ank=20250618;20250619124427

Årsredovisning
och
koncernredovisning

Aspelin-Ramm Fastigheter AB

Org.nr 556552-0805

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 16/4 2025

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Mölndal 11/6 2025

Manne Aronsson

ank=20250618:20250619124428

Aspelin-Ramm Fastigheter AB
556552-0805

Årsredovisning och koncernredovisning

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

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

Innehåll **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	6
Rapport över finansiell ställning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Moderbolaget	
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Rapport över förändringar i eget kapital	14
Kassaflödesanalys	15
Tilläggsupplysningar för koncernen och moderbolaget	
Noter	16

Styrelsens säte: Mölndal
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (Tkr).

ank=20250618:20250619124429

Aspelin-Ramm Fastigheter AB
556552-0805

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande
Bolaget ägs per balansdagen 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.

Efter årsskiftet har omstrukturering gjorts av den norsk-svenska fastighets- och handelskoncernen där ägandet av det svenska respektive norska fastighetsbolaget separerats. Efter ägarförändringen kommer Aspelin-Ramm Fastigheter AB ägas direkt av Sole Kapital AS, Oslo, org nr 819 113 742 som också blir det yttersta moderbolaget. De juridiska och formella ändringarna är inte helt klara men förväntas vara slutförda innan utgången av maj 2025.

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 27 (28) helägda fastigheter i Göteborg, Partille, Mölndal, Kungälv och norra Bohuslän. Ytterligare 5 (5) utvecklingsfastigheter ägs till 50% genom JV-samarbeten. Flera fastigheter har betydande utvecklingspotential och är välbelägna industri-, kontors-, hotell-, lager- och parkeringsfastigheter och koncernen utvecklar även 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 2024 till 750 Mkr (346). Motsvarande uppgift för moderbolaget var 204 Mkr (292). Koncernens belåningsgrad steg från 47,7% till 56,1% medan koncernens nettoskuld minskade från 2 013 Mkr till 1 128 Mkr.
(Definitioner: Belåningsgrad: räntebärande skulder dividerat med summan av verkligt värde förvaltningsfastigheter och bokfört värde rörelsefastigheter, inventarier och lagerfastigheter. Nettoskuld: Räntebärande skulder minskat med räntebärande tillgångar och likvida medel).

Verksamheten finansieras genom koncernens egna kapital, extern lånefinansiering genom traditionella banklån med underliggande fastigheter som säkerhet och räntebärande lån från ägarna. Refinansieringsrisken begränsas genom att förfallostrukturen i låneportföljen sprids över tid, samt att finansieringen sprids på flera motparter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Koncernen har navigerat verksamheten i en fortsatt avvaktande konjunktur och osäkerheter i vår omvärld. Resultatet har påverkats både av den osäkra marknaden, främst genom högre räntekostnader men också genom strategiska beslut att sälja vinstgivande fastigheter, två fastigheter under 2023 och en fastighet under 2024, för att centrera verksamheten geografiskt och öka möjligheten att fortsätta med utvecklingsprojekt som beräknas ge god tillväxt för koncernen framöver.

Utvecklingsprojekten har under året resulterat i färdigställandet av en flerbostadsfastighet och en 3d-fastighet innefattande kommersiella lokaler och parkering, båda belägna på Pedagogen Park i Mölndal. Utöver det pågår detaljplanearbeten på flera fastigheter i koncernens bestånd.

Investeringar och avyttringar
Under året har koncernen investerat i fastigheter uppgående till 222 Mkr (451). Av årets investering avser 29 Mkr flerbostadsfastigheter (BRF- projekt) och 193 Mkr kommersiella fastigheter.

Försäljning har skett av hotellfastighet i Stockholm, utanför koncernens fokusområde, samt av en nyproducerad flerbostadsfastighet på Pedaogogen Park, Mölndal. Resultat av försäljningstransaktionerna summerade till -289 Mkr respektive +15 mkr.

ank=20250618-20250619912430

Koncernens resultat och ställning
Omsättningen minskade med -24 Mkr och uppgick till 403 Mkr (427). Omsättningsminskningen kan i stora drag förklaras av; +6,5 Mkr indexuppräkning och förändrade kontrakt, +8,5 Mkr nybyggda fastigheter som tillträtts under året, medan -29 Mkr avgår avseende avyttrade fastigheter och -10 mkr avseende lägre hotellintäkter.

Bruttoresultatet minskade med -13 mkr och uppgick till 219 Mkr (232).

Resultat före värdeförändringar och skatt minskade med -29 Mkr och uppgick till 79 Mkr (108).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -86 Mkr (-338). Värdenedgången förklaras i huvudsak av en trögare hyresmarknad som inneburit något högre vakanser i enskilda fastigheter. Realiserade värdeförändringar uppgick till -288 Mkr (-11) och förklaras av strategisk avyttring av hotellfastighet i Stockholm.

Resultat efter skatt summerade till -145 Mkr (-219), en förbättring med +74 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till +1 017 Mkr (39). Skillnaden förklaras främst av årets tillgångsförsäljningar av fastigheter jämfört med motsvarande föregående år.

Moderbolagets resultat och ställning
Omsättningen uppgick till 49 Mkr vilket är i nivå med föregående år. Resultat efter finansiella poster uppgick till 591 Mkr, en väsentlig ökning med 335 Mkr. Ökningen förklaras främst av ökad utdelning från koncernbolag +636 Mkr, vilket tas ut av lägre realisationsresultat från försäljning av dotterbolag om -142 Mkr, nedskrivning av koncernbolag -151 Mkr samt räntenetto - 9 mkr.

Utdelning har lämnats om 350 Mkr enligt beslut på extra bolagsstämma i december 2024.

KONCERNEN

Flerårsöversikt	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Resultaträkning				
Nettoomsättning	402 700	426 688	386 493	305 298
Resultat före värdeförändringar och skatt *	78 643	107 560	138 627	159 046
Årets resultat	-144 959	-218 652	239 919	237 848
Balansräkning				
Balansomslutning	4 243 559	5 421 212	5 651 209	4 717 881
Verklig värde förvaltningsfastigheter	3 018 229	4 451 761	4 845 022	3 571 497
Finansiella nyckeltal				
Soliditet %	46,8%	45,8%	53,1%	60,6%
Kassaflödesanalys				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242 135	188 510	142 890	180 130
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 016 740	39 217	-801 208	-516 390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-854 989	1 890	589 050	417 029

** Koncernen redovisar resultat avseende lagerfastigheter, realiserat och orealiserat, i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar. Tidigare år har resultat från lagerfastighet redovisats i koncernens bruttoresultat. Förändringen bedöms ge en tydligare uppställning av koncernens resultaträkning. Jämförande siffror har justerats.*

ank=20250618:20250619124310

MODERBOLAGET

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning				
Nettoomsättning	48 587	48 750	42 013	32 458
Resultat före skatt	590 568	250 743	94 567	10 115
Balansräkning				
Balansomslutning	2 604 061	2 292 646	1 938 423	1 553 066
Finansiella nyckeltal				
Soliditet %	32,7%	26,7%	34,1%	43,5%

Definitioner
Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Anställda
Medelantal anställda i moderbolaget uppgick till 22 varav 11 är kvinnor. Motsvarande uppgift för koncernen uppgick till 134 varav 82 är kvinnor.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål
Koncernen har en god projektportfölj. 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 Pedagogen Park och Gamlestaden.

Fortsatt råder osäkerhet i marknad- och kreditförhållandena i Sverige såväl som för den geopolitiska situationen globalt. Koncernen bedöms vara väl positionerad för fortsatt projektutveckling genom god soliditet och attraktiva fastigheter/projektportföljer.

Hållbarhetsarbete
Koncernen vill i sin roll som ansvarsfull fastighetsägare vara med och utveckla bygg- och fastighetsbranschen i en mer hållbar riktning. Koncernen driver ett aktivt miljöarbete med bland annat miljöcertifiering av nyproducerade och ombyggda fastigheter, installation av solceller samt åtgärder för ökad biologisk mångfald. Genom att engagera sig i och skapa mötesplatser för boende och arbetande bidrar koncernen till social hållbarhet i sina områden.

Utifrån koncernens väsentligaste hållbarhetsaspekter har mål satts på koncernnivå, dessa har brutits ned till åtgärdsplaner på fastighetsnivå, så kallade fastighetskort. En förutsättning för att nå målen är kunniga och engagerade medarbetare, därför har koncernen satsat på miljöutbildning för samtliga.

En icke oväsentlig del av hållbarhetsarbetet innebär att anpassa befintliga fastigheter och projekt till framtida klimatförändringar för att skapa ett resilient fastighetsbestånd som inte tappar i värde. Det avspeglas i utformningen av målen.

Koncernen har systematiserat den interna styrningen av hållbarhetsarbetet och är sedan januari 2023 miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas kravstandard.

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 fyra olika risktyper; klimatrisk, byggrisk, finansiell risk och marknadsrisk.

Klimatrisk
Ur ett bolagsperspektiv innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av över tid ändrade väderförhållanden, högre medeltemperatur, höjd vattennivå och ändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Detta kan få effekt på koncernen genom att det uppstår ett ökat investeringsbehov i fastigheter lokaliserade i utsatta områden. Utöver detta kan miljöpolitiska beslut få inverkan på koncernen genom bland annat tillkommande krav på nödvändiga investeringar. Koncernen bedömer inte dessa kostnader, som skulle kunna uppstå till följd av omställning som väsentliga, beaktat skick och geografiskt läge på befintlig portfölj. De risker som finns är redan inkluderade i det avkastningskrav som åsätts fastigheterna i värderingarna.

ank=20250618-20250619912432

Aspelin-Ramm Fastigheter AB
556552-0805

Byggrisk
Nyproduktion av fastigheter samt utveckling av befintlig portfölj är en del av koncernens strategi för att vidareutveckla portföljen och öka avkastningen. De inneboende risker som finns vid projekt ligger i bedömningar kring utvecklingen av marknaden och produkten samt kontroll över kostnadsmassan i investeringarna. Verksamheten har en kompetent administration med god intern kontoll, inarbetade policys och väl fungerande rutiner för att motverka ovan risker. Arbete sker kontinuerligt med att förbättra verksamhetsstystem och processer. Koncernen har en pågående tvist med entreprenör i befintligt projekt som kan få påverkan på projektets avkastning beroende på utfall i tvisten.

Finansiell risk
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. Koncernen kommer även framöver lägga ett stort 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 23, "Finansiella instrument och finansiell riskhantering". Sammantaget bedöms den totala risknivån i koncernen vara låg.

Förslag till vinstdisposition (SEK)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	247 429 688
Årets resultat	589 768 887
	837 198 575

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överföres	837 198 575
	837 198 575

ank=20250618;20250619124338

KONCERNEN

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter		224 259	238 613
Hotellintäkter, avtal med kunder		178 441	188 075
Nettoomsättning	3	**402 700**	**426 688**
Driftskostnader	4	-34 529	-37 755
Reparationer och underhåll		-12 978	-19 640
Övriga rörelsekostnader, hotellkostnader	4, 6	-125 718	-127 076
Avskrivningar	4	-9 993	-10 244
Bruttoresultat		**219 482**	**231 973**
Centrala administrationskostnader	4, 6	-65 549	-51 395
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures	7	531	-9 478
Övriga intäkter	5	12 266	11 045
Övriga kostnader	5	-331	-333
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 814	6 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-101 570	-80 953
Resultat före värdeförändringar och skatt		**78 643**	**107 560**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	9, 13	-288 655	-11 051
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	9, 13	-85 630	-337 500
Resultat försäljning lagerfastigheter	10	14 770	2 746
Nedskrivning lagerfastigheter	11	-1 219	-31 757
Resultat före skatt		**-282 091**	**-270 002**
Skatt på årets resultat	13	137 132	51 350
Årets resultat		**-144 959**	**-218 652**
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		**-144 959**	**-218 652**

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

ank=20250618;20250619124344

KONCERNEN

Rapport över finansiell ställning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	3 018 229	4 451 761
Rörelsefastigheter	15	165 925	167 900
Maskiner och inventarier	16	9 937	9 158
		3 194 091	**4 628 819**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		234	148
Andelar i joint ventures	17	19 309	18 779
Långfristiga värdepappersinnehav	18	2 000	2 000
Långfristiga fordringar avs. joint ventures	19	25 445	23 228
Övriga långfristiga fordringar	20	21 875	-
		68 863	**44 155**
Summa anläggningstillgångar		**3 262 954**	**4 672 974**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förnödenheter		3 193	2 980
Lagerfastigheter	22	155 370	311 470
		158 563	**314 450**
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	23, 26	6 741	7 738
Aktuell skattefordran	23	11 436	1 395
Övriga fordringar	23	22 847	46 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23, 27	31 538	32 715
		72 562	**88 194**
Likvida medel	23, 25	749 480	345 594
Summa omsättningstillgångar		**980 605**	**748 238**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 243 559**	**5 421 212**

ank=20250618;20250619124355

KONCERNEN

Rapport över finansiell ställning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		12 000	12 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 975 107	2 470 066
Summa eget kapital		**1 987 107**	**2 482 066**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	166 773	317 622
		166 773	**317 622**
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder, externa långivare	23, 24	604 380	1 111 226
Räntebärande finansiella skulder, moderföretag	23, 24	650 000	600 000
		1 254 380	**1 711 226**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder, externa långivare	23, 24	623 381	647 433
Förskott från kunder	23	8 393	8 577
Leverantörsskulder	23	26 656	44 193
Skulder till moderföretag	23, 24	16 737	21 772
Övriga skulder	23	14 631	26 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 ,28	145 501	162 285
		835 299	**910 298**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 243 569**	**5 421 212**

ank=20250618-20250619124436

Aspelin-Ramm Fastigheter AB
556552-0805

KONCERNEN
Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Annat eget kapitel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolag. aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	12 000	2 988 718	3 000 718	-	3 000 718
Årets resultat		-218 652	-218 652	-	-218 652
-Utdelning		-300 000	-300 000	-	-300 000
Utgående balans 2023-12-31	**12 000**	**2 470 066**	**2 482 066**	**-**	**2 482 066**

	Aktiekapital	Annat eget kapitel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolag. aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	12 000	2 470 066	2 482 066	-	2 482 066
Årets resultat		-144 959	-144 959	-	-144 959
-Utdelning		-350 000	-350 000	-	-350 000
Utgående balans 2024-12-31	**12 000**	**1 975 107**	**1 987 107**	**-**	**1 987 107**

ank=20250618;20250619124437

KONCERNEN

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt		78 643	107 560
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		9 993	10 244
Övrigt realisationsresultat		-85	-56
Realisationsförlust vid utrangering av inventarier		191	-
Realisationsresultat avyttring långfristiga värdepappersinnehav		-	-133
Resultat från andelar i joint ventures		-531	9 478
		88 211	**127 093**
Betald skatt		-23 500	-20 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**64 711**	**106 301**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning av råvarulager (-)		-213	-1 039
Ökning av lagerfastighet (-)	22	-29 265	-119 055
Försäljning lagerfastighet (+)		181 787	72 795
Minskning av kundfordringar (+)		997	8 330
Ökning av kortfristiga fordringar (+)		22 243	49 070
Minskning av leverantörsskulder (-)		-17 258	-1 763
Ökning av övriga kortfristiga rörelseskulder (+)		19 133	73 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**242 135**	**188 510**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny, till- och ombyggnationer (-)		-192 718	-334 416
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav (+)		-	338
Erhållen utdelning och återbetalning aktieägartillskott från intressebolag och joint ventures (+)		-	74
Tillgångsförsäljning, förvaltningsfastighet (+)		1 209 458	373 221
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 016 740**	**39 217**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån (+)	34	350 000	349 554
Amortering av lån (-)	34	-1 180 898	-346 971
Ökning av fordran joint ventures (-)		-2 216	-693
Ökning av övriga långfristiga fordringar (-)		-21 875	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-854 989**	**1 890**
Årets kassaflöde		**403 886**	**229 617**
Likvida medel vid årets början		**345 594**	**115 977**
Likvida medel vid årets slut		**749 480**	**345 594**
Varav spärrade medel		0	0

ank=20250618-20250619912438

MODERBOLAGET

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	3	48 587	48 750
Centrala administrationskostnader	4, 6	-44 905	-45 624
Övriga intäkter	5	963	449
Övriga kostnader	5	-421	-330
Rörelseresultat		**4 224**	**3 245**
Resultat från finansiella poster			
Resultat andelar i koncernföretag	8	591 054	248 195
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	56 640	45 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-61 350	-40 930
Resultat efter finansiella poster		**590 568**	**255 734**
Bokslutsdispositioner	12	-	-4 991
Resultat före skatt		**590 568**	**250 743**
Skatt på årets resultat	13	-799	-
Årets resultat		**589 769**	**250 743**

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.

ank=20250618:20250619124398

MODERBOLAGET
Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	16	1 920	1 748
		1 920	**1 748**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	31	963 848	1 065 195
Andelar i joint ventures	17	7 575	7 575
Långfristiga värdepappersinnehav	18	2 000	2 000
Långfristiga fordringar avs. joint ventures	19	25 445	23 228
		998 868	**1 097 998**
Summa anläggningstillgångar		**1 000 788**	**1 099 746**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	23, 26	37	124
Fordringar hos koncernföretag	23	1 387 246	888 148
Aktuell skattefordran	23	9 199	9 881
Övriga fordringar	23	1 594	1 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23, 27	1 487	1 256
		1 399 563	**900 557**
Kassa och bank	23, 25	203 710	292 343
Summa omsättningstillgångar		**1 603 273**	**1 192 900**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 604 061**	**2 292 646**

ank=20250619124408-20250619124440

MODERBOLAGET
Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	32	12 000	12 000
Reservfond		2 400	2 400
		14 400	**14 400**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		247 430	346 687
Årets resultat		589 769	250 743
		837 199	**597 430**
Summa eget kapital		**851 599**	**611 830**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	24	650 000	600 000
		650 000	**600 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	23	1 762	1 431
Skulder till koncernföretag	23	1 082 111	1 054 068
Övriga skulder	23	6 540	11 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23, 28	12 049	14 094
		1 102 462	**1 080 816**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 604 061**	**2 292 646**

ank=20250618;20250619124411

MODERBOLAGET

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		*Fritt eget kapital*		
	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	12 000	2 400	561 451	85 236	661 087
Omföring resultat föregående år			85 236	-85 236	-
Utdelning			-300 000		-300 000
Årets resultat				250 743	250 743
Utgående balans 2023-12-31	**12 000**	**2 400**	**346 687**	**250 743**	**611 830**
Ingående balans 2024-01-01	12 000	2 400	346 687	250 743	611 830
Omföring resultat föregående år			250 743	-250 743	-
Utdelning			-350 000		-350 000
Årets resultat				589 769	589 769
Utgående balans 2024-12-31	**12 000**	**2 400**	**247 430**	**589 769**	**851 599**

ank=20250618:20250619124442

MODERBOLAGET

Kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 224	3 245
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	366	420
Utrangering	163	47
Erhållen ränta	56 640	45 091
Erlagd ränta	-61 350	-40 930
Betald inkomstskatt	-117	-9 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-74**	**-1 545**
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning av kundfordringar (+)	87	-
Minskning (+)/ Ökning (-) av kortfristiga fordringar	350 222	-239 245
Ökning av leverantörsskulder (+)	331	154
Ökning av övriga kortfristiga rörelseskulder (+)	21 315	103 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**371 881**	**-137 310**
Investeringsverksamheten		
Tillskott och förvärv av andelar i koncernföretag (-)	-159 721	-20 154
Försäljning av andelar i koncernföretag (+)	2 123	164 990
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav (+)	-	338
Erhållen utdelning från koncernföretag (+)	-	214 000
Tillskott och förvärv av andelar i joint ventures (-)	-	286
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-699	-448
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-158 297**	**359 012**
Finansieringsverksamheten		
Återbetalt lån till moderbolag (-)	-300 000	-
Ökning av fordran joint ventures (-)	-2 217	-693
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-302 217**	**-693**
Årets kassaflöde	**-88 633**	**221 009**
Likvida medel vid årets början	**292 343**	**71 334**
Likvida medel vid årets slut	**203 710**	**292 343**
Varav spärrade medel	0	0

ank=20250618;20250619124443

Noter

Not 1 Allmän information

Aspelin-Ramm Fastigheter AB, organisationsnummer 556552-0805 har sitt säte i Mölndal, i Västa Götalands län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterbolag. Bolaget har med dotterbolagen en fastighetsportfölj bestående av 27 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 123 000 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 och Norra Bohuslän.

Huvudkontorets postadress är:
Box 36, 43121 Mölndal

Besöksadress:
Bifrostgatan 50D, 431 44 Mölndal

Bolaget ägs per balansdagen 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. Efter årsskiftet har omstrukturering gjorts av den norsk-svenska fastighets- och handelskoncernen där ägandet av det svenska respektive norska fastighetsbolaget separerats. De juridiska och formella ändringarna är inte helt klara men förväntas vara slutförsta innan utgången av maj 2025. Aspelin-Ramm Fastigheter AB kommer efter ägarförändringen att ägas direkt av Sole Kapital AS, Oslo, org nr 819 113 742 som också blir det yttersta moderbolaget.

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 erhölls. 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.

ank=20250618;20250619124444

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 köpeskilling. 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 företagets nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskilling, 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 hänförbara transaktionskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och redovisas i Rapporten för finansiell ställning, se not 14. 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.

ank=20250619124458;20250619124458

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 kassagenererade 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 (lagerfastigheter) 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, skälig andel av indirekta kostnader samt räntekostnader under byggtiden.

ank=20250618:20250619124446

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 realiseras, 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 innehas 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.

ank=20250618-20250619124447

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 objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyres- och kundfordringar samt avtalstillgångar. 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, avtalstillgångar 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.

ank=20250618;20250619124448

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 2024 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 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 158% (157). Uppgifterna bygger på Alectas preliminära konsolidering för år 2024.

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 leasingskuld 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 leasingskulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter.

ank=20250618-20250619124449

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 lagerfastighet
Intäkter från försäljning av omsättningsfastighet, även kallad lagerfastighet, 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 motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och omsättningsfastighetens anskaffningskostnad. Resultat från försäljning omsättningsfastighet redovisas som "Resultat försäljning lagerfastighet". Försäljning av omsättningsfastigheter görs i regel genom försäljning av dotterbolag. 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 ett lager av bostadsrättsandelar (en returtillgång) motsvarande produktionskostnaden för andelen redovisas som lagertillgång. 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.

ank=20250619124508;

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 realiseras 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.

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.

ank=20250618:20250619124451

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, eventualförpliktelser 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 23.

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 2024
Inga andra nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2024 har haft en väsentlig påverkan på Aspelin-Ramm koncernens finansiella rapporter.

ank=20250618-20250619912452

2.2.17.2 Nya redovisningsprinciper 2025 och senare
IFRS 18 Presentation and disclosure in financial statements
Från och med den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Presentation and disclosure in financial statements i kraft. Den nya standarden kommer ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Syftet med IFRS 18 är att förbättra hur företag presenterar sina finansiella rapporter med fokus på resultaträkningen och kassaflödesanalysen. Den nya standarden innehåller även upplysningskrav av företagsledningens definierade resultatmått och kostnaders karaktär mm. IFRS 18 är ännu inte antagen av EU.

Inga andra nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar som har publicerats och träder i kraft 2025 och senare bedöms ha en väsentlig påverkan på Aspelin-Ramm koncernens finansiella rapporter.

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 ett osäkerhetsintervall. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 14.

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 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.

2.3.4 Bedömning utfall tvister
I samband med involvering av entreprenörer vid uppförande av nya samt utveckling av befintliga fastigheter är bolaget från tid till annan involverade i olika rättstvister. I dessa fall görs en bedömning av åtaganden och ansvar samt sannolikheten för utfallet. Bedömningen görs utifrån den information och kunskap som föreligger i dagsläget och ofta i samråd med externa juridiska ombud. Då redovisningen motsvarar bolagets bästa uppskattning av det mest sannolika utfallet kan slutligt utfall bli annat än bolagets uppskattning vilket kan få påverkan på redovisning och uppföljning.

ank=20250618;20250619124538

Not 3 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	209 158	222 810	-	-
Fastighetsskatt	3 945	4 704	-	-
Media och övriga driftsintäkter	11 156	11 099	-	-
Hotellintäkter från avtal med kunder	178 441	188 075	-	-
Förvaltningsarvoden	-	-	41 766	39 985
Projektledning	-	-	1 866	3 915
Övrigt	-	-	4 955	4 850
Summa	**402 700**	**426 688**	**48 587**	**48 750**

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 99 % (99) andra företag inom koncernen.

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

	Koncernen	
	2024	**2023**
Mindre än 1 år	139 108	204 634
2 - 5 år	331 699	574 809
Mer än 5 år	79 292	280 751
Summa	**550 099**	**1 060 194**

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen	
Driftskostnader	**2024**	**2023**
Mediakostnader	-12 699	-11 817
Fastighetsskatt	-14 600	-17 904
Övriga driftskostnader	-7 230	-8 034
Summa driftskostnader	**-34 529**	**-37 755**

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

	Koncernen		Moderbolaget	
Centrala administrationskostnader	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Personalkostnader	-29 258	-26 792	-31 034	-30 506
Hyreskostnader	-	-	-1 942	-1 439
Övriga centrala administrationskostnader	-36 291	-24 603	-11 929	-13 679
Summa centrala administrationskostnader	**-65 549**	**-51 395**	**-44 905**	**-45 624**

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

	Koncernen	
Rörelsekostnader	**2024**	**2023**
Hotellverksamhet, inklusive personalkostnader	-125 718	-127 076
Summa rörelsekostnader	**-125 718**	**-127 076**

	Koncernen	
Avskrivningar	**2024**	**2023**
Avskrivningar rörelsefastigheter	-7 101	-7 056
Avskrivningar maskiner/inventarier	-2 892	-3 188
Summa avskrivningar	**-9 993**	**-10 244**

	Koncernen och Moderbolaget	
Ersättning till revisorer	**2024**	**2023**
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	-1 144	-1 080
Skatterådgivning	-67	-75
Summa	**-1 211**	**-1 155**

ank=20250619124548

Not 5 Övriga intäkter och övriga kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Övriga intäkter	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Parkeringslösen	8 875	8 820	-	-
Vidarefakturerade kostnader	331	333	422	330
Övrigt	3 060	1 892	541	119
Summa	**12 266**	**11 045**	**963**	**449**

	Koncernen		Moderbolaget	
Övriga kostnader	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Kostnader för vidarefakturering	-331	-333	-421	-330
Summa	**-331**	**-333**	**-421**	**-330**

Not 6 Löner och ersättningar till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Lön	-66 038	-66 317	-17 387	-17 253
Bonus	-2 007	-1 811	-1 525	-1 287
Pensionskostnad avgiftsbestämda pensionsplaner	-6 879	-7 132	-4 031	-4 057
Andra sociala kostnader	-23 883	-23 642	-7 192	-7 135
Summa	**-98 807**	**-98 902**	**-30 135**	**-29 732**

Medelantal anställda under året:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Män	52	57	11	11
Kvinnor	82	89	11	10
Summa	**134**	**146**	**22**	**21**

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare
Moderbolaget

	2024	**2023**
Antal styrelseledamöter per balansdagen	5	5
Varav män %	60%	60%
VD	1	1
Varav män %	100%	100%
Summa	**6**	**6**

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

	2024		**2023**	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensions-kostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensions-kostnader)
Styrelse och verkställande direktör	4 346 (1240)	2 546 (1027)	3 809 (866)	2 308 (966)
Övriga anställda	63 699 (767)	28 216 (5852)	64 319 (945)	28 466 (6166)
Koncernen	**68 045 (2007)**	**30 762 (6879)**	**68 128 (1811)**	**30 774 (7132)**

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

	2024		**2023**	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensions-kostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensions-kostnader)
Styrelse och verkställande direktör	4 346 (1240)	2 546 (1027)	3 809 (866)	2 308 (966)
Övriga anställda	14 567 (285)	8 679 (3005)	14 731 (421)	8 884 (3091)
Moderbolaget	**18 913 (1525)**	**11 225 (4032)**	**18 540 (1287)**	**11 192 (4057)**

ank=20250618:202506191245

Lön och ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare	**2024**	**2023**
Joachim Hallengren, styrelseledamot	153	140
Mikael Granath, styrelseledamot	153	140
Manne Aronsson, verkställande direktör	4 040	3 529
Summa	**4 346**	**3 809**

Pensioner och liknande förmåner för styrelseledamöter och VD	**2024**	**2023**
Manne Aronsson, verkställande direktör	1 027	966
Summa	**1 027**	**966**

Ersättning till styrelseledamöter och VD

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans 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	
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Resultatandel, JV - AF Projektutveckling AB avs. "Celsiusgatan"	-653	-8 908	-	-
Resultatandel, JV- Sigillet Fastighets AB avs. "Furulund"	1 184	-570	-	-
Summa	**531**	**-9 478**	**-**	**-**

Resultat intresseföretag och joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och avser resultat efter skatt. Not 17 återger joint ventures resultat och ställning.

Not 8 Resultat från finansiella poster

	Moderbolaget	
Resultat andelar i koncernföretag	**2024**	**2023**
Utdelning koncernföretag	850 000	214 000
Realisationsresultat avyttring koncernföretag	2 124	144 395
Nedskrivning koncernföretag	-261 070	-110 200
Summa	**591 054**	**248 195**

Av årets utdelning avser 850 000 tkr (0) anteciperad utdelning.

	Koncernen		Moderbolaget	
Ränte- och finansiella intäkter	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter till upplupet anskaffningsvärde	13 814	6 568	56 640	45 091
Summa ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	**13 814**	**6 568**	**56 640**	**45 091**
Realisationsresultat avyttring långfristiga värdepappersinnehav	-	133	-	133
Summa ränte- och finansiella intäkter	**13 814**	**6 701**	**56 640**	**45 224**
Varav koncernbolag	-	-	45 071	38 788

ank=20250619124568:20250619124568

Not 8 Resultat från finansiella poster, forts

	Koncernen		Moderbolaget	
Ränte- och finansiella kostnader	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Räntekostnader för lån redovisade till upplupet anskaffningsvärde	-114 697	-101 298	-61 350	-40 930
-Avgår aktiverad ränta på pågående nyanläggning	13 257	20 371	-	-
Summa räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	**-101 440**	**-80 927**	**-61 350**	**-40 930**
Övriga räntekostnader till upplupet anskaffningsvärde	-130	-26	-	-
Summa ränte- och finansiella kostnader	**-101 570**	**-80 953**	**-61 350**	**-40 930**
Varav koncernbolag	-28 050	-14 109	-61 350	-40 930

Not 9 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2024	**2023**
Realiserad värdeförändringar	-288 655	-11 051
Orealiserade värdeförändringar	-85 630	-337 500
Summa	**-374 285**	**-348 551**

Under året avyttrades hotellfastighet i Stockholm (f g år handelshus i Varberg och Kungsbacka).

Not 10 Resultat försäljning lagerfastigheter

Koncernen

	2 024	**2023**
Intäkter försäljning lagerfastigheter	198 837	74 011
Kostnader försäljning lagerfastigheter	-184 067	-71 265
Summa	**14 770**	**2 746**

Not 11 Nedskrivning lagerfastigheter

Koncernen

	2 024	**2023**
Nedskrivning lagerfastigheter	-1 219	-31 757
Summa	**-1 219**	**-31 757**

Avser fastigheterna Professorn 1, Rektorn 1 samt Magistern 3.

Not 12 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2024	**2023**
Lämnade koncernbidrag, dotterbolag	-	-4 991
Summa	**-**	**-4 991**

ank=20250618;20250619124457

Not 13 Skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
Huvudsakliga komponenter för skattekostnader	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt för året	-13 715	-17 297	-799	-
Uppskjuten skatt	150 847	68 647	-	-
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	**137 132**	**51 350**	**-799**	**-**

	Koncernen		Moderbolaget	
Avstämning av effektiv skattesats	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Redovisat resultat före skatt	-282 091	-270 002	590 568	250 743
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats -20,6%	58 111	55 620	-121 657	-51 653
Skatteeffekt av:				
Resultat från intressebolag	109	-1 952	-	-
Ej skattepliktig försäljning fastigheter/koncernbolag	93 966	36 751	437	29 745
Ej avdragsgill ränta	-10 442	-6 528	-	-
Ej skattepliktig utdelning	-	-	175 100	44 084
Ej avdragsgill nedskrivning fastigheter/ aktier koncernföretag	-2 579	-30 866	-53 780	-22 701
Avdragsgill ränta, koncernutjämning	-	-	-666	817
Övriga skattemässiga justeringar/ej avdragsgilla kostnader	-2 093	-1 675	-261	-292
Ej skattepliktig intäkt	60	-	28	-
Redovisad skatt	**137 132**	**51 350**	**-799**	**-**
Effektiv skattesats	**-48,6%**	**-19,0%**	**-0,1%**	**0,0%**

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

		2024-12-31	**2023-12-31**
Verkligt värde vid årets början		4 451 761	4 845 022
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad		183 759	328 239
Avyttringar och utrangeringar		-1 531 661	-384 000
Orealiserade värdeförändringar		-85 630	-337 500
Verkligt värde vid årets slut		**3 018 229**	**4 451 761**

Årets förändring per kategori	**Kommersiellt**	**Hotell**	**Summa**
Verkligt värde vid årets början	2 956 761	1 495 000	4 451 761
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	147 098	36 661	183 759
Avyttringar och utrangeringar	-	-1 531 661	-1 531 661
Orealiserade värdeförändringar	-85 630	-	-85 630
Verkligt värde vid årets slut	**3 018 229**	**-**	**3 018 229**

Fastighetsbeståndets värde	**Kommersiellt**	**Hotell**	**Summa**
Partille	84 849	-	84 849
Göteborg	1 394 380	-	1 394 380
Mölndal	1 499 100	-	1 499 100
Kungälv	39 900	-	39 900
Verkligt värde vid årets slut	**3 018 229**	**-**	**3 018 229**

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.

Extern värdering har gjorts av koncernens totala fastighetsbestånd och utfördes av Newsec och CBRE per 31 december 2024. Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet säljs.

ank=20250618-20250619912458

Värderingsantaganden	
Värdetidpunkt	31 december 2024
Inflationsantagande, %	1% 2025 och därefter 2% årligen (fg år 2%)
Kalkylperiod, år	5-16 (fg år 5-16)
Direktavkastning, %	5,75-7,75 (fg år 4,88-7,85)
Kalkylränta, %	7,75-9,75 (fg år 6,75-10,0)
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

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,36 % (6,29 %).

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

Känslighetsanalys	Förändring	Värdepåverkan Tkr	Förändring	Värdepåverkan Tkr
Kalkylräntan	+0,5 procentenhet	-140 667	- 0,5 procentenhet	147 665
Direktavkastningskravet	+0,5 procentenhet	-164 522	- 0,5 procentenhet	194 748
Långsiktig vakans	+2 procentenhet	-54 337	- 2 procentenhet	53 311
Drift och underhåll	+10 procent	-55 902	- 10 procent	55 902

Not 15 Rörelsefastigheter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	255 174	251 253
Årets anskaffningar	5 126	4 126
Utrangering	-	-205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**260 300**	**255 174**
Ingående avskrivningar	-87 274	-80 218
Årets avskrivningar	-7 101	-7 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-94 375**	**-87 274**
Utgående redovisat värde rörelsefastigheter	**165 925**	**167 900**

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.

ank=20250619124598-20250619124598

Not 16 Maskiner och inventarier	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	50 349	55 147	3 550	3 927
Årets anskaffningar	3 833	2 051	699	448
Försäljningar/utrangeringar	-906	-6 849	-285	-825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**53 276**	**50 349**	**3 964**	**3 550**
Ingående avskrivningar	-41 191	-44 617	-1 802	-1 872
Försäljningar/utrangeringar	744	6 614	124	490
Årets avskrivningar	-2 892	-3 188	-366	-420
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-43 339**	**-41 191**	**-2 044**	**-1 802**
Utgående redovisat värde maskiner och inventarier	**9 937**	**9 158**	**1 920**	**1 748**

Not 17 Andelar i joint ventures	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	18 779	28 257	7 575	7 575
Årets resultatandel	531	-9 478	-	-
Utgående redovisat värde	**19 309**	**18 779**	**7 575**	**7 575**

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	
			2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Celsiusgatan Fastigheter AB	559142-4360	50%, AF Projektutv. AB	17 874	18 527	7 525	7 525
AB Vingaren	556953-3937					
Fastighets AB Antares	556992-7816					
Furulund Fastighetsutveckling AB	559280-5237	50%, Sigillet Fastighets AB	1 435	252	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					
Summa utgående redovisat värde			**19 309**	**18 779**	**7 575**	**7 575**

ank=20250619124608-20250619124608

Finansiell information avser IFRS siffror för respektive underkoncern:

Resultatuppställning	**Furulund Fastighets-utveckling AB 2024**	**Celsiusgatan Fastigheter AB 2024**
Nettoomsättning	4 482	584
Fastighetskostnader	-1 661	-1 178
Värdeförändring fastighet	2 201	2 718
Räntenetto	-2 044	-2 829
Skatt	-611	-601
Periodens resultat	**2 367**	**-1 306**

	2024-12-31	**2024-12-31**
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	62 970	95 500
Övriga fordringar	652	1 404
Likvida medel	7 136	6 797
Summa tillgångar	**70 758**	**103 701**
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	2 873	35 747
Uppskjuten skatt	509	3 484
Övriga skulder	67 376	64 470
Summa skulder och eget kapital	**70 758**	**103 701**

Not 18 Långfristiga värdepappersinnehav	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Option, konsortialavtal byggrätter Forsåker, andel 9,76 %.	2 000	2 000	2 000	2 000
Summa	**2 000**	**2 000**	**2 000**	**2 000**
Förändring andra långfristiga värdepappersinnehav				
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 205	2 000	2 205
Försäljningar	-	-205	-	-205
Utgående redovisat värde	**2 000**	**2 000**	**2 000**	**2 000**

Moderbolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Redovisningsprinciperna beskrivs ytterligare i not 2.

Not 19 Långfristiga fordringar avs. joint ventures	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Utlåning	25 445	23 228	25 445	23 228
Summa	**25 445**	**23 228**	**25 445**	**23 228**
Förändring långfristiga fordringar avs. joint ventures				
Ingående anskaffningsvärden	23 228	22 535	23 228	22 535
Tillkommande fordringar	2 217	693	2 217	693
Utgående redovisat värde	**25 445**	**23 228**	**25 445**	**23 228**

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

ank=20250618;20250619124613

Not 20 Övriga långfristiga fordringar
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Deposition exploateringsavtal	21 875	-
Summa	**21 875**	**-**

Förändring övriga långfristiga fordringar		
Ingående fordran	-	-
Tillkommande fordringar	21 875	-
Utgående redovisat värde	**21 875**	**-**

Not 21 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld
Koncernen

Uppskjuten skattefordran respektive skatteskuld är hänförlig till:

Differenser avseende:	Uppskjuten skattefordran 2024-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2024-12-31	Uppskjuten skattefordran 2023-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2023-12-31
Omvärdering/nedskrivning av förvaltningsfastighet/omsättningsfastighe	-	-168 900	-	-319 749
Aktiverade underskottsavdrag	-	2 127	-	2 127
Summa	**-**	**-166 773**	**-**	**-317 622**

Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjutna skattefordringar	-	-
Uppskjutna skatteskulder	-166 773	-317 622
Summa netto uppskjuten skatt i Rapport över finansiell ställning	**-166 773**	**-317 622**

Avstämning av uppskjutna skatter	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	-317 622	-386 276
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	150 847	68 647
Justering	2	7
Utgående balans	**-166 773**	**-317 622**

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 22 Lagerfastigheter
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsbeteckning, Professorn 1, Rektorn 1, samtliga belägna i Mölndal	103 500	261 000
Andelar i bostadsrättsförening, BRF Växthuset och BRF Odlaren, Mölndal	51 870	50 470
Summa	**155 370**	**311 470**

Förändring lagerfastighet, befintliga projekt	2024-12-31	2023-12-31
Ingående bokfört värde	261 000	302 200
Årets balansförda kostnader	29 265	119 055
Nedskrivningar	-121	-31 758
Försäljningar	-160 645	-78 027
Omklassificering till BRF andel	-25 999	-50 470
Utgående bokfört värde, lagerfastigheter pågående projekt	**103 500**	**261 000**

Förändring lagerfastighet, andelar i bostadsrättsförening		
Ingående anskaffningsvärden	50 470	-
Omklassificering/återköp osålda BRF andelar	25 999	50 470
Försäljning	-23 501	-
Nedskrivningar	-1 098	-
Utgående bokfört värde, lagerfastigheter andelar i bostadsrättsförening	**51 870**	**50 470**
Totalt bokfört värde lagerfastigheter	**155 370**	**311 470**

ank=20250618-20250619124

Not 23 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 som 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 2024-12-31	
Tillgångar i balansräkningen	**Verkligt värde via resultatet**	**Upplupet anskaffnings-värde**	**Verkligt värde**
Långfristiga värdepappersinnehav, nivå 1	2 000	-	2 000
Långfristiga fordringar avs. joint ventures	-	25 445	25 445
Övriga långfristiga fordringar	-	21 875	21 875
Hyres- och kundfordringar	-	6 741	6 741
Övriga kortfristiga fordringar	-	17 763	17 763
Upplupna intäkter	-	4 573	4 573
Likvida medel	-	749 480	749 480
Summa	**2 000**	**825 877**	**827 877**

		Koncernen 2024-12-31	
Skulder i balansräkningen		**Upplupet anskaffnings-värde**	**Verkligt värde**
Upplåning		1 877 761	1 877 761
Leverantörsskulder		26 656	26 656
Övriga skulder		27 154	27 154
Upplupna kostnader		83 170	83 170
Summa		**2 014 741**	**2 014 741**

		Koncernen 2023-12-31	
Tillgångar i balansräkningen	**Verkligt värde via resultatet**	**Upplupet anskaffnings-värde**	**Verkligt värde**
Långfristiga värdepappersinnehav, nivå 1	2 000	-	2 000
Långfristiga fordringar avs. joint ventures	-	23 228	23 228
Hyres- och kundfordringar	-	7 738	7 738
Övriga kortfristiga fordringar	-	27 896	27 896
Upplupna intäkter	-	11 668	11 668
Likvida medel	-	345 594	345 594
Summa	**2 000**	**416 124**	**418 124**

	Koncernen 2023-12-31	
Skulder i balansräkningen	**Upplupet anskaffnings-värde**	**Verkligt värde**
Upplåning	2 358 659	2 358 659
Leverantörsskulder	44 193	44 193
Övriga skulder	40 393	40 393
Upplupna kostnader	97 059	97 059
Summa	**2 540 304**	**2 540 304**

ank=20250618-20250619124631

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 2024 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med +/- 18 778 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 1 128 281 Tkr (2 013 065). 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 remburser, 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 24. 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 26. 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
Finansieringsrisker 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 fortsätta 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.

					Koncernen
Finansiella skulder 2024-12-31	**År 1**	**År 2**	**År 3-5**	**Efter år 5**	**Summa**
Räntebärande skulder	623 381	357 525	246 855	650 000	1 877 761
Leverantörsskulder	26 656	-	-	-	26 656
Övriga skulder	110 324	-	-	-	110 324
Summa	**760 361**	**357 525**	**246 855**	**650 000**	**2 014 741**

					Koncernen
Finansiella skulder 2023-12-31	**År 1**	**År 2**	**År 3-5**	**Efter år 5**	**Summa**
Räntebärande skulder	647 433	841 341	360 485	509 400	2 358 659
Leverantörsskulder	44 193	-	-	-	44 193
Övriga skulder	137 452	-	-	-	137 452
Summa	**829 078**	**841 341**	**360 485**	**509 400**	**2 540 304**

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder.

ank=20250618;20250619124644

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	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Räntebärande nettoskuld	1 128 281	2 013 065
Summa eget kapital	1 987 107	2 482 066
Skuldsättning i relation till eget kapital	**57%**	**81%**

	Koncernen	
Finansiering	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	478 281	1 413 065
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	2 637 107	3 082 066
Summa	**3 115 388**	**4 495 131**

Moderbolagets finansiella instrument som är föremål för finansiell riskhantering uppdelad per kategori:

	Moderbolaget	
		2024-12-31
Tillgångar i balansräkningen	**Upplupet anskaffnings-värde**	**Verkligt värde**
Långfristiga värdepappersinnehav	2 000	2 000
Långfristiga fordringar hos joint ventures	25 445	25 445
Kundfordringar	37	37
Övriga kortfristiga fordringar	1 388 840	1 388 840
Upplupna intäkter	1 487	1 487
Likvida medel	203 710	203 710
Summa	**1 621 519**	**1 621 519**

	Moderbolaget	
		2024-12-31
Skulder i balansräkningen	**Upplupet anskaffnings-värde**	**Verkligt värde**
Upplåning	650 000	650 000
Leverantörsskulder	1 762	1 762
Övriga skulder	1 082 111	1 082 111
Upplupna kostnader	12 049	12 049
Summa	**1 745 922**	**1 745 922**

ank=20250618;20250619124 65

	Moderbolaget 2023-12-31	
Tillgångar i balansräkningen	**Upplupet anskaffningsvärde**	**Verkligt värde**
Långfristiga värdepappersinnehav	2 000	2 000
Långfristiga fordringar hos joint ventures	23 228	23 228
Kundfordringar	124	124
Övriga kortfristiga fordringar	889 296	889 296
Upplupna intäkter	1 256	1 256
Likvida medel	292 343	292 343
Summa	**1 208 247**	**1 208 247**

	Moderbolaget 2023-12-31	
Skulder i balansräkningen	**Upplupet anskaffningsvärde**	**Verkligt värde**
Upplåning	600 000	600 000
Leverantörsskulder	1 431	1 431
Övriga skulder	1 054 068	1 054 068
Upplupna kostnader	14 094	14 094
Summa	**1 669 593**	**1 669 593**

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 långivares 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 24 Räntebärande finansiella skulder

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	Koncernen		*Moderbolaget*	
Långfristiga	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Banklån (rörlig ränta)	604 380	1 111 226	-	-
Koncernlån (rörlig ränta)	650 000	600 000	650 000	600 000
Summa långfristiga skulder	**1 254 380**	**1 711 226**	**650 000**	**600 000**
Kortfristiga:				
Banklån (rörlig ränta)	623 381	647 433	-	-
Summa kortfristiga skulder	**623 381**	**647 433**	**-**	**-**
Lånebelopp	**1 877 761**	**2 358 659**	**650 000**	**600 000**

ank=20250618-20250619124566

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

	Koncernen		*Moderbolaget*	
Förfallostruktur lån per år	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
2024	-	647 433	-	-
2025	623 381	841 341	-	200 000
2026	357 525	360 485	-	-
2027	246 855	118 500	-	100 000
2028 eller senare	650 000	390 900	650 000	300 000
Summa långfristiga skulder	**1 877 761**	**2 358 659**	**650 000**	**600 000**

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

Räntеförfallostruktur 2024	**Externa kreditgivare**	
	Volym	**Ränta, %**
Inom 1 år	1 877 761	4,85%
Summa	**1 877 761**	

Räntеförfallostruktur 2023	**Externa kreditgivare**	
	Volym	**Ränta, %**
Inom 1 år	2 358 659	5,42%
Summa	**2 358 659**	

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler, uppgick för år 2024 till 5,51 (4,63) procent.

De säkerheter som ställts för lånen är koncernens byggnader och mark (fastighetsinteckningar) uppgick till 1 258 394 Tkr (1 822 542). Den räntebärande skulden är inte ränte- och valutasäkrad.

Not 25 Likvida medel	*Koncernen*		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Banktillgodohavanden och kassamedel	749 480	345 594	203 710	292 343
Summa	**749 480**	**345 594**	**203 710**	**292 343**

Not 26 Hyres- och kundfordringar	*Koncernen*		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Hyresfordringar	1 828	1 776	-	-
Kundfordringar	7 039	7 342	37	124
Reservering för förväntade kreditförluster	-2 126	-1 380	-	-
Summa	**6 741**	**7 738**	**37**	**124**

	Koncernen		*Moderbolaget*	
Åldersanalys av hyres- och kundfordringar	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ej förfallna fordringar	4 998	5 080	37	124
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	1 295	1 171	-	-
Förfallna sedan 31–60 dagar	133	337	-	-
Förfallna sedan 61–90 dagar	152	633	-	-
Förfallna sedan mer än 91 dagar	2 289	1 897	-	-
Förväntad kreditförlust	-2 126	-1 380	-	-
Summa	**6 741**	**7 738**	**37**	**124**

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.

ank=20250618;20250619124467

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*Koncernen*		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upplupna intäkter	4 573	10 377	-	-
Periodiserade hyresrabatter	4 836	1 291	-	-
Förutbetalda försäkringspremier	905	915	521	497
Övriga förutbetalda kostnader	21 224	20 132	966	759
Summa	**31 538**	**32 715**	**1 487**	**1 256**

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*Koncernen*		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upplupna personalkostnader	16 291	15 692	6 816	6 511
Upplupna räntekostnader	6 489	9 864	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	17 096	23 201	-	-
Periodiserad intäkt parkeringslösen (parkeringsrättighet)	45 235	42 025	-	-
Övriga upplupna kostnader	60 390	71 503	5 233	7 583
Summa	**145 501**	**162 285**	**12 049**	**14 094**

Not 29 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	*Koncernen*		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	1 258 394	1 822 542	-	-
Summa	**1 258 394**	**1 822 542**	**-**	**-**

Not 30 Eventualförpliktelser	*Koncernen*		*Moderbolaget*	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	-	-	1 227 761	1 758 659
Övrig borgensförbindelse	391	356	391	356
Summa	**391**	**356**	**1 228 152**	**1 759 015**

Not 31 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	1 175 395	1 175 796
Lämnade tillskott	159 723	20 152
Årets försäljningar	-	-20 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 335 118**	**1 175 395**
Ingående nedskrivningar	-110 200	-
Årets nedskrivning	-261 070	-110 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-371 270**	**-110 200**
Utgående redovisat värde	**963 848**	**1 065 195**

ank=20250619124688-20250619124688

Specifikation av aktier i dotterföretag

Namn	Organisations-nummer	Säte	Rösträtts-andel (kapital-andel)	Antal andelar	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
AR Pedagogen Park Event och Konferens	556291-8440	Mölndal	100%	10 000	9 768	9 768
Fastighets AB Deckshuset i Göteborg	556596-4672	Göteborg	100%	1 000	13 341	13 341
Aspelin-Ramm Fastigheter Stockholm AB	556594-1332	Göteborg	100%	1 259 000	160 916	248 807
AR Flyghamn AB	556585-7967	Mölndal	100%	1 000	10 211	10 211
HB Kulturhallen Eriksberg	916835-5742	Göteborg	100%			
AR Bostadsdecket AB	556711-3328	Mölndal	100%	1 000	10 145	8 028
AR Bostadsdecket Bygg AB	556731-6798	Mölndal	100%	1 000		
Aspelin-Ramm Projekt AB	556742-1069	Mölndal	100%	1 000	9 423	9 423
Aspelin-Ramm Hotell AB	556742-2059	Mölndal	100%	9 500	31 951	31 951
AR Smögenshavsbad Fastigheter AB	556730-1998	Mölndal	100%	100 000		
AR Vann Fastigheter AB	556752-5158	Mölndal	100%	1 000		
Meholmen Hotell AB	556633-1046	Göteborg	100%	1 000		
AR Pedagogen Park AB	556807-9593	Mölndal	100%	10 000	128 381	128 381
AR Pedagogen Park Kommersiellt AB	559083-1524	Mölndal	100%	500		
AR Pedagogen Parkering AB	559083-1433	Mölndal	100%	500		
AR Pedagogen Park Bostad AB	559083-1474	Mölndal	100%	500		
AR Pedagogen Park Bostad 2 AB	559083-1466	Mölndal	100%	500		
AR Kvarter 4 AB	559083-1490	Mölndal	100%	500		
AR Kvarter 5 AB	559083-1482	Mölndal	100%	500		
AR Kvarter 6 AB	559083-1441	Mölndal	100%	500		
AR Kvarter 2.1 Ekonomisk förening	769633-4643	Mölndal	100%	1 000		
AR Kvarter 2.2 Ekonomisk förening	769637-3419	Mölndal	100%	1 000		
AR Vallhamra Torg AB	556849-1632	Mölndal	100%	1 000	7 865	7 865
AR Vallhamra Torg Fastigheter AB	556856-5831	Mölndal	100%	1 000		
AR Vallhamra Servicefastigheter AB	556858-9823	Mölndal	100%	1 000		
AR Vallhamra NO 2 AB	556960-0223	Mölndal	100%	500		
Aspelin Ramm Torslanda 104:1 AB	559169-2859	Göteborg	100%	500	51 065	51 065
AR Mölndal Bildskärmen 4 AB	559051-4773	Göteborg	100%	500	5 317	5 317
AR Mölndal Processorn 2 AB	556720-0935	Göteborg	100%	500	28 920	28 920
AR Koggen AB	556734-7603	Göteborg	100%	1 000	1 954	1 954
AR Masthugget 29:4 AB	559328-6973	Göteborg	100%	1 000	189 826	190 749
Aspelin-Ramm Utveckling AB	559387-2517	Göteborg	100%	1 000	100	100
AR Fastighetsutveckling 118 AB	559343-3484	Göteborg	100%	25 000	304 665	319 315
AR Gamlestaden 2:8 AB	556866-3842	Göteborg	100%	500		
AR Gamlestaden 2:5 AB	556866-3859	Göteborg	100%	500		
					963 848	**1 065 195**

Not 32 Antal aktier

Moderbolaget	**2024-12-31** Kvotvärde	**2023-12-31** Kvotvärde	**2024-12-31** Antal	**2023-12-31** Antal
A-aktier	100	100	120 000	120 000

ank=20250618-20250619124469

Not 33 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:	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ska betalas inom 1 år	1 464	624
Ska betalas inom 1-5 år	2 234	123
Ska betalas senare än 5 år	-	-
Summa	**3 698**	**747**

Not 34 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

		Ej kassaflödespåverkande poster		
Koncernen	**2023-12-31**	**Kassaflöde**	**Ej utbetald utdelning**	**2024-12-31**
Räntebärande skulder, externa långivare	1 758 659	-530 898	-	1 227 761
Långfristiga räntebärande skulder, moderföretag	600 000	-300 000	350 000	650 000
Summa skulder finansieringsverksamheten	**2 358 659**	**-830 898**	**350 000**	**1 877 761**

		Ej kassaflödespåverkande poster		
Koncernen	**2022-12-31**	**Kassaflöde**	**Ej utbetald utdelning**	**2023-12-31**
Räntebärande skulder, externa långivare	1 756 076	2 583	-	1 758 659
Långfristiga räntebärande skulder, moderföretag	300 000	-	300 000	600 000
Summa skulder finansieringsverksamheten	**2 056 076**	**2 583**	**300 000**	**2 358 659**

		Ej kassaflödespåverkande poster		
Moderbolaget	**2023-12-31**	**Kassaflöde**	**Ej utbetald utdelning**	**2024-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder, moderföretag	600 000	-300 000	350 000	650 000
Summa skulder finansieringsverksamheten	**600 000**	**-300 000**	**350 000**	**650 000**

		Ej kassaflödespåverkande poster		
Moderbolaget	**2022-12-31**	**Kassaflöde**	**Ej utbetald utdelning**	**2023-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder, moderföretag	300 000	-	300 000	600 000
Summa skulder finansieringsverksamheten	**300 000**	**-**	**300 000**	**600 000**

Not 35 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 36 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Efter årsskiftet har omstrukturering gjorts av den norsk-svenska fastighets- och handelskoncernen där ägandet av det svenska respektive norska fastighetsbolaget separerats. De juridiska och formella ändringarna är inte helt klara men förväntas vara slutförda innan utgången av maj 2025. Aspelin-Ramm Fastigheter AB kommer efter ägarförändringen ägas direkt av Sole Kapital AS, Oslo, org nr 819 113 742 som också blir det yttersta moderbolaget. I samband med omstruktureringen har låneavtalen med moderbolaget skrivits om.

ank=20250619124708-20250619124708

Aspelin-Ramm Fastigheter AB
556552-0805

Not 37 Disposition av vinst

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

	2024-12-31
Balanserat resultat	247 429 688
Årets resultat	589 768 887
	837 198 575
disponeras så att	
i ny räkning överföres	837 198 575
	837 198 575

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 osäkerhetsfaktor 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 bil av koncernens ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetfaktorer som de företag som ingår i koncernens står inför.

Mölndal signerat enligt digital signatur.

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 enligt digital signatur.

Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

ank=20250618-20250619124731

Verifikat

Transaktion 09222115557542979650

Dokument

IFRS årsredovisning 2024 inkl rev.berättelse för signering
Huvuddokument
45 sidor
Startades 2025-03-31 09:58:16 CEST (+0200) av Camilla Heyman (CH)
Färdigställt 2025-03-31 13:30:46 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MANNE ALEXANDER ARONSSON"
Signerade 2025-03-31 10:25:50 CEST (+0200)

Mikael Granath (MG)
Personnummer 195712215150
granath.mikael@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Mikael Granath"
Signerade 2025-03-31 11:02:11 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ank=20250618-20250619124744

Verifikat

Transaktion 09222115557542979650

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Göran Magnus Joachim Hallengren"
Signerade 2025-03-31 11:27:46 CEST (+0200)

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

bankID

Namnet som returnerades från norskt BankID var "Mona Amalie Aarebrot Tangen"
BankID utställt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-10-16 14:36:38 CEST (+0200)
Signerade 2025-03-31 10:19:50 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"
2024-05-12 19:21:38 CEST (+0200)
Signerade 2025-03-31 13:12:48 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 "DNB Bank ASA"
2024-08-05 08:28:10 CEST (+0200)
Signerade 2025-03-31 10:00:20 CEST (+0200)

Erik Wiklund (EW)
Deloitte
Personnummer 19900519 1771
ewiklund@deloitte.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK AXEL WIKLUND"
Signerade 2025-03-31 13:30:46 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ank=20250618-20250619124755

Verifikat

Transaktion 09222115557542979650

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

ank=20250618-20250619912471

Deloitte.

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Transaktion 09222115557542979650 Signerat MA1, MG, JH, MA2, CU, IAG, EW

ank=20250618:20250619124720

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aspelin-Ramm Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 2025

Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557542979650 Signerat MA1, MG, JH, MA2, CU, IAG, EW