

Areim Fastigheter 4 (D) AB


Org.nummer: 559172-3027

Årsredovisning
2022

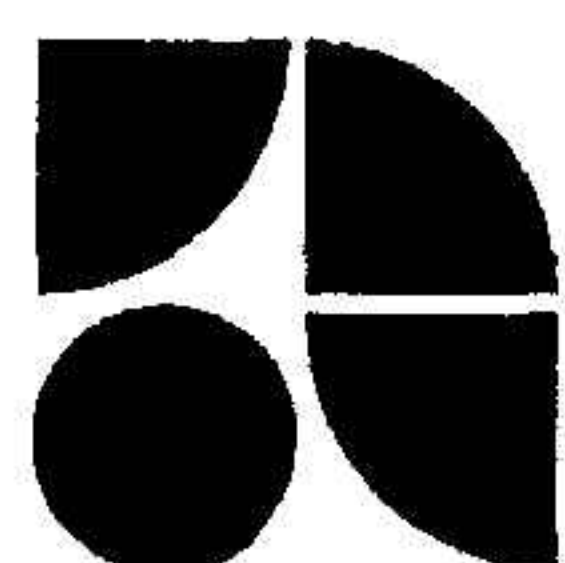
FASTSTÄLLELSEINTYG:

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 26 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2023-05-29



Erik Turai

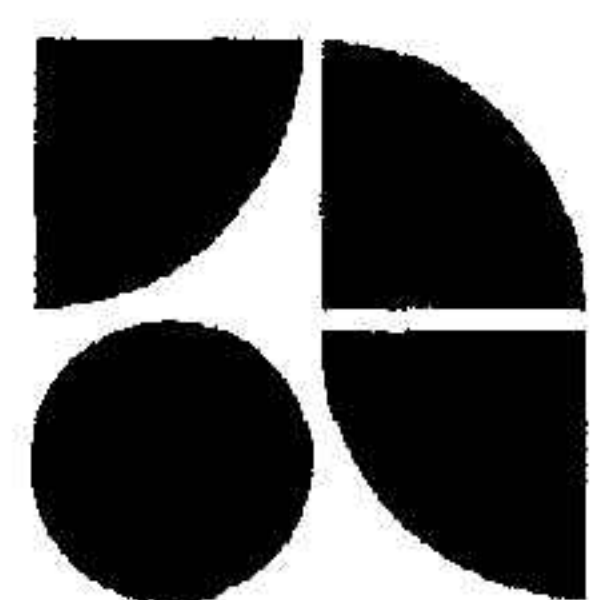


areim

Areim Fastigheter 4 (D) AB

Org.nummer: 559172-3027

Årsredovisning
2022



areim

Jag intygar härmed att denna
kopia överensstämmer med
originallet.

Mabilda Gustafsson

Mabilda Gustafsson

2023-05-29

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Rapport över kassaflöden	9
Redovisningsprinciper och noter	10
Årsredovisningens undertecknande	16
Revisionsberättelse	17

2023053109449



Styrelsen upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Fastigheter 4 (D) AB (org.nr 559172-3027, "Bolaget") med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management 4 AB (559156-2466) med säte i Stockholm. Moderbolag för den största koncern Bolaget ingår i är Areim Management 4 AB (559156-2466) med säte i Stockholm, och tillika den största koncern som upprättar koncernredovisning.

Aktiekapitalet är fördelat på 50 000 aktier.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska tillsammans med sitt systerföretag, Areim Fastigheter 4 (Eq) AB, direkt eller indirekt, äga, förvalta och utveckla fastigheter. Investeringarna sker genom ett gemensamt ägt bolag, Areim Holding 4 AB, i vilket Bolaget äger 14,9 procent.

Resultat och finansiell ställning

Bolagets rörelseresultat uppgick till -9,4 Mkr (-10,7 Mkr) och resultat efter skatt uppgick till 41,4 Mkr (9,2 Mkr). Den positiva resultatutvecklingen förklaras främst av utdelningar från finansiella investeringar. Balansomslutningen uppgick till 759,4 Mkr (640,4 Mkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har Areim Investment 3-9, ägt indirekt via intressebolaget Areim Holding 4 AB, avyttrats till en köpeskilling om 1 325 Mkr.
- Två lättindustrifastigheter i Sverige med en uthyrningsbar area om 10 466 kvm förvärvades indirekt via intressebolaget Areim Holding 4 AB till en köpeskilling om 245 Mkr.
- En lättindustrifastighet i Finland med en uthyrningsbar area om 3 700 kvm förvärvades indirekt via intressebolaget Areim Holding 4 AB till en köpeskilling om 4,75 Meur.
- En kontorsfastighet i Finland med en uthyrningsbar area om 5 910 kvm förvärvades indirekt via intressebolaget Areim Holding 4 AB till en köpeskilling om 6,7 Meur.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget ska indirekt äga fastigheter och hyra ut lokaler och bostäder i dessa.

Risker avseende kassaflödet föreligger främst för hyresintäkter, driftkostnader, investeringar och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende av att lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyran och marknadshyresnivån för lokalerna, vilka i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Hyresavtal tecknas normalt för en period om 3-5 år och påverkan från den allmänna ekonomiska utvecklingen på kassaflödet sker därför med viss eftersläpning. Risker avseende driftkostnader beror på prisutvecklingen på de varor och tjänster som används, främst för uppvärmning, elektricitet och skötsel/underhåll. Riskerna avseende investeringar är främst prisutveckling. Räntekostnader påverkas av hur marknadsräntan utvecklas vilket sker med eftersläpning om räntenivån på lånen bundits.

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden i fastigheterna, se ovan, som till följd av förändringar i avkastningskraven. Även finansieringen är utsatt för värdeförändringar i den mån räntorna på lånen bundits och marknadsräntorna förändras.

Bolaget har som målsättning att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 60 procent av fastighetsvärdet. Bolaget har även som mål att säkra kassaflödesrisken i räntebetalningar på det sätt som bäst stämmer överens med affärsplanen för respektive investering. Investeringar kan ske i andra länder vilket innebär att valutarisker kan förekomma. För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 17.

Hållbarhet

Utgångspunkten i koncernens hållbarhetsstrategi är att skapa långsiktigt hållbara värden för alla våra intressenter. Det gör vi genom ett förhållningssätt där miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter går hand i hand för att göra största möjliga positiva påverkan.

Hållbarhetsstrategin har delats in i tre fokusområden:

- We turn brown into green
- We care for people
- We deliver sustainable results

Under 2022 har koncernen fortsatt arbetet med att integrera hållbarhet i verksamheten, vilket bland annat innebär att Koncernen arbetar aktivt med:

- Reducera klimatavtryck genom energieffektivisering, övergång till förnybara energikällor samt återbruk, cirkularitet och återvinning.
- Företagskulturen och kontinuerlig medarbetarutveckling
- Utveckling av struktur och prioritet kring social hållbarhet
- Uppföljning och utveckling av rutiner kring rapportering, transparens och regelefterlevnad.

Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

SFDR är EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar (EU 2019/2088) med syfte att skapa en standard för hur hållbarhetsrisker avseende finansiella produkter ska presenteras. Den första delen av SFDR trädde i kraft den 10 mars 2021. Förordningen syftar till att skapa en mer hållbar finansmarknad.

Bolaget klassificeras under *Artikel 8 - Främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper* i SFDR.

Inom ramen för SFDR har bolaget använt taxonomiförordningen för att klassificera bolagets hållbara investeringar. Bolaget har bedömt att samtliga investeringar omfattas av taxonomiförordningen. Vid bedömningen har Bolaget utgått från de tekniska granskningskriterierna som följer av taxonomiförordningen.

Bolaget har för räkenskapsåret 2022 frivilligt valt att lämna upplysning om portföljens taxonomivikt.

Definition av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter

- **Omsättning:** Taxonomin använder samma definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/34/EU) om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter (artikel 2(5)). Omsättning avser primärt hyresintäkter och serviceintäkter från förvaltningsfastigheter.

- **Driftutgifter:** Med driftutgifter avses direkta kostnader som inte bokförs som tillgångar och som avser direkta utgifter som rör det dagliga underhållet av materiella anläggningstillgångar som krävs för säkerställandet av dessa tillgångars fortlöpande och ändamålsenliga funktion. Driftutgifter avser primärt underhållskostnader för förvaltningsfastigheter.

- **Kapitalutgifter:** Taxonomin använder samma definition av kapitalutgifter som följer av IFRS. Med kapitalutgifter avses tillägg till materiella och immateriella tillgångar under räkenskapsåret före avskrivningar, omvärderingar, inkl. nedskrivningar, för räkenskapsåret och undantaget förändringar av det verkliga värdet. Leasingavtal som inte leder till redovisning av nyttjanderätt till tillgången anses inte vara kapitalutgifter.

Koncernen - Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå

2022

% omsättningen som är förenlig med taxonomiförordningen	6%
% driftutgifter som är förenlig med taxonomiförordningen	6%
% kapitalutgifter som är förenlig med taxonomiförordningen	6%

För att få fram andelen taxonomirelaterad omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter på portföljnivå multipliceras respektive innehavs vikt i portföljen med andelen av bolagets omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter som uppfyller taxonomin. Dessa adderar sedan ihop till portföljens taxonomivikt.

Mer information om Bolagets hållbarhetsarbete inkl. taxonomin återfinns i hållbarhetsrapporten som upprättas av AREIM AB med org. nummer 556719-4203.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Trots osäkra marknads- och omvärldsförhållanden är bedömningen att utsikterna för 2023 är fortsatt gynnsamma och vi förutsätter fortsatt god tillväxt för bolaget. Bolagets ambition under det kommande året är, via indirekt ägande, genomföra förvärv av fastigheter och förvalta fastigheter.

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	41 400	9 234	3 006	1 061
Årets resultat	41 400	9 234	3 006	1 061
Eget kapital	48 359	9 284	4 130	1 174
Balansomslutning	759 424	640 352	416 346	51 319
Soliditet %	6%	1%	1%	2%

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor

Balanserat resultat	6 909 370
Årets resultat	41 399 544
Summa till årsstämman disposition	48 308 914

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande

Kronor

Utdelas till aktieägare med A-aktier	1 625 498
Balanseras i ny räkning	46 683 416
Summa	48 308 914

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Styrelsen för Areim Fastigheter 4 (D) AB, 559172-3027, har föreslagit att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om sammanlagt 1 625 498 kronor.

Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna utdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital i enlighet med 17 kap 3 § första stycket aktiebolagslagen. Utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Styrelsen har härvid beaktat det aktuella konjunkturläget, historisk utveckling och framtidsprognoser för såväl bolaget som för marknaden.

Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en utdelning är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Efter utdelningen har bolaget fortfarande en god soliditet, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för den bransch inom vilken bolaget är verksam. Bolaget bedöms efter utdelningen ha en tillfredsställande likviditet och ett konsolideringsbehov som kan anses tillgodosett.

Styrelsens bedömning är att utdelningen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Inte heller antas den föreslagna utdelningen påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar.

Vid en samlad bedömning av bolagets ekonomiska förhållanden anser styrelsen inga hinder föreligga för att genomföra utdelning till aktieägaren.

Resultaträkning

tkr	Not	2022	2021
Administrationskostnader		-9 371	-10 749
Rörelseresultat		-9 371	-10 749
Resultat från finansiella placeringar	11	-4 752	102 282
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	137 326	-
Räntekostnader och liknande poster	9	-81 803	-82 299
Resultat efter finansiella poster		41 400	9 234
Skatt	10	-	-
Årets resultat		41 400	9 234
Övrigt totalresultat			

Bolaget har inget övrigt totalresultat att rapportera. Totalresultatet sammanfaller således med årets resultat enligt resultaträkningen.

Balansräkning

tkr	Not	31-dec-22	31-dec-21
Tillgångar			
Finansiella investeringar	11	755 176	634 574
Summa anläggningstillgångar		755 176	634 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 162	2 647
Likvida medel	16	2 086	3 131
Summa omsättningstillgångar		4 248	5 778
SUMMA TILLGÅNGAR		759 424	640 352
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		6 909	-
Årets resultat		41 400	9 234
Summa fritt eget kapital		48 309	9 234
SUMMA EGET KAPITAL		48 359	9 284
Kapitalandelslån	14	688 965	616 240
Summa långfristiga skulder		688 965	616 240
Leverantörsskulder		-	-
Övriga skulder		21 913	14 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	187	169
Summa kortfristiga skulder		22 100	14 828
SUMMA SKULDER		711 065	631 068
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		759 424	640 352

2023053109454



Rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital, 2021-01-01	50	1 124	3 006	4 180
Överfört till ny räkning		3 006	-3 006	0
Utdelning		-4 130		-4 130
Årets resultat			9 234	9 234
Utgående eget kapital, 2021-12-31	50	0	9 234	9 284

tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50	0	9 234	9 284
Överfört till ny räkning		9 234	-9 234	0
Utdelning		-2 325		-2 325
Årets resultat			41 400	41 400
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50	6 909	41 400	48 359

2023053109455



Rapport över kassaflöden

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		41 400	9 234
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Värdeförändring av finansiella skulder	14	81 802	82 296
Värdeförändring finansiella investeringar		4 752	-102 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		127 954	-10 752
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		485	-193
Förändring av rörelseskulder		7 272	7 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten		135 711	-3 685
Investeringsverksamheten			
Förvärv finansiella anläggningstillgångar		-125 354	-139 631
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-125 354	-139 631
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-2 325	6 896
Erhållna kapitalandelslån		130 568	147 748
Återbetalning kapitalandelslån		-139 645	-18 402
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 402	136 242
Årets kassaflöde		-1 045	-7 074
Likvida medel vid årets början		3 131	10 205
Likvida medel vid årets slut		2 086	3 131

2023053109456



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2018). Även Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att Bolaget i årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Bolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 21 april 2023 för fastställelse.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Inga ändringar av standarder och tolkningar har haft någon effekt på Bolagets redovisning.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Ingen ändring av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig effekt på Bolagets redovisning.

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

Den funktionella valutan är svenska kronor och utgör presentationsvaluta i Bolaget samt redovisningsvaluta. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental (tkr). Bolagets redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av Bolagets finansiella rapporter sammanfattas nedan.

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom finansiella placeringar och kapitalandelsån som är värderade till verkligt värde.

Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor ("SEK") som även utgör rapporteringsvalutan för Bolaget. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (Tkr/tkr).

Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 7.

Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i Bolagets finansiella rapporter.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. I det finansiella nettot ingår även resultat från finansiella placeringar samt värdeförändring av de kapitalandelslån som Bolaget erhållit. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt.

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.

Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper forts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel samt finansiella investeringar. På skuldsidan återfinns upplupna kostnader, övriga kortfristiga skulder samt kapitalandelslån.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när Bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när Bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. 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 balansräkningen 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 från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden hos banker.

Finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat eller verkligt värde via resultatet. Klassificeringen av finansiella tillgångar enligt IFRS 9 är generellt baserat på företagets affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet består av finansiella placeringar. Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till verkligt värde. Nettovinster- och förluster, inkluderat all ränte- eller utdelningsintäkt, redovisas i resultatet. Övriga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde består av likvida medel. Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet värderas till verkligt värde och nettovinster och förluster, inklusive räntekostnader, redovisas i resultatet. Påföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och valutakursvinster och - förluster redovisas i resultatet. Vinster eller förluster vid borttagning från redovisningen redovisas också i resultatet. Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde består av leverantörsskulder och övriga skulder. Kapitalandelslån värderas till verkligt värde via resultatet.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. Bolaget har historiskt sett haft små kreditförluster.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden.

Not 6 Uppgifter om moderbolaget

Areim Fastigheter 4 (D) AB är ett svensktregistrerat privat aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 30-32 B, 111 53 Stockholm, Sverige.

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende Bolagets viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar. Företagsledningen ser inga signifikanta risker för att de i bokslutet redovisade värden tillgångar och skulder kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Värdering av finansiella investeringar

Värderingen av de underliggande tillgångarna och skulderna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelning från finansiella investeringar	137 295	-
Ränteintäkter, övriga	31	-
Summa	137 326	0

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2022	2021
Värdetförändring av kapitalandelslån	-81 802	-82 296
Räntekostnader, övriga	-1	-3
Summa	-81 803	-82 299

Not 10 Skatt

	2022	2021
Periodens skattekostnad	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Summa aktuell skatt	-	-

	2022	2021
Avstämning av effektiv skatt		
Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	-8 528	-1 902
Skatteeffekten av:		
- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	37 067	21 070
- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-26 615	-16 952
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-1 924	-2 216
Redovisat skatt	0	0

Redovisning av uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas ej på bolagets underskottsavdrag om 40 178 tkr (30 840).

Not 11 Finansiella investeringar

	31-dec-22	31-dec-21
Ingående balans	634 574	403 687
Investeringar	125 354	139 631
Utbetalning från finansiella investeringar	-	-11 026
Värdeförändringar redovisade i årets resultat	-4 752	102 282
Utgående balans	755 176	634 574

Specifikation av bolagets finansiella placeringar

Företagsnamn	Org nr	Säte	Antal andelar	Röstandel, %	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Areim Holding 4 AB	559175-0525	Stockholm	7 450	14,9	14,9	755 176

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	31-dec-22	31-dec-21
Övriga förutbetalda kostnader	2 162	2 647
Utgående balans	2 162	2 647

Not 13 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A-aktie	50 000	100%	1	50 000	100%
Summa	50 000	100%		50 000	100%

Kvotvärde per aktie uppgår till 1 kr.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2022 om 1 625 498 kr.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital i moderföretaget med undantag för aktiekapitalet.

Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor

Balanserat resultat	6 909 370
Årets resultat	41 399 544
Summa	48 308 914

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägare med A-aktier	1 625 498
Balanseras i ny räkning	46 683 416
Summa	48 308 914

Not 14 Kapitalandelslån

	31-dec-22	31-dec-21
Vid årets början	616 240	404 598
Erhållna kapitalandelslån	130 568	147 748
Amortering kapitalandelslån	-139 645	-18 402
Värdeförändring redovisade i resultat	81 802	82 296
Utgående balans	688 965	616 240

Inga fastställda amorteringskrav finns upp upptagna kapitalandelslån. Återbetalning sker i takt med framtida avkastning.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31-dec-22	31-dec-21
Upplupet förvaltningsarvode	-	94
Upplupna övriga kostnader	187	75
Utgående balans	187	169

Not 16 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

	Nivå	31-dec-22		Summa redovisat värde
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	3	755 176		755 176
Likvida medel			2 086	2 086
Summa		755 176	2 086	757 262
Finansiella skulder				
Kapitalandelslån	3	688 965		688 965
Övriga skulder			21 913	21 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			187	187
Summa		688 965	22 100	711 065

	Nivå	31-dec-21		Summa redovisat värde
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	3	634 574		634 574
Likvida medel			3 131	3 131
Summa		634 574	3 131	637 705
Finansiella skulder				
Kapitalandelslån	3	616 240		616 240
Övriga skulder			14 659	14 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			169	169
Summa		616 240	14 828	631 068

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Bolaget observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde-hierarki baserat på vilka indata som används i värderingstekniken enligt följande:

- Nivå 1 Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.
- Nivå 2 Utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.
- Nivå 3 Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation

Not 17 Kapitalhantering och finansiella risker

Kapitalhantering

Bolaget finansieras huvudsakligen genom kapitalandelslån. Styrelsen är ytterst ansvarig för Bolagets kapitalhantering. Styrelsen har delegerat förvaltningen till Areim AB.

Bolaget påverkas indirekt av systerkoncernen Areim Fastigheter 4 (Eq) AB:s finansiella målsättning. Bolagets finansiella målsättning är att ha en genomsnittlig extern belåning motsvarande maximalt 60 procent av fastighetsvärdet. Individuella investeringar kan ha en belåning upp till maximalt 75 procent av fastighetsvärdet. Bostadsutvecklingsprojekt kan ha en belåning upp till 100 procent.

Finansiella risker

Bolaget är minoritetsägare i ett bolag vars intention är att, direkt eller indirekt, bygga upp en fastighetsportfölj. Bolagets finansiella risker består huvudsakligen av indirekt exponering mot de risker som uppkommer i det delägda bolaget såsom kreditrisk, likviditetsrisk och marknadsrisker.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser och därigenom förorsakar en förlust för det delägda bolaget.

Kreditrisken avseende Bolagets banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade banker med en rating för kortfristig upplåning på minst A-1 (Standard & Poor's), F1 (Fitch) eller P-1 (Moody's). Bolagets likvida medel står på bankkonto hos bank vars rating för kortfristig upplåning är A-1 (Standard & Poor's).

Likviditetsrisk

Bolaget hanterar sin likviditets- och kapitalanskaffningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i Bolaget för kommande betalningar.

Innehavet i det delägda Bolaget utgör en illikvid tillgång. Om ett behov att snabbt avyttra tillgången uppstår kan det leda till att ett lägre pris än marknadsvärdet erhålls.

Följande tabell utvisar Bolagets likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen är upprättad baserad på ej diskonterade kassaflöden.

31-dec-22						
	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader - 1 år	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/ skulder
Finansiella skulder						
Kapitalandelslån				688 965	688 965	688 965
Övriga skulder		21 913			21 913	21 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187				187	187
Summa	187	21 913	0	688 965	711 065	711 065

31-dec-21						
	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader - 1 år	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/ skulder
Finansiella skulder						
Kapitalandelslån				545 538	545 538	616 240
Övriga skulder		14 659			14 659	14 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169				169	169
Summa	169	14 659	0	545 538	560 366	631 068

2023053109462



Not 17 Kapitalhantering och finansiella risker forts.

Marknadsrisk

Risk relaterad till planerade fastighetsinvesteringar

Investeringar i fastigheter är utsatta för olika typer av risk. De huvudsakliga faktorer som påverkar värdet på en fastighet är följande:

- förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen,
- lokala marknadsförhållanden såsom överutbud eller minskad efterfrågan,
- förändringar i hyresgästernas kreditvärdighet,
- konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och
- förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inte några ställda säkerheter, eventalförpliktelser eller eventaltillgångar.

Not 19 Närstående

Areim Management 4 AB är delägare i Bolaget.

Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Areim AB ingår i samma koncern som Areim Management 4 AB.

Leif Andersson är Bolagets styrelseordförande samt även huvudägare till Areim Management 4 AB och Areim AB.

Bolagets styrelse erhåller inga löner, arvoden eller andra ersättningar från Bolaget.

Sammanställning över närståendetransaktioner

	31-dec-22			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-9 115	-	2 162	-

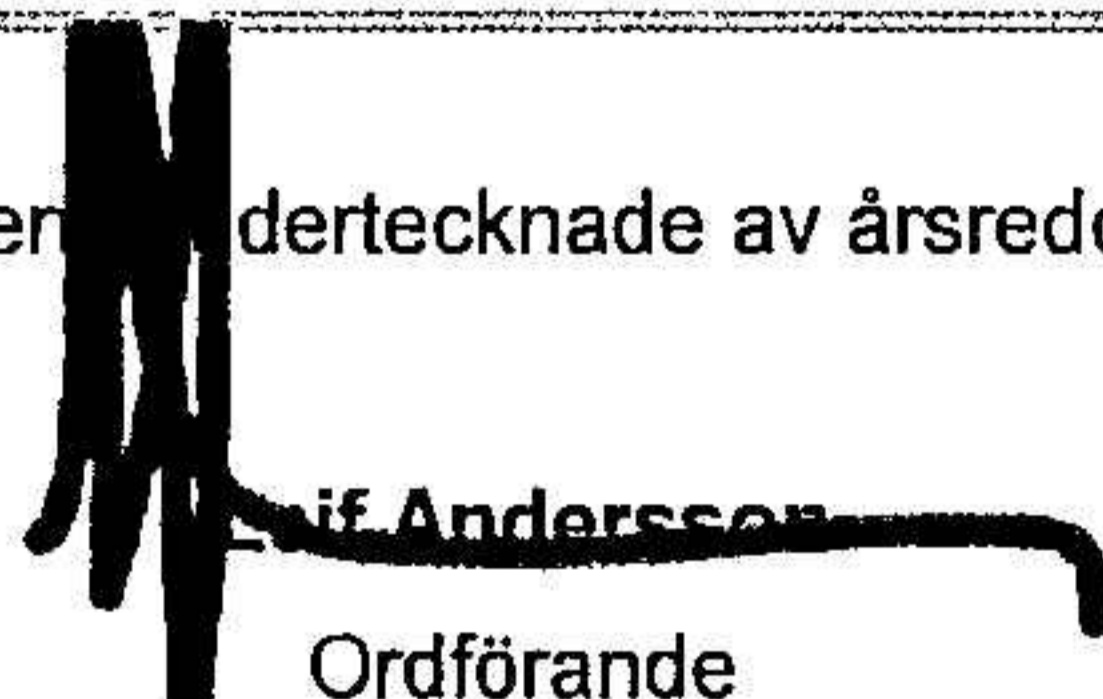
	31-dec-21			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-10 205	-	2 647	-

Not 20 Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrift

Styrelsen har daterat och tecknat av årsredovisningen härskett den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.


Leif Andersson
Ordförande


Therese Rattik
Styrelseledamot


Erik Törn
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahlström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Fastigheter 4 (D) AB, org. nr 559172-3027

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Fastigheter 4 (D) AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Fastigheter 4 (D) 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Fastigheter 4 (D) AB enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 Areim Fastigheter 4 (D) AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Areim Fastigheter 4 (D) 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.

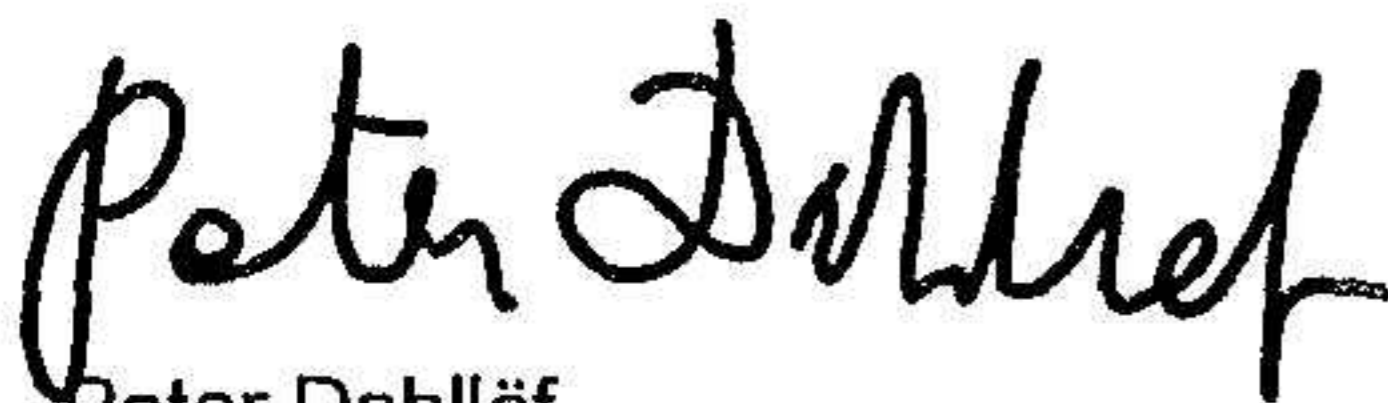
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB



Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Jag intygar härmed
att denna kopia överensstämmer
med originalen.
Matti Luth
Mahlida Gustafsson
2023-05-29

Verifikat

Transaktion 09222115557488376915

Dokument

Areim Fastigheter 4 (D) AB - Årsredovisning 2022 -
slutversion
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-03-06 12:32:36 CET (+0100) av Viktor
Eriksson (VE)
Färdigställt 2023-03-06 19:58:35 CET (+0100)

Initierare

Viktor Eriksson (VE)
AREIM AB
viktor.eriksson@areim.se
+46720714065

Signerande parter

Leif Andersson (LA)
Personnummer 650828-0135
leif.andersson@areim.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Leif Andersson".

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
ANDERSSON"
Signerade 2023-03-06 12:57:58 CET (+0100)

Therese Rattik (TR)
Personnummer 760502-3964
Therese.Rattik@areim.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Therese Rattik".

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THERESE RÄTTIK"
Signerade 2023-03-06 13:31:31 CET (+0100)

Erik Turai (ET)
Personnummer 650908-0070
Erik.Turai@areim.se



Peter Dahllöf (PD)
Personnummer 720418-5594
peter.dahllof@kpmg.se



Verifikat

Transaktion 09222115557488376915

Erik Turai

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"
Signerade 2023-03-06 12:34:15 CET (+0100)

Peter Dahllöf

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER DAHLLÖF"
Signerade 2023-03-06 19:58:35 CET (+0100)

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

