

# Årsredovisning och koncernredovisning

## Aspelin-Ramm Fastigheter AB

Org.nr 556552-0805

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 25 maj 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Möndal 2023 25/5

*Manne Aronsson*

Manne Aronsson

## Årsredovisning och koncernredovisning

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

Styrelsen och verkställande direktören för Aspelin-Ramm Fastigheter AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	5
Rapport över finansiell ställning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Moderbolaget	
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Rapport över förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar för koncernen och moderbolaget	
Noter	15

Styrelsens säte: Mölndal

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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



Aspelin-Ramm Fastigheter AB  
556552-0805

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållande

Bolaget ägs till 100% av det norska bolaget Aspelin Ramm Utvikling AS, med säte i Oslo. Yttersta ägare i koncernen är Aspelin Ramm Holding AS, Oslo, org. nr 925 397 121.

### Beskrivning av verksamheten

Aspelin-Ramm Fastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Mölndal. Aspelin-Ramm Fastigheter AB är moderföretag i en koncern med en fastighetsportfölj bestående av 31 (29) helägda fastigheter i Göteborg, Partille, Mölndal, Varberg, Kungälv, Kungsbacka, norra Bohuslän och Stockholm. Ytterligare 5 (7) utvecklingsfastigheter ägs till 50% genom JV-samarbeten. Flera fastigheter har betydande utvecklingspotential och är välbelägna industri-, kontors-, hotell-, lager- och parkeringsfastigheter. Dessutom utvecklar koncernen flerbostadsfastigheter. Huvudsakliga syftet med verksamheten är fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Dessutom bedrivs hotellverksamhet i egna ägda fastigheter genom dotterbolaget Meholmen Hotell AB.

### Finansiering och likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2022 till 116 Mkr (185). Motsvarande uppgift för moderbolaget var 71 Mkr (125). Koncernens belåningsgrad steg från 34,3% till 38,6 % till följd av årets investeringar i nya och befintliga fastigheter. (Definition belåningsgrad: räntebärande skulder dividerat med summan av verkligt värde förvaltningsfastigheter och bokfört värde rörelsefastigheter, inventarier och lagerfastigheter).

Verksamheten finansieras genom koncernens egna kapital, lån från moderbolag och extern lånefinansiering genom traditionella banklån med underliggande fastigheter som säkerhet.

### Väsentliga investeringar och händelser under året

Koncernen har fortsatt växa och skapat positiva värden trots nya finansiella förutsättningar till följd av stigande inflation, räntehöjningar, krig och energikriser. Detta kan ses i ökad omsättning för hotellverksamheten, positivt nettouthyrning, stigande hyresnivåer och stora investeringar i nya och befintliga fastigheter.

Totalt har koncernen investerat i fastigheter uppgående till 979 Mkr. Av årets investering avser 102 Mkr flerbostadsfastigheter (pågående BRF projekt), 162 Mkr kommersiella fastigheter (främst Pedagoger Park, Mölndal), samt 715 Mkr nyförvärv av fastigheter belägna i Gamlestaden, Göteborg.

Som en följd av förvärv av fastigheter i Gamlestaden, har omklassificering gjorts från andel i joint ventures till konsoliderade koncernföretag i koncernens resultat och ställning.

### Koncernens resultat och ställning

Koncernens omsättning ökade med 81,2 Mkr och uppgick till 386,5 Mkr (305,3). Av den ökade omsättningen är 41,5 Mkr hänförliga till hotellverksamheten, 34,5 Mkr hänförliga hyresintäkter befintliga fastigheter och 4,5 Mkr hänförliga hyresintäkter förvärvade fastigheter under året.

Bruttoresultatet ökade med 50,4 Mkr och uppgick till 198,7 Mkr (148,3). Förbättringen kan förklaras dels av lättade covidrestriktioner, vilket haft positiv påverkan på omsättningshyror såväl som hotellets omsättning och resultat, och dels som ett resultat av genomförda förvärv under året och föregående år. Resultat före värdeförändringar och skatt minskade däremot med 20,4 Mkr och uppgick till 138,6 Mkr (159,0), vilket förklaras av ökade centrala administrationskostnader om 9 mkr och ökade räntekostnaderna om 11,3 Mkr till följd av högre räntenivåer och belåning.

Värdeförändringar fastigheter och placeringar uppgick till 162,4 Mkr (128,4). Den positiva värdeförändringen förklaras av nyuthyrningar och KPI ökning men har motverkats av högre avkastningskrav. Resultat efter skatt summerade till 239,9 Mkr (237,8), en förbättring med +2,1 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -801,2 Mkr (-516,4) till följd av ökade investeringar i fastigheter.



### Moderbolagets resultat och ställning

Omsättningen uppgick till 42,0 Mkr, en ökning med 9,5 Mkr till följd av högre utfakturerade förvaltningsarvoden. Resultat efter finansiella poster uppgick till 54,3 Mkr, en väsentlig ökning med 48,6 Mkr då moderbolaget erhållit utdelning från joint venture "Celsiusgatan" om 47,8 Mkr.

Moderbolaget har i november 2022 förvärvat resterande andelar i joint venture AR Fastighetsutveckling 118 AB med dotterföretag till en summa om 191,4 Mkr, vilket medfört omklassificering av andelar i joint venture till andelar i koncernföretag.

Utdelning har lämnats om 100 Mkr enligt beslutat på extra bolagsstämma i december 2022.

#### KONCERNEN

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
<i>Resultaträkning</i>				
Nettoomsättning	386 493	305 298	256 938	297 059
Resultat före värdeförändringar och skatt	138 627	159 046	102 841	130 330
Årets resultat	239 919	237 848	135 707	258 797
<i>Balansräkning</i>				
Balansomslutning	5 651 209	4 717 881	4 117 032	4 040 351
Verklig värde förvaltningsfastigheter	4 845 022	3 571 497	3 412 287	3 622 262
<i>Finansiella nyckeltal</i>				
Soliditet %	53,1%	60,6%	64,0%	62,1%
<i>Kassaflödesanalys</i>				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142 890	180 130	125 718	132 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-801 208	-516 390	-123 425	25 511
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	589 050	417 029	31 601	-166 592

#### MODERBOLAGET

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
<i>Resultaträkning</i>				
Nettoomsättning	42 013	32 458	32 496	31 824
Resultat före skatt	94 567	10 115	7 448	374 681
<i>Balansräkning</i>				
Balansomslutning	1 938 423	1 553 066	1 349 140	1 330 145
<i>Finansiella nyckeltal</i>				
Soliditet %	34,1%	43,5%	49,5%	49,7%

#### Definitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

#### Anställda

Medelantal anställda i moderbolaget uppgick till 18 varav 10 är kvinnor. Motsvarande uppgift för koncernen uppgick till 144 varav 83 är kvinnor.

#### Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Koncernen har en god projektportfölj, men letar efter fler medel- och långsiktiga projekt. I det korta perspektivet arbetar koncernen med att utveckla fastigheterna i Kungälv, Torslanda, Furulund, Masthugget och Gamlestaden samt planering, projektering och fortsatt byggnation av den nya stadsdelen Pedagoger Park. Koncernen har även en aktiv roll i utvecklandet av detaljplan i Forsåker och ser stora möjligheter med detta område.

Koncernen erfar en ökad osäkerhet i marknad- och kreditförhållandena i Sverige såväl som för den geopolitiska situationen globalt. Trots risk för negativ utveckling av fastigheternas marknadsvärde och likviditet till följd av stigande räntor bedöms koncernen vara väl positionerad för fortsatt projektutveckling. Koncernen har god soliditet och attraktiva fastigheter/projektportföljer som kan, om nödvändigt, frigöra ytterligare likviditet.



#### Hållbarhetsarbete

Hållbarhetsarbetet är en viktig del i koncernens verksamhet, koncernen vill bygga en framtid och påverka bygg- och fastighetsbranschen i en hållbar riktning. Koncernen arbetar med att sätta upp specifika, mätbara, accepterade, realistiska och tidsatta mål såväl på fastighetsnivå som på företagsnivå. Målen är viktiga för att kunna få en tydlig bild av koncernens hållbarhetsarbete och för att succesivt kunna utvecklas inom området.

Koncernen har tillsammans med sina intressenter valt ut vilka hållbarhetsaspekter som är mest betydande för att påverka verksamheten, dessa hållbarhetsaspekter kommer prioriteras.

Koncernen har beslutat att, utan inbördes ordning, lägga störst vikt på; resursanvändning, biologisk mångfald, hållbar mobilitet, hållbart byggande, ökad andel förnybar energi, samhällsengagemang/utveckling av lokalsamhällen samt den interna styrningen av hållbarhetsarbetet.

Koncernen bidrar till en hållbar framtid genom att miljöcertifiera sina byggnader med Svanen, Greenbuilding och BREEAM. Flera utav våra byggnader har installerade solceller, vi lägger stor vikt vid trivsamma miljöer där vi gynnar biologisk mångfald. På företagsparken Pedagogen Park arbetar koncernen systematiskt med sociala aktiviteter och har gjort flera åtgärder för att gynna en hållbar mobilitet.

#### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Verksamhetens största risker ligger i dess projekt, därför är det av yttersta vikt för företaget att minimera de olika riskerna i projekten. Koncernen delar in varje projekt i tre olika risktyper; byggrisk, finansiell risk och marknadsrisk.

##### Byggrisk

Koncernen arbetar med totalentreprenader i projekt som bedöms som tillräckligt stora för att påverka koncernen eller där det finns någon form av osäker risk. Verksamheten har en kompetent administration med god intern kontroll, inarbetade policys och väl fungerande rutiner. Arbetet sker kontinuerligt med att förbättra verksamhetssystem och processer. Byggrisken bedöms därmed vara låg.

##### Finansieringsrisk

Stigande räntor och osäkerhet gällande framtida värdeutveckling på fastigheter påverkar kreditmarknaden genom minskat likviditetsutbud och stigande kreditpåslag. Detta medför att finansiering av fastigheter och projekt blir mer krävande än tidigare. För koncernen medför detta högre krav på eget kapital, ökade räntekostnader och reducerad lönsamhet för både förvaltningsportföljen och projektportföljen. Koncernen arbetar med långsiktiga, väletablerade bankrelationer och finansieringen består av traditionella banklån och hög andel eget kapital, för att på detta sätt minska finansieringsrisken. Sammanfattningsvis bedöms finansieringsrisken vara högre än tidigare år och framgent kommer koncernen lägga ett större fokus på likviditetsutveckling och kapitalbehov.

##### Marknadsrisk

Bedömning av marknadsrisk görs av varje projekt innan dessa införskaffas eller påbörjas. Risken delas upp i i geografisk risk, försäljningsrisk och avkastningsrisk.

Koncernen minimerar den geografiska risken genom att arbeta med projekt som ligger antingen nära fastigheter som koncernen redan äger eller områden som är väl kända av koncernen. Gällande försäljningsrisk så har koncernen kunnig personal som är väl förtrogen med de geografiska marknaderna som koncernen befinner sig på, framförallt gällande uthyrning av den kommersiella delen. Vid bostadsprojekt för försäljning av lägenheter väljer koncernen främst att agera tillsammans med utvalda mäklare, dvs de mäklare som bedöms ha bäst kunskap om den delmarknad projektet befinner sig inom. Avkastningsrisken begränsas genom ett grundligt arbete gällande de tidigare riskerna. Se vidare under not 22, "Finansiella instrument och finansiell riskhantering". Sammantaget bedöms den totala risknivån i koncernen vara låg.

#### Förslag till vinstdisposition (SEK)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	561 451 546
Årets resultat	85 235 539
	<b>646 687 085</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överföres	646 687 085
	<b>646 687 085</b>



KONCERNEN  
**Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		196 887	157 161
Intäkter från avtal med kunder		189 606	148 137
<b>Nettoomsättning</b>	<b>3</b>	<b>386 493</b>	<b>305 298</b>
Driftskostnader	4	-41 315	-43 511
Reparationer och underhåll		-14 767	-15 035
Övriga rörelsekostnader	4, 6	-131 759	-98 428
<b>Bruttoresultat</b>		<b>198 652</b>	<b>148 324</b>
Centrala administrationskostnader	4, 6	-43 506	-34 543
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures	7	-2 907	50 739
Övriga intäkter	5	6 765	4 699
Övriga kostnader	5	-129	-137
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 633	1 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-22 881	-11 487
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>		<b>138 627</b>	<b>159 046</b>
Värdeförändring fastigheter	9, 13	162 413	120 422
Värdeförändring finansiella placeringar	10	-197	7 897
<b>Resultat före skatt</b>		<b>300 843</b>	<b>287 365</b>
Skatt på årets resultat	12	-60 924	-49 517
<b>Årets resultat</b>		<b>239 919</b>	<b>237 848</b>
<b>Hänförligt till</b>			
<b>Moderföretagets aktieägare</b>		<b>239 919</b>	<b>237 848</b>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.



KONCERNEN

**Rapport över finansiell ställning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	4 845 022	3 571 497
Rörelsefastigheter	14	171 035	174 680
Maskiner och inventarier	15	10 530	29 424
		<b>5 026 587</b>	<b>3 775 601</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		166	125
Andelar i joint ventures	16	28 257	304 026
Långfristiga värdepappersinnehav	17	2 205	27 822
Långfristiga fordringar avs. joint ventures	18	22 535	21 680
Övriga långfristiga fordringar	19	-	66 752
Uppskjutna skattefordringar	20	-	139
		<b>53 163</b>	<b>420 544</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 079 750</b>	<b>4 196 145</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager</i>			
Råvaror och förnödenheter		1 941	1 367
Lagerfastigheter	21	302 200	205 700
		<b>304 141</b>	<b>207 067</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	22, 25	16 068	92 642
Aktuell skattefordran	22	-	2 127
Övriga fordringar	22	104 369	13 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22, 26	30 904	21 049
		<b>151 341</b>	<b>129 424</b>
<i>Likvida medel</i>	22, 24	115 977	185 245
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>571 459</b>	<b>521 736</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 651 209</b>	<b>4 717 881</b>



KONCERNEN

**Rapport över finansiell ställning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		12 000	12 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 988 717	2 848 793
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 000 717</b>	<b>2 860 793</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	20	386 276	347 208
		<b>386 276</b>	<b>347 208</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande finansiella skulder, externa långivare	22, 23	164 900	368 500
Räntebärande finansiella skulder, moderföretag	22, 23	300 000	200 000
		<b>464 900</b>	<b>568 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande finansiella skulder, externa långivare	22, 23	1 591 176	797 671
Förskott från kunder	22	5 576	5 118
Leverantörsskulder	22	46 061	28 069
Skulder till moderföretag	22, 23	7 663	4 294
Aktuella skatteskulder	22	2 689	-
Övriga skulder	22	25 721	24 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22, 27	120 430	82 001
		<b>1 799 316</b>	<b>941 380</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 651 209</b>	<b>4 717 881</b>



KONCERNEN  
**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolag. aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	12 000	2 617 320	2 629 320	4 002	2 633 322
Årets resultat		237 848	237 848	-	237 848
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
-Koncerninternt förvärv av minoritetsandelar AR Hotell AB		-6 669	-6 669	-2 260	-8 929
-Koncerninternt förvärv av minoritetsandelar AR Varberg AB		295	295	-1 742	-1 447
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>12 000</b>	<b>2 848 793</b>	<b>2 860 793</b>	<b>-</b>	<b>2 860 793</b>

	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolag. aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	12 000	2 848 793	2 860 793	-	2 860 793
Årets resultat		239 919	239 919	-	239 919
-Utdelning		-100 000	-100 000	-	-100 000
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>12 000</b>	<b>2 988 711</b>	<b>3 000 717</b>	<b>-</b>	<b>3 000 717</b>



KONCERNEN  
**Kassaflödesanalys**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före värdeförändringar och skatt		138 627	159 046
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		11 192	16 049
Realisationsresultat från andelar i intresseföretag		-41	-
Realisationsresultat avyttring långfristiga värdepappersinnehav		-565	-
Nedskrivning omsättningsfastigheter-lagertillgång		6 673	-
Resultat från andelar i joint ventures		2 907	-50 739
		<b>158 793</b>	<b>124 356</b>
Betald skatt		-17 481	-15 599
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>141 312</b>	<b>108 757</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning av råvarulager (-)		-574	-239
Ökning av lagerfastighet (-)		-101 965	-
Minskning av kundfordringar (+)		76 588	15 107
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga fordringar		-25 714	1 745
Ökning av leverantörsskulder (+)		15 705	20 453
Ökning av övriga kortfristiga rörelseskulder (+)		37 538	34 307
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>142 890</b>	<b>180 130</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar, joint ventures (-)		-	-225 953
Tillgångsförvärv, fastighet (-)		-714 930	-198 395
Investeringar i ny, till- och ombyggnationer (-)		-162 263	-112 838
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav (+)		25 985	-
Erhållen utdelning och återbetalning aktieägarutskott från joint ventures (+)		50 000	-
Tillgångsförsäljning, fastighet (+)		-	20 796
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-801 208</b>	<b>-516 390</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Återköp av minoritet (-)		-	-10 380
Upptagna lån (+)	33	720 000	341 500
Amortering av lån (-)	33	-130 095	-20 180
Ökning (-) / minskning (+) av fordran joint ventures		-855	18 060
Minskning av övriga långfristiga fordringar (+)		-	88 029
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>589 050</b>	<b>417 029</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-69 268</b>	<b>80 769</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>185 245</b>	<b>104 476</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>115 977</b>	<b>185 245</b>
Varav spärrade medel		0	0



MODERBOLAGET  
**Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	3	42 013	32 458
Centrala administrationskostnader	4, 6	-40 286	-33 185
Övriga intäkter	5	248	1 384
Övriga kostnader	5	-162	-934
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 813</b>	<b>-277</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures	7	47 800	-
Resultat andelar i koncernföretag	8	-	213
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11 500	7 724
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-6 854	-1 959
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>54 259</b>	<b>5 701</b>
Bokslutsdispositioner	11	40 308	4 414
<b>Resultat före skatt</b>		<b>94 567</b>	<b>10 115</b>
Skatt på årets resultat	12	-9 331	-2 233
<b>Årets resultat</b>		<b>85 236</b>	<b>7 882</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.



MODERBOLAGET  
**Balansräkning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	15	2 055	1 742
		<b>2 055</b>	<b>1 742</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	30	1 175 796	758 982
Andelar i joint ventures	16	7 575	235 191
Långfristiga värdepappersinnehav	17	2 205	27 625
Långfristiga fordringar avs. joint ventures	18	22 535	21 680
		<b>1 208 111</b>	<b>1 043 478</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 210 166</b>	<b>1 045 220</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	22, 25	124	420
Fordringar hos koncernföretag	22	653 447	373 460
Aktuell skattefordran	22	463	7 664
Övriga fordringar	22	1 703	771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22, 26	1 186	1 025
		<b>656 923</b>	<b>383 340</b>
<i>Kassa och bank</i>	22, 24	71 334	124 506
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>728 257</b>	<b>507 846</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 938 423</b>	<b>1 553 066</b>



Aspelin-Ramm Fastigheter AB  
556552-0805

MODERBOLAGET  
**Balansräkning**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	31	12 000	12 000
Reservfond		2 400	2 400
		<b>14 400</b>	<b>14 400</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		561 451	653 569
Årets resultat		85 236	7 882
		<b>646 687</b>	<b>661 451</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>661 087</b>	<b>675 851</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	23	300 000	200 000
		<b>300 000</b>	<b>200 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	22	1 277	1 078
Skulder till koncernföretag	22	957 841	662 002
Övriga skulder	22	10 041	7 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22, 27	8 177	6 840
		<b>977 336</b>	<b>677 215</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 938 423</b>	<b>1 553 066</b>



MODERBOLAGET  
**Förändringar i eget kapital**

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Totalt
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2021-01-01	12 000	2 400	647 890	5 679	667 969
Omföring resultat föregående år			5 679	-5 679	-
Årets resultat				7 882	7 882
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>12 000</b>	<b>2 400</b>	<b>653 569</b>	<b>7 882</b>	<b>675 851</b>
Ingående balans 2022-01-01	12 000	2 400	653 569	7 882	675 851
Omföring resultat föregående år			7 882	-7 882	-
Utdelning			-100 000		-100 000
Årets resultat				85 236	85 236
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>12 000</b>	<b>2 400</b>	<b>561 451</b>	<b>85 236</b>	<b>661 087</b>





## Noter

### Not 1 Allmän information

Aspelin-Ramm Fastigheter AB, organisationsnummer 556552-0805 har sitt säte i Mölndal, i Västra Götalands län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterbolag. Bolaget har med dotterbolagen en fastighetsportfölj bestående av 31 helägda fastigheter, dessutom tillkommer 5 delägda fastigheter via JV samarbeten. Flera fastigheter har en betydande utvecklingspotential. Det huvudsakliga syftet med verksamheten är fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Bolaget bedriver även hotellverksamhet i egna fastigheter genom dotterbolaget Meholmen Hotell AB.

Uthyrningsbar yta avseende helägda fastigheter uppgår till ca 154 000 kvm och avser industri, lager, kontor och hotell. Dessutom tillkommer parkeringsplatser både i markplan och i parkeringsanläggningar. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Mölndal, Partille, Kungälv, Kungsbacka, Varberg, Norra Bohuslän och Stockholm.

Huvudkontorets postadress är:  
Box 36, 43121 Mölndal

Besöksadress:  
Frölundagatan 118, 431 44 Mölndal

Bolaget ägs till 100% av det norska bolaget Aspelin Ramm Utvikling AS, med säte i Oslo. Yttersta ägare i koncernen är Aspelin Ramm Holding AS, Oslo, org. nr 925 397 121.

### Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

#### *Tillämpade regelverk*

Koncernredovisning för Aspelin-Ramm Fastigheter AB har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

#### *Grunder för upprättandet av redovisningen*

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar derivatinstrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden via resultaträkningen. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum bestämmande inflytande erhöles. Funktionell valuta är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan. Samtliga belopp, om inte annat anges, är angivna i tusentals kronor.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av företagsledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.3. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

#### *Klassificering av tillgångar och skulder*

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

## Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

### 2.2.1 Koncernredovisning

#### 2.2.1.1 Dotterföretag

Dotterföretag är alla de företag (inklusive företag för särskilt ändamål) där koncernen har rätt till rörlig avkastning från innehavet och en möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och de konsolideras till och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

#### 2.2.1.2 Förvärv av dotterbolag/ rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase" redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Goodwill skrivs inte av utan testas minst årligen för nedskrivning.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

#### 2.2.1.3 Förvärv av bolag som inte ses som rörelseförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. För klassificering av förvärv se not 2.3.6.

#### 2.2.1.4 Intressebolag och samarbetsarrangemang

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 % och 50 % av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Underliggande förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intressebolaget. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan intresseföretagets återvinningsvärde och det redovisade värdet och redovisar beloppet i "Resultat från andelar i intresseföretag" i resultaträkningen.

Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller ett joint venture beroende på de kontraktuella rättigheterna och skyldigheterna varje investerare har. Aspelin-Ramm Fastigheter AB har bedömt sina samarbetsarrangemang och fastställt att de är joint ventures. Joint ventures redovisas med kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten.

### 2.2.2 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i Rapporten för finansiell ställning, se not 13. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.



Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i den period utgiften uppkommer. Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värdehöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

#### 2.2.3 Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. För rörelsefastigheter sker indelning i betydande komponenter då nyttjandeperioden skiljer väsentligt mellan komponenterna. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Byggnader i rörelsen	
Stommar	100 år
Fönster, tak, fasad	30-40 år
Installationer	20-25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner, inventarier	5-10 år

#### 2.2.4 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill eller immateriella tillgångar som ännu inte har tagits i bruk, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångarna fördelas till identifierade kassagenererande enheter varvid deras nyttjandevärde beräknas som jämförs med de redovisade värdena.

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

#### 2.2.5 Omsättningsfastigheter (projektfastigheter) och annat varulager

Som varulager redovisas koncernens omsättningsfastigheter. Omsättningsfastigheter värderas post för post enligt lägsta värdets princip, som innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset med avdrag för försäljningskostnader samt kostnader för färdigställande av fastigheten.

Vid förvärv av omsättningsfastighet bokas värdet upp först när den juridiska äganderätten överförs vilket normalt sker vid tillträdet. Fastighetsförvärv genom köp av fastighetsägande företag redovisas när aktierna tillträtts av Bolaget.

Fastigheter, såväl färdigställda som under uppförande, är före nedskrivningar värderade till direkt nedlagda kostnader, skäligen andel av indirekta kostnader samt räntekostnader under byggtiden.



Övrigt varulager i koncernen avser framförallt lager råvaror restaurang samt spa och förbrukningsmaterial. Detta varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde med beaktande av först in, först ut-metoden (FIFU).

#### 2.2.6 Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

##### Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller Aspelin-Ramm förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar koncernen om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

#### 2.2.7.1 Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar delas in och klassificeras till:

- Upplupet anskaffningsvärde.
- Verkligt värde via övrigt totalresultat.
- Verkligt värde via resultatet.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyres- och kundfordringar, andra långfristiga värdepappersinnehav, övriga fordringar samt upplupna intäkter. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt övriga skulder och upplupna kostnader. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats, där Aspelin-Ramm-koncernen innehar finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderad till verkligt värde via resultatet.

##### Upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde och värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.



#### Verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar klassificerade till verkligt värde via resultatet avser egetkapitalinstrument. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 2.3.

Ränteintäkter avseende lånefordringar inkluderas i de finansiella intäkterna.

#### 2.2.7.2 Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuation. Likvida medel omfattas av den generella modellen. På grund av stabila motparter och kort löptid blir reserven helt oväsentlig.

#### 2.2.7.3 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyres- och kundfordringar samt avtalsstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalsstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### 2.2.7.4 Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Koncernen har endast skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid som en del av effektivräntan.



#### 2.2.7.5 Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och liknande kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### 2.2.7.6 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en aktuell förpliktelse, legal eller informell, till följd av tidigare händelser och då det är sannolikt att en utbetalning kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att dess värde går att mäta tillförlitligt. I de fall då företaget förväntar sig att en gjord avsättning ska ersättas av utomstående, exempelvis inom ramen för ett försäkringsavtal, redovisas denna förväntade ersättning som en separat tillgång, men först när det är så gott som säkert att ersättningen kommer att erhållas.

Om tidsvärdet är väsentligt nuvärdesberäknas den framtida betalningen. Beräkningen ska göras med hjälp av en diskonteringsränta som speglar kortsiktiga marknadsförväntningar med hänsyn tagen till specifika risker kopplade till åtagandet. Ökningen av åtagandet redovisas som en räntekostnad.

En avsättning för omstrukturering redovisas under den period då koncernen blir rättsligt eller informellt bunden till planen. Avsättning får enbart göras för de utgifter som uppstår som en direkt effekt av omstruktureringen och som är en effekt av kvarstående kontraktuella förpliktelser utan varaktig ekonomisk nytta eller som utgörs av ett vite till följd av förpliktelsens uppsägning. Avsättningar omprövas vid varje rapportperiods slut.

#### 2.2.8 Ersättningar till anställda

##### Pensioner

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner, och andra ersättningar. Avseende pensioner innehar koncernen förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner enligt den så kallade ITP-planen. För tjänstemän tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2022 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125% och 155 %. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 % eller överstiger 155 % ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 % (172). Uppgifterna bygger på Alectas preliminära konsolidering för år 2022.

##### Bonusplaner

Koncernen redovisar en kostnad för bonusar efter en beräkning som utgår ifrån koncernens resultat och medarbetares prestation efter uppsatta mål.



## 2.2.9 Leasingavtal

### Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter.

### Koncernen som leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som en leasingkund med en nyttjanderätt, med undantag för korttidsleasing (kortare än 12 månader) samt leasing av lägre värde. I resultaträkningen redovisas en kostnad för avskrivning på tillgången samt en räntekostnad avseende den finansiella leasingkulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter.

## 2.2.10 Intäkter

### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

### Intäkter från avtal med kunder

Koncernen har intäkter från avtal med kunder, vilket består av intäkter från hotellverksamhet och intäkter från fastighetsförsäljning. Intäkter från avtal med kunder redovisas när koncernen överför kontrollen över den utlovade tjänsten till kunden, dvs när koncernen uppfyller sitt prestationsåtagande. Intäkten redovisas till ett belopp som motsvarar den ersättning som koncernen förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot att överföra de utlovade tjänsterna till kunden.

#### *Intäkter från avtal med kunder - hotellverksamhet*

Intäkter från hotellverksamhet avser intäkter från koncernens rörelsefastigheter, vilket innefattar tjänsterna att dagligen tillhandahålla hotellrum, erbjuda restaurangbesök, erbjuda spa och idrottsliga aktiviteter. Intäkterna från dessa tjänster redovisas över tid i takt med att koncernen uppfyller respektive prestationsåtagande, då kunden simultant både erhåller och förbrukar de fördelar som tillhandahålls av koncernen i takt med att tjänsterna utförs. Koncernen använder en produktionsmetod för att mäta förloppet mot ett fullständigt uppfyllande av respektive prestationsåtagande.

#### *Intäkter från avtal med kunder - försäljning omsättningsfastighet*

Intäkter från försäljning av omsättningsfastighet, där koncernens prestationsåtagande är att leverera en färdigställd fastighet redovisas vid den tidpunkt när kontrollen övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljning av omsättningsfastighet utgör en realiserad värdeförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och omsättningsfastighetens verkliga värde. Försäljning av omsättningsfastigheter görs i regel genom försäljning av dotterbolag. Resultatet från försäljning av omsättningsfastigheter redovisas under rörelseresultat i rubriken "Resultat från andelar i koncernföretag och liknande resultatposter". I vissa avtal med bostadsrättsföreningar kopplat till försäljning av omsättningsfastighet åtar sig Aspelin Ramm att förvärva de andelar som föreningen ännu inte kunnat sälja under en given period efter godkänd slutbesiktning. Detta hanteras som en form av returrätt. I koncernredovisningen justeras resultatet från försäljningen med värdet av de andelar som kan komma att köpas tillbaka och redovisas som en förutbetald intäkt (en återbetalningsskuld). Samtidigt redovisas ett lager av bostadsrättsandelar (en retur tillgång) motsvarande produktionskostnaden för andelen. I vissa aktieöverlåtelseavtalet lämnar även Aspelin Ramm en garanti att projektkostnaderna inte skall överstiga ett visst belopp och om så inträffar sätts köpeskillingen ned krona för krona. Denna garanti utgör en begränsande uppskattning av rörlig ersättning kopplat till transaktionen och koncernen gör en bedömning om en sådan garanti kommer att falla ut vid tidpunkten för intäktsredovisningen. Till den del det är sannolikt att köpeskillingen kommer att sättas ned sker ingen intäktsredovisning. Istället redovisas intäkten som är förknippad med denna osäkerhet först när osäkerheten upphör.

#### *Intäkter från avtal med kunder- försäljning förvaltningsfastighet*

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som "Resultat från avyttring av förvaltningsfastigheter" och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och redovisat värde i senaste rapport med justering för nedlagda investeringar.



#### Avtalssaldon

I det fall koncernen har fullgjort sitt åtagande och överfört utlovade tjänster till en kund innan kunden betalar ersättningen eller innan betalning ska ske, klassificerar koncernen ersättningsbeloppet som en avtalstillgång till den del det ännu ej har blivit fakturerat. Om ersättningsbeloppet har blivit fakturerat redovisar koncernen istället en fordran (se särskilt stycke om redovisningsprinciper för fordringar). I det fall kunden betalar ersättningsbeloppet innan koncernen har överfört de utlovade tjänsterna redovisar koncernen en avtalsskuld när betalningen sker eller när betalningen ska ske (beroende på vilket som inträffar först). Avtalstillgångar och avtalsskulder redovisas som upplupna respektive förutbetalda intäkter i balansräkningen. Fordran från avtal med kunder redovisas som kundfordran.

#### Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### 2.2.11 Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat redovisas i eget kapital och i övrigt totalresultat och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld, som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan används.

Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiserar eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och processer. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet med personal eller processer redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs redovisas ingen uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6%.

#### 2.2.12 Aktiekapital

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Aspelin-Ramm Fastigheter AB  
556552-0805

#### 2.2.13 Utdelning

Utdelningar till Aspelin-Ramm Fastigheter ABs aktieägare klassificeras som skuld från och med den tidpunkt utdelningen är fastställd på bolagsstämman.

#### 2.2.14 Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

#### 2.2.15 Redovisning av statliga stöd

Statliga stöd redovisas när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och samtliga villkor som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas. Om det finns villkor kopplade till bidraget som måste uppfyllas innan koncernen är berättigad att ta emot det, skjuts redovisningen av intäkt upp tills dess villkoren har uppfyllts. Statliga stöd redovisas som övrig intäkt och periodiseras över samma period som de kostnader bidraget är avsett att kompensera för.

#### 2.2.16 Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderföretagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av RFR2 Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. RFR2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambanden mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

#### Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens schema.

#### Aktier i dotterbolag, joint ventures och intressebolag

Andelar i dotterföretag, joint ventures och intressebolag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärdet med avdrag för eventuella nedskrivningar. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

#### Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

I övrigt tillämpar moderbolaget samma redovisningsprinciper som koncernen för redovisning och borttagning i balansräkningen samt för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar. Se not 2.2 för koncernen. För moderbolaget tillkommer fordringar hos koncernföretag som en finansiell tillgång, där den generella metoden för förväntade kreditförluster tillämpas. Se not 22.

#### Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens värde.

#### Leasing

Moderbolaget hanterar all leasing som operationell leasing.



## 2.2.17 Nya och kommande standarder

### 2.2.17.1 Nya och ändrade standarder som ska tillämpas från och med 1 januari 2022

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt ikraft från 1 januari 2022 har inte påverkat den finansiella rapporteringen.

### 2.2.17.2 Nya standarder och tolkningar vilka träder ikraft 2023

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte ha någon väsentlig effekt på Aspelin-Ramm Fastigheters resultat eller finansiell ställning. Samma sak gäller svenska regelverk.

## Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för koncernen och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

### 2.3.1 Klassificering av fastigheter

En bedömning görs gällande klassificering av fastigheter som förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter eller omsättningsfastigheter:

- Förvaltningsfastigheter utgörs av byggnader och mark (i huvudsak kontor, lager) som i huvudsak inte nyttjas av koncernen eller används i dess verksamhet, eller är till försäljning som en del av den löpande verksamheten, utan innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Dessa fastigheter är i huvudsak uthyrda utan avsikt att säljas inom ramen för den löpande verksamheten.

- Rörelsefastigheter avser fastigheter som i huvudsak används av koncernen i den löpande verksamheten.

- Omsättningsfastigheter utgörs av fastigheter som innehas i syfte att säljas som en del av den löpande verksamheten. I huvudsak avser det bostadsfastigheter som säljs till bostadsrättsföreningar.

### 2.3.2 Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 13.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata.

### 2.3.3 Uppskjuten skatteskuld

Den uppskjutna skatten som redovisas motsvarar inte de förväntade skattebetalningar då Aspelin-Ramm Fastigheter AB använder sig av möjligheten att sälja fastigheter i bolag då detta är en ej skattepliktig transaktion.

### 2.3.4 Bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

### 2.3.5 Klassificering av förvärv

En bedömning måste göras huruvida det rör sig om ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En rörelse består av resurser och processer som kan resultera i produktion. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på bland annat följande kriterier: förekomsten av anställda, bolagets tillgångar och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill.



### 2.3.6 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

Finansiella instrument som värderas till verkligt värde har sin utgångspunkt i någon av följande förutsättningar:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1).
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (nivå 3).

#### *Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Börsnoterade aktier och andelar värderas till verkligt värde genom indata på nivå 1.

#### *Likvida medel*

Verkligt värde antas vara detsamma som bokfört värde.

#### *Räntebärande skulder*

Koncernen redovisar räntebärande skulder till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde av räntebärande skulder anses vara ungefärlig med bokfört värde då alla räntebärande skulder löper på rörlig ränta och koncernen inte ser några indikationer på att marginalen har förändrats sedan upplåning.

#### *Kundfordringar och leverantörsskuld och övrig skuld*

Initialt bokförs dessa poster till verkligt värde och i nästkommande perioder till upplupet anskaffningsvärde. Vanligtvis anses diskontering inte ha någon signifikant effekt på denna typ av tillgångar och skulder.

### 2.3.7 Verkligt värde på aktier i dotterföretag och aktier i joint ventures vid prövning av nedskrivningsbehov

Vid prövning av nedskrivningsbehov av bokfört värde på aktier i dotterföretag och aktier i joint ventures har Aspelin-Ramm Fastigheter AB använt sig av substansvärdet i det enskilda dotterföretaget med en justering av värdet på förvaltningsfastigheterna som värderats till verkligt värde. Bolaget anser att detta är ett rimligt antagande vid beräkning av verkligt värde på aktierna i dotterföretag.

**Not 3 Nettoomsättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	183 757	144 758	-	-
Fastighetsskatt	6 066	5 242	-	-
Media och övriga driftsintäkter	7 064	7 161	-	-
Intäkter från avtal med kunder (hotellverksamhet)	189 606	148 137	-	-
Förvaltningsarvoden	-	-	34 375	27 041
Projektledning	-	-	3 969	2 407
Övrigt	-	-	3 669	3 010
<b>Summa</b>	<b>386 493</b>	<b>305 298</b>	<b>42 013</b>	<b>32 458</b>

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal. Intäkter från avtal med kunder avser intäkter kopplade till hotellverksamheten. För beskrivning av koncernens intäkter se not 2.2.10. Av moderbolagets nettoomsättning avser 98 % (96) andra företag inom koncernen.

Framtida minimi betalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	Koncernen	
	2022	2021
Mindre än 1 år	216 069	159 111
2 - 5 år	643 503	489 479
Mer än 5 år	403 404	401 148
<b>Summa</b>	<b>1 262 976</b>	<b>1 049 738</b>

**Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag**

	Koncernen	
	2022	2021
<b>Driftskostnader</b>		
Mediakostnader	-8 337	-7 368
Fastighetsskatt	-16 101	-14 731
Övriga driftskostnader	-5 685	-5 363
Avskrivningar rörelsefastigheter	-7 019	-6 905
Avskrivning maskiner/inventarier	-4 173	-9 144
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-41 315</b>	<b>-43 511</b>

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Centrala administrationskostnader</b>				
Personalkostnader	-24 953	-22 169	-27 661	-23 578
Hyreskostnader	-	-	-1 357	-1 301
Övriga centrala administrationskostnader	-18 553	-12 374	-11 268	-8 306
<b>Summa centrala administrationskostnader</b>	<b>-43 506</b>	<b>-34 543</b>	<b>-40 286</b>	<b>-33 185</b>

Av moderbolagets inköp avser 3 % (4) andra företag inom koncernen.

	Koncernen	
	2022	2021
<b>Rörelsekostnader</b>		
Nedskrivning lagerfastighet	-6 673	-
Hotellverksamhet, inklusive personalkostnader	-125 086	-98 428
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-131 759</b>	<b>-98 428</b>

	Koncernen och Moderbolaget	
	2022	2021
<b>Ersättning till revisorer</b>		
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdrag	-1 023	-894
Skatterådgivning	-75	-51
Övriga tjänster	-125	-49
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	-	-113
<b>Summa</b>	<b>-1 223</b>	<b>-1 107</b>

**Not 5 Övriga intäkter och övriga kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Övriga intäkter</b>				
Vidarefakturerade kostnader	129	137	162	934
Övrigt	6 636	4 562	86	450
<b>Summa</b>	<b>6 765</b>	<b>4 699</b>	<b>248</b>	<b>1 384</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Övriga kostnader</b>				
Kostnader för vidarefakturerering	-129	-137	-162	-934
<b>Summa</b>	<b>-129</b>	<b>-137</b>	<b>-162</b>	<b>-934</b>

**Not 6 Löner och ersättningar till anställda**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Lön	-62 007	-53 450	-14 321	-12 618
Bonus	-1 772	-1 257	-1 772	-1 257
Pensionskostnad avgiftsbestämda pensionsplaner	-6 469	-5 605	-4 008	-3 630
Andra sociala kostnader	-21 629	-18 545	-6 340	-5 452
<b>Summa</b>	<b>-91 877</b>	<b>-78 857</b>	<b>-26 441</b>	<b>-22 957</b>

**Medelantal anställda under året:**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Män	61	53	8	8
Kvinnor	83	82	10	11
<b>Summa</b>	<b>144</b>	<b>135</b>	<b>18</b>	<b>19</b>

**Styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

	2022	2021
<i>Moderbolaget</i>		
Antal styrelseledamöter per balansdagen	5	5
Varav män %	60%	80%
VD	1	1
Varav män %	100%	100%
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

**Löner och andra ersättningar per styrelse, vd och övriga anställda:**

	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelse och verkställande direktör	4 038 (1250)	2 447 (949)	3 271 (700)	2 195 (939)
Övriga anställda	59 741 (522)	25 651 (5520)	51 436 (557)	21 955 (4666)
<b>Koncernen</b>	<b>63 779 (1772)</b>	<b>28 098 (6469)</b>	<b>54 707 (1257)</b>	<b>24 150 (5605)</b>

**Löner och andra ersättningar per styrelse, vd och övriga anställda:**

	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelse och verkställande direktör	4 038 (1250)	2 447 (949)	3 271 (700)	2 195 (939)
Övriga anställda	12 055 (522)	7 901 (3059)	10 604 (557)	6 887 (2691)
<b>Moderbolaget</b>	<b>16 093 (1772)</b>	<b>10 348 (4008)</b>	<b>13 875 (1257)</b>	<b>9 082 (3630)</b>



	2022	2021
<b>Lön och ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
Joachim Hallengren, styrelseledamot	31	-
Mikael Granath, styrelseledamot	125	125
Thomas Sjöstrand, styrelseledamot	100	200
Manne Aronsson, verkställande direktör	3 782	1 934
Lennart Karlsson, f.d. verkställande direktör	-	1 012
<b>Summa</b>	<b>4 038</b>	<b>3 271</b>
<b>Pensioner och liknande förmåner för styrelseledamöter och VD</b>		
Manne Aronsson, verkställande direktör	949	548
Lennart Karlsson, f.d. verkställande direktör	-	391
<b>Summa</b>	<b>949</b>	<b>939</b>

#### Ersättning till styrelseledamöter och VD

##### Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut.

##### Ledande befattningshavare

Styrelsen diskuterar och beslutar principerna för ersättning till VD både vad gäller fast och rörlig ersättning i bolaget. Ledande befattningshavare utgörs av VD. Ersättning till ledande befattningshavare utgörs av grundlön, pension samt bonus.

##### Avgångsvederlag

Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår avgångsvederlag om 12 månadslöner.

#### Not 7 Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures</b>				
Resultatandel, JV - AF Projektutveckling AB avs. "Celsiusgatan"	71	49 830	-	-
Resultatandel, JV- Sigillet Fastighets AB avs. "Furulund"	-1 039	1 524	-	-
Resultatandel, JV - SBB i Norden AB avs. "Gamlestaden 2:8"	-1 939	-615	-	-
Utdelning från Celsiusgatan Fastigheter AB	-	-	47 800	-
<b>Summa</b>	<b>-2 907</b>	<b>50 739</b>	<b>47 800</b>	<b>-</b>

Resultat intresseföretag och joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och avser resultat efter skatt. Not 16 återger joint ventures resultat och ställning. Resultatandel, JV-SBB i Norden avs. "Gamlestaden 2:8" avser resultatet tom 2022-11-01 då resterande andelar förvärvades. Därefter konsolideras bolagen i koncernens resultat och ställning

#### Not 8 Ränte- och finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Resultat andelar i koncernföretag</b>				
Realisationsresultat avyttring koncernbolag	-	-	-	213
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>213</b>
<b>Ränte- och finansiella intäkter</b>				
Ränteintäkter till upplupet anskaffningsvärde	1 417	787	10 284	7 060
<b>Summa ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden</b>	<b>1 417</b>	<b>787</b>	<b>10 284</b>	<b>7 060</b>
Realisationsresultat avyttring långfristiga värdepappersinnehav	565	-	565	-
Utdelning börsnoterade andelar	651	664	651	664
<b>Summa ränte- och finansiella intäkter</b>	<b>2 633</b>	<b>1 451</b>	<b>11 500</b>	<b>7 724</b>
Varav koncernbolag	-	-	8 937	6 322

**Not 8 Ränte- och finansiella intäkter och kostnader, forts**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Ränte- och finansiella kostnader</b>				
Räntekostnader för lån redovisade till upplupet anskaffningsvärde	-25 949	-11 531	-6 854	-1 952
-Avgår aktiverad ränta på pågående nyanläggning	3 092	55	-	-
<b>Summa räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden</b>	<b>-22 857</b>	<b>-11 476</b>	<b>-6 854</b>	<b>-1 952</b>
Övriga räntekostnader till upplupet anskaffningsvärde	-24	-11	-	-7
<b>Summa ränte- och finansiella kostnader</b>	<b>-22 881</b>	<b>-11 487</b>	<b>-6 854</b>	<b>-1 959</b>
Varav koncernbolag	-3 369	-1 951	-6 854	-1 952

**Not 9 Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

Koncernen

	2022	2021
Orealiserade värdeförändringar	162 413	120 422
<b>Summa</b>	<b>162 413</b>	<b>120 422</b>

**Not 10 Värdeförändring finansiella placeringar**

Koncernen

	2022	2021
Orealiserade värdeförändringar, noterade placeringar, långfristiga värdepappersinnehav	-197	7 897
<b>Summa</b>	<b>-197</b>	<b>7 897</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

Moderbolaget

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag, dotterbolag	42 056	6 034
Lämnade koncernbidrag, dotterbolag	-1 748	-1 620
<b>Summa</b>	<b>40 308</b>	<b>4 414</b>

**Not 12 Skattekostnad**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Huvudsakliga komponenter för skattekostnader</b>				
Aktuell skatt för året	-21 904	-13 665	-9 331	-2 233
Uppskjuten skatt	-39 020	-35 852	-	-
<b>Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen</b>	<b>-60 924</b>	<b>-49 517</b>	<b>-9 331</b>	<b>-2 233</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>				
Redovisat resultat före skatt	300 843	287 365	94 567	10 115
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats -20,6%	-61 974	-59 197	-19 481	-2 084

**Skatteeffekt av:**

	2022	2021	2022	2021
Ej skattepliktig utdelning	-	-	9 846	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-	-	-	43
Ej avdragsgilla kostnader	-1 459	-772	-418	-259
Resultatandel joint ventures	-599	10 452	-	-
Värdering skattemässiga underskott avseende tidigare år	3 021	-	-	-
Avstämning skatt föregående år	87	-	87	-
Avdragsgill ränta, koncernutjämnning	-	-	635	67
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-60 924</b>	<b>-49 517</b>	<b>-9 331</b>	<b>-2 233</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>-20,3%</b>	<b>-17,2%</b>	<b>-9,9%</b>	<b>-22,1%</b>



**Not 13 Förvaltningsfastigheter**

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde vid årets början	3 571 497	3 412 287
Förvärvade förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	697 643	200 442
Omklassificering från joint ventures	241 066	-
Återförd aktiverade nyttjanderättstillgångar, tomträttsavtal	-	-30 362
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	153 597	104 565
Avyttringar och utrangeringar	-	-30 157
Omklassificeringar från maskiner/inventarier	20 014	-
Omklassificeringar till lagerfastigheter	-1 208	-205 700
Orealiserade värdeförändringar	162 413	120 422
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>4 845 022</b>	<b>3 571 497</b>

Årets förändring per kategori	Kommersiellt	Hotell	Summa
Verkligt värde vid årets början	1 971 497	1 600 000	3 571 497
Förvärvade förvaltningsfastigheter och omklassificering från joint ventures	938 709	-	938 709
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	152 956	641	153 597
Omklassificeringar från maskiner/inventarier	15 055	4 959	20 014
Omklassificeringar till omsättningsfastigheter	-1 208	-	-1 208
Orealiserade värdeförändringar	168 013	-5 600	162 413
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>3 245 022</b>	<b>1 600 000</b>	<b>4 845 022</b>

Fastighetsbeståndets värde	Kommersiellt	Hotell	Summa
Stockholm	-	1 600 000	1 600 000
Partille	89 500	-	89 500
Göteborg	1 627 552	-	1 627 552
Mölnadal	1 102 770	-	1 102 770
Kungälv	41 200	-	41 200
Kungsbacka	159 000	-	159 000
Varberg	225 000	-	225 000
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>3 245 022</b>	<b>1 600 000</b>	<b>4 845 022</b>



#### Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheterna värderas genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden. Bedömda hyresbetalningar samt drift- och underhållskostnader härleds från befintliga och budgeterade intäkter och kostnader. Hänsyn tas till eventuella framtida förändringar i uthyrningsgrad, hyresnivåer, investeringsbehov samt drift- och underhållskostnader. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid kontraktens slut görs en bedömning om då rådande marknadshyra. Vakanser bedöms med utgångspunkt i gällande vakanssituation och utifrån läge och skick. Till grund för kassaflödeskalkylerna har antagits en långsiktig inflation om två procent årligen. Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. En gång per år låter Aspelin-Ramm Fastigheter AB genomföra en extern värdering av koncernens totala fastighetsbestånd. Den externa värderingen utfördes av Newsec och Colliers per 31 december 2022. Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning av den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet säljs.

#### Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2022
Inflationsantagande, %	4% år 2023 och därefter 2% årligen (fg år 2%)
Kalkylperiod, år	5-16 (fg år 5-16)
Direktavkastning, %	4,5-7,75 (fg år 4,0-7,2)
Kalkylränta, %	6,5-10,1 (fg år 5,0-10,0)
Långsiktig vakans, %	3-10 (fg år 3-10)
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt

Om de i värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas och byggrätternas värde påverkas på nedanstående sätt:

	Förändring	Värdepåverkan Tkr	Förändring	Värdepåverkan Tkr
<b>Känslighetsanalys</b>				
Kalkylräntan	+0,5 procentenhet	-180 600	- 0,5 procentenhet	186 500
Direktavkastningskravet	+0,5 procentenhet	-312 600	- 0,5 procentenhet	338 800
Långsiktig vakans	+2 procentenhet	-81 300	- 2 procentenhet	80 100
Drift och underhåll	+10 procent	-75 800	- 10 procent	75 800

#### Not 14 Rörelsefastigheter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	247 881	245 854
Årets anskaffningar	3 372	2 027
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>251 253</b>	<b>247 881</b>
Ingående avskrivningar	-73 201	-66 296
Årets avskrivningar	-7 017	-6 905
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-80 218</b>	<b>-73 201</b>
<b>Utgående redovisat värde rörelsefastigheter</b>	<b>171 035</b>	<b>174 680</b>

Rörelsefastigheter avser fastigheter som används i koncernens verksamhet. Avskrivningskostnaderna ingår i driftskostnaden. Avskrivning på rörelsefastigheter görs utefter en komponentindelning där fastigheten delas in i skilda komponenter med olika avskrivningstider. I koncernen finns två rörelsefastigheter i form av två hotellfastigheter belägna i norra Bohuslän. Verksamheterna i dessa två fastigheter bedrivs i egen regi genom ett helägt dotterbolag.



**Not 15 Maskiner och inventarier**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 855	174 784	3 302	2 886
Årets anskaffningar	5 293	6 383	625	416
Försäljningar/utrangeringar	-421	-312	-	-
Omklassificeringar till förvaltningsfastighet	-130 580	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 147</b>	<b>180 855</b>	<b>3 927</b>	<b>3 302</b>
Ingående avskrivningar	-151 431	-142 592	-1 560	-1 324
Försäljningar/utrangeringar	421	300	-	-
Omklassificeringar till förvaltningsfastighet	110 566	-	-	-
Årets avskrivningar	-4 173	-9 139	-312	-236
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 617</b>	<b>-151 431</b>	<b>-1 872</b>	<b>-1 560</b>
<b>Utgående redovisat värde maskiner och inventarier</b>	<b>10 530</b>	<b>29 424</b>	<b>2 055</b>	<b>1 742</b>

**Not 16 Andelar i joint ventures**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	304 026	27 334	235 191	9 525
Årets anskaffning och lämnade aktieägartillskott	-	225 953	-	225 666
Årets resultatandel	-2 907	50 739	-	-
Återbetalda aktieägartillskott	-2 200	-	-2 200	-
Erhållna utdelningar	-47 800	-	-	-
Omklassificering till aktier i dotterföretag	-222 862	-	-225 416	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 257</b>	<b>304 026</b>	<b>7 575</b>	<b>235 191</b>

Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden och koncernens andel av resultatet från joint ventures ingår i koncernens resultat. Moderbolaget redovisar andelar i joint ventures enligt anskaffningsvärdemetoden. Redovisningsprinciperna beskrivs ytterligare i not 2.

**Specifikation joint ventures**

Bolag	Org. nr	Ägd andel, samarbets- partner	Koncernen		Moderbolaget	
			2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Celsiusgatan Fastigheter AB	559142-4360	50%, AF Projektutv. AB	27 435	77 364	7 525	9 725
AB Vingaren	556953-3937					
Fastighets AB Antares	556992-7816					
Furulund Fastighetsutveckling AB	559280-5237	50%, Sigillet Fastighets AB	822	1 861	50	50
KB Centrumfastigheten i Furulund	969647-5988					
AR Furulund AB	559298-4297					
Sigillet Furulund Projektutveckling AB	559307-6689					
LEA Fastigheter AB	559288-4927					
Kvistvägen 1 Fastighets AB	559209-5375					
Fastighetsutveckling 118 AB	559343-3484	100% fr o m 1 nov 2022 (50%)	-	224 801	-	225 416
SBB AR Gamlestaden 2:8 AB	556866-3842					
<b>Summa utgående redovisat värde</b>			<b>28 257</b>	<b>304 026</b>	<b>7 575</b>	<b>235 191</b>



Finansiell information avser IFRS siffror för respektive underkoncern:

	Furulund Fastighets- utveckling AB		Celsiusgatan Fastigheter AB	
	20220101-20221231		20220101-20221231	
<b>Resultatuppställning</b>				
Nettoomsättning		4 037		6 215
Fastighetskostnader		-793		-1 760
Övriga rörelsekostnader		-481		0
Värdeförändring fastighet		-3 358		-3 687
Räntenetto		-2 036		-1 343
Inkomstskatt		553		716
<b>Periodens resultat</b>		<b>-2 078</b>		<b>141</b>
		<b>2022-12-31</b>		<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar		61 600		112 000
Övriga fordringar		360		2 509
Likvida medel		3 649		14 343
<b>Summa tillgångar</b>		<b>65 609</b>		<b>128 852</b>
<b>Skulder och eget kapital</b>				
Eget kapital		1 644		54 867
Uppskjuten skatt		216		7 338
Övriga skulder		63 749		66 647
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>65 609</b>		<b>128 852</b>

**Not 17 Långfristiga värdepappersinnehav**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Börsnoterade aktier och andelar	205	25 822	205	25 625
Option, konsortialavtal byggrätter Forsåker, andel 9,76 %	2 000	2 000	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 205</b>	<b>27 822</b>	<b>2 205</b>	<b>27 625</b>
<b>Förändring andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
Ingående anskaffningsvärden	27 822	19 925	27 625	27 625
Värdeförändring	-197	7 897	-	-
Försäljningar	-25 420	-	-25 420	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 205</b>	<b>27 822</b>	<b>2 205</b>	<b>27 625</b>

Större delen av posten börsnoterade aktier har avyttrats under året. Koncernen redovisar börsnoterade aktier och andelar till verkligt värde. Moderbolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Redovisningsprinciperna beskrivs ytterligare i not 2.

**Not 18 Långfristiga fordringar avs. joint ventures**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Utlåning	22 535	21 680	22 535	21 680
<b>Summa</b>	<b>22 535</b>	<b>21 680</b>	<b>22 535</b>	<b>21 680</b>
<b>Förändring långfristiga fordringar hos joint ventures</b>				
Ingående anskaffningsvärden	21 680	39 740	21 680	39 740
Tillkommande fordringar	26 070	21 680	26 070	21 680
Återbetalning	-25 215	-39 740	-25 215	-39 740
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 535</b>	<b>21 680</b>	<b>22 535</b>	<b>21 680</b>

Avser lån lämnade till joint ventures. Ränta beräknas på marknadsmässiga grunder.



Aspelin-Ramm Fastigheter AB  
556552-0805

#### Not 19 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran försäljning byggrätter	-	66 752
<b>Summa</b>	-	<b>66 752</b>

#### Förändring övriga långfristiga fordringar

Ingående fordran	66 752	154 781
Omklassificering till kortfristig fordran	-66 752	-
Återbetalning	-	-88 029
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	<b>66 752</b>

#### Not 20 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Koncernen

Uppskjuten skattefordran respektive skatteskuld är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 2022-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2022-12-31	Uppskjuten skattefordran 2021-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2021-12-31
<i>Differenser avseende:</i>				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde jämfört med skattemässiga värden	-	-389 641	-	-347 208
Aktiverade underskottsavdrag	-	3 365	139	-
<b>Summa</b>	-	<b>-386 276</b>	<b>139</b>	<b>-347 208</b>

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skattefordringar	-	139
Uppskjutna skatteskulder	-386 276	-347 208
<b>Summa netto uppskjuten skatt i Rapport över finansiell ställning</b>	<b>-386 276</b>	<b>-347 069</b>

Avstämning av uppskjutna skatter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	-347 069	-311 217
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-39 020	-35 852
Omklassificering	-187	-
<b>Utgående balans</b>	<b>-386 276</b>	<b>-347 069</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Samtliga skattemässiga underskott är värderade.

#### Not 21 Lagerfastigheter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsbeteckning: Professorn 1, Magistern 3 och Rektorn 1, samtliga belägna i Mölndal	302 200	205 700
<b>Summa</b>	<b>302 200</b>	<b>205 700</b>

#### Förändring lagerfastigheter, pågående projekt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående bokfört värde	205 700	-
Årets balansförda kostnader	101 965	-
Nedskrivningar	-6 673	-
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	1 208	205 700
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>302 200</b>	<b>205 700</b>



**Not 22 Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

*Finansiell riskhantering*

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som marknadsrisk, ränterisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Styrelsen följer upp de finansiella riskerna som primärt är ränterisk. Finansiella instrument med en löptid under 12 månader har ett marknadsvärde om är approximativt lika med marknadsvärdet på grund av kort löptid. En stabil kreditmarginal leder till oväsentliga diskonteringseffekt.

Tabellerna nedan visar finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering per kategori.

	Koncernen 2022-12-31		
	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav, nivå 1	2 205	-	2 205
Långfristiga fordringar avs. joint ventures	-	22 535	22 535
Hyses- och kundfordringar	-	16 067	16 067
Övriga kortfristiga fordringar	-	86 250	86 250
Upplupna intäkter	-	12 732	12 732
Likvida medel	-	115 977	115 977
<b>Summa</b>	<b>2 205</b>	<b>253 561</b>	<b>255 766</b>

	Koncernen 2022-12-31		
		Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Upplåning		2 056 076	2 056 076
Leverantörsskulder		46 061	46 061
Övriga skulder		29 133	29 133
Upplupna kostnader		67 704	67 704
<b>Summa</b>		<b>2 198 974</b>	<b>2 198 974</b>

	Koncernen 2021-12-31		
	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav, nivå 1	27 822	-	27 822
Långfristiga fordringar avs. joint ventures	-	21 680	21 680
Övriga långfristiga fordringar	-	66 752	66 752
Hyses- och kundfordringar	-	92 642	92 642
Övriga kortfristiga fordringar	-	15 733	15 733
Upplupna intäkter	-	7 301	7 301
Likvida medel	-	185 245	185 245
<b>Summa</b>	<b>27 822</b>	<b>389 353</b>	<b>417 175</b>

	Koncernen 2021-12-31		
		Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Upplåning		1 366 171	1 366 171
Leverantörsskulder		28 069	28 069
Övriga skulder		27 018	27 018
Upplupna kostnader		44 597	44 597
<b>Summa</b>		<b>1 465 855</b>	<b>1 465 855</b>



**Marknadsrisk**

Exponering av finansiell marknadsrisk uppstår till följd av exponering av ränteförändringar.

**Ränterisk**

Fluktuationer i räntesatserna påverkar koncernens räntekostnader. Koncernens policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat.

Per den 31 december 2022 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med +/- 20 560 Tkr, förutsatt att koncernens löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta för koncernen som helhet, inbegripet kassa och banktillgodohavanden uppgick till 1 940 099 Tkr (1 180 926). Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick till omkring 0,25 år.

**Kreditrisk**

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk hanteras genom rembursor, förskottsbetalningar och bankgarantier. Risken är i huvudsak kopplad till kund/hyresfordringar och övriga fordringar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen avseende kundens kreditvärdighet. Det finns ingen betydande koncentration av kreditrisk kopplad till enskild kund, motpart eller geografisk region.

Åldersanalys av hyres- och kundfordringar och förenklad metod för förväntade kreditförluster på dessa fordringar framgår av not 25. De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel samt övriga fordringar, vilket framgår av not 24. I de fall beloppen för förväntade kreditförluster inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för dessa finansiella instrument, se respektive notupplysning.

**Likviditet och refinansieringsrisk**

Finansieringsrisk avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I koncernens finansieringspolicy anges att koncernen i första hand skall använda egen tillgänglig likviditet och i andra hand av traditionella banklån med egendom som ställd säkerhet. Koncernen kommer framgent arbeta med kapitalbindning för att minska refinansieringsrisken.

Årets förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten motsvarar upptagna lån och amorteringar av lån redovisade i kassaflödesanalysen. Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Finansiella skulder 20221231					Koncernen
	Ar 1	Ar 2	Ar 3-5	Efter år 5	Summa
Räntebärande skulder	1 591 176	18 500	355 500	90 900	2 056 076
Leverantörsskulder	46 061	-	-	-	46 061
Övriga skulder	96 837	-	-	-	96 837
<b>Summa</b>	<b>1 734 074</b>	<b>18 500</b>	<b>355 500</b>	<b>90 900</b>	<b>2 198 974</b>

Finansiella skulder 20211231					Koncernen
	Ar 1	Ar 2	Ar 3-5	Efter år 5	Summa
Räntebärande skulder	797 671	203 600	218 500	146 400	1 366 171
Leverantörsskulder	28 069	-	-	-	28 069
Övriga skulder	71 615	-	-	-	71 615
<b>Summa</b>	<b>897 355</b>	<b>203 600</b>	<b>218 500</b>	<b>146 400</b>	<b>1 465 855</b>

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder.



*Riskhantering av kapital*

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna. Kapital definieras som eget kapital.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan koncernen, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Koncernen analyserar löpande förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital, och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna. I nettoskulden ingår räntebärande skulder minus likvida medel.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande nettoskuld	1 940 099	1 180 926
Summa eget kapital	3 000 717	2 860 792
<b>Skuldsättning i relation till eget kapital</b>	<b>65%</b>	<b>41%</b>

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Finansiering</b>		
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	1 640 099	980 926
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	3 300 717	3 060 792
<b>Summa</b>	<b>4 940 816</b>	<b>4 041 718</b>

Moderbolagets finansiella instrument som är föremål för finansiell riskhantering uppdelad per kategori: Moderbolaget  
2022-12-31

	Upplupet anskaffnings- värde		Verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	2 205		2 205
Långfristiga fordringar hos joint ventures	22 535		22 535
Kundfordringar	124		124
Övriga kortfristiga fordringar	655 613		655 613
Upplupna intäkter	1 186		1 186
Likvida medel	71 334		71 334
<b>Summa</b>	<b>752 997</b>		<b>752 997</b>

Moderbolagets finansiella instrument som är föremål för finansiell riskhantering uppdelad per kategori: Moderbolaget  
2022-12-31

	Upplupet anskaffnings- värde		Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Leverantörsskulder	1 227		1 227
Övriga skulder	957 841		957 841
Upplupna kostnader	8 177		8 177
<b>Summa</b>	<b>967 245</b>		<b>967 245</b>



	Moderbolaget 2021-12-31	
	Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Långfristiga värdepappersinnehav	27 625	27 822
Långfristiga fordringar hos joint ventures	21 680	21 680
Kundfordringar	420	420
Övriga kortfristiga fordringar	381 895	381 895
Upplupna intäkter	1 025	1 025
Likvida medel	124 506	124 506
<b>Summa</b>	<b>557 151</b>	<b>557 348</b>

	Moderbolaget 2021-12-31	
	Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Leverantörsskulder	1 078	1 078
Övriga skulder	669 297	669 297
Upplupna kostnader	6 840	6 840
<b>Summa</b>	<b>677 215</b>	<b>677 215</b>

*Nedskrivning av finansiella fordringar*

Moderbolagets finansiella fordringar består i allt väsentligt av lån till dotterföretag, för vilka den generella metoden vid beräkning av förväntade kreditförluster tillämpas. Moderföretaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Moderföretaget bedömer att dotterföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Moderföretagets fordringar på dess dotterföretag är efterställda externa långgivares fordringar för vilka dotterföretagets fastigheter är ställda som säkerhet. Moderföretagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar dotterföretagens förväntade marknadsvärde vid en påtvingad försäljning, där dotterföretagen direkt eller indirekt äger förvaltningsfastigheter. Vidare beaktas att moderbolaget historiskt sett aldrig haft några kreditförluster på koncerninterna fordringar, att moderbolaget har ett bestämmande inflytande över samtliga dotterbolag, övervärde finns på fastighet som ägs, direkt eller indirekt av motparten och där även bestämmande inflytande föreligger, dvs full realisationsmöjlighet föreligger.

Baserat på moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

**Not 23 Räntebärande finansiella skulder**

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga</i>				
Banklån (rörlig ränta)	164 900	368 500	-	-
Koncernlån (rörlig ränta)	300 000	200 000	300 000	200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>464 900</b>	<b>568 500</b>	<b>300 000</b>	<b>200 000</b>
<i>Kortfristiga:</i>				
Banklån (rörlig ränta)	1 591 176	797 671	-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 591 176</b>	<b>797 671</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>2 056 076</b>	<b>1 366 171</b>	<b>300 000</b>	<b>200 000</b>

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per år	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
2022	-	797 671	-	-
2023	1 591 176	203 600	-	-
2024	18 500	18 500	-	-
2025	218 500	218 500	200 000	200 000
2026 eller senare	227 900	127 900	100 000	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 056 076</b>	<b>1 366 171</b>	<b>300 000</b>	<b>200 000</b>

Koncernens exponering, avseende lån, för ränteförändringar och kontraktensliga datum när det gäller omförhandlingar av räntor är följande:

Ränteförfallostruktur 2022	Externa kreditgivare	
	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	2 056 076	3,56%
<b>Summa</b>	<b>2 056 076</b>	

  

Ränteförfallostruktur 2021	Externa kreditgivare	
	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	1 366 171	1,08%
<b>Summa</b>	<b>1 366 171</b>	

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler, uppgick för år 2022 till 1,83 (1,08) procent.

De säkerheter som ställts för lånen är koncernens byggnader och mark (fastighetsinteckningar) uppgick till 1 694 120 Tkr (1 176 450). Den räntebärande skulden är inte ränte- och valutasäkrad.

Not 24 Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	115 977	185 245	71 334	124 506
<b>Summa</b>	<b>115 977</b>	<b>185 245</b>	<b>71 334</b>	<b>124 506</b>

Not 25 Hyres- och kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	739	88 876	-	-
Kundfordringar	15 971	4 444	124	420
Reservering för förväntade kreditförluster	-642	-678	-	-
<b>Summa</b>	<b>16 068</b>	<b>92 642</b>	<b>124</b>	<b>420</b>

Aldersanalys av hyres- och kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna fordringar	9 738	90 467	124	420
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	4 225	1 031	-	-
Förfallna sedan 31–60 dagar	1 427	104	-	-
Förfallna sedan 61–90 dagar	495	524	-	-
Förfallna sedan mer än 91 dagar	825	1 194	-	-
Förväntad kreditförlust	-642	-678	-	-
<b>Summa</b>	<b>16 068</b>	<b>92 642</b>	<b>124</b>	<b>420</b>

#### Nedskrivning av hyres- och kundfordringar

Fordringar utgörs i huvudsak av hyres- och kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Fallissemang definieras som 90 dagar försenad betalning.



**Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	5 299	137	-	-
Periodiserade hyresrabatter	7 433	7 164	-	-
Förutbetalda försäkringspremier	822	485	418	166
Övriga förutbetalda kostnader	17 350	13 263	768	859
<b>Summa</b>	<b>30 904</b>	<b>21 049</b>	<b>1 186</b>	<b>1 025</b>

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	14 992	15 467	5 187	5 240
Upplupna räntekostnader	7 328	1 452	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	21 376	20 029	-	-
Periodiserad intäkt parkeringslösen (parkeringsrättighet)	31 350	17 375	-	-
Övriga upplupna kostnader	45 384	27 678	2 990	1 600
<b>Summa</b>	<b>120 430</b>	<b>82 001</b>	<b>8 177</b>	<b>6 840</b>

**Not 28 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar**

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Fastighetsinteckningar	1 694 120	1 176 450	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 694 120</b>	<b>1 176 450</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 29 Eventualförpliktelser**

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>				
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	-	-	1 756 076	1 166 171
Borgensförbindelse avseende exploateringsavtal	-	2 615	-	2 615
Övrig borgensförbindelse	347	279	347	279
<b>Summa</b>	<b>347</b>	<b>2 894</b>	<b>1 756 423</b>	<b>1 169 065</b>

**Not 30 Aktier i dotterföretag**

	<i>Moderbolaget</i>	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	758 982	570 545
Omklassificering från joint ventures	225 416	-
Årets nyanskaffningar	191 398	208 875
Årets försäljningar	-	-20 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 175 796</b>	<b>758 982</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 175 796</b>	<b>758 982</b>

Den 1 november 2022 förvärvades resterande andelar 50 % i joint ventures Fastighetsutveckling 118 AB. Föregående år förvärvades fastighetsbolaget AR Masthugget 29:4 AB samt minoritetsandelarna i AR Varberg AB (3%) och AR Hotell AB (5%).



Aspelin-Ramm Fastigheter AB  
556552-0805

Specifikation av aktier i dotterföretag

Namn	Organisations-nummer	Säte	Rösträttsandel (kapitalandel)	Antal andelar	Bokfört värde
AR Pedagogen Park Event och Konferens AB	556291-8440	Möndal	100%	10 000	9 768
Fastighets AB Deckshuset i Göteborg	556596-4672	Göteborg	100%	1 000	13 341
Aspelin-Ramm Fastigheter Stockholm AB	556594-1332	Göteborg	100%	1 259 000	248 807
AR Flyghamn AB	556585-7967	Möndal	100%	1 000	10 211
HB Kulturhallen Eriksberg	916835-5742	Göteborg	100%		
AR Fastigheter Varberg AB	556711-3344	Möndal	100%	970	1 679
AR Bostadsdeckat AB	556711-3328	Möndal	100%	1 000	2 252
AR Bostadsdeckat Bygg AB	556731-6798	Möndal	100%	1 000	
Aspelin-Ramm Projekt AB	556742-1069	Möndal	100%	1 000	100
Aspelin-Ramm Hotell AB	556742-2059	Möndal	100%	9 500	31 951
AR Smögenshavsbad Fastigheter AB	556730-1998	Möndal	100%	100 000	
AR Vann Fastigheter AB	556752-5158	Möndal	100%	1 000	
Meholmen Hotell AB	556633-1046	Göteborg	100%	1 000	
ARJPA Fastigheter AB	556739-7442	Möndal	100%	1 000	18 875
AR Pedagogen Park AB	556807-9593	Möndal	100%	10 000	128 381
AR Pedagogen Park Kommersiellt AB	559083-1524	Möndal	100%	500	
AR Pedagogen Parkering AB	559083-1433	Möndal	100%	500	
AR Pedagogen Park Bostad AB	559083-1474	Möndal	100%	500	
AR Pedagogen Park Bostad 2 AB	559083-1466	Möndal	100%	500	
AR Kvarter 4 AB	559083-1490	Möndal	100%	500	
AR Kvarter 5 AB	559083-1482	Möndal	100%	500	
AR Kvarter 6 AB	559083-1441	Möndal	100%	500	
AR Kvarter 1 Ekonomisk förening	769633-4460	Möndal	100%	1 000	
AR Kvarter 2.1 Ekonomisk förening	769633-4643	Möndal	100%	1 000	
AR Kvarter 2.2 Ekonomisk förening	769637-3419	Möndal	100%	1 000	
AR Kvarter 5.1 Ekonomisk förening	769633-4528	Möndal	100%	1 000	
AR Vallhamra Torg AB	556849-1632	Möndal	100%	1 000	7 865
AR Vallhamra Torg Fastigheter AB	556856-5831	Möndal	100%	1 000	
AR Vallhamra Servicefastigheter AB	556858-9823	Möndal	100%	1 000	
AR Vallhamra NO 2 AB	556960-0223	Möndal	100%	500	
Aspelin Ramm Torstlanda 104:1 AB	559169-2859	Göteborg	100%	500	51 065
AR Möndal Bildskärmen 4 AB	559051-4773	Göteborg	100%	500	5 317
AR Möndal Processorn 2 AB	556720-0935	Göteborg	100%	500	28 920
AR Koggen AB	556734-7603	Göteborg	100%	1 000	1 954
AR Masthugget 29:4 AB	559328-6973	Göteborg	100%	1 000	198 496
Aspelin-Ramm Utveckling AB	559387-2517	Göteborg	100%	1 000	100
AR Fastighetsutveckling 118 AB	559343-3484	Göteborg	100%	25 000	416 714
AR Gamlestaden 2:8 AB	556866-3842	Göteborg	100%	500	
AR Gamlestaden 2:5 AB	556866-3859	Göteborg	100%	500	
					<b>1 175 796</b>

Not 31 Antal aktier

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
A-aktier	100	100	120 000	120 000



**Not 32 Operationella leasingåtaganden**

*Moderbolaget*

De operationella leasingåtagandena avser huvudsakligen fordon. Dessa åtaganden har en genomsnittlig livslängd om 3 år utan möjlighet att förvärva objektet. Inga restriktioner finns till följd av dessa åtaganden.

**Framtida minimileaseavgifter avseende ej**

**uppsägningsbara operationella leasingavtal:**

	2022-12-31	2021-12-31
Ska betalas inom 1 år	794	364
Ska betalas inom 1-5 år	516	458
Ska betalas senare än 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 310</b>	<b>822</b>

**Not 33 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

<i>Koncernen</i>	2021-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande poster		2022-12-31
			Ej utbetald utdelning	Förvärv	
Räntebärande skulder, externa långgivare	1 166 171	589 905	-	-	1 756 076
Långfristiga räntebärande skulder, moderföretag	200 000	-	100 000	-	300 000
<b>Summa skulder finansieringsverksamheten</b>	<b>1 366 171</b>	<b>589 905</b>	<b>100 000</b>	<b>-</b>	<b>2 056 076</b>

<i>Koncernen</i>	2020-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande poster		2021-12-31
			Ej utbetald utdelning	Förvärv	
Räntebärande skulder, externa långgivare	853 676	321 320	-	-8 825	1 166 171
Långfristiga räntebärande skulder, moderföretag	200 000	-	-	-	200 000
<b>Summa skulder finansieringsverksamheten</b>	<b>1 053 676</b>	<b>321 320</b>	<b>-</b>	<b>-8 825</b>	<b>1 366 171</b>

<i>Moderbolaget</i>	2021-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande poster		2022-12-31
			Ej utbetald utdelning	Förvärv	
Långfristiga räntebärande skulder, moderföretag	200 000	-	100 000	-	300 000
<b>Summa skulder finansieringsverksamheten</b>	<b>200 000</b>	<b>-</b>	<b>100 000</b>	<b>-</b>	<b>300 000</b>

<i>Moderbolaget</i>	2020-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande poster		2021-12-31
			Ej utbetald utdelning	Förvärv	
Långfristiga räntebärande skulder, moderföretag	200 000	-	-	-	200 000
<b>Summa skulder finansieringsverksamheten</b>	<b>200 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>200 000</b>

**Not 34 Närståendetransaktioner**

Affärsförbindelser med närstående sköts på normala marknadsvillkor och krav ("på armlängds avstånd"). Inga närståendetransaktioner, förutom affärsmässiga lån till joint-venture (utlåning) och moderbolag (inlåning) på marknadsmässiga villkor, har förekommit under året.

**Not 35 Väsentliga händelser efter balansdagens slut**

Inga väsentliga händelser efter balansdagens slut.



Aspelin-Ramm Fastigheter AB  
556552-0805

**Not 36 Disposition av vinst**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel, (belopp nedan anges i kronor)

	<b>2022-12-31</b>
Balanserat resultat	561 451 546
Årets resultat	85 235 539
	<b>646 687 085</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	646 687 085
	<b>646 687 085</b>

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför. Koncernredovisningen har upprättas i enlighet med internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernens står inför.

Mölnadal den

Ida Aall Gram  
Styrelsens ordförande

Mona Aarebrot  
Styrelseledamot

Mikael Granath  
Styrelseledamot

Joachim Hallengren  
Styrelseledamot

Christopher Utne  
Styrelseledamot

Manne Aronsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Deloitte AB

Erik Wiklund  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Aspelin-Ramm Fastigheter AB  
organisationsnummer 556552-0805

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aspelin-Ramm Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och 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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. 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.

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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om *den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.*
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensam 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 för Aspelin-Ramm Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Aspelin-Ramm Fastigheter AB  
organisationsnummer 556552-0805

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Signerat enligt dag som framgår av elektronisk underskrift

Deloitte AB

Erik Wiklund  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557493315109

## Dokument

Årsredovisning IFRS Aspelin Ramm Fastigheter 2022  
Huvuddokument  
46 sidor  
Startades 2023-05-24 09:08:27 CEST (+0200) av Camilla  
Heyman (CH)  
Färdigställt 2023-05-24 20:24:04 CEST (+0200)

## Initierare

Camilla Heyman (CH)  
Aspelin Ramm Fastigheter AB  
camilla.heyman@aspelinramm.se  
+46706276979

## Signerande parter

Manne Aronsson (MA1)  
AspelinRamm Fastigheter AB  
Personnummer 197205124899  
manne.aronsson@aspelinramm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MANNE ARONSSON"  
Signerade 2023-05-24 09:21:51 CEST (+0200)

Mikael Granath (MG)  
Willhem AB  
Personnummer 195712215150  
mikael.granath@willhem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven  
Mikael Granath"  
Signerade 2023-05-24 14:45:46 CEST (+0200)

Joachim Hallengren (JH)  
Aktiebolaget Aristoi  
Personnummer 196407205530  
joachim.hallengren@phlebas.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOACHIM HALLENGREN"

Mona Aarebrot (MA2)  
Aspelin Ramm Eiendom AS  
maa@aspelinramm.no



Namnet som returnerades från norskt BankID var "Mona  
Aarebrot Tangen"  
BankID utställt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"  
2022-10-29 01:35:09 CEST (+0200)  
Signerade 2023-05-24 13:03:06 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557493315109

*Signerade 2023-05-24 18:00:59 CEST (+0200)*

Christopher Utne (CU)  
Aspelin Ramm Eiendom AS  
chu@aspelinramm.no

 **bankID**

*Namnet som returnerades från norskt BankID var "Jahn Christopher Utne"*

*BankID utställt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2022-05-15 14:53:57 CEST (+0200)*

*Signerade 2023-05-24 19:13:46 CEST (+0200)*

Ida Aall Gram (IAG)  
Aspelin Ramm Eiendom AS  
iag@aspelinramm.no

 **bankID**

*Namnet som returnerades från norskt BankID var "Ida Elisabeth Aall Gram"*

*BankID utställt av "DNS Bank ASA"  
2022-09-30 14:58:06 CEST (+0200)*

*Signerade 2023-05-24 10:56:00 CEST (+0200)*

Erik Wiklund (EW)  
Deloitte AB  
Personnummer 199005191771  
ewiklund@deloitte.se

  
**BankID**

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK WIKLUND"*

*Signerade 2023-05-24 20:24:04 CEST (+0200)*

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

