

ÅRSREDOVISNING

för

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Undertecknad styrelseledamot i Ramsbury Property International Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma 2024-06-19.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2024-06-19


Stefan Persson

ÅRSREDOVISNING

för

Ramsbury Property International Holding AB

Org.nr. 559106-5486

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Ramsbury Property International Holdings verksamhet utgörs av att äga aktier.

Bolaget har sitt säte i Stockholm, Stockholms län.

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2021	2020	2019
Res. efter finansiella poster	-354 524 599	-989 013 585	-4 397 453	-292 441 713	-12 493 095
Balansomslutning	4 367 950 030	4 957 124 473	5 887 801 944	5 890 137 279	6 174 316 825
Soliditet (%)	80,32	82,32	84,33	84,35	85,17

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet har förtgått i likhet med tidigare år.

Under året har bolaget skrivit ned aktier i dotterbolag med 602 mkr vilket är en följd av nedskrivningar av fastigheter i dotterbolagen.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad förlust	-1 501 601 271
erhållna aktieägartillskott	5 362 563 925
årets förlust	<u>-354 152 316</u>
	3 506 810 338

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	<u>3 506 810 338</u>
	3 506 810 338

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-142 193	-162 424
		<u>-142 193</u>	<u>-162 424</u>
Rörelseresultat		-142 193	-162 424
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-341 576 027	-979 271 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	45 746 176	24 432 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-58 552 555</u>	<u>-34 011 844</u>
		-354 382 406	-988 851 161
Resultat efter finansiella poster		-354 524 599	-989 013 585
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-2 240 000	0
Erhållna koncernbidrag		<u>4 000 000</u>	<u>5 650 000</u>
		1 760 000	5 650 000
Resultat före skatt		-352 764 599	-983 363 585
Skatt på årets resultat	5	-1 387 717	0
Årets resultat		<u>-354 152 316</u>	<u>-983 363 585</u>

2024062612195

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

6

3 713 240 245

4 216 977 277

Fordringar hos koncernföretag

635 575 197

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 348 815 442

4 216 977 277

Summa anläggningstillgångar

4 348 815 442

4 216 977 277

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

110 960

726 319 111

Övriga fordringar

1 189 950

1 043 710

Summa kortfristiga fordringar

1 300 910

727 362 821

Kassa och bank

Kassa och bank

17 833 678

12 784 375

Summa kassa och bank

17 833 678

12 784 375

Summa omsättningstillgångar

19 134 588

740 147 196

SUMMA TILLGÅNGAR

4 367 950 030

4 957 124 473

2024062613396

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 501 601 271

-298 237 685

Erhållet aktieägartillskott

5 362 563 925

5 362 563 925

Årets resultat

-354 152 316

-983 363 585

Summa fritt eget kapital

3 506 810 338

4 080 962 655

Summa eget kapital

3 506 910 338

4 081 062 655

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

2 240 000

0

Summa obeskattade reserver

2 240 000

0

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

593 400 000

593 400 000

Skulder till koncernföretag

253 140 000

0

Summa långfristiga skulder

846 540 000

593 400 000

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

0

274 128 070

Aktuell skatteskuld

1 387 717

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10 871 975

8 533 748

Summa kortfristiga skulder

12 259 692

282 661 818

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 367 950 030

4 957 124 473

2024062613#93

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2024062613498

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	5 064 326 240	-983 363 585	4 080 962 655
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-983 363 585	983 363 585	0
Utdelning till aktieägare			-220 000 000		-220 000 000
Årets förlust				-354 152 316	-354 152 316
Belopp vid årets utgång	100 000	0	3 860 962 655	-354 152 316	3 506 810 339

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar och skulder

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

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

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

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

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

Inkomstskatt

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

Aktuell skatt

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

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

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

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Resultat från andelar i koncernföretag	2023	2022
	Utdelning	260 287 045	44 483 480
	Nedskrivningar	-601 863 072	-1 023 755 200
		<u>-341 576 027</u>	<u>-979 271 720</u>
Not 3	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntor	36 626 168	24 432 403
	Kursdifferens	9 120 007	
		<u>45 746 175</u>	<u>24 432 403</u>

NOTER

Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntor	58 552 555	28 469 258
	Kursdifferens	0	5 542 586
		<u>58 552 555</u>	<u>34 011 844</u>

Not 5	Skatt på årets resultat	2023	2022
	Aktuell skatt	-1 387 717	0

Not 6	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Företag	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
	Organisationsnummer	Säte	Redovisat värde
	Ramsbury Property DK ApS 38703331	Köpenhamn 100,00%	141 961 988
	Ramsbury Property US Inc 13-3455133	Delaware 100,00%	606 928 622
	Benedico Immobiliare S.R.L. 8283100967	Milano 100,00%	1 129 306 650
	334 Ramsbury Oxford Ltd. 5073227	London 100,00%	2 048 362 333
	Green Prince NY Sarl B238024	Luxembourg 100,00%	290 417 684
			<u>3 713 240 245</u>
			<u>4 216 977 277</u>

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Ramsbury Property DK ApS	118 958 114	-23 123 798
Ramsbury Property US Inc	598 698 387	15 478 822
Benedico Immobiliare S.R.L.	1 106 969 815	10 851 191
334 Ramsbury Oxford Ltd.	1 609 438 409	-628 984 568
Green Prince NY Sarl	286 915 413	-562 160

Not 7	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	<u>846 540 000</u>	<u>593 400 000</u>
		846 540 000	593 400 000

Not 8 Koncernförhållanden

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

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

NOTER


Stockholm 2024-06-12

2024062612209

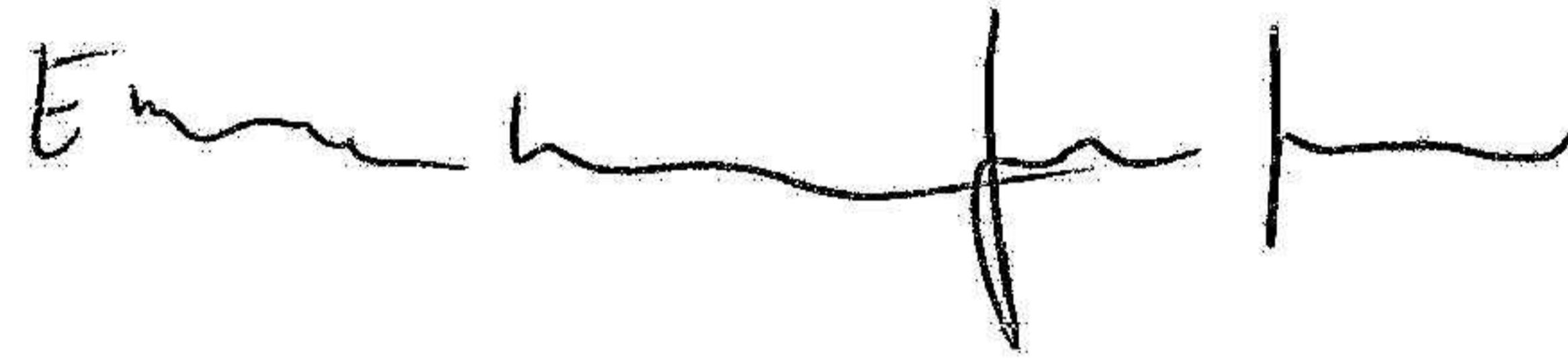

Stefan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-06-14

Ernst & Young AB


Åsa Lundvall
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





Building a better
working world

2024062613280

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ramsbury Property International Holding AB för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ramsbury Property International Holding AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

2024062617583

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ramsbury Property International Holding AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Ramsbury Property International Holding AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 14 juni 2024

Ernst & Young AB

Åsa Lundvall
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

**Årsredovisning
och
koncernredovisning
Ramsbury Property AB**

Org.nr 556056-6126

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Årsredovisning och koncernredovisning

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

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Rapport över förändringar i eget kapital	10
Kassaflödesanalys	11
Moderföretaget	
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Rapport över förändringar i eget kapital	15
Kassaflödesanalys	16
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	17
Noter	17

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Koncernen äger och förvaltar fastigheter belägna i de mest centrala delarna av världsstäder såsom Stockholm, London, Paris, München, Rom, New York och Washington DC m.fl.
Beståndet består av kommersiella fastigheter med till största delen kontors- och butikshyresgäster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har koncernen skrivit ned fastigheter med ett totalt belopp om 839 mkr (1 058 mkr).

Moderbolaget har skrivit ned aktier i dotterbolag med 574 mkr (986 mkr) vilket är en direkt följd av nedskrivning av fastigheter.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Ägarförhållanden

Ramsbury Property AB ägs till 100% av Stefan Persson.

Flerårsöversikt koncernen

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter (tkr)	1 659 180	1 535 508	1 384 990	1 434 137
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-613 521	-675 795	342 217	-279 196
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	36%	35%
Avkastning på eget kapital (%)	neg	neg	11%	neg
Balansomslutning (tkr)	22 244 539	22 815 722	21 972 513	20 535 822
Soliditet (%)	11%	14%	14%	13%
Antal anställda	7	8	8	6

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	2 710 813 568
Årets resultat	-372 782 794
	2 338 030 774
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 338 030 774
	2 338 030 774

2024090302672

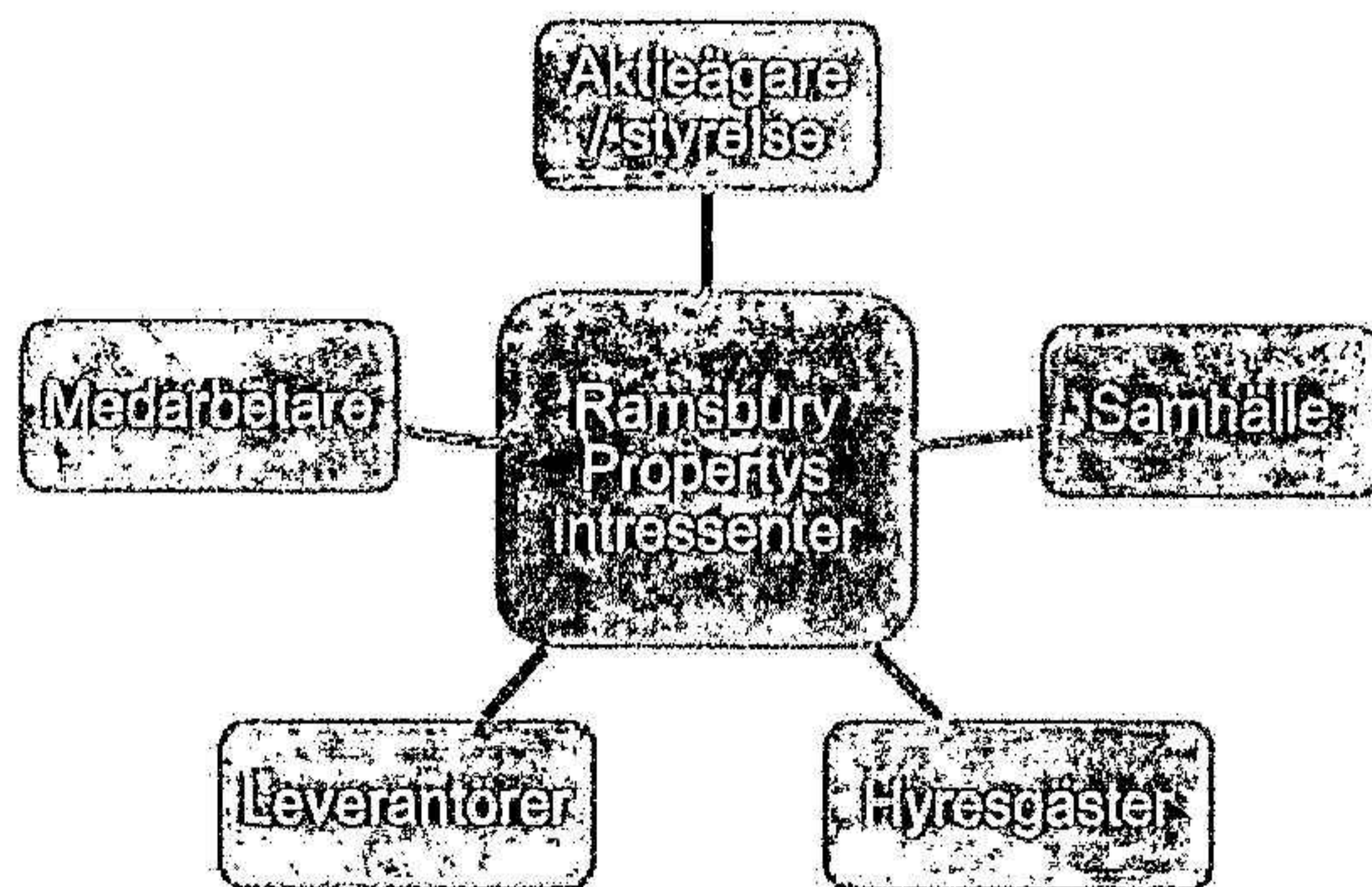
Hållbarhetsrapport

Affärsmodell

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

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Ramsbury Property har kartlagt bolagets intressenter. De intressenter som bedömts som primära har en direkt påverkan på Ramsbury Property's verksamhet, alternativt Ramsbury Property har en direkt påverkan på dem, såsom hyresgäster, leverantörer, aktieägare/styrelse, samhälle samt medarbetare. Ramsbury Property's hållbarhetsarbete syftar till att ge positiva effekter för samtliga intressenter,



Ramsbury Property för en kontinuerlig dialog med intressenterna genom regelbundna möten och uppföljningar. Utifrån dialoger med bolagets intressenter har en väsentlighetsanalys genomförts för att identifiera de områden som är mest betydande för bolagets ekonomiska-, miljömässiga-, och sociala påverkan. Resultatet av väsentlighetsanalysen åskådliggör vilka områden som står i fokus för Ramsbury Property's hållbarhetsarbete samt vilka av FN:s globala hållbarhetsmål de relaterar till.

Ramsbury Property's väsentliga hållbarhetsaspekter	Hållbarhetsmål
• Energieffektivitet i Ramsbury Property's fastigheter	
• Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser från uthyrda fastigheter	13 BEHÅLL OCH FÖRÄNDR KLIMATET
• Trygga och hälsosamma miljöer i Ramsbury Property's fastigheter	
• Medarbetares arbetsmiljö och hälsa • Krav från leverantörer avseende miljöhänsyn, arbets- och sociala förhållanden	8 ANSÄNDRA ARBETSVILKOR OCH EKONOMISK VILDA
• Icke diskriminering	5 QVÄNTLIGHET
• Motverka korrupktion och mutor	16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN

Miljö

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

Inom miljöområdet handlar det dels om att identifiera och värdera miljörisker i samband med fastighetsförvärv, dels om att hantera eventuella miljöskulder i det befintliga fastighetsbeståndet. Genom att göra detta bidrar Ramsbury Property till att motverka klimatförändringar och riskerna de medför. Ramsbury Propertys miljömässiga ansvarstagande baseras på den miljöpolicy som togs fram 2017.

Genom att arbeta aktivt med miljöaspekter i verksamheten kan Ramsbury Property bidra till en bättre miljö för både sina hyresgäster och samhället i stort. Ramsbury Property påverkar miljön genom sin verksamhet, bland annat i form av energianvändning, avfallsgenerering samt användning av material. Ramsbury Property arbetar med att utveckla dessa områden i den löpande förvaltningen, i enlighet med gällande regelverk och lagstiftning. Utvecklingen sker i syfte att hitta lösningar som är effektiva för användaren, och effektiva ur ett kostnads- och hållbarhetsperspektiv.

Hållbara och högkvalitativa material används i stor utsträckning i samband med ombyggnationer av fastigheterna. Ramsbury Property använder i möjligaste mån slitstarkt kakel eller kalksten samt riktigt parkettgolv istället för laminatgolv. Ramsbury Property verkar för minskad klimatpåverkan genom att säkerställa att fastigheterna förses med utrustning som håller under lång tid, exempelvis ventilationssystem och belysning. Ombyggnationscykeln blir längre och behovet av löpande underhåll samt nya material och produkter minskar.

Energiförbrukningen i Ramsbury Propertys fastigheter i Sverige var under 2023 23 749 MWh.

Byggnader	2023	2022
Fjärrvärme (MWh)	8 805	8 115
Fjärrkyla (MWh)	3 730	3 579
El (MWh)	11 214	10 981
Totalt energianvändning	23 749	22 675

Ramsbury Property arbetar aktivt med effektiva och hållbara energilösningar. På fastigheten Beridarebanan 13 i Stockholm har solpaneler installerats med en effekt på 138 kW. Solcellerna producerade under 2023 cirka 83 MWh. Solenergi stod för drygt sex procent av fastighetens elförbrukning.

Sociala förhållanden och personal

Krav på leverantörer avseende miljöhänsyn, arbets- och sociala förhållanden

Ramsbury Property köper in en stor del material och tjänster från olika leverantörer, där el, fjärrvärme, vatten, fastighetsskötsel, städ, yttre skötsel, målning och reparation av installationer står för en stor andel. År 2017 tog Ramsbury Property fram en uppdaterad leverantörspolicy. Policyn fungerar som en uppförandekod för leverantörer och utgår från bolagets grundläggande värderingar. Koden anger de minimikrav som Ramsbury Property-koncernens leverantörer ska respektera och uppfylla inom den egna verksamheten och inom leverantörskedjan.

Under 2023 har samtliga nya leverantörer (av väsentlig betydelse) har tagit del av Ramsbury Propertys leverantörspolicy. 100 procent av de nya leverantörerna har bekräftat att de accepterar samt avser att följa innehållet i leverantörspolicyn.

Trygga och hälsosamma miljöer i fastigheterna

Ramsbury Propertys hyresgäster ska alltid kunna lita på att Ramsbury Propertys fastigheter erbjuder en arbetsmiljö som är säker, tillgänglig och hälsosam. Att säkerställa att fastigheterna är säkra och anpassade till särskilda behov är därför ett mycket viktigt område i

I fastigheterna kan det av olika anledningar uppstå behov av sanering eller mer övergripande åtgärder för att avhjälpa fel som kan riskera hälsa och säkerhet. För Ramsbury Property handlar det först och främst om att bedriva ett systematiskt arbete i förvaltningen som motverkar uppkomsten av sådana problem. Vid behov av sanering agerar Ramsbury Property enligt gällande regler och lagar och åtgärdar problemen på ett effektivt sätt. Kommunikationen med hyresgäster som påverkas är öppen och tät och Ramsbury Property arbetar för att lösa eventuella problem på ett sätt som påverkar hyresgästen i så liten utsträckning som möjligt.

Medarbetares arbetsmiljö och hälsa

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

Personalomsättningen i bolaget är låg. Under 2023 har en medarbetare lämnat bolaget (inga under 2022). Som en del i att förebygga samt behandla ohälsa omfattas samtliga anställda av sjukvårdsförsäkring.

Mänskliga rättigheter

Ramsbury Property anser att respekt för mänskliga rättigheter är grundläggande för en framgångsrik verksamhet. Som framgår i bolagets framarbetade jämställdhets- och diskrimineringspolicy finns en grundsyn om alla människors lika värde och rätt till likabehandling och ett ansvar att respektera mänskliga rättigheter. Ramsbury Property's arbetsklimat ska kännetecknas av respekt, förståelse, och kunskap om andra människor.

Antikorruption

På Ramsbury Property finns en uttalad strävan efter att agera med trovärdighet, ärlighet och öppenhet i alla sammanhang, samt en förväntan att denna uppfattning delas även av bolagets medarbetare, affärspartners och andra aktörer som koncernen har kontakt eller gör affärer med. För att säkerställa att detta sker arbetar Ramsbury Property för att motverka alla former av bedrägerier, stölder och oegentligheter, både avsiktliga och sådana som sker genom oavsikligt agerande.

Ramsbury Property har sedan 2017 en framarbetad policy för affärsetik och en för antikorruption för att främja god affärsetik inom bolaget. Policyn för affärsetik utgör Ramsbury Property's uppförandekod och där beskrivs värderingar, ståndpunkter och processen för att rapportera misstankar. På Ramsbury Property har det aldrig rapporterats några misstankar om bedrägerier eller oegentligheter.

Koncernens resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	2,3	1 659 180	1 535 508
Övriga rörelseintäkter		39 422	68 414
		1 698 602	1 603 922
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drifts- och underhållskostnader		-382 634	-362 600
Övriga externa kostnader	4	-60 215	-131 911
Personalkostnader	5	-67 368	-53 290
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-1 205 273	-1 393 404
		-1 715 490	-1 941 204
Rörelseresultat	13	-16 888	-337 282
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 234	1 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-687 204	-473 816
Valutakursdifferenser		75 337	134 303
		-596 633	-338 513
Resultat efter finansiella poster		-613 521	-675 795
Skatt på årets resultat	6	-136 361	-111 065
Övrig skatt		1 801	377
Årets resultat		-748 081	-786 484

Koncernens balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 792 969	21 227 084
Inventarier, verktyg och installationer	8	43 169	38 183
		20 836 138	21 265 267
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		20 721	20 312
Andra långfristiga fordringar		1 873	1 427
		22 594	21 739
Summa anläggningstillgångar		20 858 732	21 287 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		270 667	193 302
Aktuell skattefordran		24 620	27 218
Övriga fordringar		249 534	271 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	84 447	69 648
		629 268	561 928
<i>Kassa och bank</i>	12	756 539	966 787
Summa omsättningstillgångar		1 385 806	1 528 716
SUMMA TILLGÅNGAR		22 244 539	22 815 722

Koncernens balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		400 100	400 100
Övrigt tillskjutet kapital		4 024 223	4 024 223
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-1 912 639	-1 203 848
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 511 684	3 220 475
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2 078	1 643
Uppskjuten skatteskuld	6	117 365	113 837
		119 443	115 480
Långfristiga skulder			
Skulder till närstående	10	6 724 316	3 740 023
Skulder till kreditinstitut	10	850 540	850 540
		7 574 856	4 590 563
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Skulder till närstående, kortfristig del		10 778 083	13 598 587
Leverantörsskulder		146 945	90 307
Aktuella skatteskulder		68 032	133 633
Övriga skulder		166 478	267 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	379 018	299 500
		12 038 556	14 889 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 244 539	22 815 722

2024090302679

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	400 100	4 024 223	-1 265 203	-	3 159 120
Omräkningsdifferenser			847 839	-	847 839
Årets resultat			-786 484	-	-786 484
Utgående balans 2022-12-31	400 100	4 024 223	-1 203 848	0	3 220 475
Omräkningsdifferenser			39 290	-	39 290
Årets resultat			-748 081	-	-748 081
Utgående balans 2023-12-31	400 100	4 024 223	-1 912 639	0	2 511 684

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-16 888	-337 282
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar	7, 8	1 205 273	1 393 404
Avsättningar		165	9 255
Valutakursvinster/förluster		46 552	-23 731
		1 235 102	1 041 646
Erhållen ränta		15 234	1 000
Erlagd ränta		-716 746	-444 274
Betald inkomstskatt		-194 211	-49 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		339 379	549 323
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-79 933	-61 307
Förändring av rörelseskulder		125 213	97 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten		384 659	585 864
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-	-25
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-747 259	-969 440
Förändring övriga finansiella tillgångar		-446	-378
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-747 705	-969 843
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upplagna lån		389 424	1 733 697
Amortering av skuld		-233 548	-1 370 775
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		155 876	362 922
Årets kassaflöde		-207 170	-21 057
Likvida medel vid årets början		966 788	925 311
Kursdifferens i likvida medel		-3 079	62 534
Likvida medel vid årets slut	12	756 539	966 788

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	2,3	620 574	584 915
Övriga rörelseintäkter		26 107	46 551
		646 681	631 466
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drifts- och underhållskostnader		-144 477	-157 318
Övriga externa kostnader	4	-15 838	-12 918
Personalkostnader	5	-67 368	-53 290
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-93 171	-80 476
Övriga rörelsekostnader		-320 855	-304 002
Rörelseresultat	13	325 827	327 464
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	15	-354 152	-986 602
Ränteintäkter från koncernföretag		243 591	157 801
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 372	635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 709	-387 618
Valutakursdifferenser		36 572	125 695
		-592 326	-1 090 089
Resultat efter finansiella poster		-266 499	-762 625
Bokslutsdispositioner	14	-68 200	-78 850
Resultat före skatt		-334 699	-841 475
Skatt på årets resultat	6	-38 083	-47 341
Årets resultat		-372 783	-888 816

Moderföretagets balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 397 852	3 409 707
Inventarier, verktyg och installationer	8	7 538	7 445
		3 405 391	3 417 152
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15,16	6 545 096	7 119 248
Fordringar hos koncernföretag	17	6 860 733	7 055 547
Uppskjuten skattefordran		484	371
Andra långfristiga fordringar		1 873	1 427
		13 408 187	14 176 593
Summa anläggningstillgångar		16 813 577	17 593 745
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och hyresfordringar		1 977	645
Övriga fordringar		11 508	39 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	39 485	35 254
		52 970	75 014
<i>Kassa och bank</i>	12	167 715	117 103
Summa omsättningstillgångar		220 685	192 117
SUMMA TILLGÅNGAR		17 034 262	17 785 862

Moderföretagets balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		400 100	400 100
Reservfond		80 020	80 020
		480 120	480 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 710 814	3 599 630
Årets resultat		-372 783	-888 816
		2 338 031	2 710 814
Summa eget kapital		2 818 151	3 190 934
Obeskattade reserver	19	312 500	252 300
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2 078	1 643
Uppskjuten skatteskuld	6	22 667	21 726
		24 745	23 369
Långfristiga skulder			
Skulder till närstående	10	2 446 276	1 341 450
Skulder till kreditinstitut	10	257 140	257 140
		2 703 416	1 598 590
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Skulder till närstående, kortfristig del		10 445 203	11 813 118
Leverantörsskulder		17 457	12 655
Skulder till koncernföretag		-	222 566
Aktuella skatteskulder		5 532	54 013
Övriga skulder		24 246	11 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	183 012	106 426
		11 175 450	12 720 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 034 262	17 785 862

2024090302584

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2022-01-01	400 100	80 020	3 423 640	175 991
Omföring resultat föregående år			175 991	-175 991
Årets resultat				-888 816
Utgående balans 2022-12-31	400 100	80 020	3 599 632	-888 816
Omföring resultat föregående år			-888 816	888 816
Årets resultat				-372 783
Utgående balans 2023-12-31	400 100	80 020	2 710 815	-372 783

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	325 827	327 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	7,8 93 171	80 476
Valutakursvinster/förluster	7 787	-12 171
	426 785	395 769
Erhållen ränta	248 963	158 436
Erlagd ränta	-552 338	-357 840
Betald inkomstskatt	-85 736	-23 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	37 674	172 393
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	21 131	58 878
Förändring av rörelseskulder	93 743	19 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152 548	250 543
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av andelar i koncernföretag	-	-25
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-81 411	-157 363
Lämnade aktieägartillskott	-	-98 677
Förändring övriga finansiella tillgångar	-11	34
Förändring av fordran koncernföretag	223 618	-351 708
Kassaflöde från investeringsverksamheten	142 196	-607 739
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	579 026
Amortering av skuld	-456 114	-231 006
Erhållen utdelning	220 000	0
Lämnat koncernbidrag	-8 000	-6 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-244 114	341 370
Årets kassaflöde	50 631	-15 826
Likvida medel vid årets början	117 103	131 423
Kursdifferens i likvida medel	-19	1 506
Likvida medel vid årets slut	12 167 715	117 103

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciper

Koncernredovisning

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

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

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

Omräkning av utländska dotterföretags resultat- och balansräkningar sker enligt dagskursmetoden. Detta innebär att tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurser samt att resultaträkningarna omräknas till genomsnittskurs under räkenskapsåret.

Omräkningsdifferenser redovisas direkt mot eget kapital i koncernen. Fordringar och skulder i utländsk valuta, vilka är effektivt skyddade av en motpost i utländsk valuta (valutasäkring), redovisas med hänsyn tagen till detta. Det innebär att valutafluktuationer på dessa balansposter inte påverkar dess bokförda värden i moderbolaget. Valutakursdifferenser som uppkommer avseende dessa lån redovisas mot eget kapital i koncernen.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter

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

Övriga intäkter

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

Ränteintäkter

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter

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

Ersättningar till anställda

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

Omräkning av poster i utländsk valuta

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

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

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

Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

Uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar samt eventuella nedskrivningar. Upplysning om fastighetsportföljens bedömda marknadsvärde lämnas i not 7. Värderingen innefattar bedömningar och antaganden som anses vara väsentliga för redovisade värden samt notupplysningar. Beräkningen av fastighetsportföljens bedömda marknadsvärde per balansdagen har upprättats enligt direktavkastningsmetoden. Värderingarna per balansdagen såväl som jämförelseårets värderingar har delvis upprättats av oberoende värderingsman samt delvis av bolagets personal. Avkastningskraven använda vid beräkningen löper inom spannet 3,08%-6,06%. Värdering av fastigheter i utlandet sker i lokal valuta. För upplysning av bedömt marknadsvärde i not 7 sker omräkning av utländska belopp till balansdagens kurs.

Underskottsavdrag

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i koncernföretag

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Sverige	692 646	640 558	620 574	584 915
Övriga Europa	875 801	803 134	-	-
USA	90 734	91 816	-	-
	1 659 180	1 535 508	620 574	584 915

Under året har omförhandling av vissa kontrakts hyresnivåer skett.

Not 3 Leasingavtal - leasegivare

Operationell leasing

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

Utöver kommersiella hyresavtal har koncernen ett antal bostadskontrakt. Den totala årshyran för dessa under 2023 uppgick till 21 810 tkr. Bostadskontrakten löper tills vidare.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom 1 år	1 451 806	1 471 523	622 012	655 568
Senare än 1 år men inom 5 år	4 879 065	3 098 416	2 150 879	655 125
Senare än 5 år	2 129 178	1 842 362	212 539	547 960
	8 460 049	6 412 301	2 985 430	1 858 653

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
<i>EY</i>				
Revisionsuppdraget	2 001	1 837	1 058	974
Skatterådgivning	305	268	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
	2 306	2 105	1 058	974
<i>Övriga revisorer</i>				
Revisionsuppdraget	622	530	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
	622	530	0	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023		2022	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	7,0	57%	8,0	50%
	7,0	57%	8,0	50%
Koncernen totalt	7,0	57%	8,0	50%

Löner och andra ersättningar

	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
<i>Moderföretaget</i>				
	39 927	27 157	34 765	18 174
		(11 605)		(5 594)
Koncernen totalt	39 927	27 157	34 765	18 174
		(11 605)		(5 694)

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

Not 6 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	133 008	95 358	37 255	44 632
Justering avseende tidigare år	-	-	-	-246
Övrig skatt	-1 801	-377	-	-
Förändring uppskjuten skatt	3 352	15 707	829	2 955
Summa redovisad skatt	134 560	110 688	38 083	47 341
Genomsnittlig effektiv skattesats	-	-	-	-

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	-613 521	-675 795	-334 699	-841 475
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6 %:	-126 385	-139 214	-68 948	-173 344
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	309 997	436 575	120 474	204 016
Ej skattepliktig intäkt	-98 674	-8 732	-45 358	-9
Skattemässig avskrivning fastighet	-98 151	-197 424	1 824	-741
Schablonintäkt periodiseringsfond	1 008	186	1 008	186
Ej aktiverade underskott/nyttjade underskott	69 616	-5 351	-	-
Övriga skattemässiga korrigeringar	75 597	9 318	28 255	14 525
Redovisad skatt	133 008	95 358	37 255	44 632
Effektiv skattesats	-	-	-	-

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till				
Temporära skillnader, fastigheter	51 822	61 863	22 667	21 726
Temporära skillnader, övrigt	-	-	-	-
Obeskattade reserver	65 543	51 974	-	-
	117 365	113 837	22 667	21 726

Not 7 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 608 199	26 095 033	4 477 736	4 320 524
Årets anskaffningar	737 814	957 051	79 746	157 212
Utrangeringar, försäljningar samt övriga omklassificeringar	-	-38	-	-
Omräkningsdifferens	-46 251	1 556 153	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 299 763	28 608 199	4 557 482	4 477 736
Ingående avskrivningar	-5 060 999	-4 326 269	-1 005 329	-926 668
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-362 297	-331 529	-91 601	-78 661
Omräkningsdifferens	75 128	-403 201	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 348 168	-5 060 999	-1 096 930	-1 005 329
Ingående nedskrivningar	-2 320 116	-1 262 348	-62 700	-62 700
Årets nedskrivningar	-838 509	-1 057 768	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 158 625	-2 320 116	-62 700	-62 700
Utgående redovisat värde	20 792 969	21 227 084	3 397 852	3 409 707
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
Redovisat värde	20 792 969	21 227 084	3 397 852	3 409 707
Verkligt värde	35 686 782	37 304 360	13 300 000	13 567 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 723	76 966	44 950	44 799
Årets anskaffningar	9 445	12 389	1 665	151
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Omräkningsdifferens	-120	2 368	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 048	91 723	46 615	44 950
Ingående avskrivningar	-53 540	-48 375	-37 505	-35 691
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-4 467	-4 106	-1 571	-1 814
Omräkningsdifferens	128	-1 059	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 879	-53 540	-39 076	-37 505
Utgående redovisat värde	43 169	38 183	7 539	7 445

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	48 771	37 626	25 683	19 816
Förutbetald tomträttsavgäld	5 013	4 942	4 942	4 942
Förutbetalda försäkringspremier	11 244	5 555	520	538
Upplupna intäkter	6 225	6 791	6 051	6 736
Övrigt	13 194	14 734	2 289	3 222
	84 447	69 648	39 485	35 254

Not 10 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	850 540	850 540	257 140	257 140
Skulder till närstående	6 724 316	3 740 023	2 446 276	1 341 450
	7 574 856	4 590 563	2 703 416	1 598 590
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Skulder till närstående	-	-	-	-
	0	0	0	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader - personal	76 982	59 938	76 982	59 938
Upplupna räntekostnader	19 873	12 908	9 059	4 429
Upplupna kostnader - fastigheter	19 479	5 818	3 061	2 154
Förutbetalda hyresintäkter	246 937	208 336	85 861	39 254
Övriga poster	15 747	12 500	8 049	651
	379 018	299 500	183 012	106 426

Not 12 Kassa och bank

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Disponibla tillgodohavanden, bank	756 539	966 787	167 715	117 103
	756 539	966 787	167 715	117 103

Not 13 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

2024090302693

Not 14 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2023	2022
Lämnat koncernbidrag	-8 000	-6 650
Återföring från periodiseringsfond	-	-
Avsättning till periodiseringsfond	-60 200	-72 200
	-68 200	-78 850

Not 15 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 119 248	8 007 147
Årets anskaffningar	-	25
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Nedskrivningar	-574 152	-986 602
Lämnade aktieägartillskott	-	98 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 545 096	7 119 248
Utgående redovisat värde	6 545 096	7 119 248

Not 16 Specifikation av andelar i koncernföretag

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

Direktägda bolag

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

Indirekt ägda bolag

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

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 055 547	6 547 192
Nya lån och ränta	545 549	840 014
Amorteringar	-769 167	-488 306
Valutaomräkning	28 804	156 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 860 733	7 055 547
Utgående redovisat värde	6 860 733	7 055 547

Not 18 Antal aktier

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

Not 19 Obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2018	34 600	34 600
Periodiseringsfond avsatt 2019	38 500	38 500
Periodiseringsfond avsatt 2020	13 700	13 700
Periodiseringsfond avsatt 2021	93 300	93 300
Periodiseringsfond avsatt 2022	72 200	72 200
Periodiseringsfond avsatt 2023	60 200	-
	312 500	252 300

Not 20 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	1 329 493	1 363 506	465 915	465 915
	1 329 493	1 363 506	465 915	465 915

Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens slut.

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31		2022-12-31	
	Förslag till resultatdisposition (kronor)			
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel				
Balanserat resultat	2 710 813 568	3 599 629 435		
Årets resultat	-372 782 794	-888 815 867		
	2 338 030 774	2 710 813 568		
disponeras så att				
i ny räkning överföres	2 338 030 774	2 710 813 568		
	2 338 030 774	2 710 813 568		

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av rörelsens intäkter

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningen undertecknades i Stockholm av samtliga 2024- **06-12**


Stefan Persson


Jyrki Fervonen
Verställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den **14 juni 2024**



Asa Lundvall
Auktoriserad Revisor



Building a better
working world

2024090302696

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ramsbury Property AB för år 2023 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-6.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisnings- och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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



Building a better
working world

2024090302697

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Ramsbury Property AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-6 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 14 juni 2024

Åsa Lundvall
Auktoriserad revisor