

ÅRSREDOVISNING

för

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Ramsbury Property International Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma 2025-06-25.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-06-25


Stefan Persson

ÅRSREDOVISNING

för

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- förändringar i eget kapital	6
- noter	7
- underskrifter	8

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Ramsbury Property International Holdings verksamhet utgörs av att äga aktier.

Bolaget har sitt säte i Stockholm, Stockholms län.

Flerårsjämförelse*

	2024	2023	2022	2021	2020
Res. efter finansiella poster	610 663 631	-354 524 599	-989 013 585	-4 397 453	-292 441 713
Balansomslutning	4 993 627 961	4 367 950 030	4 957 124 473	5 887 801 944	5 890 137 279
Soliditet (%)	82,49	80,32	82,32	84,33	84,35

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Ramsbury Property AB, org.nr. 556056-6126.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet har fortgått i likhet med tidigare år.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad förlust	-1 855 753 586
erhållna aktieägartillskott	5 362 563 925
årets vinst	<u>610 562 912</u>
	4 117 373 251
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>4 117 373 251</u>
	4 117 373 251

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

ank=20250626;2025062709319

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-144 620	-142 193
		<u>-144 620</u>	<u>-142 193</u>
Rörelseresultat		-144 620	-142 193
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	634 439 919	-341 576 027
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	39 953 263	45 746 176
Räntekostnader	4	-63 584 931	-58 552 555
		<u>610 808 251</u>	<u>-354 382 406</u>
Resultat efter finansiella poster		610 663 631	-354 524 599
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		0	-2 240 000
Erhållna koncernbidrag		<u>0</u>	<u>4 000 000</u>
		0	1 760 000
Resultat före skatt		610 663 631	-352 764 599
Skatt på årets resultat	5	-100 719	-1 387 717
Årets resultat		<u>610 562 912</u>	<u>-354 152 316</u>

ank=20250626;2025062709320

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag

6

4 350 167 349

3 713 240 245

Fordringar hos koncernföretag

628 015 000

635 575 197

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 978 182 349

4 348 815 442

Summa anläggningstillgångar

4 978 182 349

4 348 815 442

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

0

110 960

Övriga fordringar

1 420 726

1 189 950

Summa kortfristiga fordringar

1 420 726

1 300 910

Kassa och bank

Kassa och bank

14 024 886

17 833 678

Summa kassa och bank

14 024 886

17 833 678

Summa omsättningstillgångar

15 445 612

19 134 588

SUMMA TILLGÅNGAR

4 993 627 961

4 367 950 030

ank=20250626;2025062709321

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 855 753 586

-1 501 601 271

Erhållet aktieägartillskott

5 362 563 925

5 362 563 925

Årets resultat

610 562 912

-354 152 316

Summa fritt eget kapital

4 117 373 251

3 506 810 338

Summa eget kapital

4 117 473 251

3 506 910 338

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

2 240 000

2 240 000

Summa obeskattade reserver

2 240 000

2 240 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

593 400 000

Skulder till koncernföretag

0

253 140 000

Summa långfristiga skulder

0

846 540 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

593 400 000

0

Leverantörsskulder

83 750

0

Skulder till koncernföretag

268 140 000

0

Aktuell skatteskuld

1 447 236

1 387 717

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10 843 724

10 871 975

Summa kortfristiga skulder

873 914 710

12 259 692

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 993 627 961

4 367 950 030

Not

2024-12-31

2023-12-31

ank=20250626;2025062709322

7

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	3 860 962 655	-354 152 316	3 506 810 339
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-354 152 316	354 152 316	0
Årets vinst				610 562 912	610 562 912
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>0</u>	<u>3 506 810 339</u>	<u>610 562 912</u>	<u>4 117 373 251</u>

ank=20250626;2025062709323

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar och skulder

Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av de anskaffningsvärden och de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga skulder värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster före förvärvstidpunkten.

Utdelningar redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Inkomstskatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

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

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

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjuten skatt redovisas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar redovisas till den del det är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Resultat från andelar i koncernföretag	2024	2023
	Utdelning	0	260 287 045
	Kursdifferens	-1 189 950	0
	Nedskrivningar	0	-601 863 072
	Återföring av nedskrivningar	<u>635 629 869</u>	<u>0</u>
		634 439 919	-341 576 027
Not 3	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntor	39 168 864	36 626 168
	Kursdifferens	<u>784 399</u>	<u>9 120 007</u>
		39 953 263	45 746 175
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntor	<u>63 584 931</u>	<u>58 552 555</u>
		63 584 931	58 552 555

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

NOTER

Not 5	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	-100 719	-1 387 717
		<u>-100 719</u>	<u>-1 387 717</u>

Not 6	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Företag	Antal/Kap.	Redovisat värde
	Organisationsnummer	andel %	Redovisat värde
	Ramsbury Property DK ApS 38703331	100 100,00%	141 961 988
	Ramsbury Property US Inc 13-3455133	100 100,00%	606 928 622
	Benedico Immobiliare S.R.L. 8283100967	100 100,00%	1 129 306 650
	334 Ramsbury Oxford Ltd. 5073227	100 100,00%	1 552 535 882
	Green Prince NY Sarl B238024	100 100,00%	282 507 103
		<u>4 350 167 349</u>	<u>3 713 240 245</u>

Not 7	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 1 år	861 540 000	0
	Amortering inom 2 till 5 år	<u>0</u>	<u>846 540 000</u>
		861 540 000	846 540 000

Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning. Övergripande koncernredovisning upprättas av: Ramsbury Property AB, org.nr: 556056-6126.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm 2025-06-18

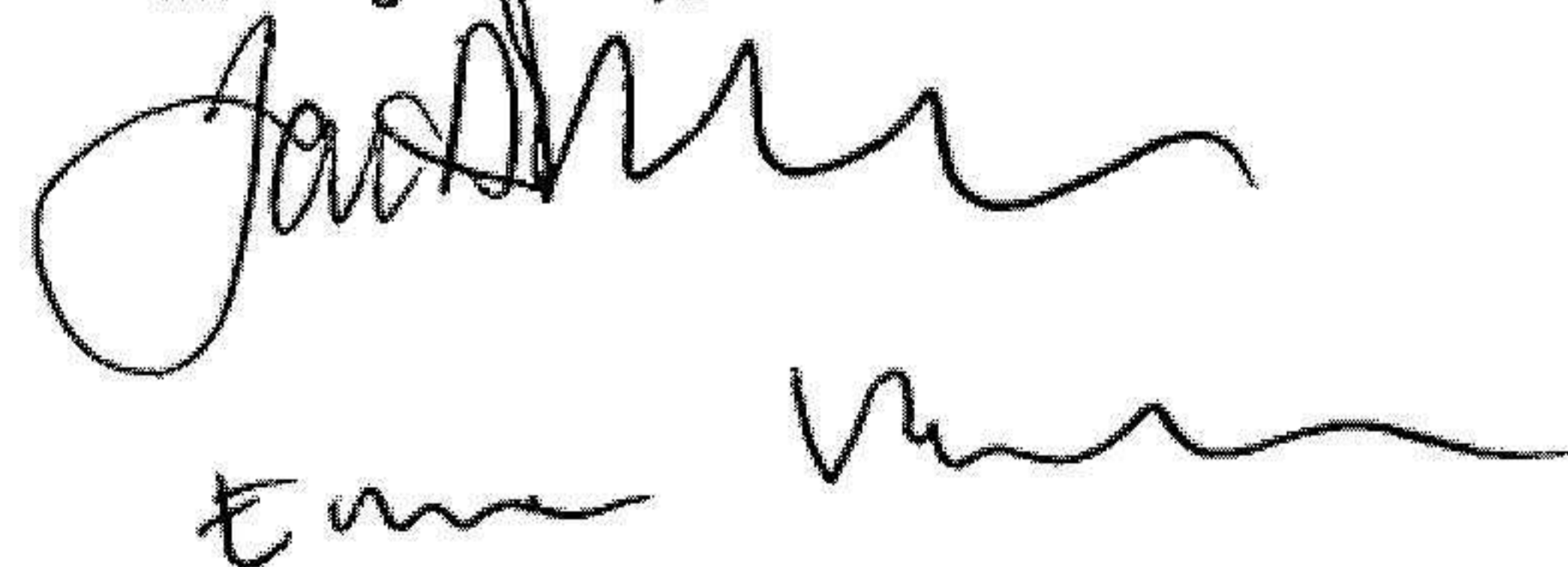

Stefan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 juni 2025

Ernst & Young AB


Åsa Lundvall
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:





Building a better
working world

ank=20250626;2025062709326

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ramsbury Property International Holding AB, org.nr 559106-5486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ramsbury Property International Holding AB för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ramsbury Property International Holding 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

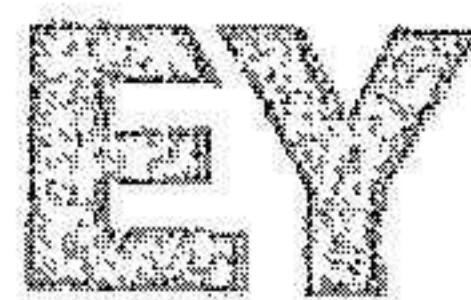
Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 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.



Building a better
working world

ank=20250626;2025062709327

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 Ramsbury Property International Holding AB för räkenskapsåret 2024 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ramsbury Property International Holding 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.

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 styrelseledamoten 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 räkenskaper. 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 24 juni 2025

Ernst & Young AB

Åsa Lundvall
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

**Årsredovisning
och
koncernredovisning
Ramsbury Property AB**

Org.nr 556056-6126

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Årsredovisning och koncernredovisning

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

Styrelsen och verkställande direktören för Ramsbury Property AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Rapport över förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Moderföretaget	
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Rapport över förändringar i eget kapital	18
Kassaflödesanalys	19
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	20
Noter	20

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Ramsbury Property är en fastighetskoncern som verkar såväl på den svenska som den utländska fastighetsmarknaden.

Koncernen äger och förvaltar fastigheter belägna i de mest centrala delarna av världsstäder såsom Stockholm, London Paris, München, Rom, New York och Washington DC m.fl.

Beståndet består av kommersiella fastigheter med till största delen kontors- och butikshyresgäster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har koncernen förvärvat tre fastigheter i Stockholm som bedriver uthyrning av lokaler för skolverksamhet.

Inga fastigheter har avyttrats.

Under året har det skett en återföring av tidigare gjord nedskrivning av fastighet om 843 msek.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Ramsbury Property fortsätter att agera efter sin strategi att äga, förvalta och utveckla fastigheter på prioriterade marknader. Bolagets bedömning är att fastighetsportföljen kommer att fortsätta växa i kontrollerad takt, dels genom nyinvesteringar och dels genom utveckling av befintlig portfölj.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Förändringar i fastighetsportföljens marknadsvärde kan få en stor effekt på bolagets och koncernens finansiella rapporter, trots att inte kassaflödet påverkas på motsvarande sätt. För att möta den risken fokuserar Ramsbury Property på fastigheter som långsiktigt bedöms ha bäst förutsättningar för god avkastning och stabil värdeutveckling.

Till följd av investeringar i utlandet påverkas bolaget och koncernen av valutafluktuationer som periodvis kan medföra stora effekter på de finansiella rapporterna. Valutaexponeringen begränsas till EUR och GBP och avser främst fastigheterna i England och Tyskland. För övriga fastigheter har upplåning skett i utländsk valuta vilket medför en minskad risk.

En av de främsta operationella riskerna i fastighetsbolag är risken för vakanser och hyresförluster. Vakansgraden för koncernens fastigheter är mycket låg och bolaget arbetar aktivt med att bygga upp och bibehålla goda relationer med sina hyresgäster. Innehavet utgörs av såväl butiks- som kontorslokaler samt även en mindre andel bostäder. Detta, i kombination med att avtalen är av varierande storlek och löper över olika längd, medför att risken inom kundstocken bedöms ligga på en låg nivå.

Ägarförhållanden

Ramsbury Property AB ägs till 100% av Stefan Persson.

Flerårsöversikt koncernen	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter (tkr)	1 613 259	1 659 180	1 535 508	1 384 990
Resultat efter finansiella poster (tkr)	964 938	-613 521	-675 795	342 217
Rörelsemarginal (%)	98%	neg	neg	36%
Avkastning på eget kapital (%)	27%	neg	neg	11%
Balansomslutning (tkr)	25 558 749	22 244 539	22 815 722	21 972 513
Soliditet (%)	14%	11%	14%	14%
Antal anställda	7	7	8	8

Lamsbury Property AB
56056-6126

Förslag till resultatdisposition (kronor)
Styrelsen föreslår att till föfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat
Årets resultat

disponeras så att
i ny räkning överföres

2 338 030 775
67 361 289
2 405 392 064

2 405 392 064
2 405 392 064

Hållbarhetsrapport

Allmän information

Om hållbarhetsrapporten

Denna hållbarhetsredovisning utgör koncernens och bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport och är en del av förvaltningsberättelsen för Ramsbury Property AB med organisationsnummer 556056-6126. Hållbarhetsrapporten avser verksamhetsåret 2024. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagen (1995:1554) 6:e kapitlet 11§, enligt de äldre lydelsena i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024.

Hållbarhetsredovisningen baseras på information om den väsentliga påverkan, risker och möjligheter som är förknippade med Ramsbury Property's verksamhet. Dessa har identifierats dels i bolagets egen verksamhet, dels genom bolagets direkta och indirekta affärsrelationer i uppströms- och nedströms värdekedja efter resultatet av genomförd dubbel väsentlighetsbedömning.

Affärsmodell och värdekedja

Ramsbury Property's affärsmodell syftar till att skapa långsiktiga värden för ägare, hyresgäster och andra intressenter genom långsiktigt ägande och förvaltning samt värdeskapande utveckling och strategiska förvärv.

Ramsbury Property har identifierat två värdekedjor för sin verksamhet, byggnation och förvaltning, varav den huvudsakliga är förvaltning.

Två värdekedjor/
materialflöden



Uppströms verksamhet, som till stor del är utom Ramsbury Property's kontroll, avser främst produktion av material och produkter vilka köps in av Ramsbury Property.

Egen verksamhet omfattar förvaltning, uthyrning, drift och underhåll samt förvärv av fastigheter för uthyrning.

Nedströms avser hyresgästers aktiviteter i fastigheterna.

Intressenter

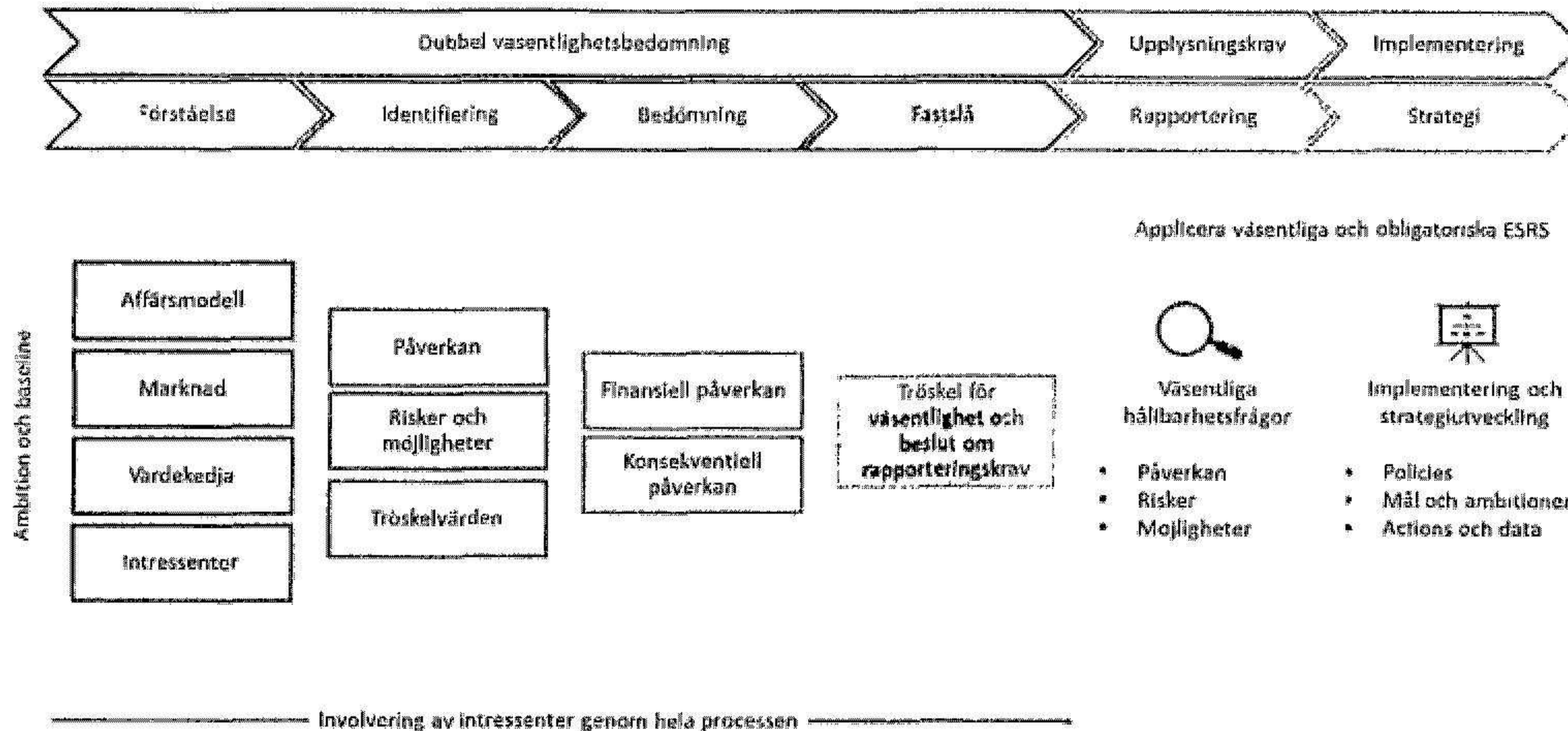
Genom en löpande dialog med Ramsbury Property's intressenter får bolaget möjlighet att skapa bättre insikt och förståelse för hur bolagets intressenters behov ser ut samt vilka förväntningar som ställs på Ramsbury Property som fastighetsägare och affärspartner.

Ramsbury Property's intressenter utgörs av enskilda personer eller grupper vars intressen påverkas eller skulle kunna påverkas positivt eller negativt av bolagets verksamhet och dess direkta och indirekta affärsförbindelser i värdekedjan. Dialogen sker genom regelbundna möten och uppföljningar.

Intressent	Dialogforum	Väsentliga
Medarbetare	Årliga	• Arbetsvillkor
	Löpande	• Likabehandling
		• Ansvarsfullt företagande
Aktieägare/styrelse	Löpande dialog	• Ansvarsfullt företagande
		• Miljöpåverkan
Leverantörer	Löpande dialog	• Arbetsvillkor
		• Likabehandling
		• Ansvarsfullt företagande
Hyresgäster	Löpande dialog	• Miljöpåverkan
		• Trygga områden
		• Ansvarsfullt företagande
Samhälle	Löpande dialog	• Trygga områden
		• Miljöpåverkan
		• Ansvarsfullt företagande

Identifiering av väsentliga hållbarhetsfrågor

Under 2024 har Ramsbury Property med anledning av kommande, dock senare reviderade CSRD-krav*, genomfört en dubbel väsentlighetsbedömning för att identifiera påverkan på människa och miljö längs värdekedjan samt den finansiella effekten på bolaget. Utfallet av den dubbla väsentlighetsbedömningen fastslogs av Ramsbury Propertys ledning och styrelse i december 2024 och är en bra grund för bolagets hållbarhetsarbete.



Den dubbla väsentlighetsbedömningen syftar till att identifiera hållbarhetsfrågor som har väsentliga, faktiska eller potentiella samt positiva eller negativa inverkningar för människor eller miljö på kort, medellång och lång sikt (inverkansväsentlighet). Inverkan kan både kopplas till bolagets egen verksamhet och aktiviteter i värdekedjan.

Den dubbla väsentlighetsbedömningen syftar också till att identifiera hållbarhetsfrågor som medför, eller rimligen kan förväntas medföra, väsentliga finansiella effekter för bolaget och därigenom generera risker eller möjligheter på kort, medellång och lång sikt (finansiell väsentlighet).

Följande hållbarhetsfrågor har bedömts väsentliga för Ramsbury Property

Inverkansväsentlighet

- ❖ Egna arbetskraften
- ❖ Arbetstagare i värdekedjan
- ❖ Cirkulär ekonomi

Dubbel väsentlighet

- ❖ Konsumenter och slutanvändare
- ❖ Klimatförändringar

Ej väsentligt

- ❖ Berörda samhällen
- ❖ Miljöförorenningar
- ❖ Vatten och marina resurser
- ❖ Biologisk mångfald

Finansiell väsentlighet

- ❖ Ansvarsfullt företagande

❖ Miljö ❖ Samhällsansvar ❖ Ansvarsfullt företagande

Miljö

Inom ramen för Ramsbury Propertys fastighetsförvaltning är miljöarbetet en viktig styrparameter med inriktning på hållbarhet och långsiktighet. De val som görs i fråga om material, energilösningar och inköp av tjänster påverkar både samhälle och miljö.

Inom miljöområdet handlar det dels om att identifiera och värdera miljörisker i samband med fastighetsförvärv, dels om att hantera eventuella miljöskulder i det befintliga fastighetsbeståndet. Genom att göra detta bidrar bolaget till att motverka den negativa miljöpåverkan och riskerna det medför. I december 2024 uppdaterade Ramsbury Property sin Miljö- och hållbarhetspolicy som beskriver bolagets grundläggande värderingar och övergripande ambitioner avseende bolagets hållbarhetsarbete.

* EU-kommisionens Omnibuspaket för förenkling av hållbarhetsregler.

Genom att arbeta aktivt med miljöaspekter i verksamheten och längs värdekedjan kan Ramsbury Property bidra till en sund miljö för både hyresgäster och samhället i stort. Bolaget arbetar i enlighet med gällande regelverk och lagstiftning för att minska verksamhetens miljöpåverkan. Arbetet sker i syfte att hitta lösningar som är effektiva både för användaren och ur ett kostnads- och hållbarhetsperspektiv.

Klimatpåverkan

Fastighetsbranschen står för en stor andel av Europas växthusgasutsläpp och energianvändning. Ramsbury Property behöver därför aktivt arbeta för att ställa om och anpassa bolagets befintliga fastigheter.

Som fastighetsbolag är energianvändningen en av de huvudsakliga faktorerna i de utsläpp som genereras från verksamheten. Ramsbury Property arbetar aktivt med effektiva och hållbara energilösningar. Genom att bland annat investera i solceller och förnybar el minskar bolaget sin klimatpåverkan. Som del av det löpande förvaltningsarbetet arbetar Ramsbury Property med att driftoptimera och energieffektivisera fastigheterna.

Byggnader (Sverige)	Enhet	2024	2023	2022
Fjärrvärme	MWh	9 291	8 805	8 115
Fjärrkyla	MWh	4 293	3 730	3 579
El	MWh	3 525	3 257	2 623
Total energianvändning	MWh	17 109	15 792	14 317
Energiintensitet	MWh/KSEK	0,02348	0,02280	0,02235
Hyresintäkter (Sverige)	KSEK	728 615	692 646	640 558
Total yta per balansdagen	kvm	134 800	126 200	126 200

Redovisning av energianvändning avser de fastigheter i Sverige som Ramsbury Property har kunnat säkerställa energidata för, genom att bolaget står på samtliga energiabonnemang. Under 2024 förvärvades tre fastigheter.

Byggnader (Sverige)	Enhet	2024	2023	2022
Fjärrvärme	ton CO ₂ e	474	449	414
Fjärrkyla	ton CO ₂ e	185	160	154
El	ton CO ₂ e	319	294	237
Totalt	ton CO₂e	977	904	805
Växthusgasintensitet	ton CO₂e/KSE	0,00134	0,00130	0,00126
Hyresintäkter (Sverige)	KSEK	728 615	692 646	640 558
Total yta per balansdagen	kvm	134 800	126 200	126 200

De redovisade utsläppen har beräknats enligt GHG protokollets location-based-metod och omfattar utsläppen i scope 2 och scope 3 kategori 3 för de fastigheter i Sverige där Ramsbury Property har full tillgång till energidata.

Emissionsfaktorer

Miljövärden fjärrvärme (g CO ₂ e/kWh)	51	Källa: Göteborg energi
Miljövärden fjärrkyla (g CO ₂ e/kWh)	43	Källa: Göteborg energi
Nordisk elmix (g CO ₂ e/kWh)	90	Källa: IVL/Naturvårdsverket

Cirkulär ekonomi

Under året har Ramsbury Property involverat de lokala förvaltarna för att undersöka förvaltningsarbetets resursanvändning och avfallsgenerering. Arbetet visade att den löpande förvaltningen ger upphov till en begränsad mängd materialinköp och avfall. Ramsbury Property arbetar primärt med förvaltning av fastigheter men bedriver emellanåt även större byggprojekt. Den väsentliga resursanvändningen och genereringen av avfall har uppstått i samband med bolagets pågående byggprojekt i London. Genom Ramsbury Property's uppförandekod för leverantörer ställer bolaget krav på att leverantörerna ska ha kunskap om och kontroll över sin miljöpåverkan genom att tillämpa försiktighetsprincipen och ta hänsyn till miljön och cirkularitet vid materialval. Genom att använda hållbara och högkvalitativa material vid ombyggnationer av fastigheterna förlängs fastigheternas livslängd vilket medför att behovet av löpande underhåll samt nya material och produkter minskar. Leverantörerna ska även säkerställa korrekt avfallshantering, främja återvinning och återbruk enligt avfallshierarkin samt lokal lagstiftning.

Sociala förhållanden

Arbetstagare i värdekedjan

Ramsbury Property köper in material och tjänster från olika leverantörer avseende bland annat el, fjärrvärme, vatten, fastighetsskötsel, städ, yttre skötsel, målning och reparation av installationer. Samtliga leverantörer av väsentlig betydelse har tagit del av Ramsbury Property's Uppförandekod för leverantörer varav samtliga har bekräftat att de accepterar samt avser att följa innehållet i denna kod. Uppförandekoden för leverantörer uppdateras löpande och utgår från bolagets grundläggande värderingar. Koden anger de minimikrav som Ramsbury Property-koncernens leverantörer ska respektera och uppfylla inom den egna verksamheten och inom leverantörskedjan. Ramsbury Property för en löpande dialog och följer upp genom månadsmöten med de större leverantörerna, som fastighetsförvaltare, vilka har ett stort ansvar och mandat i verksamheten baserat på ett långsiktigt samarbete.

Ramsbury Property har fastställda rutiner för att säkerställa att bolagets betalningsrutiner gentemot sina leverantörer hanteras enligt avtal.

Hälsa och säkerhet

Trygga och hälsosamma miljöer i fastigheterna

Ramsbury Property arbetar för att säkerställa en miljö som är säker, tillgänglig och hälsosam för bolagets hyresgäster och för övriga som vistas i och runt bolagets fastigheter. Att säkerställa att fastigheterna är säkra och anpassade till särskilda behov är därför mycket viktigt. I fastigheterna kan det av olika anledningar uppstå behov av sanering eller mer övergripande åtgärder för att avhjälpa fel som kan riskera hälsa och säkerhet. För Ramsbury Property handlar det först och främst om att bedriva ett systematiskt arbete i förvaltningen som motverkar uppkomsten av sådana problem. Vid behov av sanering agerar Ramsbury Property enligt gällande regler och lagar samt åtgärdar problemen på ett effektivt sätt. Kommunikationen med hyresgäster som påverkas är öppen och tät och Ramsbury Property arbetar för att lösa eventuella problem på ett sätt som påverkar hyresgästen i så liten utsträckning som möjligt.

Arbetsmiljö hos förvaltarna i bolagets fastigheter

Ramsbury Property's viktigaste samarbetspartners är fastigheternas förvaltare i de olika länderna. Dessa leverantörer ansvarar, enligt signerad Uppförandekod, för att leverantörens arbeten är planerade och utformade så att arbetsmiljön är säker att vistas i. Leverantören ska arbeta systematiskt och förebyggande för att ständigt förbättra arbetsmiljön. Ohälsa och olyckor ska förebyggas och incidenter ska rapporteras. Anställda och alla som arbetar för leverantörens räkning ska regelbundet utbildas i säker arbetsmiljö och relevant information ska finnas lättillgänglig på ett språk som alla verksamma förstår.

Informationssäkerhet och integritet

Ramsbury Property värderar en öppen kommunikation, inom ramen för bevarande av affärshemligheter. Information som rör bolaget, personer i verksamheten eller bolagets samarbetspartners verksamheter får endast användas för det ändamål som den är avsedd.

Ramsbury Property har en GDPR-policy vilken tydligt reglerar integritetsfrågor och informationssäkerhet.

Personal

Ramsbury Property har antagit en Medarbetarpolicy i december 2024.

Medarbetares arbetsmiljö och hälsa

Ramsbury Property's medarbetares kunskap, erfarenhet och engagemang är grunden till bolagets framtida utveckling, framgång och lönsamhet. Ramsbury Property har valt att ha en liten och väl avvägd organisation i syfte att erbjuda en god arbetsmiljö med stimulerande arbetsuppgifter och personlig utveckling. Personalomsättningen i bolaget är låg, under 2024 har ingen medarbetare lämnat bolaget.

Som en del i att förebygga samt behandla ohälsa omfattas samtliga medarbetare av friskvårdsbidrag och sjukvårdsförsäkring. Bolagets medarbetare erbjuds flexibel arbetstid med möjlighet att styra sin arbetstid. Medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa följs upp genom löpande dialog samt årliga medarbetarsamtal med närmast ansvarig chef.

Medarbetare per balansdagen, fördelade på anställningstyp och kön

Antal anställda	2024		2023	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda heltid	3	4	3	4
Tillsvidareanställda deltid	0	0	0	0
Totalt	3	4	3	4

Likabehandling och möjligheter för alla

Ramsbury Property har antagit en Jämställdhets- och diskrimineringspolicy som bygger på bolagets grundläggande värderingar och är ett styrdokument i frågor om jämställdhet och all typ av diskriminering. Diskriminering innebär särbehandling som missgynnar individers och/eller gruppers handlingsutrymme och valmöjligheter och där den personliga integriteten kränks. Policyn syftar till att hela organisationen ska genomsyras av Ramsbury Property grundläggande synsätt om alla människors lika värde och rätt till likabehandling.

Ramsbury Property strävar efter att vara en arbetsgivare som värdesätter respekt för individen och därmed är utvecklande för alla medarbetare.

Respekt för mänskliga rättigheter

I Ramsbury Property antagna Jämställdhets- och diskrimineringspolicy framgår vikten av att det finns en grundsyn om alla människors lika värde och rätt till likabehandling samt ett ansvar att respektera mänskliga rättigheter. Ramsbury Property arbetsklimat ska kännetecknas av respekt, förståelse och kunskap om andra människor. Jämställdhets- och diskrimineringsarbetet ska ingå som en naturlig och integrerad del i all verksamhet inom Ramsbury Property där ansvariga för de olika ansvarsområdena i verksamheten har ett särskilt ansvar för genomförandet på daglig basis.

Styrelsen har det yttersta ansvaret för att policyn följs.

Klagomålsmekanism

Ramsbury Property har sedan länge uppförandekoder för både medarbetare och leverantörer, vilka löpande ses över och uppdateras. Bolaget uppmuntrar samtliga intressenter däribland medarbetare, leverantörer, underleverantörer och partners att rapportera överträdelser av uppförandekoden via sin kontakt på Ramsbury Property. Bolaget uppmuntrar till en aktiv dialog med leverantörer i frågor som rör leverantörskoden och andra frågor som rör hållbarhet. Ramsbury Property gör sitt yttersta för att respektera och skydda varje person som rapporterar överträdelser av koden.

Ramsbury Property har sedan 2018 en antagen policy för affärsetik och en policy för antikorrupktion för att främja god affärsetik inom bolaget. Policyn för affärsetik, under 2024 uppdaterad till Uppförandekoden, beskriver Ramsbury Property värderingar, ståndpunkter och processen för att rapportera misstankar. På Ramsbury Property har det aldrig rapporterats några misstankar om bedrägerier eller oegentligheter.

Det är samtliga medarbetares ansvar att agera utifrån policyn och Uppförandekoden. Uppförandekoden kompletteras av andra policyer som ger ytterligare vägledning.

Motverkande av korrupktion

I det fall en medarbetare blir medveten om bristande efterlevnad av Uppförandekoden ska detta rapporteras till närmaste chef. Alla som agerar i Ramsbury Property ska följa de lagar och regler som gäller för verksamheten.

Företagskultur

Ramsbury Property säkerställer sin goda företagskultur genom efterlevnad av Uppförandekoden. Uppförandekoden beskriver det beteende som förväntas av Ramsbury Property medarbetare samt vad som kan förväntas av Ramsbury Property som bolag. Uppförandekoden är en vägledning som ska se till att hela bolaget agerar på rätt sätt i relationer till medarbetare, kunder, samarbetspartners och samhället i övrigt. Ramsbury Property har en uttalad strävan att agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet i alla sammanhang. Som medarbetare, affärspartner eller annan aktör som bolaget har kontakt eller gör affärer med förväntas man efterleva detta.

Korrupktion och mutor

Ramsbury Property har antagit en Antikorrupktionspolicy för att säkerställa att bolaget arbetar för att motverka alla former av bedrägerier, stölder och oegentligheter, både avsiktliga och sådana som sker genom oavsiktligt agerande.

Moderbolaget i Ramsbury Property-koncernen är ett svenskt aktiebolag och samtliga av koncernens anställda finns i Sverige. Innehållet i Antikorrupktionspolicyn speglar därför vad som gäller enligt svensk lagstiftning. De angivna principerna ska dock gälla även i andra länder där

Bolagets Antikorrupktionspolicy omfattar följande huvudprinciper:

- Ramsbury Property ska följa alla tillämpliga lagar i de enskilda länder där Ramsbury Property är verksam.
- Ramsbury Property verksamhet ska präglas av en hög grad av integritet och etik.
- Ramsbury Property accepterar inte att mutor av något slag erbjuds, begärs eller tas emot, oavsett form, metod eller syfte.

Bolaget är medvetet om att verksamheten, att bedriva fastighetsförvaltning med viss byggnation och renovering, befinner sig i en bransch med risk för korruption, penningtvätt och mutor. Men med få, välkända hyresgäster och större leverantörer som man har hög transparens gentemot och genomför löpande kontroller av, bedöms risken som låg. Antikorruptionspolicyn omfattar detaljerade riktlinjer inom berörda situationer där syftet är att tydliggöra vilka principer som gäller inom Ramsbury Property för att motverka korruption i all verksamhet som står under Ramsbury Property's möjliga inflytande.

Samtliga medarbetare hos Ramsbury Property ska följa reglerna i Antikorruptionspolicyn. I det fall en medarbetare blir medveten om brott mot denna policy ska detta rapporteras till närmaste chef. Bolaget har hittills aldrig mottagit någon rapport om misstanke om oegentligheter.

Koncernens resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	2,3	1 613 259	1 659 180
Övriga rörelseintäkter		41 159	39 422
		1 654 418	1 698 602
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drifts- och underhållskostnader		-355 382	-382 634
Övriga externa kostnader	4	-100 105	-60 215
Personalkostnader	5	-56 009	-67 368
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	474 656	-1 205 273
		-36 840	-1 715 490
Rörelseresultat	13	1 617 578	-16 888
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 255	15 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-982 200	-687 204
Valutakursdifferenser		314 306	75 337
		-652 640	-596 633
Resultat efter finansiella poster		964 938	-613 521
Skatt på årets resultat	6	-173 302	-136 361
Övrig skatt		-1 655	1 801
Årets resultat		789 982	-748 081

Koncernens balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 924 989	20 792 969
Inventarier, verktyg och installationer	8	71 652	43 169
		23 996 640	20 836 138
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		21 948	20 721
Andra långfristiga fordringar		-	1 873
		21 948	22 594
Summa anläggningstillgångar		24 018 589	20 858 732
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		342 828	270 667
Aktuell skattefordran		25 636	24 620
Övriga fordringar		291 901	249 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	98 493	84 447
		758 859	629 268
<i>Kassa och bank</i>	12	781 301	756 539
Summa omsättningstillgångar		1 540 160	1 385 806
SUMMA TILLGÅNGAR		25 558 749	22 244 539

Koncernens balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
Aktiekapital		400 100	400 100
Övrigt tillskjutet kapital		4 024 223	4 024 223
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-818 789	-1 912 639
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 605 534	2 511 684
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		-	2 078
Uppskjuten skatteskuld	6	157 912	117 365
		157 912	119 443
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till närstående	10	1 341 450	6 724 316
Skulder till kreditinstitut	10	-	850 540
		1 341 450	7 574 856
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	11	651 800	-
Skulder till kreditinstitut		2 150 540	500 000
Skulder till närstående, kortfristig del		16 732 335	10 778 083
Leverantörsskulder		298 111	146 945
Aktuella skatteskulder		80 773	68 032
Övriga skulder		174 157	166 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	366 137	379 018
		20 453 853	12 038 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 558 749	22 244 539

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	400 100	4 024 223	-1 203 848	-	3 220 475
Omräkningsdifferenser			39 290	-	39 290
Årets resultat			-748 081	-	-748 081
Utgående balans 2023-12-31	400 100	4 024 223	-1 912 639	0	2 511 684
Omräkningsdifferenser			303 867	-	303 867
Årets resultat			789 982	-	789 982
Utgående balans 2024-12-31	400 100	4 024 223	-818 790	0	3 605 533

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 617 578	-16 888
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar	7, 8	-474 656	1 205 273
Avsättningar		14 946	165
Valutakursvinster/förluster		11 510	46 552
		1 169 378	1 235 102
Erhållen ränta		15 255	15 234
Erlagd ränta		-981 384	-716 746
Betald inkomstskatt		-141 582	-194 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		61 667	339 379
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-125 163	-79 933
Förändring av rörelseskulder		169 922	125 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten		106 426	384 659
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-461 394	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 359 036	-747 259
Förändring övriga finansiella tillgångar		1 873	-446
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 818 557	-747 705
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		2 201 800	389 424
Amortering av skuld		-500 000	-233 548
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 701 800	155 876
Årets kassaflöde		-10 331	-207 170
Likvida medel vid årets början		756 539	966 788
Kursdifferens i likvida medel		35 093	-3 079
Likvida medel vid årets slut	13	781 301	756 539

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	2,3	651 464	620 574
Övriga rörelseintäkter		30 340	26 107
		681 804	646 681
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drifts- och underhållskostnader		-146 153	-144 477
Övriga externa kostnader	4	-51 398	-15 838
Personalkostnader	5	-56 009	-67 368
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-99 255	-93 171
Övriga rörelsekostnader			-
		-352 815	-320 855
Rörelseresultat	14	328 988	325 827
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	15	-	-354 152
Ränteintäkter från koncernföretag		392 823	243 591
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 452	5 372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 687	-523 709
Valutakursdifferenser		309 853	36 572
		-96 558	-592 326
Resultat efter finansiella poster		232 430	-266 499
Bokslutsdispositioner	15	-90 700	-68 200
Resultat före skatt		141 730	-334 699
Skatt på årets resultat	6	-74 369	-38 083
Årets resultat		67 361	-372 783

Moderföretagets balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 381 241	3 397 852
Inventarier, verktyg och installationer	8	9 489	7 538
		3 390 730	3 405 391
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16,17	6 545 096	6 545 096
Fordringar hos koncernföretag	17	8 772 156	6 860 733
Uppskjuten skattefordran		-	484
Andra långfristiga fordringar		-	1 873
		15 317 252	13 408 187
Summa anläggningstillgångar		18 707 982	16 813 577
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		31 345	1 977
Övriga fordringar		13 994	11 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	47 746	39 485
		93 086	52 970
<i>Kassa och bank</i>	12	89 322	167 715
Summa omsättningstillgångar		182 408	220 685
SUMMA TILLGÅNGAR		18 890 390	17 034 262

Moderföretagets balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		400 100	400 100
Reservfond		80 020	80 020
		480 120	480 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 338 031	2 710 814
Årets resultat		67 361	-372 783
		2 405 392	2 338 031
Summa eget kapital		2 885 512	2 818 151
Obeskattade reserver	20	395 200	312 500
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		-	2 078
Uppskjuten skatteskuld	6	24 035	22 667
		24 035	24 745
Långfristiga skulder			
Skulder till närstående	10	1 341 450	2 446 276
Skulder till kreditinstitut	10	-	257 140
		1 341 450	2 703 416
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	11	651 800	-
Skulder till kreditinstitut		1 557 140	500 000
Skulder till närstående, kortfristig del		11 800 028	10 445 203
Leverantörsskulder		11 355	17 457
Aktuella skatteskulder		21 143	5 532
Övriga skulder		26 095	24 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	176 631	183 012
		14 244 193	11 175 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 890 390	17 034 262

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2023-01-01	400 100	80 020	3 599 632	-888 816
Omföring resultat föregående år			-888 816	888 816
Årets resultat				-372 783
Utgående balans 2023-12-31	400 100	80 020	2 710 815	-372 783
Omföring resultat föregående år			-372 783	372 783
Årets resultat				67 361
Utgående balans 2024-12-31	400 100	80 020	2 338 031	67 361

Moderföretagets kassaflödesanalys

		2024-01-01	2023-01-01
		-2024-12-31	-2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		328 988	325 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar	7, 8	99 255	93 171
Valutakursvinster/förluster		5 534	7 787
		433 778	426 785
Erhållen ränta		399 275	248 963
Erlagd ränta		-804 870	-552 338
Betald inkomstskatt		-56 907	-85 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-28 724	37 674
före förändringar av rörelsekapital			
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-40 931	21 131
Förändring av rörelseskulder		-10 634	93 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-80 289	152 548
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i koncernföretag			-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-84 595	-81 411
Lämnade aktieägartillskott			-
Förändring övriga finansiella tillgångar		-205	-11
Förändring av fordran koncernföretag		-1 618 673	223 618
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 703 473	142 196
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		2 201 800	-
Amortering av skuld		-500 000	-456 114
Erhållen utdelning		-	220 000
Lämnat koncernbidrag		-8 000	-8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 693 800	-244 114
Årets kassaflöde		-89 962	50 631
Likvida medel vid årets början		167 715	117 103
Kursdifferens i likvida medel		11 570	-19
Likvida medel vid årets slut	13	89 322	167 715

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Det innebär att förvärvade dotterföretagets tillgångar och skulder upptagits till det marknadsvärde, som legat till grund för fastställande av köpeskillingen på aktierna. Koncernens egna kapital omfattar moderföretagets egna kapital och den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter det att dessa bolag förvärvats.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskickade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Omräkning av utländska dotterföretags resultat- och balansräkningar sker enligt dagskursmetoden. Detta innebär att tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurser samt att resultaträkningarna omräknas till genomsnittskurs under räkenskapsåret. Omräkningsdifferenser redovisas direkt mot eget kapital i koncernen. Fordringar och skulder i utländsk valuta, vilka är effektivt skyddade av en motpost i utländsk valuta (valutasäkring), redovisas med hänsyn tagen till detta. Det innebär att valutafluktuationer på dessa balansposter inte påverkar dess bokförda värden i moderbolaget. Valutakursdifferenser som uppkommer avseende dessa lån redovisas mot eget kapital i koncernen.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter

Rörelsens intäkter utgörs huvudsakligen av hyresintäkter. Då de ekonomiska risker som förknippas med fastigheterna inte har övergått till leasetagaren klassificeras alla hyreskontrakt som operationell leasing. Hyresintäkter periodiseras linjärt över kontraktperioden såvida inte villkoren i hyreskontrakten är sådana att periodisering på annat sätt bättre speglar hur de ekonomiska fördelarna förändras över tiden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter periodiseras över kontraktens löptid. När det gäller lämnad coronarabatt har undantaget i BFNAR 2020:1, vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset, tillämpats innebärande att hela rabatten kostnadsförts under 2020 och inte periodiserats över kontraktens återstående löptid. Erhållna statliga hyresstöd har redovisats som intäkt i enlighet med BFNAR 2012:1, kapitel 24.

Övriga intäkter

Övriga intäkter redovisas då det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen kommer att tillföras bolaget. Intäkten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få in.

Ränteintäkter

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter

Låneutgifter för lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Omräkning av poster i utländsk valuta

Tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas enligt huvudregeln till balansdagens kurs och valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningen redovisas i resultaträkningen. I enlighet med BFNAR 2012:1, kapitel 11, redovisas fordringar och skulder i utländsk valuta, vilka är effektivt säkrade av en motpost i utländsk valuta (valutasäkring), i moderbolaget, med hänsyn tagen till detta. Det innebär att förändringar i valutakursen inte påverkar balansposternas bokförda värden.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Mark skrivs inte av.

I de fall skillnaden i förbrukning av en tillgångs betydande komponenter är väsentlig fördelas tillgången på dessa. Utgifter för utbyte av komponenter räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparation redovisas som kostnad då de uppkommer.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stomme	70-100 år
Tak	30-50 år
Fasad	30-80 år
Fönster	30-50 år
Installationer - el	30-40 år
Installationer - rör	30-40 år
Installationer - styr/vent	20-40 år
Installationer - hissar	20-30 år
Markanläggningar	20 år
Inre ytskikt	10-25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster.

Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med K3 innebär att styrelsen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade värdena av poster i balans- och resulträkning. Antaganden och uppskattningar baseras bland annat på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande omständigheter bedöms vara rimliga. Nedan beskrivs de antaganden som bedöms vara mest väsentliga vid upprättande av de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar samt eventuella nedskrivningar. Upplysning om fastighetsportföljens bedömda marknadsvärde lämnas i not 7. Värderingen innefattar bedömningar och antaganden som anses vara väsentliga för redovisade värden samt notupplysningar. Beräkningen av fastighetsportföljens bedömda marknadsvärde per balansdagen har upprättats enligt direktavkastningsmetoden. Värderingarna per balansdagen såväl som jämförelseårets värderingar har delvis upprättats av oberoende värderingsman samt delvis av bolagets personal. Avkastningskraven använda vid beräkningen löper inom spannet 3,75%-5,94%. Värdering av fastigheter i utlandet sker i lokal valuta. För upplysning av bedömt marknadsvärde i not 7 sker omräkning av utländska belopp till balansdagens kurs.

Underskottsavdrag

Vid värdering av eventuella underskottsavdrag görs bedömning av möjligheten att kunna nyttja dessa mot framtida vinster.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Sverige	728 615	692 646	651 464	620 574
Övriga Europa	788 722	875 801	-	-
USA	95 921	90 734	-	-
	1 613 259	1 659 180	651 464	620 574

Under året har omförhandling av vissa kontrakts hyresnivåer skett.

Not 3 Leasingavtal - leasegivare

Operationell leasing

Koncernen och moderföretaget har ingått följande väsentliga leasingavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal. Koncernen har kommersiella hyresavtal bestående främst av butiker och kontor. Avtalsvillkoren utgörs huvudsakligen av fasta hyror med indexreglering. Omsättningsklausuler förekommer endast i mycket begränsad omfattning.

Utöver kommersiella hyresavtal har koncernen ett antal bostadskontrakt. Den totala årshyran för dessa under 2024 uppgick till 24 743 tkr. Bostadskontrakten löper tills vidare.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom 1 år	1 491 718	1 451 806	709 234	622 012
Senare än 1 år men inom 5 år	4 755 878	4 879 065	2 008 544	2 150 879
Senare än 5 år	4 819 344	2 129 178	1 165 312	212 539
	11 066 940	8 460 049	3 883 090	2 985 430

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>EY</i>				
Revisionsuppdraget	2 129	2 001	1 140	1 058
Skatterådgivning	312	305	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
	2 441	2 306	1 140	1 058
<i>Övriga revisorer</i>				
Revisionsuppdraget	708	622	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
	708	622	0	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024		2023	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Medelantalet anställda</i>				
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	7,0	57%	7,0	57%
	7,0	57%	7,0	57%
Koncernen totalt	7,0	57%	7,0	57%

	2024		2023	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
<i>Moderföretaget</i>				
	36 050	19 684 (6 550)	39 927	27 157 (11 605)
Koncernen totalt	36 050	19 684 (6 550)	39 927	27 157 (11 605)

Ingen ersättning har utgått till styrelsen under året. Styrelsen består av en styrelseledamot, varav en man (en). Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 6 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	151 652	133 008	72 518	37 255
Justering avseende tidigare år		-	-	-
Övrig skatt	1 655	-1 801	-	-
Förändring uppskjuten skatt	21 650	3 352	1 851	829
Summa redovisad skatt	174 956	134 560	74 369	38 083
Genomsnittlig effektiv skattesats	18,1%	-	52,5%	-

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	964 938	-613 521	141 730	-334 699
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 %:	198 777	-126 385	29 196	-68 948
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	79 367	309 997	1 196	120 474
Ej skattepliktig intäkt	-1 290	-98 674	-126	-45 358
Skattemässig avskrivning fastighet	-198 936	-98 151	2 478	1 824
Schablonintäkt periodiseringsfond	2 145	1 008	2 114	1 008
Ej aktiverade underskott/nyttjade underskott	38 982	69 616	-	-
Övriga skattemässiga korrigeringar	32 607	75 597	37 660	28 255
Redovisad skatt	151 652	133 008	72 518	37 255
Effektiv skattesats	15,7%	-	51,2%	-

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till				
Temporära skillnader, fastigheter	74 680	51 822	24 035	22 667
Temporära skillnader, övrigt	-	-	-	-
Obeskattade reserver	83 232	65 543	-	-
	157 912	117 365	24 035	22 667

Not 7 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 299 763	28 608 199	4 557 482	4 477 736
Årets anskaffningar	1 845 233	737 814	80 604	79 746
Utrangeringar, försäljningar samt övriga omklassificeringar	-386	-	-	-
Omräkningsdifferens	1 272 429	-46 251	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 417 039	29 299 763	4 638 086	4 557 482
Ingående avskrivningar	-5 348 168	-5 060 999	-1 096 930	-1 005 329
Årets anskaffningar	-58 526	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-363 119	-362 297	-97 215	-91 601
Omräkningsdifferens	-407 235	75 128	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 177 048	-5 348 168	-1 194 145	-1 096 930
Ingående nedskrivningar	-3 158 625	-2 320 116	-62 700	-62 700
Återförda nedskrivningar	843 623	0	-	-
Årets nedskrivningar	-	-838 509	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 315 002	-3 158 625	-62 700	-62 700
Utgående redovisat värde	23 924 989	20 792 969	3 381 241	3 397 852
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
Redovisat värde	23 924 989	20 792 969	3 381 241	3 397 852
Verkligt värde	39 726 574	35 686 782	13 772 000	13 300 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 048	91 723	46 615	44 950
Årets anskaffningar	33 723	9 445	3 991	1 665
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Omklassificeringar	-523	-	-	-
Omräkningsdifferens	1 729	-120	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 977	101 048	50 606	46 615
Ingående avskrivningar	-57 879	-53 540	-39 076	-37 505
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-5 848	-4 467	-2 041	-1 571
Omräkningsdifferens	-598	128	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 325	-57 879	-41 117	-39 076
Utgående redovisat värde	71 652	43 169	9 489	7 539

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	59 030	48 771	35 521	25 683
Förutbetald tomträttsavgäld	6 578	5 013	4 942	4 942
Förutbetalda försäkringspremier	7 210	11 244	399	520
Upplupna intäkter	5 491	6 225	5 369	6 051
Övrigt	20 184	13 194	1 515	2 289
	98 493	84 447	47 746	39 485

Not 10 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	-	850 540	-	257 140
Skulder till närstående	1 341 450	6 724 316	1 341 450	2 446 276
	1 341 450	7 574 856	1 341 450	2 703 416

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Skulder till närstående	-	-	-	-
	0	0	0	0

Not 11 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kredit	1 000 000	-	1 000 000	-
Utnyttjad kredit	651 800	-	651 800	-

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader - personal	88 687	76 982	88 608	76 982
Upplupna räntekostnader	26 986	19 873	16 201	9 059
Upplupna kostnader - fastigheter	9 964	19 479	2 165	3 061
Förutbetalda hyresintäkter	218 082	246 937	56 450	85 861
Övriga poster	22 418	15 747	13 207	8 049
	366 137	379 018	176 631	183 012

Not 13 Kassa och bank

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Disponibla tillgodohavanden, bank	781 301	756 539	89 322	167 715
	781 301	756 539	89 322	167 715

Not 14 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Det har skett fakturering av konsulttjänster mellan koncernföretag till belopp utan väsentlig betydelse.

Not 15 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2024	2023
Lämnat koncernbidrag	-8 000	-8 000
Återföring från periodiseringsfond	34 600	-
Avsättning till periodiseringsfond	-117 300	-60 200
	-90 700	-68 200

Not 16 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 545 096	7 119 248
Årets anskaffningar	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Nedskrivningar	-	-574 152
Lämnade aktieägartillskott	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 545 096	6 545 096
Utgående redovisat värde	6 545 096	6 545 096

Not 17 Specifikation av andelar i koncernföretag

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Farton Holding SA	100%	100%	39 286	2 651 744
Fastighets AB Mimerätta	100%	100%	50 000	238 600
Ramgad AB	100%	100%	25 000	25
Ramsbury Property International Holding AB	100%	100%	100 000	3 506 910
Ramsbury Fastighets AB Vallgraven 20:9	100%	100%	1 000	147 817
				6 545 096

Direktägda bolag

	Org.nr.	Säte
Farton Holding SA	B 49 229	Luxembourg
Fastighets AB Mimerätta	556875-8832	Stockholm
Ramgad AB	559345-4175	Stockholm
Ramsbury Property International Holding AB	559106-5486	Stockholm
Ramsbury Fastighets AB Vallgraven 20:9	556845-5272	Stockholm

Indirekt ägda bolag

Mimer Skolfastigheter AB	556696-5983	Stockholm
Fastighetsbolaget Heimdall AB	556870-5981	Stockholm
Carltair SA	B 394 381 487	Paris
Axford SAS	534 207 469	Paris
Benedico Immobiliare S.r.l.	8283100967	Milano
334 Ramsbury Oxford Ltd.	5073227	London
Ramsbury Property DK ApS	38703331	Köpenhamn
Ramsbury Property US Inc.	13-3455133	Delaware
Greene Prince NY Sarl	B238024	Luxembourg
106 Prince Street Holdings LLC	30-1205536	Delaware
106 Prince Street LLC	38-4125173	Delaware
114 Greene Street Holdings LLC	38-4125669	Delaware
114 Greene Street LLC	32-0607037	Delaware

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 860 733	7 055 547
Nya lån och ränta	2 011 686	545 549
Amorteringar	-393 014	-769 167
Valutaomräkning	292 750	28 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 772 156	6 860 733
Utgående redovisat värde	8 772 156	6 860 733

Not 19 Antal aktier

Bolaget har ett aktieslag. Antal aktier uppgår till 4 001 000 (4 001 000) med ett kvotvärde om 100 kr (100 kr).

Not 20 Obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2018	-	34 600
Periodiseringsfond avsatt 2019	38 500	38 500
Periodiseringsfond avsatt 2020	13 700	13 700
Periodiseringsfond avsatt 2021	93 300	93 300
Periodiseringsfond avsatt 2022	72 200	72 200
Periodiseringsfond avsatt 2023	60 200	60 200
Periodiseringsfond avsatt 2024	117 300	-
	395 200	312 500

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	3 245 845	1 329 493	2 300 000	465 915
	3 245 845	1 329 493	2 300 000	465 915

Not 22 Väsentliga händelser efter balansdagens slut
Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut.

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31	2023-12-31
Förslag till resultatdisposition (kronor)		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel		
Balanserat resultat	2 338 030 774	2 710 813 568
Årets resultat	67 361 289	-372 782 794
	2 405 392 063	2 338 030 774
disponeras så att		
I ny räkning överföres	2 405 392 063	2 338 030 774
	2 405 392 063	2 338 030 774

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av rörelsens intäkter

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningen undertecknades i Stockholm av samtliga 2025- 06 -18


Stefan Persson


Jyrki Tervonen
Verställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/6 2025
Ernst & Young AB


Åsa Lundvall
Auktoriserad Revisor



Building a better
working world

2025082803299

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ramsbury Property AB, org.nr 556056-6126

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ramsbury Property AB för år 2024 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-9. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-3 och 10-28 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 4-9. 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 revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-9. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.



Building a better
working world

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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 Ramsbury Property AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-9 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 24 juni 2025

Ernst & Young AB


Åsa Lundvall
Auktoriserad revisor