

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Ramstedt Gruppen AB
556769-5563
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ramstedt Gruppen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 26 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 28 juni 2024



Jonas Ramstedt

Styrelsen och verkställande direktören för Ramstedt Gruppen AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Ramstedt Gruppen ska äga, förvalta och förädla fast egendom och värdepapper samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 var fastighetsmarknaden fortsatt under press som en funktion av de stigande räntorna tillsammans med låg tillgång till kapital. I slutet av 2023 blev det betydligt mycket billigare att låna för större välskötta börsbolag vilket ses som ett första tecknen på att marknaden är på väg att sakta återhämta sig.

Koncernen kan konstatera att försäljningarna av fastigheter under 2021 och början av 2022 var ett mycket bra strategiskt beslut vilket gör koncernens finansiella ställning väldigt stark.

Kostnadsökningen i form av ökade räntekostnader är högre än den ökande intjäningsförmågan i form av KPI indexerade hyror men över tid kommer den mycket höga indexeringen vara positiv för koncernens intjäningsförmåga. Marknadsutvecklingen under 2023 har gjort att koncernen antagit en fortsatt försiktig riskprofil och avser därför att behålla den låga belåningen kombinerat med en mycket stor kassa under en överskådlig framtid.

Under 2023 har avkastningskraven höjts ytterligare dock har hyresökningarna dämpat värdeminskningen vilket tillsammans med koncernens stora värdeskapande investeringar gjort att värdet på fastighetsbeståndet förblivit intakt. Koncernens vakansgrad är i princip 0% med undantag för en projektfastighet i Gustavsberg.

Stora delar av kassan har investerats i hybrider i Balder, Castellum och Heimstaden Bostad till mycket förmånliga villkor. Koncernen har även stöttat intressebolag med lån till förmånliga villkor. Räntan från skulden förbättrar räntenettet avsevärt framöver, vidare kommer kassan stärkas genom tilläggsköpeskillingar och utlåning som förfaller till betalning.

Koncernens låga belåningsgrad 43,3% och höga soliditet 56,4% (eget kapital justerat med avsättningar för latent skatt) möjliggör större investeringar om de bedöms lönsamma. Koncernens kassa uppgick till ca 176 mnkr vid årsskiftet vilket tillsammans med kortfristiga placeringar om 119 mnkr gör att koncernen har tillgång till likvida medel om 295 mnkr. Utöver detta äger koncernen noterade hybrider och aktier för ca 700 mnkr som kan avyttras vid behov.

Koncerns intressebolag har under året utvecklats väl trots mycket tuffa förutsättningar. Det största innehavet ihop med J&G Invest AB är SIBS AB. SIBS AB lyckades under 2023 med sitt internationella genombrott genom sitt partnerskap med Donard Living och två projekt i London, som följdes upp av två ordar om totalt 3 474 lägenheter i NEOM i Saudiarabien. I slutet av året erhöll bolaget dessutom ett godkännande från sina kreditgivare om förlängning av sina obligationer, vilket skapar finansiell trygghet i en expansiv fas.

Det egna kapitalet har under året förändrats marginellt. Inklusivt avsättningar för latent skatt om 709 mkr uppgår det egna kapitalet i praktiken till ca 4,7 mkr (jämförbar siffra för år 2022 är ca 4,9 mkr). Den latent skatten kan härledas till koncernmässiga uppskrivningar av fastigheter vilket troligtvis innebär att den aldrig kommer betalas, åtminstone väldigt liten del. Sammantaget har 2023, likt 2022, inneburit mycket arbete med att positionera koncernen för att kunna kapitalisera på de försämrade marknadsförutsättningarna.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens intäkter kommer till ca 50% från bostäder och 50% från kommersiella lokaler. De kommersiella hyresintäkterna har en snittduration om ca 9,5 år vilket får anses som en mycket hög duration givet fastigheternas karaktär. Den absoluta majoriteten av de kommersiella hyresgästerna är *finansiellt stabila bolag vilket gör att den framtida utvecklingen bedöms vara mycket gynnsam för koncernen.* Den största osäkerhetsfaktorn är ränteutvecklingen på lång sikt. Koncernen hanterar dessa risker på ett tillfredställande sätt genom sin låga belåning, stora kassa och investeringar i skuld som ger betydande ränteintäkter. Över tid gör den höga indexeringen att driftnettot stiger vilket i sin tur gör att koncernen över tid ökar räntetåligheten ytterligare.

Efter räkenskapsåret utgång har hybriderna i Balder och Castellum avyttrats med stora förtjänster. Vidare har en låntagare till ett av Ramstedt Gruppens dotterbolag fått sin rekonstruktion godkänd. Ramstedt Gruppen och bolaget som är i rekonstruktion bedömer att hela skulden inklusive upplupen ränta kommer att kunna återbetalas utan att kreditförluster uppstår.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	209 484	174 175	140 960	133 918	76 419
Resultat efter finansiella poster	-155 948	-86 064	338 686	-7 501	178 997
Balansomslutning	8 364 923	8 242 412	8 042 528	5 388 914	3 440 579
Soliditet (%)	47,9	50,6	59,0	54,9	42,4
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 991	1 567	3 212	3 384	3 558
Resultat efter finansiella poster	29 534	196 385	48 434	130 558	113 876
Balansomslutning	678 633	667 828	789 656	413 978	379 246
Soliditet (%)	63,7	64,8	40,6	87,5	84,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	3 683 488	188 972	298 160	4 170 721
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-3 000	-3 000	-6 000
Justering uppskrivning		-1 040 775	1 051 386	637	11 248
Transaktioner med minoriteten				-1 062	-1 062
Årets resultat			-153 891	-10 264	-164 155
Belopp vid årets utgång	100	2 642 713	1 083 468	284 471	4 010 751
Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt	
Belopp vid årets ingång	100	230 326	201 728	432 154	
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning		-3 000		-3 000	
Årets resultat			30 899	30 899	
Belopp vid årets utgång	100	227 326	232 627	460 053	

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	429 053 635
årets vinst	30 898 695
	459 952 330

disponeras så att	
i ny räkning överföres	459 952 330
	459 952 330

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.



Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		209 484	174 176
Övriga rörelseintäkter		13 138	17 984
		222 622	192 160
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-10 325	-1 064
Övriga externa kostnader		-75 953	-73 502
Personalkostnader	2	-12 164	-11 139
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-207 244	-160 680
Övriga rörelsekostnader		-30	-82
		-305 716	-246 467
Rörelseresultat		-83 094	-54 307
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-4 044	34 512
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-8 416	-72 632
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		65 729	34 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 268	62 088
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-22 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 390	-67 075
Resultat efter finansiella poster		-155 948	-86 064
Resultat före skatt		-155 948	-86 064
Skatt på årets resultat		-10 167	-10 334
Uppskjuten skatt		1 959	-4
Årets resultat		-164 155	-96 401
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-153 891	-98 520
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-10 264	2 119

Koncernens	Not	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning			
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	6 194 864	6 052 483
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	1 455	1 885
Inventarier, verktyg och installationer	5	14 331	10 494
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	188 450	259 448
		6 399 100	6 324 310
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	394 696	394 959
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		43 140	127 474
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	765 923	642 467
Andra långfristiga fordringar	12	261 446	113 712
		1 465 205	1 278 612
Summa anläggningstillgångar		7 864 305	7 602 922
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50 861	45 530
Aktuella skattefordringar		17 609	4 423
Övriga fordringar		116 813	87 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 577	24 960
		205 860	162 818
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		152 911	84 354
		152 911	84 354
Kassa och bank		141 847	392 318
		141 847	392 318
Summa omsättningstillgångar		500 618	639 490
SUMMA TILLGÅNGAR		8 364 923	8 242 412

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		100	100
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 726 180	3 872 460
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		3 726 280	3 872 560
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		294 735	296 042
Årets resultat minoritet		-10 264	2 119
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		284 471	298 161
Summa eget kapital		4 010 751	4 170 721
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt		708 778	730 516
Övriga avsättningar		19 602	2 800
		728 380	733 316
Långfristiga skulder			
Obligationslån	13	0	45
Skulder till kreditinstitut	14	3 327 610	3 093 960
Övriga skulder		4 723	11 544
		3 332 333	3 105 549
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	59 368	63 966
Förskott från kunder		0	600
Leverantörsskulder		35 785	11 429
Aktuella skatteskulder		32 509	14 861
Övriga skulder		80 584	68 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		85 213	73 829
		293 459	232 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 364 923	8 242 412

Koncernens

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Kassaflödesanalys

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		-155 948	-86 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	15	208 590	236 112
Betald skatt		-7 585	-7 138

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

45 057 **142 911**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar		-5 331	-13 165
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 480	-61 260
Förändring leverantörsskulder		24 356	-6 648
Förändring av kortfristiga skulder		-46 377	-38 042

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-6 775 **23 797**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-282 034	-387 589
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-168 256	-443 879
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	283 975

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-450 290 **-547 493**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		286 255	266 179
Amortering av lån		-59 471	-42 485
Utbetald utdelning		-5 670	-107 325
Förändring kortfristiga placeringar		-14 520	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

206 594 **116 369**

Årets kassaflöde

-250 471 **-407 327**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 392 318 799 645

Likvida medel vid årets slut

141 847 **392 317**

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		3 992	1 567
Övriga rörelseintäkter		0	10
Summa rörelseintäkter		3 992	1 577
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-155	0
Övriga externa kostnader		-3 132	-4 322
Personalkostnader	2	-1 873	-1 787
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-311	-177
Övriga rörelsekostnader		-2	-13
Summa rörelsekostnader		-5 473	-6 299
Rörelseresultat		-1 481	-4 722
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		27 030	160 672
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	42 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		3 781	12 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 673	12 113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 469	-3 588
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-22 850
Summa finansiella poster		31 015	201 107
Resultat efter finansiella poster		29 534	196 385
Bokslutsdispositioner		1 425	5 356
Resultat före skatt		30 959	201 741
Skatt på årets resultat		-60	-13
Årets resultat		30 899	201 728

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	8 555	8 560
		8 555	8 560

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7, 8	221 540	217 458
Fordringar hos koncernföretag		54 239	72 029
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	4 695	4 777
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	3 300	800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	68 258	48 332
Andra långfristiga fordringar	12	15 113	17 304
		367 145	360 700
Summa anläggningstillgångar		375 700	369 260

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 751	14
Fordringar hos koncernföretag		224 508	208 805
Aktuella skattefordringar		237	284
Övriga fordringar		51 459	24 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 702	8 323
		279 657	241 961

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		23 276	56 604
		302 933	298 565

SUMMA TILLGÅNGAR

678 633 667 825

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

429 054

230 325

Årets resultat

30 899

201 728

459 953

432 053

Summa eget kapital

460 053

432 153

Obeskattade reserver

560

349

Långfristiga skulder

Övriga skulder

45

953

Summa långfristiga skulder

45

953

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

193

44

Skulder till koncernföretag

175 675

197 346

Övriga skulder

40 407

33 131

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 700

3 849

Summa kortfristiga skulder

217 975

234 370

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

678 633

667 825



Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		29 534	196 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	311	23 027
Betald skatt		-357	-13
Summa		29 488	219 399
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 737	-14
Förändring av kortfristiga fordringar		-91 242	-40 068
Förändring av leverantörsskulder		149	-157
Förändring av kortfristiga skulder		-871	-233 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-64 213	-54 328
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-306	-2 327
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-6 445	-6 847
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	156 103
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 751	146 929
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		39 000	0
Utbetald utdelning		-3 000	-90 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		1 636	5 444
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		37 636	-84 556
Årets kassaflöde		-33 328	8 045
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		56 604	48 559
Likvida medel vid årets slut		23 276	56 604

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Minoritetsintresse är den del av dotterföretagets resultat och nettotillgångar i koncernredovisningen hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget.

Minoritetsintresse redovisas i koncernens balansräkning som en särskild post inom koncernens egna kapital. Redovisningen tar sin utgångspunkt i koncernen som en enhet enligt den så kallade enhetsteorin. Samtliga tillgångar som koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens balansräkning, även de som delvis har andra ägare. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas separat som minoritetsandel.

Förvärv och avyttring av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Redovisning av intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad och påverkar koncernens rörelseresultat.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50-100 år
Komponenter i byggnader	5-75 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
	20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Leasingavtal

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Värdering av fastigheter

Varje års görs en bedömning av fastigheternas verkliga värde. Detta görs med hjälp av en extern fastighetsvärderare och ifall väsentliga skillnader noteras mot det bokförda värdet görs det en justering i form av uppskrivning eller nedskrivning av Byggnader och Marks värde i koncernredovisningen.

2024070110102

**Not 2 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	10	10
	11	11
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	-7 948	-7 580
	-7 948	-7 580
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	-615	-553
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 524	-2 430
	-3 139	-2 983
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-11 087	-10 563

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	-1 187	-1 165
	-1 187	-1 165
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-383	-401
	-383	-401
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-1 570	-1 566

**Not 3 Byggnader och mark
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 963 436	2 898 498
Inköp	331 771	138 924
Försäljningar/utrangeringar	0	-73 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 295 207	2 963 436
Ingående avskrivningar	-237 854	-187 377
Försäljningar/utrangeringar	0	14 472
Årets avskrivningar	-72 270	-64 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-310 124	-237 854
Ingående uppskrivningar	3 326 901	2 993 802
Årets uppskrivningar	0	413 337
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-117 120	-80 237
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 209 781	3 326 901
Utgående redovisat värde	6 194 864	6 052 483

Regelverket kring K3 innebär bland annat att tillgångar kan skrivas upp om verkligt värde väsentligt överstiger det bokförda värdet och under förutsättning att värdet bedöms tillförlitligt och bestående. För år 2023 innebär detta att verkligt värde på koncernens anläggningstillgångar avseende Byggnader & Mark enligt externa värderingar är ca 130 mnkr högre än redovisat värde.

**Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 481	1 225
Inköp	0	1 302
Omklassificeringar	111	-46
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 592	2 481
Ingående avskrivningar	-596	-305
Årets avskrivningar	-540	-291
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 136	-596
Utgående redovisat värde	1 455	1 885

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56	56
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56	56
Ingående avskrivningar	-56	-47
Årets avskrivningar	0	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56	-56
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 997	8 153
Inköp	4 492	2 792
Omklassificeringar	-90	52
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 399	10 997
Ingående avskrivningar	-503	-177
Årets avskrivningar	-565	-326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 068	-503
Utgående redovisat värde	14 331	10 494

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 838	6 511
Inköp	306	2 327
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 144	8 838
Ingående avskrivningar	-278	-109
Årets avskrivningar	-311	-169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-589	-278
Utgående redovisat värde	8 555	8 560

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 448	182 719
Inköp	252 931	128 300
Omklassificeringar	-323 930	-51 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 450	259 448
Utgående redovisat värde	188 450	259 448

**Not 7 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	217 458	282 561
Inköp	4 083	0
Försäljningar	0	-68 603
Villkorade aktieägartillskott	0	3 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 540	217 458
Utgående redovisat värde	221 540	217 458

2024070110106

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Tegellärkan	100	100	50 000	30 850
Fastighets AB Söderguvan	100	100	50 000	1 250
Landia AB	90,1	90,1	45 050	54 045
Fastighets AB Fyrhuset	100	100	50 000	1 100
Sarl RAM PROP	100	100	1 000	11
Fastighets Kungsbrytaren	100	100	1 000	31 050
Tendern AB	100	100	3 000	74 602
Fastighets AB Bibygnaden	100	100	50 000	28 550
Hammanet AB	50,1	50,1	501	83
				221 540

	Org.nr	Säte
Fastighets AB Tegellärkan	559024-7382	Stockholm
Fastighets AB Söderguvan	556966-0515	Stockholm
Landia AB	559066-7563	Stockholm
Fastighets AB Fyrhuset	559183-3909	Stockholm
Sarl RAM PROP	851227322	Saint Tropez
Fastighets Kungsbrytaren	559286-0257	Stockholm
Tendern AB	559279-6378	Stockholm
Fastighets AB Bibygnaden	559234-5408	Stockholm
Hammanet AB	556639-3202	Stockholm



**Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 369	276 004
Inköp		543
Försäljningar	-82	-202 575
Omklassificeringar	721	0
Resultatandelar	-901	-18 603
Utdelning		-42 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 107	13 369
Ingående uppskrivningar	381 590	535 774
Omklassificeringar	0	-33 711
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp		-120 473
Utgående ackumulerade uppskrivningar	381 590	381 590
Ingående nedskrivningar	0	-57 682
Omklassificeringar		57 682
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	394 696	394 959

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 777	4 727
Försäljningar	-83	
Omklassificeringar		50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 695	4 777
Utgående redovisat värde	4 695	4 777

**Not 10 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 829	66 404
Tillkommande fordringar	9 060	6 475
Avgående fordringar	-24 350	
Omklassificeringar	-54 239	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 300	72 829
Utgående redovisat värde	3 300	72 829

2024070110108

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	357 411	13 798
Inköp	123 619	310 770
Försäljningar	-163	
Omklassificeringar		32 843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	480 867	357 411
Ingående uppskrivningar	285 056	332 695
Årets uppskrivningar		0
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp		-47 639
Utgående ackumulerade uppskrivningar	285 056	285 056
Utgående redovisat värde	765 923	642 467

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 332	47 346
Inköp	19 927	1 853
Försäljningar		-868
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 258	48 332
Utgående redovisat värde	68 258	48 332

2024070110109

**Not 12 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 562	83 168
Tillkommande fordringar	169 712	72 344
Avgående fordringar	-21 977	-18 950
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 296	136 562
Ingående nedskrivningar	-22 850	
Årets nedskrivningar		-22 850
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 850	-22 850
Utgående redovisat värde	261 446	113 712

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 154	40 768
Tillkommande fordringar	523	283
Avgående fordringar	-2 715	-897
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 963	40 154
Ingående nedskrivningar	-22 850	
Årets nedskrivningar		-22 850
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 850	-22 850
Utgående redovisat värde	15 113	17 304

**Not 13 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	3 108 356	2 836 634
	3 108 356	2 836 634

**Not 14 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 327 610	3 093 960
	3 327 610	3 093 960
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	59 368	63 966
	59 368	63 966

**Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	207 244	160 680
Värdeförändring andelar	1 346	75 432
	208 590	236 112

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	311	177
Nedskrivningar andelar/värdepapper	0	22 850
	311	23 027

**Not 16 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 422 103	3 098 828
	3 422 103	3 098 828

Not 17 Eventualförpliktelser Koncernen

Borgensförbindelser upptagna krediter i SIBS AB

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	11 688	11 688
	11 688	11 688

Moderbolaget

Borgensförbindelser upptagna krediter i dotterbolag och i SIBS AB

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	1 719 188	729 354
	1 719 188	729 354

Årsredovisningen har lämnats det datum som framgår av den digitala signaturen.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Ramstedt
Styrelseledamot, verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557520227936

Dokument

556769-5563 Ramstedt Gruppen AB för 20230101-
20231231
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2024-06-18 10:06:10 CEST (+0200) av Henrik
Österman (HÖ)
Färdigställt 2024-06-25 19:43:29 CEST (+0200)

Initierare

Henrik Österman (HÖ)
Landia AB
henrik@landia.se
+46733234709

Signerare

Jonas Ramstedt (JR)
Ramstedt Gruppen AB
Personnummer 790704-4957
Org. nr 556769-5563
jonas@landia.se
+46704800630



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonas Ramstedt"
Signerade 2024-06-19 12:11:15 CEST (+0200)

Magnus Thorling (MT)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Personnummer 700905-1454
Org. nr 556029-6740
magnus.thorling@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS THORLING"
Signerade 2024-06-25 19:43:29 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557520227936

2024070110115

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>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ramstedt Gruppen AB, org.nr 556769-5563

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ramstedt Gruppen AB för år 2023.

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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 för Ramstedt Gruppen AB för år 2023 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-25 17:41:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024070110116