
Förändring av värdering av underskottsavdrag under året	7 282	-	-	-
Utnyttjande av tidigare aktiverade underskottsavdrag	-12 062	-	-9 974	-
Uppskjuten skattefordran /skatteskuld netto	-4 494	-11 761	18 529	19 475

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 126 944 tkr (133 047). Moderföretaget har ej aktiverade underskottsavdrag på 0 tkr (23 712). Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 procent.

not **15****BALANSERADE UTGIFTER FÖR UTVECKLINGS-
ARBETEN OCH LIKANDE ARBETEN**

tkr	Koncern	
	2021-12-31	2020-12-31
tkr		
Ingående anskaffningsvärde	14 260	11 099
Årets aktiverade utgifter/inköp	3 087	3 161
Omklassificeringar	2 244	-
Försäljning/utrangering	-96	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 495	14 260
Ingående avskrivningar	-8 283	-7 417
Årets avskrivningar	-1 549	-866
Omklassificeringar	-2 244	-
Försäljning/utrangering	96	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 981	-8 283
Utgående redovisat värde	7 514	5 976

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

Avskrivningar beräknas på en nyttjandeperiod av fem år.

not **16****VARUMÄRKEN**

tkr	Koncern	
	2021-12-31	2020-12-31
tkr		
Ingående anskaffningsvärde	16 808	16 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 808	16 808
Ingående avskrivningar	-11 807	-8 471
Årets avskrivningar	-3 335	-3 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 142	-11 807
Utgående redovisat värde	1 666	5 001

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

not **I7**

GOODWILL

tkr	Koncern	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	160 099	159 789
Årets förvärv	-	310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 099	160 099
Ingående avskrivningar	-81 981	-68 157
Årets avskrivningar	-13 739	-13 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 720	-81 981
Ingående nedskrivningar	-47 827	-40 827
Årets nedskrivningar	-	-7 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-47 827	-47 827
Utgående redovisat värde	16 552	30 291

Goodwill uppgående till 3 966 tkr (9 255) 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 342 tkr (1 030) härrör från ett förvärv 2017 av dotterdotterföretaget Roslagens Byggnadsentreprenad AB inom segmentet Credentia. Avskrivningar beräknas på en nyttjandeperiod av fem år. Goodwill uppgående till 12 244 tkr (20 006) avser BAM koncernen, i segmentet Övriga investeringar. 12 027 tkr (19 727) av dessa 12 244 tkr (20 006) avser BAM Intresenter AB som förvärvades 2019. 217 tkr (279) avser verksamhet inom mätflyg som förvärvades 2020 av Bromma Air Maintenance AB. Under 2020 skedde en nedskrivning av goodwill med 7 000 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	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	302 260	302 104
Investeringar	145	-
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	-	156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 405	302 260
Ingående avskrivningar	-36 522	-28 647
Årets avskrivningar	-7 907	-7 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 428	-36 522
Utgående redovisat värde	257 977	265 739
Varav byggnader	252 640	260 402
Varav mark	5 336	5 336
	257 977	265 739

not **I9**

FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 255	11 883	0	1 390
Investeringar	149	219	-	40
Omklassificeringar till inventarier och installationer	-	-1 347	-	-1 347
Försäljningar/utrangeringar	-243	-499	-	-83
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 161	10 255	0	0
Ingående avskrivningar	-7 445	-6 733	0	-714
Försäljningar/utrangeringar	243	318	-	26
Omklassificeringar till inventarier och installationer	-	828	-	828
Årets avskrivning	-1 480	-1 858	-	-140
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 682	-7 445	0	0
Utgående redovisat värde	1 479	2 810	0	0

Under 2021 har förbättringsutgifter på annans fastighet klassificerats om till förvaltningsfastigheter. Ingående anskaffningsvärde för 2020 har justerats med 11 484 tkr och årets avskrivningar för 2020 har justerats med 574 tkr.

not **20**

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER BYGGNADER OCH MARK

tkr	Koncern	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde ¹⁾	459 177	461 286
Investeringar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-1 124	-1 972
Omklassificeringar	3 734	-4 335
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	2 894	4 277
Kursdifferenser	-	-79
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden¹⁾	464 681	459 177
Ingående avskrivningar	-170 210	-161 931
Avyttringar och utrangeringar	667	40
Omklassificeringar	-3 734	4 333
Årets avskrivningar ¹⁾	-12 824	-12 652
Utgående ackumulerade avskrivningar¹⁾	-186 102	-170 210
Utgående redovisat värde¹⁾	278 580	288 967
Redovisat värde byggnader	261 648	272 994
Redovisat värde mark	16 932	15 972
	278 580	288 967

¹⁾ Under 2021 har förbättringsutgifter på annans fastighet klassificerats om till förvaltningsfastigheter. Ingående anskaffningsvärde för 2020 har justerats med 11 484 tkr och årets avskrivningar för 2020 har belastats med ytterligare 574 tkr.

Förvaltningsfastigheter - Jämförelse redovisat värde mot verkligt värde

tkr	Koncern	
	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde byggnader och mark	278 580	288 967
Redovisat värde pågående nyanläggning	4 095	3 979
Förvaltningsfastigheter redovisat värde	282 675	292 946
Förvaltningsfastigheter verkligt värde	676 870	642 000

Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgår till 677 (642) miljoner kronor. Värdering till verkligt värde har gjorts externt med obelånad kassaflödesmodell alternativt enligt ortsprismetoden. Efter den detaljerade kalkylperioden om mellan fem och femton år har ett restvärde bedömts genom en evighetskaptalisering 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 5,7 till 8,4 procent (5,6 - 9,5) och direktavkastningskravet från 3,6 till 6,3 procent (3,5 - 8,0).

not 21

FLYGPLAN

tkr	Koncern	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	623 287	544 826
Investeringar	-	52 560
Omklassificering	-239 488	25 901
Avyttringar och utrangeringar	-78 931	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 867	623 287
Ingående avskrivningar	-187 013	-110 069
Avyttringar och utrangeringar	65 654	-
Omklassificering	25 031	-25 901
Årets avskrivningar	-29 491	-51 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 818	-187 013
Ingående nedskrivning	-116 830	-8 741
Omklassificering	94 441	-
Årets nedskrivning	-	-108 089
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 389	-116 830
Utgående redovisat värde	156 661	319 444

Två avtal som har tecknats under 2021 avser finansiell leasing. Flygplanen som det berör har därmed omklassificerats från flygplan till långfristiga och kortfristiga fordringar.

not 22

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	274 259	263 541	4 144	3 914
Nyanskaffningar	4 614	5 724	153	105
Genom förvärv av dotterföretag	4 536	191	-	-
Omklassificering från pågående nyanläggning	-	1 988	-	-
Omklassificering från förbättringar på annans fastighet	-	1 347	-	1 347
Omklassificering	-66	5 429	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-3 614	-3 960	-169	-1 222
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 728	274 259	4 128	4 144
Ingående avskrivningar	-102 169	-78 319	-3 306	-2 987
Genom förvärv av dotterföretag	-3 091	-39	-	-
Omklassificering från förbättringar på annans fastighet	-	-828	-	-828
Omklassificering	66	-5 428	-	-
Avyttringar och utrangeringar	2 980	3 225	13	892
Årets avskrivningar	-19 846	-20 781	-272	-383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 060	-102 169	-3 565	-3 306
Utgående redovisat värde	157 668	172 089	563	838

Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp:

Anskaffningsvärde	7 016	7 487	-	-
Akkumulerade avskrivningar	-3 421	-2 386	-	-
	3 595	5 101	-	-

Leasingavtalen avser leasing av personbilar.

not 23

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

tkr	Koncern	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	9 060	4 668
Nedlagda utgifter	12 700	11 155
Avyttring och utrangeringar	-243	-305
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-2 894	-4 277
Omklassificering till byggnader och mark	-	-156
Omklassificering till inventarier och installationer	-	-1 988
Kursdifferenser	11	-36
Utgående redovisat värde	18 633	9 060

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

not 24

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

tkr	Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	999 175	878 215
Förvärv av andelar	74	40
Försäljning av andelar	-40 029	-120
Omvärdering till äggsköpeskilling	17 500	-12 690
Lämnade aktieägartillskott	296 606	133 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 273 326	999 175
Ingående nedskrivningar	-142 738	-127 437
Årets nedskrivningar	-35 600	-15 300
Försäljning av andelar	40 029	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-138 309	-142 737
Utgående redovisat värde	1 135 017	856 438

Dotterföretag Org nr / Säte	2021-12-31		2020-12-31	
	Antal/kapital andel	Redovisat värde	Antal/kapital andel	Redovisat värde
BirgittaHus AB, 556238-6366, Stockholm	18 300 100%	- 6 220	18 300 100%	- 4 220
AB Skalmjöblåsaren & Co KB, 902001-7704, Stockholm	- 90%	- 54 249	- 90%	- 54 249
Tagehus Fastigheter AB, 556669-1407, Stockholm	1 000 100%	- 44 385	1 000 100%	- 39 385
RGG Adm-Gruppen AB, 556074-1554, Stockholm	1 000 100%	- 85 246	1 000 100%	- 103 646
Åre-Torpet Holding AB, 556575-2176, Stockholm	1 000 100%	- 2 375	1 000 100%	- 2 375
Tagebad AB, 556586-3015, Stockholm	1 000 100%	- 31 800	1 000 100%	- 20 100
Medley Holding AB, 556653-2734, Stockholm	2 606 100%	- 102 152	2 606 100%	- 82 152
Rockton Aviation Holding AB, 559115-9834, Stockholm	500 100%	- 118 222	500 100%	- 133 022
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%	- 62 825	2 758 854 69%	- 45 325
Firerock AB 559258-7066, Stockholm	39997/48501 ¹⁾ 80%/97% ¹⁾	- 4 638	39 997 ¹⁾ 80% ¹⁾	- 4 590
Longrun Capital 1 Holding AB 559322-3661	250 100%	- 255 531	- -	- -
		1 135 017		856 438

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		Dotterföretag ägda av Tagehus Fastigheter AB	
Åretorpet Lägenheter AB 556109-4409, Stockholm	10 000 100%	Viken i Täljö AB 559068-5805, Norrtälje	500 100%
Dotterföretag ägda av Tagehus Fastigheter AB		Credentia Strandängen AB 559056-7581, Norrtälje	500 100%
AB Skalmeljblåsaren & Co KB 902001-7704, Stockholm	- 10%	Casobo Utvecklings AB 559060-6348, Norrtälje	500 100%
Centrum 29:5 AB 556966-3114, Stockholm	255 51%	Emmaus Fastigheter AB 559090-3604, Norrtälje	500 100%
Tagehus Hotel AB 559060-6280, Stockholm	275 55%	H-Huset SBS AB 559070-5702, Norrtälje	500 100%
Dotterföretag ägda av Tagebad AB		Vildnissen AB 559090-3596, Norrtälje	500 100%
Tyresö Nya Badanläggning AB 556784-0136, Stockholm	1 000 100%	Roslagens Byggnadsentreprenad AB 556749-7036, Norrtälje	600 60%
Järfälla Nya Badanläggning AB 556880-3554, Stockholm	500 100%	Rensviks ByggBolag AB 556907-1136, Norrtälje	300 60%
Kalmar Badhus AB 559267-7529, Stockholm	250 100%	Roslagens Byggnadsentreprenad Holding AB 556925-8501, Norrtälje	300 60%
Dotterföretag ägda av Åre-Torpet Holding AB		Roslagens Byggnadsentreprenad Invest AB 559275-2165, Norrtälje	600 60%
Åre-Torpet Eesti OU 10947640, Estland	1 50%	Håsta 1 AB 559287-1684	600 60%
Dotterföretag ägda av Rockton Aviation Holding AB		Skyttorp Exploatering AB 559320-8936	150 60%
Rockton Aviation AB 556866-8254, Stockholm	10 500 100%	Åsby Exploatering AB 559338-5288	600 60%
Rockton Aviation Equipment Leasing AB 559084-9294, Stockholm	1 000 100%	Credentia Kappseglaren AB 559164-6525, Norrtälje	1 000 100%
Rockrose Aircraft Holding AB 556972-7836, Stockholm	500 000 100%	Täljö Utveckling Nr 5 AB 559068-5425, Norrtälje	50 000 100%
Rockton Aviation Asset III AB 559129-3401, Stockholm	500 100%	Vildeken AB 559149-0569, Norrtälje	1 000 100%
Dotterföretag ägda av Medley Holding AB		Credentia Vallentuna AB 559183-5995, Norrtälje	500 100%
Medley AB 556609-1541, Stockholm	1 062 100%	Credentia Bålbroskogen AB 559202-8533, Norrtälje	500 100%
Atlag Sportcenter AB 556489-9960, Stockholm	1 000 100%	Credentia Lommarstranden AB 559252-5850, Norrtälje	500 100%
Dotterföretag ägda av Credentia AB		Credentia Nestor AB 559282-9062, Norrtälje	500 100%
Credentia Niord AB 556356-8863, Norrtälje	1 000 100%	Credentia Stenknäcken AB 559286-6726, Norrtälje	500 100%
Solbackastrand AB 556711-8806, Norrtälje	1 000 100%	Credentia Exploatering Bark AB 559240-7182, Norrtälje	1 000 100%
Credentia Invest AB 559176-1134, Norrtälje	1 000 100%	Credentia Lommaren AB 559290-7264, Norrtälje	500 100%
Rova Fastighets AB 556817-5862, Norrtälje	500 100%	Credentia Gullklövern AB 559311-4977, Norrtälje	500 100%
Credentia Affärsfastigheter AB 556440-4423, Norrtälje	1 000 100%	Credentia Watt AB 559339-5998, Norrtälje	500 100%
Preparator 2 AB 556851-2080, Norrtälje	100 100%	Credentia Exploatering Watt AB 559339-5980, Norrtälje	500 100%
Östhammarsbostäder AB 556851-2098, Norrtälje	100 100%	Credentia Lyckoklövern AB 559339-3639, Norrtälje	500 100%
Emmaus Invest AB 559085-0052, Norrtälje	500 100%	Credentia Exploatering Lyckoklövern AB 559346-0321, Norrtälje	500 100%
		Credentia Stinsen AB 559328-3061, Norrtälje	500 100%

not 26

FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Tillkommer indirekt ägda dotterföretag	Antal/ kapital andel
Credentia Exploatering Stinsen AB 559328-3061, Norrtälje	500 100%
Credentia Banvaktaren AB 559328-3079, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering Banvaktaren AB 559328-3111, Norrtälje	500 100%
Credentia Loket AB 559328-3087, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering Loket AB 559328-3129, Norrtälje	500 100%
Credentia Galjonen AB 559340-8379, Norrtälje	500 100%
Credentia Exploatering Galjonen AB 559340-8361, Norrtälje	500 100%
Lommarskogen Förvaltning AB 559028-6273	50000 90%
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	0/100000 ¹⁾ 0/100 % ¹⁾

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 AB äger 100 procent av preferensaktierna.

not 25

FÖRVÄRV UNDER ÅRET

Inga väsentliga rörelseförvärv har skett under året.

Ett mindre rörelseförvärv har skett i BAM.

Bam intressenter AB har bildat ett nytt bolag under året Bromma Air Maintenance NDT AB. I mars 2021 förvärvade det nybildade bolaget 100 procent av aktierna i det onoterade bolaget Force Aerospace Testing AB.

Bolagets verksamhet omfattar konstruktionskontroll, oförstörande provning och besiktning av kritiska delar samt komponenter på luftfartyg.

tkr	Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	177 863	53 095
Tillkommande under året	551	10 373
Amorteringar under året	-49 796	-14 314
Omklassificering	-	139 503
Kvittningar av fordringar genom lämnade aktieägartillskott	-5 000	-10 795
Utgående redovisat värde	123 617	177 863

not 27

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	248 903	242 481	36 432	28 210
Förvärv	543	5 102	518	3 715
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt (exklusive handelsbolag)	-1 567	-1 329	-	-
Andelar i intresseföretag resultat avseende handelsbolags resultat före skatt	12 581	445	-	-
Avyttring	-8	-	-8	-
Lämnade tillskott/erhållna utdelningar	2 167	2 204	37	4 508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 618	248 903	36 979	36 432
Ingående nedskrivningar	-45 190	-40 345	-31 419	-24 016
Årets nedskrivningar	-1 366	-4 845	-2 731	-7 403
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-46 555	-45 190	-34 150	-31 419
Utgående redovisat värde	216 062	203 713	2 830	5 013

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Intresseföretag Org nr, säte	Antal	Andel %	2021-12-31	2020-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Koncern				
Åre Personalboende AB, 556742-7041, Stockholm	500	50%	145	145
Rockton AB, 556791-1994, Stockholm	293	21%	191	700
Rockton Partners AB, 559176-1571, Stockholm	30 000/ 68 994 ¹⁾	30/69% ¹⁾	966	1 821
Runö Fastigheter Handelsbolag 969723-2107, Stockholm	303	30%	208 925	196 345
Ostrea Aquaculture Sweden AB 556971-4685, Stockholm	379 379	26%	0	0
Hotel PA Enköping AB, 559008-0841, Stockholm	2 450	49%	1 052	46
FPG Media AB 556673-9065, Stockholm	6 263 583	20%	974	1 212
Emergine Properties AB 559096-8490, Stockholm	857	30%	513	1 135
Scandinavian Avionics Bromma AB 556684-5292, Stockholm	720	36%	512	922
Bällstaudde Bostads-utveckling AB 559048-5610, Norrtälje	500	50%	1 387	1 387
HemTag Fastigheter AB 559309-2686	250	50%	1 357	-
Longrun Capital Holding AB 559321-5360, Stockholm	82000	41%	41	-
			216 062	203 713
			2021-12-31	2020-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Moderbolag				
Åre Personalboende AB, 556742-7041, Stockholm	500	50%	145	145
Rockton AB, 556791-1994, Stockholm	293	21%	191	700
Rockton Partners AB, 559176-1571, Stockholm	30 000/ 68 994 ¹⁾	30/69% ¹⁾	966	1 821
Ostrea Aquaculture Sweden AB 556971-4685, Stockholm	379 379	26%	0	0
FPG Media AB 556673-9065, Stockholm	6 263 583	20%	974	1 212
Emergine Properties AB 559096-8490, Stockholm	857	30%	513	1 135
Longrun Capital Holding AB 559321-5360, Stockholm	82000	41%	41	-
			2 830	5 013

1) Ägd andel stamaktier respektive ägd andel preferensaktier.

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 625 042	1 565 397	1 589 062	1 508 776
Investeringar under året	148 169	114 208	142 758	98 137
Avyttring	-45 391	-56 574	-129 147	-19 862
Omklassificering	-	2 011	-	2 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 727 820	1 625 042	1 602 672	1 589 062
Ingående nedskrivningar	-23 526	-31 451	-22 123	-27 496
Omklassificering från kortfristiga placeringar	-	-28	-	-28
Avyttring	1 403	28	-	28
Återförda nedskrivningar	-	11 432	-	8 880
Årets nedskrivningar	-4 663	-3 507	-3 492	-3 507
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-26 786	-23 526	-25 615	-22 123
Utgående redovisat värde	1 701 034	1 601 516	1 577 057	1 566 939

Specifikation av värdepapper	2021-12-31		2020-12-31	
	Redovisat värde	Marknadsvärde	Redovisat värde	Marknadsvärde
Koncern				
Noterade andelar	1 465 242	4 546 345	1 407 126	3 556 344
Onoterade andelar	235 792	-	194 390	-
	1 701 034	4 546 345	1 601 516	3 556 344
Moderbolag				
Noterade andelar	1 441 583	4 546 345	1 383 467	3 556 344
Onoterade andelar	135 474	-	183 472	-
	1 577 057	4 546 345	1 566 939	3 556 344

De noterade innehaven består av Atrium Ljungberg, John Mattson, K2A, SAGAX, Arlandastad Group. Per 2021-12-31 innehar Tagehus Holding 9,2 procent (9,1) av rösterna i Atrium Ljungberg (publ).

not 29

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	137 122	165 482	48 534	87 340
Nya långfristiga fordringar	85 528	72 305	5 640	14 989
Återbetalning av långfristig fordran	-93 494	-96 344	-	-50 000
Omklassificeringar	69 078	-	-18 350	-
Nedskrivning långfristiga fordringar	-	-242	-	-242
Kursdifferens	18 578	-4 080	4 206	-3 553
Utgående redovisat värde	216 811	137 122	40 030	48 534

not 30

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

tkr	Koncern	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 679	120 568
Investeringar	48 567	14 683
Avyttringar och utrangeringar	-13 801	-21 572
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 445	113 679
Ingående avskrivningar	-1 894	-1 344
Omklassificeringar	-515	-
Avyttringar och utrangeringar	-5 876	-550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 285	-1 894
Utgående redovisat värde	140 160	111 785

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

not 31

VÄRDEPAPPER

tkr	Koncern	
	2021-12-31	2020-12-31
Bokfört värde	51 583	86 801
	51 583	86 801

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 -15 442 tkr (19 410).

not 32

PÅGÄENDE ARBETE FÖR ANNANS RÄKNING

tkr	Koncern	
	2021-12-31	2020-12-31
Fordran		
Upparbetade intäkter på entreprenader	770 699	372 205
Avgår: Delfakturering på entreprenader	-624 496	-265 515
	146 203	106 690
Skuld		
Delfakturering på entreprenader	68 251	60 393
Avgår: Upparbetade intäkter på entreprenader	-28 687	-31 186
	39 564	29 206

not 33

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	11 290	7 438	522	518
Förutbetalda försäkringspremier	1 950	1 628	36	54
Övriga förutbetalda kostnader	6 406	4 409	570	-
Upplupna intäkter från kommunen	3 000	4 851	-	-
Upplupna intäkter flygverksamhet	1 819	9 963	-	-
Upplupna inkomsträntor	102	276	-	31
Övriga upplupna intäkter	2 192	1 329	-	120
	26 759	29 893	1 129	723

not 34

EGET KAPITAL

tkr	Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31
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	926 368	958 834
Årets resultat	168 561	-32 466
Summa fritt eget kapital	1 892 049	1 723 488
Summa eget kapital	1 896 269	1 727 708
Disposition av företagets vinst		
Styrelsen föresår följande vinstdisposition		
Utdelning till aktieägarna	-	-
Balanseras i ny räkning	1 892 049	1 723 488
	1 892 049	1 723 488

Aktiekapitalet består av	2021-12-31			2020-12-31		
	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% 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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Avsättning för garanti- och projektkostnader	4 819	8 692	-	-
Villkorad tilläggsköpeskillning ¹⁾	17 500	-	17 500	-
	22 319	8 692	17 500	-

1) Den 25 juni 2019 förvärvades 70% av aktierna i det onoterade svenska företaget BAM Intressenter AB. Kopplat till förvärvet finns en villkorad köpeskillning vars storlek beror på värdet på bolaget per 31 december 2022, där avtalet innehåller grund för värderingen såsom värderingsmultipel samt resultat efter finansnetto och justering för engångseffekter. Slutdatum för reglering kan av säljarna skjutas fram i maximalt 24 månader. Maximal villkorad köpeskillning uppgår till 17 500 tkr. Den villkorade köpeskillningen värderades till 12 690 tkr i samband med förvärvet. Omvärdering av beloppet skedde 2020-12-31 och bedömningen var då att ingen tilläggsköpeskillning kommer att utgå. Ny bedömning har gjorts per 2021-12-31 och bedömningen är att maximal tilläggsköpeskillning kommer att erläggas. Värdering av villkorad köpeskillning per bokslutsdagen är baserad på ledningens bästa bedömning.

not 36

LÅNGFRISTIGA SKULDER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Amortering inom två till fem år	659 442	905 133	195 195	426 444
Amortering efter fem år	118 894	138 964	-	-
	778 336	1 044 097	195 195	426 444

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 året 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 liknande resultatposter. Upplösningen under året uppgår för koncernen till 394 tkr och för moderbolaget till 184 tkr.

Marknadsvärdet på derivatinstrumentet var på balansdagen följande:

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Marknadsvärden ej redovisade i balansräkningen, med positiva verkliga värden	2 275	-	783	-
Marknadsvärden ej redovisade i balansräkningen, med negativa verkliga värden	-	-7 986	-	-4 287
Totalt ej redovisat i balansräkningen	2 275	-7 986	783	-4 287
tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Marknadsvärden redovisade i balansräkningen, med negativa verkliga värden	-5 774	-	-3 183	-
Akkumulerad periodisering/Upplösning av upplupna räntekostnader med negativa verkliga värden	394	-	184	-
Totalt redovisade i balansräkningen	-5 380	-	-2 999	-

not 38

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtaganden, externa	498 800	190 510	50 300	50 300
Borgensåtagande till förmån för övriga koncernföretag	-	-	156 442	173 088
Bankgarantier	6 583	6 433	-	-
Övriga garantiåtaganden	466	1 215	-	-
Ansvar som bolagsman i handelsbolag	49 091	102 820	-	-
	554 940	300 978	206 742	223 388

not 39

STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighets-inteckningar	397 145	401 645	-	-
Företagsinteckningar	42 000	42 000	-	-
Flygplans-inteckningar	47 129	43 894	-	-
Andra aktier och andelar	1 425 986	1 395 066	1 402 327	1 371 407
Andelar i koncernföretag	228 990	224 329	67 464	45 325
Ställda säkerheter flygplansverksamhet	266 262	228 282	-	-
Byggnad på ofri grund	5 442	5 610	-	-
Spärrade medel	20 029	11 796	-	-
	2 432 983	2 352 623	1 469 791	1 416 732

Moderbolaget har pantsatt andra långfristiga värdepapper för skulder till kreditinstitut, samt 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 onoterade bolag som drivs av digitalisering. Inbetalda optionspremier om 231 tkr (216) 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.

Skuld hänförligt till köpoptioner uppgår per 2021-12-31 till 1 585 tkr (1 837).

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

not 41

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av underhållsreserv flygplan	4 686	3 410	-	-
Övriga kortfristiga skulder	95 164	106 305	2 335	14 192
	99 850	109 716	2 335	14 192

not 42

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

tkr	Koncern		Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	31 231	31 231	532	5 407
Upplupna räntekostnader	10 150	12 763	5 548	6 755
Upplupen fastighetsskatt	-	2 799	-	-
Övriga upplupna kostnader	14 149	12 528	515	417
Förutbetalda intäkter badverksamhet	16 531	10 621	-	-
Förutbetalda intäkter friskvårdsverksamhet	23 365	14 575	-	-
Förutbetalda intäkter från kommunen	11 552	10 694	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	6 496	2 353	-	-
Förutbetalda intäkter flygverksamhet	3 715	2 535	-	-
Övriga förutbetalda intäkter	83	-	-	-
	117 273	100 098	6 595	12 578

not 43

VÄSENTLIGA HÄNDELSE
EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

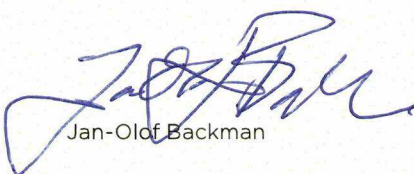
De delar av koncernen som påverkats av restriktioner och rekommendationer kopplat till Coronaviruset, såsom Medley och hotellrörelserna ser en återhämtning sedan restriktionerna upphävdes den 9 februari 2022.

Globala råvaru- och kapitalmarknader har påverkats av kriget i Ukraina, som utbröt under första kvartalet. För Tagehus innebär utvecklingen främst ett ökat fokus på projektrisk i koncernens byggverksamhet och ett fortsatt löpande arbete med ränte- och finansieringsrisk. Tagehus har ingen verksamhet i någon av de inblandade länderna.

Stockholm 6/4 2022



Johan Ljungberg
Styrelseordförande,
Verkställande direktör



Jan-Olof Backman



Mats Lönnqvist



Johan Thorell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2022.
Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tagehus Holding AB, org.nr 556813-3945

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tagehus Holding AB för år 2021.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2021 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den 8 / 4 2022

Ernst & Young AB



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

