

Årsredovisning och koncernredovisning

Aspelin-Ramm Fastigheter AB

Org.nr 556552-0805

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen

har fastställts på årsstämman den 31 maj 2024

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Mölnådal 2024-06-24

Manne Aronsson

Manne Aronsson

Aspelin-Ramm Fastigheter AB
556552-0805

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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	15

Styrelsens säte: Mölndal

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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



Aspellin-Ramm Fastigheter AB
556552-0805

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande

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

Beskrivning av verksamheten

Aspellin-Ramm Fastigheter AB är ett aktiebolag med säte i Mölndal. Aspellin-Ramm Fastigheter AB är moderföretag i en koncern med en fastighetsportfölj bestående av 28 (31) helägda fastigheter i Göteborg, Partille, Mölndal, Kungälv, norra Bohuslän och Stockholm. 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 2023 till 346 Mkr (116). Motsvarande uppgift för moderbolaget var 292 Mkr (71). Koncernens belåningsgrad steg från 38,6% till 47,7 % till följd av realiserade värdenedgångar, ökad belåning avseende nyinvestering och utdelning. (Definition belåningsgrad: räntebärande skulder dividerat med summan av verkligt värde förvaltningsfastigheter och bokfört värde rörelsefastigheter, inventarier och lagerfastigheter).

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

Övergripande summering av året

Koncernen har navigerat verksamheten under nya finansiella förutsättningar till följd av stigande inflation, räntehöjningar, krig och energikriser. Resultatet har påverkats av den osäkra marknaden främst genom värdenedgångar men också högre räntekostnader. Trots den osäkra marknaden har koncernens underliggande resultat förbättrats något.

Koncernen har fortsatt sina utvecklingsprojekt, främst på Pedagoger Park, Mölndal, där en ny 3-d fastighet innefattande kommersiella lokaler, parkering och bostäder färdigställts.

Investeringar och avyttringar

Under året har koncernen investerat i fastigheter uppgående till 451 Mkr (979). Av årets investering avser 119 Mkr flerbostadsfastigheter (BRF projekt) och 332 Mkr kommersiella fastigheter (främst Pedagoger Park, Mölndal och Gamlestaden, Göteborg).

Försäljning har skett av två kommersiella köpcentrum i Varberg och Kungsbacka i nivåer med upptagna värden, fastigheter belägna utanför koncernens fokusområde, samt av en flerbostadsfastighet på Pedagoger Park, Mölndal, vilken färdigställdes under året.

Koncernens resultat och ställning

Omsättningen ökade med +40 Mkr och uppgick till 427 Mkr (387). Omsättningsökningen kan i stora drag förklaras av; +30 Mkr indexuppräknning och nytecknade kontrakt, +22 Mkr förvärv av fastigheter gjorda i slutet av föregående år, medan -12 Mkr avgår och avser avyttrade fastigheter.

Bruttoresultatet ökade med +4 Mkr och uppgick till 203 Mkr (199).

Resultat före värdeförändringar och skatt minskade med -60 Mkr och uppgick till 79 Mkr (139). Försämringen är främst hänförlig till ökade räntekostnader om -54 Mkr (netto) till följd av högre räntenivåer och högre belåning.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -348 Mkr (162). Värdenedgången förklaras av osäkerheten kring ränteläget och konjunkturen vilket återspeglas i årets värdering genom ökade yields och kalkylräntor. Resultat efter skatt summerade till -219 Mkr (240), en försämring med -459 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till +39 Mkr (-801). Skillnaden förklaras av årets tillgångsförsäljningar av fastigheter jämfört med tillgångsförvärv av fastigheter föregående år.



Moderbolagets resultat och ställning

Omsättningen uppgick till 49 Mkr, en ökning med 7 Mkr till följd av högre utfakturerade förvaltningsarvoden. Resultat efter finansiella poster uppgick till 256 Mkr, en väsentlig ökning med 202 Mkr och förklaras främst av av ökad utdelning koncern- och JV-bolag om +166 Mkr, realisationsresultat försäljning dotterbolag +144 Mkr samt nedskrivning av koncernbolag -110 Mkr.

Utdelning har lämnats om 300 Mkr enligt beslut på extra bolagsstämma i december 2023.

KONCERNEN

Flerårsöversikt

Resultaträkning

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	426 688	386 493	305 298	256 938
Resultat före värdeförändringar och skatt	78 549	138 627	159 046	102 841
Årets resultat	-218 652	239 919	237 848	135 707

Balansräkning

Balansomslutning	5 421 212	5 651 209	4 717 881	4 117 032
Verklig värde förvaltningsfastigheter	4 451 761	4 845 022	3 571 497	3 412 287

Finansiella nyckeltal

Soliditet %	45,8%	53,1%	60,6%	64,0%
-------------	-------	-------	-------	-------

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten	188 510	142 890	180 130	125 718
Kassaflöde från investeringsverksamheten	39 217	-801 208	-516 390	-123 425
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 890	589 050	417 029	31 601

MODERBOLAGET

Flerårsöversikt

Resultaträkning

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	48 750	42 013	32 458	32 496
Resultat före skatt	250 743	94 567	10 115	7 448

Balansräkning

Balansomslutning	2 292 646	1 938 423	1 553 066	1 349 140
------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Finansiella nyckeltal

Soliditet %	26,7%	34,1%	43,5%	49,5%
-------------	-------	-------	-------	-------

Definitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Anställda

Medelantal anställda i moderbolaget uppgick till 21 varav 10 är kvinnor. Motsvarande uppgift för koncernen uppgick till 146 varav 89 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 Pedagoger Park. Koncernen har även en aktiv roll i utvecklandet av Forsåker.

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

Hållbarhetsarbete

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 åsatts fastigheterna i värderingarna.

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 kontroll, inarbetade policys och väl fungerande rutiner för att motverka ovan risker. Arbeta sker kontinuerligt med att förbättra verksamhetssystem 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. Sammanfattningsvis bedöms finansieringsrisken vara i fokus även för kommande år, vilket innebär ett fortsatt fokus på likviditetsutveckling och kapitalbehov.

Aspellin-Ramm Fastigheter AB
556552-0805

Marknadsrisk

Bedömning av marknadsrisk görs av varje projekt innan dessa införskaffas eller påbörjas. Risken delas upp 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 21, "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	346 687 085
Årets resultat	250 742 603
	597 429 688
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överföres	597 429 688
	597 429 688



KONCERNEN
Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter		238 613	196 887
Intäkter från avtal med kunder		188 075	189 606
Nettoomsättning	3	426 688	386 493
Driftskostnader	4	-47 999	-41 315
Reparationer och underhåll		-19 640	-14 767
Övriga rörelsekostnader	4, 6	-156 087	-131 759
Bruttoresultat		202 962	198 652
Centrala administrationskostnader	4, 6	-51 395	-43 506
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures	7	-9 478	-2 907
Övriga intäkter	5	11 045	6 765
Övriga kostnader	5	-333	-129
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 701	2 633
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-80 953	-22 881
Resultat före värdeförändringar och skatt		78 549	138 627
Realiserade och orealiserade värdeförändring fastigheter	9, 13	-348 551	162 413
Värdeförändring finansiella placeringar	10	-	-197
Resultat före skatt		-270 002	300 843
Skatt på årets resultat	12	51 350	-60 924
Årets resultat		-218 652	239 919
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-218 652	239 919

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.



KONCERNEN

Rapport över finansiell ställning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	4 451 761	4 845 022
Rörelsefastigheter	14	167 900	171 035
Maskiner och inventarier	15	9 158	10 530
		4 628 819	5 026 587
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		148	166
Andelar i joint ventures	16	18 779	28 257
Långfristiga värdepappersinnehav	17	2 000	2 205
Långfristiga fordringar avs. joint ventures	18	23 228	22 535
		44 155	53 163
Summa anläggningstillgångar		4 672 974	5 079 750
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager</i>			
Råvaror och förnödenheter		2 980	1 941
Lagerfastigheter	20	311 470	302 200
		314 450	304 141
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	21, 24	7 738	16 068
Aktuell skattefordran	21	1 395	-
Övriga fordringar	21	46 346	104 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21, 25	32 715	30 904
		88 194	151 341
<i>Likvida medel</i>	21, 23	345 594	115 977
Summa omsättningstillgångar		748 238	571 459
SUMMA TILLGÅNGAR		5 421 212	5 651 209

KONCERNEN
Rapport över finansiell ställning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		12 000	12 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 470 066	2 988 717
Summa eget kapital		2 482 066	3 000 717
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	317 622	386 276
		317 622	386 276
Långfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder, externa långgivare	21, 22	1 111 226	164 900
Räntebärande finansiella skulder, moderföretag	21, 22	600 000	300 000
		1 711 226	464 900
Kortfristiga skulder			
Räntebärande finansiella skulder, externa långgivare	21, 22	647 433	1 591 176
Förskott från kunder	21	8 577	5 576
Leverantörsskulder	21	44 193	46 061
Skulder till moderföretag	21, 22	21 772	7 663
Aktuella skatteskulder	21	-	2 689
Övriga skulder	21	26 038	25 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21, 26	162 285	120 430
		910 298	1 799 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 421 212	5 651 209



KONCERNEN
Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolag. aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	12 000	2 848 798	2 860 798	-	2 860 798
Årets resultat		239 919	239 919	-	239 919
-Utdelning		-100 000	-100 000	-	-100 000
Utgående balans 2022-12-31	12 000	2 988 717	3 000 717	-	3 000 717

	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolag. aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	12 000	2 988 717	3 000 717	-	3 000 717
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

2024062717523



KONCERNEN
Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt		78 549	138 627
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		10 244	11 192
Övrigt realisationsresultat		-56	-41
Realisationsresultat avyttring långfristiga värdepappersinnehav		-133	-565
Orealiserade/realiserade värdeförändringar omsättningsfastigheter-lagertillgång		29 011	6 673
Resultat från andelar i joint ventures		9 478	2 907
		127 093	158 793
Betald skatt		-20 792	-17 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		106 301	141 312
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning av råvarulager (-)		-1 039	-574
Ökning av lagerfastighet (-)	20	-119 055	-101 965
Försäljning lagerfastighet (+)		72 795	-
Minskning av kundfordringar (+)		8 330	76 588
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar		49 070	-25 714
Minskning (-) / ökning (+) av leverantörsskulder		-1 763	15 705
Ökning av övriga kortfristiga rörelseskulder (+)		73 871	37 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten		188 510	142 890
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Tillgångsförvärv, fastighet (-)		-	-714 930
Investeringar i ny, till- och ombyggnationer (-)		-334 416	-162 263
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav (+)		338	25 985
Erhållen utdelning och återbetalning aktieägartillskott från intressebolag och joint ventures (+)		74	50 000
Tillgångsförsäljning, fastighet (+)		373 221	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		39 217	-801 208
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån (+)	32	349 554	720 000
Amortering av lån (-)	32	-346 971	-130 095
Ökning (-) av fordran joint ventures		-693	-855
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 890	589 050
Årets kassaflöde		229 617	-69 268
Likvida medel vid årets början		115 977	185 245
Likvida medel vid årets slut		345 594	115 977
Varav spärrade medel		0	0

MODERBOLAGET
Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	3	48 750	42 013
Centrala administrationskostnader	4, 6	-45 624	-40 286
Övriga intäkter	5	449	248
Övriga kostnader	5	-330	-162
Rörelseresultat		3 245	1 813
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures	7	-	47 800
Resultat andelar i koncernföretag	8	248 195	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	45 224	11 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-40 930	-6 854
Resultat efter finansiella poster		255 734	54 259
Bokslutsdispositioner	11	-4 991	40 308
Resultat före skatt		250 743	94 567
Skatt på årets resultat	12	-	-9 331
Årets resultat		250 743	85 236

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för moderbolaget.



MODERBOLAGET
Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	15	1 748	2 055
		1 748	2 055
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	29	1 065 195	1 175 796
Andelar i joint ventures	16	7 575	7 575
Långfristiga värdepappersinnehav	17	2 000	2 205
Långfristiga fordringar avs. joint ventures	18	23 228	22 535
		1 097 998	1 208 111
Summa anläggningstillgångar		1 099 746	1 210 166
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21, 24	124	124
Fordringar hos koncernföretag	21	888 148	653 447
Aktuell skattefordran	21	9 881	463
Övriga fordringar	21	1 148	1 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21, 25	1 256	1 186
		900 557	656 923
<i>Kassa och bank</i>	21, 23	292 343	71 334
Summa omsättningstillgångar		1 192 900	728 257
SUMMA TILLGÅNGAR		2 292 646	1 938 423



MODERBOLAGET
Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	30	12 000	12 000
Reservfond		2 400	2 400
		14 400	14 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		346 687	561 451
Årets resultat		250 743	85 236
		597 430	646 687
Summa eget kapital		611 830	661 087
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	22	600 000	300 000
		600 000	300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	21	1 431	1 277
Skulder till koncernföretag	21	1 054 068	957 841
Övriga skulder	21	11 223	10 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21, 26	14 094	8 177
		1 080 816	977 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 292 646	1 938 423



MODERBOLAGET
Förändringar i eget kapital

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



MODERBOLAGET	2023-12-31	2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 245	1 813
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	420	313
Utrangering	47	-
Erhållen ränta	45 091	10 935
Erlagd ränta	-40 930	-6 854
Betald inkomstskatt	-9 418	-2 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 545	4 077
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Minskning (+) av kundfordringar	-	296
Ökning (-) av kortfristiga fordringar	-239 245	-240 775
Ökning (+) av leverantörsskulder	154	199
Ökning av övriga kortfristiga rörelseskulder (+)	103 326	299 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-137 310	63 719
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Tillskott och förvärv av andelar i koncernföretag (-)	-20 154	-191 397
Försäljning av andelar i koncernföretag (+)	164 990	-
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav (+)	338	25 985
Åtebetalning aktieägartillskott (+)	-	2 200
Erhållen utdelning från koncernföretag (+)	214 000	-
Erhållen utdelning från joint ventures (+)	-	47 800
Tillskott och förvärv av andelar i joint ventures (-)	286	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-448	-624
Kassaflöde från investeringsverksamheten	359 012	-116 036
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Minskning av fordran joint ventures (-)	-693	-855
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-693	-855
Årets kassaflöde	221 009	-53 172
Likvida medel vid årets början	71 334	124 506
Likvida medel vid årets slut	292 343	71 334
Varav spärrade medel	0	0

Aspellin-Ramm Fastigheter AB
556552-0805

Noter

Not 1 Allmän information

Aspellin-Ramm Fastigheter AB, organisationsnummer 556552-0805 har sitt säte i Mölndal, i Västra Götalands län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterbolag. Bolaget har med dotterbolagen en fastighetsportfölj bestående av 28 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 133 000 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, Norra Bohuslän och Stockholm.

Huvudkontorets postadress är:
Box 36, 43121 Mölndal

Besöksadress:
Frölundagatan 118, 431 44 Mölndal

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

Not 2.1 Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisning för Aspellin-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 föräns av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

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

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

Klassificering av tillgångar och skulder

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



Not 2.2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.2.1 Koncernredovisning

2.2.1.1 Dotterföretag

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

2.2.1.2 Förvärv av dotterbolag/ rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas i enlighet med förvärvsmetoden. Köpeskillingen utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde (så kallad full goodwill) eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företags nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretags 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 realiserade 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 intresseföretags 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 intresseföretags 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. Aspellin-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 intresseföretags vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten.

2.2.2 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

2.2.3 Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter

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

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

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

2.2.4 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill eller immateriella tillgångar som ännu inte har tagits i bruk, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångarna fördelas till identifierade 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 (projektfastigheter) och annat varulager

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

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

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

Aspellin-Ramm Fastigheter AB
556552-0805

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

2.2.6 Finansiella instrument

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

Redovisning och borttagande

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

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller Aspellin-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 Aspellin-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.

2.2.7.3 Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Den förenklade modellen tillämpas för hyres- och kundfordringar samt 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.

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 2023 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 premierreduktioner. Vid utgången av 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 157% (172). Uppgifterna bygger på Alectas preliminära konsolidering för år 2023.

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

Aspellin-Ramm Fastigheter AB
556552-0805

2.2.10 Intäkter

Hyresintäkter

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

Intäkter från avtal med kunder

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

Intäkter från avtal med kunder - hotellverksamhet

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

Intäkter från avtal med kunder - försäljning omsättningsfastighet

Intäkter från försäljning av omsättningsfastighet, där koncernens prestationsåtagande är att leverera en färdigställd fastighet redovisas vid den tidpunkt när kontrollen övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet vid försäljning av omsättningsfastighet utgör en realiserad värdeförändring, vilket motsvarar skillnaden mellan avtalad köpeskillning och omsättningsfastighetens verkliga värde. Försäljning av omsättningsfastigheter görs i regel genom försäljning av dotterbolag. I vissa avtal med bostadsrättsföreningar kopplat till försäljning av omsättningsfastighet åtar sig Aspellin Ramm att förvärva de andelar som föreningen ännu inte kunnat sälja under en given period efter godkänd slutbesiktning. Detta hanteras som en form av reträtt. 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 Aspellin Ramm en garanti att projektkostnaderna inte skall överstiga ett visst belopp och om så inträffar sätts köpeskillningen 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 köpeskillningen 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 kontraktetsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som "Resultat från avyttring av förvaltningsfastigheter" och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och redovisat värde i senaste rapport med justering för nedlagda investeringar.

Avtalssaldon

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

Finansiella intäkter

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

2.2.11 Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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

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

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

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

2.2.12 Aktiekapital

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

2.2.13 Utdelning

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

2.2.14 Redovisning av kassaflöde

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

2.2.15 Redovisning av statliga stöd

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

2.2.16 Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Uppställningsform

Resultat- och balanräkning 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, eventuella förpliktelser 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 21.

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 2023

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisnings- och värderingsprinciper såsom de beskrivits i årsredovisningen för 2022. Uppdateringen av IAS 1 innebär att endast väsentliga och företagsspecifika redovisningsprinciper beskrivs och har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens redovisningsprinciper. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inte påverka koncernen resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

2.2.17.2 Nya standarder och tolkningar vilka träder ikraft 2024

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

Not 2.3 Betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören uppräftar 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 13.

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

2.3.3 Beräkning av verkligt värde av finansiella instrument

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

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

2.3.4 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.

2.3.5 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.

Not 3 Nettoomsättning	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	222 810	183 757	-	-
Fastighetsskatt	4 704	6 066	-	-
Media och övriga driftsintäkter	11 099	7 064	-	-
Intäkter från avtal med kunder (hotellverksamhet)	188 075	189 606	-	-
Förvaltningsarvoden	-	-	39 985	34 375
Projektledning	-	-	3 915	3 969
Övrigt	-	-	4 850	3 669
Summa	426 688	386 493	48 750	42 013

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 % (98) andra företag inom koncernen.

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

	Koncernen	
	2023	2022
Mindre än 1 år	204 634	216 069
2 - 5 år	574 809	643 503
Mer än 5 år	280 751	403 404
Summa	1 060 194	1 262 976

Not 4 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Driftskostnader	Koncernen	
	2023	2022
Mediakostnader	-11 817	-8 337
Fastighetsskatt	-17 904	-16 101
Övriga driftskostnader	-8 034	-5 685
Avskrivningar rörelsefastigheter	-7 056	-7 019
Avskrivning maskiner/inventarier	-3 188	-4 173
Summa driftskostnader	-47 999	-41 315

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

Centrala administrationskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Personalkostnader	-26 792	-24 953	-30 506	-27 661
Hyseskostnader	-	-	-1 439	-1 357
Övriga centrala administrationskostnader	-24 603	-18 553	-13 679	-11 268
Summa centrala administrationskostnader	-51 395	-43 506	-45 624	-40 286

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

Rörelsekostnader	Koncernen	
	2023	2022
Nedskrivning lagerfastighet, orealiserad värdeförändring	-31 757	-6 673
Realiserade värdeförändringar lagerfastighet	2 746	-
Hotellverksamhet, inklusive personalkostnader	-127 076	-125 086
Summa rörelsekostnader	-156 087	-131 759

Realiserade värdeförändringar lagerfastighet nettoredovisas i posten rörelsekostnader och uppgår till 2 746 Tkr (-). Försäljningsintäkter uppgår till 74 011 Tkr och anskaffningskostnad -71 265 Tkr varav -6 511 Tkr är köpeskillingsjustering för tidigare års försäljning.

Ersättning till revisorer	Koncernen och Moderbolaget	
	2023	2022
Deloitte AB	-	-
Revisionsuppdrag	-1 080	-1 023
Skatterådgivning	-75	-75
Övriga tjänster	0	-125
Summa	-1 155	-1 223

Not 5 Övriga intäkter och övriga kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Övriga intäkter				
Parkeringslösen	8 820	3 000	-	-
Vidarefakturerade kostnader	333	129	330	162
Övrigt	1 892	3 636	119	86
Summa	11 045	6 765	449	248

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Övriga kostnader				
Kostnader för vidarefakturerering	-333	-129	-330	-162
Summa	-333	-129	-330	-162

Not 6 Löner och ersättningar till anställda

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Lön	-66 317	-61 353	-17 253	-14 321
Bonus	-1 811	-2 426	-1 287	-1 772
Pensionskostnad avgiftsbestämda pensionsplaner	-7 132	-6 469	-4 057	-4 008
Andra sociala kostnader	-23 642	-21 629	-7 135	-6 340
Summa	-98 902	-91 877	-29 732	-26 441

Medelantal anställda under året:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Män	57	61	11	8
Kvinnor	89	83	10	10
Summa	146	144	21	18

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2023	2022
<i>Moderbolaget</i>		
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:

	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelse och verkställande direktör	3 809 (866)	2 308 (966)	4 038 (1250)	2 447 (949)
Övriga anställda	64 319 (945)	28 466 (6166)	59 741 (1176)	25 651 (5520)
Koncernen	68 128 (1811)	30 774 (7132)	63 779 (2426)	28 098 (6469)

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

	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelse och verkställande direktör	3 809 (866)	2 308 (966)	4 038 (1250)	2 447 (949)
Övriga anställda	14 731 (421)	8 884 (3091)	12 055 (522)	7 901 (3059)
Moderbolaget	18 540 (1287)	11 192 (4057)	16 093 (1772)	10 348 (4008)

Lön och ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2023	2022
Joachim Hallengren, styrelseledamot	140	31
Mikael Granath, styrelseledamot	140	125
Thomas Sjöstrand, styrelseledamot	0	100
Manne Aronsson, verkställande direktör	3 529	3 782
Summa	3 809	4 038

Pensioner och liknande förmåner för styrelseledamöter och VD	2023	2022
Manne Aronsson, verkställande direktör	966	949
Summa	966	949

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	
	2023	2022	2023	2022
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures				
Resultatandel, JV - AF Projektutveckling AB avs. "Celsiusgatan"	-8 908	71	-	-
Resultatandel, JV- Sigillet Fastighets AB avs. "Furulund"	-570	-1 039	-	-
Resultatandel, JV - SBB i Norden AB avs. "Gamlestaden 2:8"	-	-1 939	-	-
Utdelning från Celsiusgatan Fastigheter AB	-	-	-	47 800
Summa	-9 478	-2 907	-	47 800

Resultat intresseföretag och joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och avser resultat efter skatt. Not 16 återger joint ventures resultat och ställning.

Not 8 Ränte- och finansiella intäkter och kostnader

	Moderbolaget	
	2023	2022
Resultat andelar i koncernföretag		
Utdelning koncernföretag	214 000	-
Realisationsresultat avyttring koncernföretag	144 395	-
Nedskrivning koncernföretag	-110 200	-
Summa	248 195	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränte- och finansiella intäkter				
Ränteintäkter till upplupet anskaffningsvärde	6 568	1 417	45 091	10 284
Summa ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	6 568	1 417	45 091	10 284
Realisationsresultat avyttring långfristiga värdepappersinnehav	133	565	133	565
Utdelning börsnoterade andelar	-	651	-	651
Summa ränte- och finansiella intäkter	6 701	2 633	45 224	11 500
Varav koncernbolag	-	-	38 788	8 937



Not 8 Ränte- och finansiella intäkter och kostnader, forts

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränte- och finansiella kostnader				
Räntekostnader för lån redovisade till upplupet anskaffningsvärde	-101 298	-25 949	-40 930	-6 854
-Avgår aktiverad ränta på pågående nyanläggning	20 371	3 092	-	-
Summa räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-80 927	-22 857	-40 930	-6 854
Övriga räntekostnader till upplupet anskaffningsvärde	-26	-24	-	-
Summa ränte- och finansiella kostnader	-80 953	-22 881	-40 930	-6 854
Varav koncernbolag	-14 109	-3 369	-40 930	-6 854

Not 9 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2023	2022
Realiserad värdeförändringar	-11 051	-
Orealiserade värdeförändringar	-337 500	162 413
Summa	-348 551	162 413

Not 10 Värdeförändring finansiella placeringar

Koncernen

	2023	2022
Orealiserade värdeförändringar, noterade placeringar, långfristiga värdepappersinnehav	-	-197
Summa	-	-197

Not 11 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag, dotterbolag	-	42 056
Lämnade koncernbidrag, dotterbolag	-4 991	-1 748
Summa	-4 991	40 308

Not 12 Skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Huvudsakliga komponenter för skattekostnader				
Aktuell skatt för året	-17 297	-21 904	-	-9 331
Uppskjuten skatt	68 647	-39 020	-	-
Skattekostnader som redovisats i resultaträkningen	51 350	-60 924	-	-9 331

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	-270 002	300 843	250 743	94 567
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats -20,6%	55 620	-61 974	-51 653	-19 481

Skatteeffekt av:

	Koncernen	Moderbolaget
	2023	2022
Ej avdragsgillt resultat från intressebolag	-1 952	-599
Ej skattepliktig försäljning fastigheter/koncernbolag	36 751	-
Ej avdragsgill ränta	-6 528	-
Ej skattepliktig utdelning	-	-
Ej avdragsgill nedskrivning fastigheter/ aktier koncernföretag	-30 866	-
Avdragsgill ränta, koncernutjämning	-	-
Värdering skattemässiga underskott avseende tidigare år	-	3 021
Övriga skattemässiga justeringar/ej avdragsgilla kostnader	-1 675	-1 372
Redovisad skatt	51 350	-60 924
Effektiv skattesats	-19,0%	-20,3%



Not 13 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde vid årets början	4 845 022	3 571 497
Förvärvade förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	-	697 643
Omklassificering från joint ventures	-	241 066
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	328 239	153 597
Avyttringar och utrangeringar	-384 000	-
Omklassificeringar från maskiner/inventarier	-	20 014
Omklassificeringar till lagerfastigheter	-	-1 208
Orealiserade värdeförändringar	-337 500	162 413
Verkligt värde vid årets slut	4 451 761	4 845 022

Årets förändring per kategori	Kommersiellt	Hotell	Summa
Verkligt värde vid årets början	3 245 022	1 600 000	4 845 022
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	327 124	1 115	328 239
Avyttringar och utrangeringar	-384 000	-	-384 000
Orealiserade värdeförändringar	-231 385	-106 115	-337 500
Verkligt värde vid årets slut	2 956 761	1 495 000	4 451 761

Fastighetsbeståndets värde	Kommersiellt	Hotell	Summa
Stockholm	-	1 495 000	1 495 000
Partille	84 861	-	84 861
Göteborg	1 284 450	-	1 284 450
Mölnadal	1 547 300	-	1 547 300
Kungälv	40 150	-	40 150
Verkligt värde vid årets slut	2 956 761	1 495 000	4 451 761

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, CBRE och Colliers per 31 december 2023. Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning av den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet säljs.

Transaktionsvolymen har minskat väsentligt i Sverige under året och den minskade volymen är främst driven av färre kontorstransaktioner. Som en effekt av detta har koncernen valt att involvera ytterligare en extern värderare under året för att värdera beståndet och koncernen har utgått ifrån genomsnittet av de externa värderingarna.

Som komplement till analys av genomförda transaktioner, i tid av färre ingångna avtal, så anpassar sig externvärderarna genom att söka information via dialoger med köpare/säljare/banker etc för att få en uppfattning om betalningsviljan och potentiell värdering vid värderingstillfället. Detta medför att det inte skett någon förändring i metoden i att åsätta avkastningskravet mot tidigare år trots en lugnare transaktionsmarknad.

Under de senaste två åren har den 10-åriga statsobligationsräntan ökat mer än vad avkastningskravet ökat med i genomsnitt. En förklaring till detta enligt koncernen kan vara att potentiella köpare har ett långsiktigt tänk och antagit att räntenivåerna ska stabiliseras igen. Enligt Catella har den historiska skillnaden mellan räntan och yelden i Stockholm CBD varit knappt 2 procentenheter under 2000-talet. I nollräntenivån har denna skillnad varit historisk hög med en skillnad runt 3 procentenheter och i samband med de snabba uppgångarna har skillnaden återigen hamnat runt 2 %. Utöver detta så kan ytterligare en faktor vara till att räntan ökat mer än yelden vara att avkastningskravet som en potentiell köpare utgår ifrån återspeglar förutsättningar enligt deras kapitalstruktur vilket inte behöver motsvara nuvarande räntenivåer.



Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2023
Inflationsantagande, %	2% årligen (fg år 4% år 2023 och därefter 2% årligen)
Kalkylperiod, år	5-16 (fg år 5-16)
Direktavkastning, %	4,88-7,85 (fg år 4,5-7,75)
Kalkylränta, %	6,75-10,0 (fg år 6,5-10,0)
Långsiktig vakans, %	3-10 (fg år 3-10)
Hysesantagande	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 6,29 % (5,98 %).

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

	Förändring	Värdepåverkan Tkr	Förändring	Värdepåverkan Tkr
Känslighetsanalys				
Kalkylräntan	+0,5 procentenhet	-202 000	- 0,5 procentenhet	208 000
Direktavkastningskravet	+0,5 procentenhet	-340 000	- 0,5 procentenhet	370 000
Långsiktig vakans	+2 procentenhet	-91 000	- 2 procentenhet	90 000
Drift och underhåll	+10 procent	-80 000	- 10 procent	80 000

Not 14 Rörelsefastigheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 253	247 881
Årets anskaffningar	4 126	3 372
Utrangering	-205	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 174	251 253
Ingående avskrivningar	-80 218	-73 201
Årets avskrivningar	-7 056	-7 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 274	-80 218
Utgående redovisat värde rörelsefastigheter	167 900	171 035

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



Not 15 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 147	180 855	3 927	3 302
Årets anskaffningar	2 051	5 293	448	625
Försäljningar/utrangeringar	-6 849	-421	-825	-
Omklassificeringar till förvaltningsfastighet	-	-130 580	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 349	55 147	3 550	3 927
Ingående avskrivningar	-44 617	-151 431	-1 872	-1 560
Försäljningar/utrangeringar	6 614	421	490	-
Omklassificeringar till förvaltningsfastighet	-	110 566	-	-
Årets avskrivningar	-3 188	-4 173	-420	-312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 191	-44 617	-1 802	-1 872
Utgående redovisat värde maskiner och inventarier	9 158	10 530	1 748	2 055

Not 16 Andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 257	304 026	7 575	235 191
Årets resultatandel	-9 478	-2 907	-	-
Återbetalda aktieägartillskott	-	-2 200	-	-2 200
Erhållna utdelningar	-	-47 800	-	-
Omklassificering till aktier i dotterföretag	-	-222 862	-	-225 416
Utgående redovisat värde	18 779	28 257	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	
			2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Celsiusgatan Fastigheter AB	559142-4360	50%, AF Projektutv. AB	18 527	27 435	7 525	7 525
AB Vingaren	556953-3937					
Fastighets AB Antares	556992-7816					
Furulund Fastighetsutveckling AB	559280-5237	50%, Sigillet Fastighets AB	252	822	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			18 779	28 257	7 575	7 575



Finansiell information avser IFRS siffror för respektive underkoncern:

	Furulund Fastighets- utveckling AB	Celsiusgatan Fastigheter AB
	20230101-20231231	20230101-20231231
Resultatupställning		
Nettoomsättning	5 412	3 671
Fastighetskostnader	-2 575	-1 338
Värdeförändring fastighet	-2 106	-21 833
Räntenetto	-2 167	-2 769
Inkomstskatt	296	4 455
Periodens resultat	-1 140	-17 814
	2023-12-31	2023-12-31
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	60 637	90 998
Uppskjuten skatt	80	-
Övriga fordringar	861	795
Likvida medel	4 520	10 595
Summa tillgångar	66 098	102 388
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	504	37 052
Uppskjuten skatt	0	2 883
Övriga skulder	65 594	62 453
Summa skulder och eget kapital	66 098	102 388

Not 17 Långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Börsnoterade aktier och andelar	-	205	-	205
Option, konsortialavtal byggrätter Forsåker, andel 9,76 %.	2 000	2 000	2 000	2 000
Summa	2 000	2 205	2 000	2 205
Förändring andra långfristiga värdepappersinnehav				
Ingående anskaffningsvärden	2 205	27 822	2 205	27 625
Värdeförändring	-	-197	-	-
Försäljningar	-205	-25 420	-205	-25 420
Utgående redovisat värde	2 000	2 205	2 000	2 205

Koncernen redovisar börsnoterade aktier och andelar till verkligt värde. Moderbolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Redovisningsprinciperna beskrivs ytterligare i not 2.

Not 18 Långfristiga fordringar avs. joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Utlåning	23 228	22 535	23 228	22 535
Summa	23 228	22 535	23 228	22 535
Förändring långfristiga fordringar hos joint ventures				
Ingående anskaffningsvärden	22 535	21 680	22 535	21 680
Tillkommande fordringar	693	26 070	693	26 070
Återbetalning	-	-25 215	-	-25 215
Utgående redovisat värde	23 228	22 535	23 228	22 535

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

Not 19 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld
Koncernen

Uppskjuten skattefordran respektive skatteskuld är hänförlig till:

	Uppskjuten skattefordran 2023-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2023-12-31	Uppskjuten skattefordran 2022-12-31	Uppskjuten skatteskuld 2022-12-31
<i>Differenser avseende:</i>				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde jämfört med skattemässiga värden	-	-319 749	-	-389 641
Aktiverade underskottsavdrag	-	2 127	-	3 365
Summa	-	-317 622	-	-386 276

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisas enligt följande i Rapport över finansiell ställning:		
Uppskjutna skattefordringar	-	-
Uppskjutna skatteskulder	-317 622	-386 276
Summa netto uppskjuten skatt i Rapport över finansiell ställning	-317 622	-386 276

	2023-12-31	2022-12-31
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	-386 276	-347 069
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	68 647	-39 020
Justering	7	-187
Utgående balans	-317 622	-386 276

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 20 Lagerfastigheter
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt: Professorn 1, Rektorn 1, samtliga belägna i Mölndal	261 000	302 200
Andelar i bostadsrättsförening, BRF Växthuset i Pedagogen Park	50 470	-
Summa	311 470	302 200

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring lagerfastigheter befintliga projekt		
Ingående bokfört värde	302 200	205 700
Årets balansförda kostnader	119 055	101 965
Nedskrivningar	-31 758	-6 673
Omklassificering från förvaltningsfastigheter	-	1 208
Försäljningar	-78 027	-
Omklassificering till BRF andel	-50 470	-
Utgående bokfört värde, lagerfastigheter pågående projekt	261 000	302 200

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring lagerfastighet andelar i bostadsrättsförening		
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Omklassificering/återköp osålda BRF andelar	50 470	-
Utgående bokfört värde, lagerfastigheter andelar i bostadsrättsförening	50 470	-

Totalt bokfört värde lagerfastigheter	311 470	302 200
--	----------------	----------------

Not 21 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.

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

	Koncernen 2023-12-31		
	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Långfristiga värdepappersinnehav, nivå 1	2 000	-	200
Långfristiga fordringar avs. joint ventures	-	23 228	23 225
Hyses- och kundfordringar	-	7 738	7 738
Övriga kortfristiga fordringar	-	29 291	29 291
Upplupna intäkter	-	11 668	11 668
Likvida medel	-	345 594	345 594
Summa	2 000	417 519	417 716

	Koncernen 2023-12-31		
		Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen			
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

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

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

Marknadsrisk

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

Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar koncernens räntekostnader och koncernen fokuserar och bevakar ränteutvecklingen.

Per den 31 december 2023 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med +/- 23 587 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 2 013 065 Tkr (1 940 099). Den genomsnittliga räntebindningsperioden för koncernens räntebärande nettoskulder, men exklusive kassa och banktillgodohavanden, uppgick till omkring 0,25 år.

Kreditrisk

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

Åldersanalys av hyres- och kundfordringar och förenklad metod för förväntade kreditförluster på dessa fordringar framgår av not 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 24. I de fall beloppen för förväntade kreditförluster inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för dessa finansiella instrument, se respektive notupplysning.

Likviditet och refinansieringsrisk

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

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

	År 1	År 2	År 3-5	Efter år 5	Koncernen Summa
Finansiella skulder 20231231					
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

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

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder.

Riskhantering av kapital

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

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

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande nettoskuld	2 013 065	1 940 099
Summa eget kapital	2 482 066	3 000 717
Skuldsättning i relation till eget kapital	81%	65%

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Finansiering		
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	1 413 065	1 640 099
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	3 082 066	3 300 717
Summa	4 495 131	4 940 816

	Moderbolaget	
	2023-12-31	
Moderbolagets finansiella instrument som är föremål för finansiell riskhantering uppdelad per kategori:		
	Upplupet	
	anskaffnings-	
	värde	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen		
Långfristiga värdepappersinnehav	2 000	2 000
Långfristiga fordringar hos joint ventures	23 228	23 228
Kundfordringar	124	124
Övriga kortfristiga fordringar	899 177	899 177
Upplupna intäkter	1 256	1 256
Likvida medel	292 343	292 343
Summa	1 218 128	1 218 128

	Moderbolaget	
	2023-12-31	
	Upplupet	
	anskaffnings-	
	värde	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen		
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

	Moderbolaget 2022-12-31	
	Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen		
Långfristiga värdepappersinnehav	2 205	2 205
Långfristiga fordringar hos joint ventures	22 535	22 535
Kundfordringar	124	124
Övriga kortfristiga fordringar	655 613	655 613
Upplupna intäkter	1 186	1 186
Likvida medel	71 334	71 334
Summa	752 997	752 997

	Moderbolaget 2022-12-31	
	Upplupet anskaffnings- värde	Verkligt värde
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	300 000	300 000
Leverantörsskulder	1 227	1 227
Övriga skulder	957 841	957 841
Upplupna kostnader	8 177	8 177
Summa	1 267 245	1 267 245

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 22 Räntebärande finansiella skulder

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga</i>				
Banklån (rörlig ränta)	1 111 226	164 900	-	-
Koncernlån (rörlig ränta)	600 000	300 000	600 000	300 000
Summa långfristiga skulder	1 711 226	464 900	600 000	300 000
<i>Kortfristiga:</i>				
Banklån (rörlig ränta)	647 433	1 591 176	-	-
Summa kortfristiga skulder	647 433	1 591 176	-	-
Lånebelopp	2 358 659	2 056 076	600 000	300 000

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per år	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
2023	-	1 591 176	-	-
2024	647 433	18 500	-	-
2025	841 341	218 500	200 000	200 000
2026	360 485	18 500	-	-
2027 eller senare	509 400	209 400	400 000	100 000
Summa långfristiga skulder	2 358 659	2 056 076	600 000	300 000

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

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

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

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler, uppgick för år 2023 till 4,63 (1,83) procent.

De säkerheter som ställts för lånen är koncernens byggnader och mark (fastighetsinteckningar) uppgick till 1 822 542 Tkr (1 694 120). Den räntebärande skulden är inte ränte- och valutasäkrad.

Not 23 Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden och kassamedel	345 594	115 977	292 343	71 334
Summa	345 594	115 977	292 343	71 334

Not 24 Hyres- och kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	1 776	739	-	-
Kundfordringar	7 342	15 971	124	124
Reservering för förväntade kreditförluster	-1 380	-642	-	-
Summa	7 738	16 068	124	124

Åldersanalys av hyres- och kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna fordringar	5 080	9 738	124	124
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	1 171	4 225	-	-
Förfallna sedan 31–60 dagar	337	1 427	-	-
Förfallna sedan 61–90 dagar	633	495	-	-
Förfallna sedan mer än 91 dagar	1 505	825	-	-
Förväntad kreditförlust	-988	-642	-	-
Summa	7 738	16 068	124	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.



2024062717553

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	10 377	5 299	-	-
Periodiserade hyresrabatter	1 291	7 433	-	-
Förutbetalda försäkringspremier	915	822	497	418
Övriga förutbetalda kostnader	20 132	17 350	759	768
Summa	32 715	30 904	1 256	1 186

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	15 692	14 992	6 511	5 187
Upplupna räntekostnader	9 864	7 328	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	23 201	21 376	-	-
Periodiserad intäkt parkeringslösen (parkeringsrättighet)	42 025	31 350	-	-
Övriga upplupna kostnader	71 503	45 384	7 583	2 990
Summa	162 285	120 430	14 094	8 177

Not 27 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	1 822 542	1 694 120	-	-
Summa	1 822 542	1 694 120	-	-

Not 28 Eventualförpliktelser

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	-	-	1 758 659	1 756 076
Borgensförbindelse avseende exploateringsavtal	-	-	-	-
Övrig borgensförbindelse	356	347	356	347
Summa	356	347	1 759 015	1 756 423

Not 29 Aktier i dotterföretag

	<i>Moderbolaget</i>	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 175 796	758 982
Omklassificering från joint ventures	-	225 416
Årets nyanskaffningar	-	191 398
Lämnade tillskott	20 152	-
Årets försäljningar	-20 553	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 175 395	1 175 796
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivning	-110 200	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-110 200	-
Utgående redovisat värde	1 065 195	1 175 796

Under året har bolaget sålt AR Varberg AB och AR Arjpa AB. Föregående år förvärvades resterande 50% i joint ventures Fastighetsutveckling 118 AB.



Aspellin-Ramm Fastigheter AB
556552-0805

Specifikation av aktier i dotterföretag

Namn	Organisationsnummer	Säte	Rösträttsandel (kapitalandel)	Antal andelar	Bokfört värde
AR Pedagogen Park Event och Konferens AB	556291-8440	Möndal	100%	10 000	9 768
Fastighets AB Deckshuset i Göteborg	556596-4672	Göteborg	100%	1 000	13 341
Aspellin-Ramm Fastigheter Stockholm AB	556594-1332	Göteborg	100%	1 259 000	248 807
AR Flyghamn AB	556585-7967	Möndal	100%	1 000	10 211
HB Kulturhallen Eriksberg	916835-5742	Göteborg	100%		
AR Bostadsdeckat AB	556711-3328	Möndal	100%	1 000	8 028
AR Bostadsdeckat Bygg AB	556731-6798	Möndal	100%	1 000	
Aspellin-Ramm Projekt AB	556742-1069	Möndal	100%	1 000	9 423
Aspellin-Ramm Hotell AB	556742-2059	Möndal	100%	9 500	31 951
AR Smögenshavsbad Fastigheter AB	556730-1998	Möndal	100%	100 000	
AR Vann Fastigheter AB	556752-5158	Möndal	100%	1 000	
Meholmen Hotell AB	556633-1046	Göteborg	100%	1 000	
AR Pedagogen Park AB	556807-9593	Möndal	100%	10 000	128 381
AR Pedagogen Park Kommersiellt AB	559083-1524	Möndal	100%	500	
AR Pedagogen Parkering AB	559083-1433	Möndal	100%	500	
AR Pedagogen Park Bostad AB	559083-1474	Möndal	100%	500	
Brf Odlaren i Pedagogen Park	769634-6779	Möndal	100%	1 000	
AR Pedagogen Park Bostad 2 AB	559083-1466	Möndal	100%	500	
AR Kvarter 4 AB	559083-1490	Möndal	100%	500	
AR Kvarter 5 AB	559083-1482	Möndal	100%	500	
AR Kvarter 6 AB	559083-1441	Möndal	100%	500	
AR Kvarter 2.1 Ekonomisk förening	769633-4643	Möndal	100%	1 000	
AR Kvarter 2.2 Ekonomisk förening	769637-3419	Möndal	100%	1 000	
AR Vallhamra Torg AB	556849-1632	Möndal	100%	1 000	7 865
AR Vallhamra Torg Fastigheter AB	556856-5831	Möndal	100%	1 000	
AR Vallhamra Servicefastigheter AB	556858-9823	Möndal	100%	1 000	
AR Vallhamra NO 2 AB	556960-0223	Möndal	100%	500	
Aspellin Ramm Torslanda 104:1 AB	559169-2859	Göteborg	100%	500	51 065
AR Möndal Bildskärmen 4 AB	559051-4773	Göteborg	100%	500	5 317
AR Möndal Processorn 2 AB	556720-0935	Göteborg	100%	500	28 920
AR Koggen AB	556734-7603	Göteborg	100%	1 000	1 954
AR Masthugget 29:4 AB	559328-6973	Göteborg	100%	1 000	190 749
Aspellin-Ramm Utveckling AB	559387-2517	Göteborg	100%	1 000	100
AR Fastighetsutveckling 118 AB	559343-3484	Göteborg	100%	25 000	319 315
AR Gamlestaden 2:8 AB	556866-3842	Göteborg	100%	500	
AR Gamlestaden 2:5 AB	556866-3859	Göteborg	100%	500	
					1 065 195

Not 30 Antal aktier

Moderbolaget	2023-12-31 Kvotvärde	2022-12-31 Kvotvärde	2023-12-31 Antal	2022-12-31 Antal
A-aktier	100	100	120 000	120 000



Not 31 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:	2023-12-31	2022-12-31
Ska betalas inom 1 år	624	794
Ska betalas inom 1-5 år	123	516
Ska betalas senare än 5 år	-	-
Summa	747	1 310

Not 32 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	2022-12-31	Ej kassaflödespåverkande poster		2023-12-31
		Kassaflöde	Ej utbetald utdelning	
Räntebärande skulder, externa långgivare	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

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

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

Moderbolaget	2021-12-31	Ej kassaflödespåverkande poster		2022-12-31
		Kassaflöde	Ej utbetald utdelning	
Långfristiga räntebärande skulder, moderföretag	200 000	-	100 000	300 000
Summa skulder finansieringsverksamheten	200 000	-	100 000	300 000

Not 33 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 34 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Försäljning har skett av en flerbostadsfastighet på Pedagogen Park, Mölndal, vilken färdigställdes under våren 2024.



Not 35 Disposition av vinst

Förslag till vinstdisposition

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

	2023-12-31
Balanserat resultat	346 387 085
Årets resultat	250 742 603
	<hr/>
	597 129 688
disponeras så att	
i ny räkning överföres	597 129 688
	<hr/>
	597 129 688

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

Möndal den

Ida Aall Gram
Styrelsens ordförande

Mona Aarebrot
Styrelseledamot

Mikael Granath
Styrelseledamot

Joachim Hallengren
Styrelseledamot

Christopher Utne
Styrelseledamot

Manne Aronsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aspelin-Ramm Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aspelin-Ramm Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig

felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aspelin-Ramm Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Aspelin-Ramm Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 2024

Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518864566

Dokument

ÅR Aspelin Ramm Fastigheter AB 2023

Huvuddokument

45 sidor

Startades 2024-05-31 09:51:13 CEST (+0200) av Camilla

Heyman (CH)

Färdigställt 2024-05-31 18:26:45 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Heyman (CH)

Aspelin Ramm Fastigheter AB

camilla.heyman@aspelinramm.se

+46706276979

Signerare

Manne Aronsson (MA1)

AspelinRamm Fastigheter AB

Personnummer 197205124899

manne.aronsson@aspelinramm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MANNE ALEXANDER ARONSSON"

Signerade 2024-05-31 10:28:01 CEST (+0200)

Mikael Granath (MG)

Personnummer 195712215150

granath.mikael@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven

Mikael Granath"

Signerade 2024-05-31 14:39:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518864566

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Göran Magnus Joachim Hallengren"
Signerade 2024-05-31 14:33:12 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från norskt BankID var "Jahn
Christopher Utne"
BankID utställt av "BankID Bankeres ID-tjeneste AS"
2024-05-12 19:21:38 CEST (+0200)
Signerade 2024-05-31 10:32:24 CEST (+0200)

Erik Wiklund (EW)
Deloitte AB
Personnummer 9005191771
ewiklund@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
WIKLUND"
Signerade 2024-05-31 18:26:45 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från norskt BankID var "Mona
Aarebrot Tangen"
BankID utställt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-10-29 01:35:09 CEST (+0200)
Signerade 2024-05-31 11:49:50 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från norskt BankID var "Ida
Elisabeth Aall Gram"
BankID utställt av "DNB Bank ASA"
2022-09-30 14:58:06 CEST (+0200)
Signerade 2024-05-31 18:12:15 CEST (+0200)



2024062717561

Verifikat

Transaktion 09222115557518864566

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>

