

AR Vann Fastigheter AB
Org nr 556752-5158

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i AR Vann Fastigheter AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2023-06-07.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Möln dal den 2023-06-07



Manne Aronsson

AR Vann Fastigheter AB
Org nr 556752-5158

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

AR Vann Fastigheter AB, med säte i Mölndal, äger fastigheten Lingådde 1:5 i Lysekils kommun. Fastigheten är en större hotell- och konferensanläggning som innefattar 151 dubbelrum och fem sviter. Fastigheten är modern med väldesignade spa-, hotell- och konferensanläggningar med ett unikt läge.

Driften på anläggningen bedrivs av systerföretaget Meholmen Hotell AB under namnet Vann SPA Hotell Konferens. Hyran är omsättningsbaserad, med en bestämd minimihyra.

Bolaget har inte någon anställd personal. Administration och fastighetsförvaltning har under året köpts in från Aspelin-Ramm Fastigheter AB.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Aspelin-Ramm Hotell AB, org. nr 556742-2059, Mölndal, som i sin tur ägs till 100 % av Aspelin Ramm-Fastigheter AB, org.nr 556552-0805, Göteborg, ett helägt dotterbolag till Aspelin-Ramm Utveckling AS, Oslo.

Yttersta moderbolaget är Aspelin Ramm Holding AS, Oslo, org.nr 925 397 121.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	27 719	18 656	13 968	18 264
Resultat efter finansiella poster	tkr	12 363	5 557	1 169	5 080
Balansomslutning	tkr	157 499	150 351	148 716	154 699
Soliditet	%	12,3	6,4	3,5	2,6
Antal anställda	st	0	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	9 520 710
Årets vinst	9 754 939
	<hr/>
kronor	19 275 649

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 10 000 kr per aktie, totalt	10 000 000
i ny räkning överförs	9 275 649
	<hr/>
kronor	19 275 649

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Resultaträkning	Not	2022	2021
Hysesintäkter	5, 6	27 719	18 656
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-9 323	-8 103
Driftnetto		<u>18 396</u>	<u>10 553</u>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 746	-4 933
Bruttoresultat		<u>14 650</u>	<u>5 620</u>
Administrationskostnader	6	-3	-3
Övriga rörelseintäkter	8	-	1 290
Rörelseresultat	6	<u>14 647</u>	<u>6 907</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 285	-1 350
Summa resultat från finansiella poster		<u>-2 284</u>	<u>-1 350</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>12 363</u>	<u>5 557</u>
Skatt på årets resultat	11	-2 608	-1 206
Årets vinst		<u>9 755</u>	<u>4 351</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2023062717980

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12	136 140	136 117
Maskiner och inventarier	13	761	2 623
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	14	748	-
		<u>137 649</u>	<u>138 740</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>137 649</u>	<u>138 740</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyresfordringar		5	12
Fordringar hos koncernföretag	4	16 678	10 489
Aktuella skattefordringar		-	269
Övriga kortfristiga fordringar		995	757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29	76
		<u>17 707</u>	<u>11 603</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>2 143</u>	<u>8</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>19 850</u>	<u>11 611</u>
Summa tillgångar		<u>157 499</u>	<u>150 351</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst	15	9 520	5 169
Årets vinst		9 755	4 351
		19 275	9 520
Summa eget kapital		<u>19 375</u>	<u>9 620</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	7 794	7 388
Summa avsättningar		<u>7 794</u>	<u>7 388</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	-	62 775
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>62 775</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		89 775	31 725
Leverantörsskulder		1 077	1 369
Skulder till koncernföretag		36 377	37 347
Aktuella skatteskulder		1 105	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 996	127
Summa kortfristiga skulder		<u>130 330</u>	<u>70 568</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>157 499</u>	<u>150 351</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Eget kapital 2020-12-31	100	5 169	5 269
Årets resultat	—	<u>4 351</u>	<u>4 351</u>
Eget kapital 2021-12-31	100	9 520	9 620
Årets resultat	—	<u>9 755</u>	<u>9 755</u>
Eget kapital 2022-12-31	100	19 275	19 375

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		14 647	6 907
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</i>			
- Avskrivningar		3 746	4 933
Erhållen ränta		1	-
Erlagd ränta		-2 285	-1 350
Betald/erhållen skatt		-828	-
		<u>15 281</u>	<u>10 490</u>
Ökning/minskning hyresfordringar		7	-12
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-6 380	-6 255
Ökning/minskning leverantörsskulder		-292	1 299
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		899	-57 412
		<u>9 515</u>	<u>-51 890</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 655	-1 475
		<u>-2 655</u>	<u>-1 475</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	53 000
Amortering av skuld		-4 725	-
		<u>-4 725</u>	<u>53 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		2 135	-365
Likvida medel vid årets början		8	373
		<u>2 143</u>	<u>8</u>
Likvida medel vid årets slut	18		

Noter

Not 1 Allmän information

AR Vann Fastigheter AB med org.nr 556752-5158 har sitt säte i Mölndal.

Bolaget ägs till 100 % av Aspelin-Ramm Hotell AB, org. nr 556742-2059, Mölndal. Aspelin-Ramm Fastigheter AB är det närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår. Moderföretag för hela koncernen är Aspelin Ramm Holding AS (org.nr 925 397 121) med säte i Oslo.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om going concern.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Aspelin-Ramm Fastigheter AB.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Hyresgästanpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade långsiktiga värdet skrivs det redovisade värdet ner till detta långsiktiga värde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens långsiktiga värde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra 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 aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar. Kostnader för nya pantbrev som inte är direkt förknippade med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Finansiella instrument

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Finansiella instrument som redovisas i bolagets balansräkning inkluderar på tillgångssidan lånefordringar och hyresfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter. Finansiella instrument värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i bolagets balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från bolagets balansräkning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar och andra fordringar i balansräkningen. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader. Avseende fordringar hos koncernföretag finns inga förfallotider.

Upplåning

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Upplåningen från Aspelin Ramm Fastigheter AB grundar sig både på moderbolagets långsiktiga och kortsiktiga upplåning och är helt rörliga och regleras dagligen utifrån kassabehållningen på bolagets konto, varför lånen klassificeras som kortfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas inte utan redovisas på respektive tillgångs- och skuldkonto. När det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder under innevarande år så som f-skatt och fastighetsskatt så kvittas dessa skattefordringar och skatteskulder om de hänförs till skatt debiterade av samma skatteverk där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalingar.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

-Värdering av förvaltningsfastigheter

Not 4 Finansiella riskhantering och finanspolicyer

Då bolaget ingår i Aspelin Ramm AB-koncernen så hanteras finansiella risker på koncernnivå.

Finansiella riskfaktorer

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande främst ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Samtliga dessa risker hanteras i enlighet med bolagets finanspolicy. Koncernens övergripande strategi fokuserar på att minska potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat och minimera koncernens ränte- och upplåningsrisker.

Marknadsrisk

Ränterisk

Bolaget har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar bolagets nettoresultat negativt. Under 2022 bestod bolagets upplåning av svenska kronor till rörlig ränta.

Aspelin Ramm koncernen minimerar ränterisken med hjälp av varierande löptider avseende förfallotidpunkten för lånen och räntebindningen i syfte att skapa en optimal förfallostruktur. Ränterisken bevakas löpande för upplåning till rörlig ränta, som styrinstrument används en normportfölj med tillhörande ränteriskram som koncernen skall hålla sig inom.

Den genomsnittliga räntan på bolagets lån uppgår till 1,40 procent (1,02 procent).

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årsskiftet till 0,25 år (0,25 år).

Valutarisk

Bolaget har ingen valutarisk då det inte förekommer transaktioner i utländsk valuta (transaktionsrisk).

Prisrisk

Bolaget har inga investeringar i aktieinstrument varför ingen prisrisk finns på finansiella tillgångar.

Kreditrisk

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. Bolagets kreditrisk innefattar främst hyresfordringar.

Kreditrisk i hyresfordringar

Förluster på hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Bolagets kreditkontroll innebär att innan kredit lämnas genomförs en kreditkontroll varvid information om kundens finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Hyran förskotts faktureras och betalas normalt i förskott.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. För att säkerställa en god betalningsberedskap för den operativa verksamheten skall Aspelin Ramm koncernen sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att likviditetsreserv finns. Aspelin Ramm skall eftersträva effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetsplanering. Bolaget ingår i ett koncernkonto.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk menas risken att refinansiering av ett lån som förfaller ej är genomförbart, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor. Aspelin Ramm strävar efter att begränsa refinansieringsrisken genom att förfallostrukturen i låneportföljen sprids över tiden samt att finansieringen sprids på flera motparter så att likviditetsproblem inte uppstår. Aspelin Ramm för kontinuerliga diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att dels trygga den långsiktiga finansieringen genom ett nära samarbete med ett mindre antal långgivare, dels optimera finansieringsstrukturen och därigenom frigöra ytterligare kapital som en del i finansiering av framtida förvärv.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att soliditeten långsiktigt skall uppgå till 50 procent (koncernbokslut enligt IFRS). Detta för att uppfylla kravet på finansiell styrka och på så sätt möjliggöra en fortsatt expansion.

Soliditeten anger hur stor del av tillgångarna som är finansierat med eget kapital.

Beräkning av verkligt värde

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för hyresfordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga fordringar och skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga till sin natur.

Med hänsyn till kort kreditbindning så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde.

	Kund- och lånefordringar	Övriga finansiella skulder värderat till uppl. anskaffnings- värde	Summa	
2022-12-31				
Hysesfordringar	5	-	5	
Fordringar hos koncernföretag	16 678	-	16 678	
Likvida medel	<u>2 143</u>	-	<u>2 143</u>	
Summa fordringar	18 826	0	18 826	
Skulder till kreditinstitut	-	89 775	89 775	
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	36 377	36 377	
Leverantörsskulder	-	1 077	1 077	
Upplupna driftskostnader	-	<u>574</u>	<u>574</u>	
Summa skulder	0	127 803	127 803	
2021-12-31				
Hysesfordringar	12	-	12	
Fordringar hos koncernföretag	10 489	-	10 489	
Likvida medel	<u>8</u>	-	<u>8</u>	
Summa fordringar	10 509	0	10 509	
Skulder till kreditinstitut	-	94 500	94 500	
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	37 347	37 347	
Leverantörsskulder	-	1 369	1 369	
Upplupna driftskostnader	-	<u>-</u>	<u>-</u>	
Summa skulder	0	133 216	133 216	
2022-12-31	0-1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år
Förfallostruktur lån	89 775	-	-	-
Skulder till koncernföretag	36 377	-	-	-
Leverantörsskulder	1 077	-	-	-
Upplupna driftskostnader	<u>574</u>	-	-	-
Summa	<u>127 803</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2021-12-31	0-1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år
Förfallostruktur lån	31 725	62 775	-	-
Skulder till koncernföretag	37 347	-	-	-
Leverantörsskulder	1 369	-	-	-
Upplupna driftskostnader	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa	<u>70 441</u>	<u>62 775</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 5 Hyresavtal

Hyresintäkterna utgörs av kontrakterade hyror justerade med eventuella hyresrabatter. Hyrorna räknas vanligen upp med index. Avtalen löper vanligen på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader och med en genomsnittlig förlängningsperiod om 3 år. Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Mindre än 1 år	11 762	10 611
1 - 5 år	47 049	17 685
Summa framtida hyresintäkter	<u>58 811</u>	<u>28 296</u>

Operationella leasingåtaganden

Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

Not 6 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Aspelin-Ramm-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inköp	(%)	33	30
Försäljning	(%)	100	100

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Drift	565	504
Fastighetsskatt	322	342
Underhåll	5 562	5 076
Uthyrning och fastighetsadministration	2 874	2 181
Summa direkta fastighetskostnader	<u>9 323</u>	<u>8 103</u>

Not 8 Övriga rörelseintäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Offentliga bidrag/statliga stöd	-	1 290
Summa	<u>0</u>	<u>1 290</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Övriga ränteintäkter	1	-
Summa	<u>1</u>	<u>0</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnad, koncernföretag	622	902
Räntekostnad, lån	1 663	448
Summa	<u>2 285</u>	<u>1 350</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt	-2 202	-808
Förändring uppskjuten skatt på temporära skillnader	-406	-398
	<hr/>	<hr/>
Skatt på årets resultat	<u>-2 608</u>	<u>-1 206</u>
Redovisat resultat före skatt	12 363	5 557
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-2 547	-1 145
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-61	-61
	<hr/>	<hr/>
Redovisad skattekostnad	<u>-2 608</u>	<u>-1 206</u>

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 808	141 333
Inköp	-	1 475
Omklassificeringar	1 907	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 715	142 808
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 614	-19 199
Årets avskrivningar	-1 433	-1 415
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-22 047</u>	<u>-20 614</u>
Utgående redovisat värde byggnader	<u>122 668</u>	<u>122 194</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 686	8 686
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 686	8 686
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde mark	<u>8 686</u>	<u>8 686</u>

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Markanläggning		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 026	9 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 026	9 026
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 789	-3 338
Årets avskrivningar	-451	-451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 240	-3 789
Utgående redovisat värde markanläggning	4 786	5 237
Summa utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	<u>136 140</u>	<u>136 117</u>

Bolaget genomför löpande intern fastighetsvärdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på fastigheten. Förvaltningsfastigheten värderas genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under tio år samt restvärdet år 10. 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 2 procent årligen. Marknadens direktavkastningskrav och kalkylräntor baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

En gång per år låter Aspelin Ramm Fastigheter AB genomföra en extern värdering av koncernens totala fastighetsbestånd. Den externa värderingen utfördes av Newsec per 31 december 2022.

Verkligt värde är en bedömning av det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Det verkliga värdet kan endast med säkerhet fastställas då en fastighet faktiskt säljs.

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till 256 mkr (216 mkr). Förvaltningsfastigheten har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde".

Not 13 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 908	45 551
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	-13 643
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 908	31 908
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 285	-39 861
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	13 643
-Avskrivningar	-1 862	-3 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 147	-29 285
Utgående redovisat värde	<u>761</u>	<u>2 623</u>

Not 14 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda utgifter	-	-
Under året nedlagda utgifter	2 655	-
Omklassificeringar	-1 907	-
Utgående nedlagda utgifter	<u>748</u>	<u>0</u>

Not 15 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	9 520 710
Årets vinst	9 754 939
	<hr/>
kronor	<u>19 275 649</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 10 000 kr per aktie, totalt	10 000 000
i ny räkning överförs	9 275 649
	<hr/>
kronor	<u>19 275 649</u>

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:		
Temporära skillnader på fastigheter	7 794	7 388
	<hr/>	<hr/>
Summa uppskjuten skatteskuld	<u>7 794</u>	<u>7 388</u>

Förändringen mellan åren har redovisats över resultaträkningen.

Not 17 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Företagets banklån om 0 tkr (53 000 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	-	48 275
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	-	4 725
	<hr/>	<hr/>
Summa skulder till kreditinstitut	<u>0</u>	<u>53 000</u>

Utöver ovan banklån har företaget ytterligare tre stycken (två stycken) banklån om totalt 89 775 tkr (41 500 tkr) som inte redovisas i flera poster, utan redovisas i sin helhet som kortfristigt.

Not 18 Likvida medel

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Banktillgodohavanden	2 143	8
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>2 143</u>	<u>8</u>

Not 19 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	94 500	94 500
Summa ställda säkerheter	<u>94 500</u>	<u>94 500</u>

Möln dal 2023- 06-06


Manne Aronsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 06-07.

Deloitte AB



Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AR Vann Fastigheter AB organisationsnummer 556752-5158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AR Vann Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AR Vann Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AR Vann Fastigheter 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 den 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. Den 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 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 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. Risker 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 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 förvaltning för AR Vann Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AR Vann 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 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Göteborg den 7/6 2023

Deloitte AB



Erik Wiklund
Auktoriserad revisor