

**AR Pedagogen Park Kommersiellt AB**  
**Org nr 559083-1524**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2024**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                                   | Sida |
|--|------|
| - förvaltningsberättelse                   | 2    |
| - resultaträkning                          | 4    |
| - balansräkning                            | 5    |
| - rapport över förändringar i eget kapital | 7    |
| - kassaflödesanalys                        | 8    |
| - noter                                    | 9    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

**Undertecknad styrelseledamot i AR Pedagogen Park Kommersiellt AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2025-05-09.**

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

**Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.**

**Möndal den 2025-06-09**

*Manne Aronsson*

**Manne Aronsson**

**AR Pedagogen Park Kommersiellt AB**  
**Org nr 559083-1524**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                                   | Sida |
|--|------|
| - förvaltningsberättelse                   | 2    |
| - resultaträkning                          | 4    |
| - balansräkning                            | 5    |
| - rapport över förändringar i eget kapital | 7    |
| - kassaflödesanalys                        | 8    |
| - noter                                    | 9    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

AR Pedagogen Park Kommersiellt AB, med säte i Mölndal, ska äga och förvalta fastigheter och andelar i fastighetsbolag.

Bolaget är moderbolag till fyra dotterföretag, se not 10.

Bolaget har inte någon anställd personal. Administration och fastighetsförvaltning har under året köpts in från Aspelin-Ramm Fastigheter AB.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter årsskiftet har omstrukturering gjorts av den norsk-svenska fastighets- och handelskoncernen där ägandet av det svenska respektive norska fastighetsbolaget separerats.

AR Pedagogen Park Kommersiellt AB kommer även fortsättningsvis att ingå i Aspelin-Ramm Fastigheter AB-koncernen. Nya ägare till Aspelin-Ramm Fastigheter AB är Sole Kapital AS (org nr 819 113 742) med säte i Oslo, som blir det yttersta moderbolaget.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av AR Pedagogen Park AB, org. nr 556807-9593, Mölndal, som i sin tur ägs till 100 % av Aspelin Ramm-Fastigheter AB, org.nr 556552-0805, Göteborg. Aspelin-Ramm Fastigheter AB ägs per balansdagen av Aspelin-Ramm Utvikling AS, Oslo. Yttersta moderbolaget är Aspelin Ramm Holding AS, Oslo, org.nr 925 397 121.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

|                                   |     | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | tkr | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -27 892     | -26 933     | -261        | -202        |
| Balansomslutning                  | tkr | 33 634      | 31 113      | 3 233       | 3 080       |
| Soliditet                         | %   | 0,2         | 0,3         | 3,8         | 2,1         |
| Antal anställda                   | st  | 0           | 0           | 0           | 0           |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Balanserade vinstmedel | 27 669 520         |
| Årets resultat         | <u>-27 669 295</u> |

kronor 225

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| i ny räkning överförs | <u>225</u> |
|-----------------------|------------|

kronor 225



| <b>Resultaträkning</b>                        | <b>Not</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|---|------------|-------------|-------------|
| <b>Rörelsens kostnader</b>                    |            |             |             |
| Övriga externa kostnader                      | 5          | -223        | -216        |
| <b>Rörelseresultat</b>                        | 5          | -223        | -216        |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>       |            |             |             |
| Resultat från andelar i koncernföretag        | 6          | -27 552     | -26 635     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | 7          | -117        | -82         |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b> |            | -27 669     | -26 717     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      |            | -27 892     | -26 933     |
| Bokslutsdispositioner                         | 8          | 223         | 216         |
| Skatt på årets resultat                       | 9          | -           | -           |
| <b>Årets förlust</b>                          |            | -27 669     | -26 717     |

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2025061202969

| <b>Balansräkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                        |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>             |            |                   |                   |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                 | 10         | 5 798             | 4 413             |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav   | 11         | -                 | -                 |
|  |            | <u>5 798</u>      | <u>4 413</u>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>       |            | <u>5 798</u>      | <u>4 413</u>      |
| <b>Omsättningstillgångar</b>             |            |                   |                   |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>           |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag            | 4          | 27 836            | 26 700            |
|  | 5          | <u>27 836</u>     | <u>26 700</u>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>       |            | <u>27 836</u>     | <u>26 700</u>     |
| <b>Summa tillgångar</b>                  |            | <u>33 634</u>     | <u>31 113</u>     |



2025061202970

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <u>Bundet eget kapital</u>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50                | 50                |
|  |            | —                 | —                 |
| <u>Fritt eget kapital</u>                    | 12         |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |            | 27 670            | 26 774            |
| Årets förlust                                |            | -27 669           | -26 717           |
|  |            | —                 | —                 |
|  |            | 1                 | 57                |
|  |            | —                 | —                 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 51                | 107               |
|  |            | —                 | —                 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  | 4          |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 31 549            | 28 957            |
| Aktuella skatteskulder                       |            | -                 | 15                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 2 034             | 2 034             |
|  |            | —                 | —                 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | 33 583            | 31 006            |
|  |            | —                 | —                 |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <u>33 634</u>     | <u>31 113</u>     |



## Rapport över förändringar i eget kapital

|                                | <u>Aktie-<br/>kapital</u> | <u>Fritt eget<br/>kapital</u> | <u>Totalt eget<br/>kapital</u> |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Eget kapital 2022-12-31</b> | <b>50</b>                 | <b>74</b>                     | <b>124</b>                     |
| Aktieägartillskott             |                           | 26 700                        | 26 700                         |
| Årets resultat                 | —                         | <u>-26 717</u>                | <u>-26 717</u>                 |
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b> | <b>50</b>                 | <b>57</b>                     | <b>107</b>                     |
| Aktieägartillskott             |                           | 27 613                        | 27 613                         |
| Årets resultat                 | —                         | <u>-27 669</u>                | <u>-27 669</u>                 |
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b> | <b>50</b>                 | <b>1</b>                      | <b>51</b>                      |

### *Klassificering av eget kapital*

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### *Fritt eget kapital*

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

#### *Aktieägartillskott*

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 55 313 tkr (27 700 tkr).

2025061202972

| <b>Kassaflödesanalys</b>                            | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                     |                |                |
| Rörelseresultat                                     | -223           | -216           |
| Erlagd ränta  | -117           | -82            |
| Betald/erhållen skatt                               | -15            | -              |
|   | <u>-355</u>    | <u>-298</u>    |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar     | 26 477         | 335            |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | 2 815          | 28 113         |
|   | <u>28 937</u>  | <u>28 150</u>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>     | <b>28 937</b>  | <b>28 150</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                     |                |                |
| Investeringar i dotterbolag                         | -28 937        | -28 150        |
|   | <u>-28 937</u> | <u>-28 150</u> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>     | <b>-28 937</b> | <b>-28 150</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                    |                |                |
|   | <u>0</u>       | <u>0</u>       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>    | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                             | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>               | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
|   | <u>0</u>       | <u>0</u>       |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |



## Noter

### Not 1 Allmän information

AR Pedagogen Park Kommersiellt AB med org.nr 559083-1524 har sitt säte i Mölndal.

Bolaget är ett dotterföretag till AR Pedagogen Park AB (org.nr 556807-9593) med säte i Mölndal. Aspelin-Ramm Fastigheter AB är det närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår. Moderföretag för hela koncernen är per balansdagen Aspelin Ramm Holding AS (org.nr 925 397 121) med säte i Oslo.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om going concern.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Aspelin-Ramm Fastigheter AB.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

#### Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

### **Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

### **Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

### **Finansiella instrument**

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Finansiella instrument som redovisas i bolagets balansräkning inkluderar på tillgångssidan lånefordringar och hyresfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter. Finansiella instrument värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i bolagets balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från bolagets balansräkning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls.

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar och andra fordringar i balansräkningen. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader. Avseende fordringar hos koncernföretag finns inga förfallotider.

#### *Upplåning*

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Upplåningen från Aspelin-Ramm Fastigheter AB grundar sig både på moderbolagets långsiktiga och kortsiktiga upplåning och är helt rörliga och regleras dagligen utifrån kassabehållningen på bolagets konto, varför lånen klassificeras som kortfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

#### *Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

#### **Skatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas inte utan redovisas på respektive tillgångs- och skuldkonto. När det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder under innevarande år så som f-skatt och fastighetsskatt så kvittas dessa skattefordringar och skatteskulder om de hänförs till skatt debiterade av samma skatteverk där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

#### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

#### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

#### **Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas**

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### *Soliditet*

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

### **Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det bedöms ej finnas några områden där uppskattningar och antaganden har stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras.

### **Not 4 Finansiella riskhantering och finanspolicyer**

Då bolaget ingår i Aspelin-Ramm AB-koncernen så hanteras finansiella risker på koncernnivå.

#### **Finansiella riskfaktorer**

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande främst ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Samtliga dessa risker hanteras i enlighet med bolagets finanspolicy. Koncernens övergripande strategi fokuserar på att minska potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat och minimera koncernens ränte- och upplåningsrisker.

#### **Marknadsrisk**

##### *Ränterisk*

Bolaget har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar bolagets nettoresultat negativt. Under 2024 bestod bolagets upplåning av svenska kronor till rörlig ränta.

Aspelin Ramm koncernen minimerar ränterisken med hjälp av varierande löptider avseende förfallotidpunkten för lånen och räntebindningen i syfte att skapa en optimal förfallostruktur. Ränterisken bevakas löpande för upplåning till rörlig ränta, som styrinstrument används en normportfölj med tillhörande ränteriskram som koncernen skall hålla sig inom.

Bolaget har inga banklån utan finansieras genom koncernföretag.

##### *Valutarisk*

Bolaget har ingen valutarisk då det inte förekommer transaktioner i utländsk valuta (transaktionsrisk).

##### *Prisrisk*

Bolaget har inga investeringar i aktieinstrument varför ingen prisrisk finns på finansiella tillgångar.

### **Kreditrisk**

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. Bolagets kreditrisk innefattar främst hyresfordringar.

#### *Kreditrisk i hyresfordringar*

Förluster på hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Bolagets kreditkontroll innebär att innan kredit lämnas genomförs en kreditkontroll varvid information om kundens finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Hyran förskotts faktureras och betalas normalt i förskott.

### **Likviditetsrisk**

Likviditetsrisk är risken för att bolaget saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. För att säkerställa en god betalningsberedskap för den operativa verksamheten skall Aspelin Ramm koncernen sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att likviditetsreserv finns. Aspelin Ramm skall eftersträva effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetsplanering. Bolaget ingår i ett koncernkonto.

### **Refinansieringsrisk**

Med refinansieringsrisk menas risken att refinansiering av ett lån som förfaller ej är genomförbart, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor. Aspelin Ramm strävar efter att begränsa refinansieringsrisken genom att förfallostrukturen i låneportföljen sprids över tiden samt att finansieringen sprids på flera motparter så att likviditetsproblem inte uppstår. Aspelin Ramm för kontinuerliga diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att dels trygga den långsiktiga finansieringen genom ett nära samarbete med ett mindre antal långgivare, dels optimera finansieringsstrukturen och därigenom frigöra ytterligare kapital som en del i finansiering av framtida förvärv.

### **Hantering av kapitalrisk**

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att soliditeten långsiktigt skall uppgå till 50 procent (koncernbokslut enligt IFRS). Detta för att uppfylla kravet på finansiell styrka och på så sätt möjliggöra en fortsatt expansion.

Soliditeten anger hur stor del av tillgångarna som är finansierat med eget kapital.

### **Beräkning av verkligt värde**

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för hyresfordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga fordringar och skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga till sin natur.

Med hänsyn till kort kreditbindning så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde.

2025061202979

|  | Kund- och<br>lånefordringar | Övriga finansiella<br>skulder värderat till<br>uppl. anskaffnings-<br>värde | Summa         |                 |
|--|-----------------------------|---|---------------|-----------------|
| <b>2024-12-31</b>                        |                             |   |               |                 |
| Fordringar hos koncernföretag            | 27 836                      | -   | 27 836        |                 |
| <b>Summa fordringar</b>                  | <b>27 836</b>               | <b>0</b>  | <b>27 836</b> |                 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | -                           | 31 549  | 31 549        |                 |
| Upplupna driftskostnader                 | -                           | 2 034   | 2 034         |                 |
| <b>Summa skulder</b>                     | <b>0</b>                    | <b>33 583</b>   | <b>33 583</b> |                 |
| <b>2023-12-31</b>                        |                             |   |               |                 |
| Fordringar hos koncernföretag            | 26 700                      | -   | 26 700        |                 |
| <b>Summa fordringar</b>                  | <b>26 700</b>               | <b>0</b>  | <b>26 700</b> |                 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | -                           | 28 957  | 28 957        |                 |
| Upplupna driftskostnader                 | -                           | 2 034   | 2 034         |                 |
| <b>Summa skulder</b>                     | <b>0</b>                    | <b>30 991</b>   | <b>30 991</b> |                 |
| <u>2024-12-31</u>                        | <u>0-1 år</u>               | <u>1-3 år</u>   | <u>3-5 år</u> | <u>&gt;5 år</u> |
| Skulder till koncernföretag              | 31 549                      | -   | -             | -               |
| Upplupna driftskostnader                 | 2 034                       | -   | -             | -               |
| <b>Summa</b>                             | <b>33 583</b>               | <b>0</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>        |
| <u>2023-12-31</u>                        | <u>0-1 år</u>               | <u>1-3 år</u>   | <u>3-5 år</u> | <u>&gt;5 år</u> |
| Skulder till koncernföretag              | 28 957                      | -   | -             | -               |
| Upplupna driftskostnader                 | 2 034                       | -   | -             | -               |
| <b>Summa</b>                             | <b>30 991</b>               | <b>0</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>        |

**Not 5 Transaktioner med närstående**

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Aspelin-Ramm-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

|             |     | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-------------|-----|-------------|-------------|
| Inköp       | (%) | 99          | 99          |
| Försäljning | (%) | 0           | 0           |

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag**

|                | <u>2024</u>    | <u>2023</u>    |
|----------------|----------------|----------------|
| Nedskrivningar | -27 552        | -26 635        |
| Summa          | <u>-27 552</u> | <u>-26 635</u> |

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                              | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Räntekostnad, koncernföretag | 117         | 82          |
| Summa                        | <u>117</u>  | <u>82</u>   |

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

|                        | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Erhållet koncernbidrag | 223         | 216         |
| Summa                  | <u>223</u>  | <u>216</u>  |

**Not 9 Skatt på årets resultat**

|   | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-------------|-------------|
| Aktuell skatt   | -           | -           |
| Skatt på årets resultat                                 | <u>0</u>    | <u>0</u>    |
| Redovisat resultat före skatt                           | -27 669     | -26 717     |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%) | 5 700       | 5 504       |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader               | -5 676      | -5 487      |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader          | -24         | -17         |
| Redovisad skattekostnad                                 | <u>0</u>    | <u>0</u>    |

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

|  | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 002            | 3 852             |
| Tillkommande anskaffningsutgift          | -                 | 855               |
| Lämnat aktieägartillskott                | 28 937            | 27 295            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 60 939            | 32 002            |
| Ingående nedskrivningar                  | -27 589           | -954              |
| Årets nedskrivningar                     | -27 552           | -26 635           |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar     | -55 141           | -27 589           |
| Utgående redovisat värde                 | <u>5 798</u>      | <u>4 413</u>      |

|                           | <u>Org nr</u> | <u>Säte</u> |
|---------------------------|---------------|-------------|
| AR Kvarter 4 AB           | 559083-1490   | Mölndal     |
| AR Kvarter 5 AB           | 559083-1482   | Mölndal     |
| AR Kvarter 6 AB           | 559083-1441   | Mölndal     |
| AR Pedagogen Parkering AB | 559083-1433   | Mölndal     |

|                           | <u>Kapital-<br/>andel %</u> | <u>Rösträtts-<br/>andel %</u> | <u>Antal<br/>aktier</u> | <u>Bokfört<br/>värde<br/>24-12-31</u> | <u>Bokfört<br/>värde<br/>23-12-31</u> |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| AR Kvarter 4 AB           | 100                         | 100                           | 500                     | 3 062                                 | 3 062                                 |
| AR Kvarter 5 AB           | 100                         | 100                           | 500                     | 2 361                                 | 1 036                                 |
| AR Kvarter 6 AB           | 100                         | 100                           | 500                     | 325                                   | 265                                   |
| AR Pedagogen Parkering AB | 100                         | 100                           | 500                     | 50                                    | 50                                    |
| Summa                     |                             |                               |                         | <u>5 798</u>                          | <u>4 413</u>                          |

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Bolaget äger en andel á 1 kr i två olika ekonomiska föreningar enligt nedan:

| <u>Ekonomisk förening</u>         | <u>Org nr</u> | <u>Säte</u> |
|-----------------------------------|---------------|-------------|
| AR Kvarter 2.1 ekonomisk förening | 769633-4643   | Möln dal    |
| AR Kvarter 2.2 ekonomisk förening | 769637-3419   | Möln dal    |

### Not 12 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Balanserade vinstmedel | 27 669 520  |
| Årets resultat         | -27 669 295 |
|                        | <u>225</u>  |
|                        | kronor      |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| i ny räkning överförs | 225        |
|                       | <u>225</u> |
|                       | kronor     |

**Not 13      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter årsskiftet har omstrukturering gjorts av den norsk-svenska fastighets- och handelskoncernen där ägandet av det svenska respektive norska fastighetsbolaget separerats.

AR Pedagogen Park Kommersiellt AB kommer även fortsättningsvis att ingå i Aspelin-Ramm Fastigheter AB-koncernen. Nya ägare till Aspelin-Ramm Fastigheter AB är Sole Kapital AS (org nr 819 113 742) med säte i Oslo, som blir det yttersta moderbolaget.

Mölndal den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Manne Aronsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Deloitte AB

Erik Wiklund  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till bolagsstämman i AR Pedagogen Park Kommersiellt AB organisationsnummer 559083-1524

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AR Pedagogen Park Kommersiellt AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

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

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

##### Styrelsens ansvar

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

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

##### Revisorns ansvar

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

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för AR Pedagogen Park Kommersiellt AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorers ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg enligt datum för elektronisk signatur

Deloitte AB

Erik Wiklund  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557546199913

## Dokument

49 AR Pedagogen Park Kommersiellt AB 2024 ÅR  
Huvuddokument  
21 sidor  
*Startades 2025-05-08 09:31:53 CEST (+0200) av Alissa Anongdeth (AA)*  
Anongdeth (AA)  
*Färdigställt 2025-05-08 16:35:10 CEST (+0200)*

## Initierare

Alissa Anongdeth (AA)  
Aspelin-Ramm Fastigheter AB  
*alissa.anongdeth@aspelinramm.se*  
+460735232470

## Signerare

Manne Aronsson (MA)  
*Personnummer 19720512-4899*  
*manne.aronsson@aspelinramm.se*  
+46736426198



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MANNE ALEXANDER ARONSSON"*  
*Signerade 2025-05-08 15:46:57 CEST (+0200)*

Erik Wiklund (EW)  
Deloitte AB  
*Personnummer 19900519-1771*  
*ewiklund@deloitte.se*  
+46700804344



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK AXEL WIKLUND"*  
*Signerade 2025-05-08 16:35:10 CEST (+0200)*

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

