ank=20250703-20250707717574

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Areim Investment 3-10 AB

559133-9428

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025 -06- 30
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2025 -06- 30

Jan-Philip Holzenburg
Styrelseordförande

ank=20250703-20250707717575

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

ank=20250703;20250707175576

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

ÅRSREDOVISNING FÖR AREIM INVESTMENT 3-10 AB

Styrelsen för Areim Investment 3-10 AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 74 424 tkr till Areim Stockholm Trängkåren AB, org nr 559133-9436.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning i tkr				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat e. finansiella poster	-324	45	-10	-61
Balansräkning i tkr				
Balansomslutning	340 134	256 304	265 563	-
Soliditet (%)	17,4%	23,3%	22,4%	10,0%

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Risken föreligger i att äga aktier och andelar i dotterbolag.

Dotterbolagens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.
Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

ank=20250703-20250707717577

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	59 547 504
årets förlust	-323 962
	59 223 542

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras 59 223 542

59 223 542

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

ank=20250703-20250707717578

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

RESULTATRÄKNING **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-01-01** **2024-12-31**	**2023-01-01** **2023-12-31**
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning		-	-
Administrationskostnader	4, 5	-47	-44
Rörelseresultat		**-47**	**-44**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	22
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 227	11 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-14 504	-11 922
Summa finansiella poster		**-277**	**89**
Resultat efter finansiella poster		**-324**	**45**
Bokslutsdispositioner	9	0	-
Resultat före skatt		**-324**	**45**
Skatt på årets resultat	10	-	-
ÅRETS RESULTAT		**-324**	**45**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT **Belopp i tkr**	**Not**	**2024-01-01** **2024-12-31**	**2023-01-01** **2023-12-31**
Årets resultat		-324	45
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		**-324**	**45**

ank=20250703-20250707717579

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11, 12	137 655	63 231
Fordringar hos koncernföretag	13	188 224	181 062
Summa finansiella anläggningstillgångar		**325 879**	**244 293**
Summa anläggningstillgångar		**325 879**	**244 293**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		14 227	11 988
Summa kortfristiga fordringar		**14 227**	**11 988**
Kassa och bank		28	23
Summa omsättningstillgångar		**14 255**	**12 011**
SUMMA TILLGÅNGAR		**340 134**	**256 304**

ank=20250703-20250707717580

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		59 548	59 503
Årets resultat		-324	45
Summa fritt eget kapital		**59 224**	**59 548**
Summa eget kapital		**59 274**	**59 598**
Långfristiga skulder	14		
Skulder till koncernföretag		191 911	179 989
Summa långfristiga skulder		**191 911**	**179 989**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		88 928	16 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	21	18
Summa kortfristiga skulder		**88 949**	**16 717**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**340 134**	**256 304**

ank=20250703-20250707717581

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**-**	**59 503**	**59 553**
Årets resultat			45	**45**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**0**	**59 548**	**59 598**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**50**	**-**	**59 548**	**59 598**
Årets resultat			-324	**-324**
Övrigt totalresultat			-	**0**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**50**	**0**	**59 224**	**59 274**

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1,00 kr per aktie.

Balanserat resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-47	-44
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		**-47**	**-44**
Erhållen ränta		14 227	11 989
Erlagd ränta		-14 504	-11 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-324**	**23**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-2 239	-9 045
Ökning av rörelseskulder		72 232	9 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**69 669**	**-10**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-74 424	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-74 424**	**0**
Finansieringsverksamheten	16		
Förändring långfristiga fordringar hos koncernföretag		-7 162	18 280
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		11 922	-18 316
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**4 760**	**-36**
Årets kassaflöde		**5**	**-46**
Likvida medel vid årets början		**23**	**69**
Likvida medel vid årets slut	17	**28**	**23**

ank=20250703-20250707717582

ank=20250703;20250707717583

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

NOTER

Not 1 Allmän information

Areim Investment 3-10 AB, org nr 559133-9428, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Areim Holding 3 AB, org nr 559035-6027, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Areim Investment 3-10 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Areim Fastigheter 3 AB, org nr 559035-9161, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Areim Investment 3-10 AB:s kontor är beläget i Stockholm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Hållbarhets- och Finansiell rapportering rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya eller ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

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.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

ank=20250703-20250707717584

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

Skatter

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 är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln villket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

ank=20250703-20250707717585

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument, förutom derivat, andelar i intresseföretag samt övriga långfristiga skulder, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

Övriga långfristiga skulder värderas till verkligt värde via resultatet. Övriga långfristiga skulder består av vinstandelslån och anledningen till att posten redovisas till verkligt värde är för att undvika bristande symmetri i redovisningen gentemot andelar i intresseföretag.

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 avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-30	-44
Förvaltningsarvode	-17	-
Summa	**-47**	**-44**

ank=20250703-20250707717586

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

Not 5 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2024	2023
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	17	-
KPMG AB		
revisionsuppdrag	-	15
Summa	**17**	**15**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iaktagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	22
Summa	**0**	**22**

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	14 227	11 989
Summa	**14 227**	**11 989**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-14 504	-11 922
Summa	**-14 504**	**-11 922**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	63 283	-
Lämnade koncernbidrag	-63 283	-
Summa	**0**	**0**

ank=20250703-20250707717587

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

Not 10 Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		-324		45
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	67	20,6%	-9
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej redovisade intäkter	-17,6%	-57	0,0%	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	-	-26,7%	12
Skatteeffekt underskottsavdrag	-3,1%	-10	6,7%	-3
Redovisad effektiv skatt	**-0,1%**	**0**	**0,6%**	**0**

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63 231	58 050
Ovillkorade aktieägartillskott	74 424	5 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**137 655**	**63 231**
Ingående nedskrivningar	-	-22
Återförda nedskrivningar	-	22
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**137 655**	**63 231**

Not 12 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Areim Stockholm Trängkåren AB	100,0%	137 655
		137 655

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Areim Stockholm Trängkåren AB	559133-9436	Stockholm

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	181 062	199 342
Tillkommande poster	7 162	-
Avgående poster	-	-18 280
Utgående redovisat värde	**188 224**	**181 062**

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

ank=20250703-20250707717588

Not 14 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	191 911	179 989
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	**191 911**	**179 989**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	21	18
Summa	**21**	**18**

Not 16 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga lån		
Ingående redovisat värde	179 989	198 305
Kassaflödespåverkande förändringar	11 922	-18 316
Utgående redovisat värde långfristiga lån	191 911	179 989
Utgående redovisat värde	**191 911**	**179 989**

Not 17 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	28	23
Summa	**28**	**23**

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:		
Pantsatta aktier i dotterbolag	137 655	63 231
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	**137 655**	**63 231**
Summa ställda säkerheter	**137 655**	**63 231**

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

ank=20250703-20250707717589

Not 19 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 20 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (0) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör samt 0 % (0) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen övriga närstående bolag. Areim AB ägs av Areim Invest AB som tillsammans med sin huvudägare Leif Andersson har det bestämmande inflytandet över Areim Management III AB.

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan-Phillip Holzenburg
Styrelseordförande

Johan Bengtsson

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

ank=20250703-20250707171590

EY

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Investment 3-10 AB, org.nr 559133-9428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Investment 3-10 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Investment 3-10 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Investment 3-10 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 maj 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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 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 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.

Transaktion 09222115557550497948 Signerat JH, JB, FH

ank=20250703-20250707717591

EY

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Areim Investment 3-10 AB för år 2024 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 Investment 3-10 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557550497948 Signerat JH, JB, FH

ank=20250703-20250707717592

Verifikat

Transaktion 09222115557550497948

Dokument

Årsredovisning Areim Investment 3-10 AB 2024
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-06-26 09:03:24 CEST (+0200) av Marcus Blomgren (MB)
Färdigställt 2025-06-27 13:19:03 CEST (+0200)

Initierare

Marcus Blomgren (MB)
AREIM AB
marcus.blomgren@areim.se
+46720717488

Signerare

Jan-Phillip Holzenburg (JH)
Areim AB
Personnummer 851219-8774
jan-phillip.holzenburg@areim.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-PHILLIP HOLZENBURG"
Signerade 2025-06-26 09:25:07 CEST (+0200)

Johan Bengtsson (JB)
Areim AB
Personnummer 750809-4898
johan.bengtsson@areim.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN BENGTSSON"
Signerade 2025-06-26 21:13:07 CEST (+0200)

ank=20250703;20250707117593

Verifikat

Transaktion 09222115557550497948

Fredric Hävrén (FH)
Ernst & Young AB
Personnummer 711024-0251
fredric.havren@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2025-06-27 13:19:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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

Areim Fastigheter 3 AB

Org.nummer: 559035-9161

Årsredovisning och koncernredovisning

2024

areim

Transaktion 09222115bbb642113648 Signerat IA, HBI , FT, FH

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Koncernen - Rapport över resultat och övrigt totalresultat	6
Koncernen - Rapport över finansiell ställning	7
Koncernen - Rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernen - Rapport över kassaflöden	9
Moderföretaget - Resultaträkning	10
Moderföretaget - Balansräkning	11
Moderföretaget - Rapport över förändringar i eget kapital	12
Moderbolaget - Rapport över kassaflöden	13
Redovisningsprinciper och noter	14
Årsredovisningens undertecknande	37
Revisionsberättelse	38

Transaktion 09222115553642113048 Signerat I A, HBI , FT, FH

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Fastigheter 3 AB (organisationsnummer 559035–9161,"Bolaget"), med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management 3 AB (559035–5961) med säte i Stockholm. Andra ägare utgörs av svenska och internationella institutioner.

Bolaget ingår inte i någon överordnad koncernredovisning. Aktiekapitalet är fördelat på A- och B-aktier, se vidare not 18.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är moderbolag i en koncern ("Koncernen") som ska äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Ägarna har för avsikt att tillskjuta totalt 4,2 miljarder kronor under fondens livstid varav 3,9 miljarder kronor var tillskjutet vid årsskiftet.

Koncernen äger en förvaltningsfastighet i Sverige och sju i Finland. Total uthyrningsbar area är 133,000 kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 3,5 miljarder kronor per 2024-12-31. Koncernen är delägare i två joint ventures, varav det ena med avsikt att uppföra och sälja bostadslägenheter i Stockholm och det andra förvaltning av en kontorsfastighet i Helsingfors.

Koncernen är vidare minoritetsägare i två portföljer. Den ena portföljen med en fastighet belägen i Sverige och den andra med fastigheter huvudsakligen i Finland. Bedömt marknadsvärde på dessa finansiella placeringar uppgick till 1,3 miljarder kronor per 2024-12-31.

Koncernen har inga anställda per bokslutsdagen.

Moderbolaget har inga direktägda fastigheter. Bolagets verksamhet består av att tillhandahålla tjänster avseende ledning, rådgivning, förvaltning och administration till sina dotterföretag.

Resultat och finansiell ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 232,7 (föregående år: 219,0) miljoner kronor, rörelseresultatet till -314,7 (-595,4) miljoner kronor och resultatet efter skatt var -420,6 (-523,2) miljoner kronor. Den totala balansomslutningen uppgick till 4 921 (5 237) miljoner kronor.

Den lägre balansomslutningen i jämförelse med föregående år beror huvudsakligen på lägre värderingar av finansiella placeringar och derivat. Det högre rörelseresultatet för Koncernen jämfört med tidigare år förklaras främst av lägre förluster hänförligt till orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter och finansiella placeringar.

Moderbolagets intäkter uppgick till 0,0 (0,0) miljoner kronor, rörelseresultatet till -40,6 (-43,0) miljoner kronor och resultatet efter skatt var -48,2 (453,6) miljoner kronor. Bolagets balansomslutning uppgick till 1 992 (1 751) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen nådde en viktig milstolpe under 2024 i och med att ett nytt 10-årigt hyresavtal tecknades med den största hyresgästen i koncernen. Dessutom har koncernen under året lyckats med ett antal omfinansieringar av externa lån, där man i två olika investeringar framgångsrikt förhandlat fram förlängningar med befintliga långivare om 24+12 respektive 36 månader.

Transaktion 09222115bbb6d42113048 Signerat IA, HBI , FT, FH

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen ska direkt eller 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. 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 kopplade till 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.

Koncernen har som målsättning att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 60 procent av fastighetsvärdet. Koncernen 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 kapitalhantering och finansiella risker i övrigt hänvisas till not 25.

Koncernen är delägare i två belånade fastighetsportföljer. Koncernen är minoritetsägare i dessa två finansiella placeringar. De risker och osäkerhetsfaktorer som nämns ovan gäller indirekt även dessa.

Moderbolaget omfattas indirekt av de risker som föreligger för koncernen som helhet. Ett inträffat riskscenario i koncernen bedöms i huvudsak påverka värderingen av andelar i och fordringar hos koncernföretag samt inflytandet av ränteintäkter för nämnda fordringar.

Hållbarhet

Utgångspunkten i koncernens hållbarhetsstrategi är att lämna något bättre till framtida generationer genom att skapa långsiktigt hållbara värden för alla våra intressenter. Detta uppnår vi genom att kontinuerligt arbeta enligt ett förhållningssätt inom vilket miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter går hand i hand för att möjliggöra största möjliga positiva inverkan.

Hållbarhetsstrategin har delats in i tre fokusområden:
- Transition to green
- It is all about people
- Delivering on promises

Under 2024 har Koncernen fortsatt att utveckla arbetet med, respektive uppföljningen av, hållbarhetsfrågor i verksamheten. Bland annat i form av nedan:
- Tagit fram en omfattande Net Zero-strategi på såväl fond som investeringsnivå med fokus på energieffektivisering samt ökad användning av förnybar energi.
- Etablerat ESG-faktorer, i form av klimatrelaterade respektive sociala risker, som en obligatorisk del av due diligence-processen för potentiella investeringar.
- Integrerat detaljerade ESG-mål på investeringsnivå i affärsplanerna.
- Genomfört en analys av klimatrelaterade risker fördelad mellan fysiska risker samt omställningsrisker, de senare med stöd av CRREM-verktyget.
- Formulerat en uppförandekod för leverantörer.

Transaktion 09222115556756421130 48 Signerat IA, HBI, FT, FH

Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

SFDR är EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar (EU 2019/2088) vilken har som syfte att skapa en standard för hur hållbarhetsrisker avseende finansiella produkter ska redovisas. Den första delen av SFDR trädde i kraft den 10 mars 2021. Förordningen syftar till att skapa en mer hållbar finansmarknad genom att öka transparensen kring hållbarhet och hållbarhetsrisker i finansiella produkter samt ett standardiserat rapporteringsformat.

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

Inom ramen för SFDR har Koncernen tillämpat taxonomiförordningen för att klassificera dess hållbara investeringar. Koncernen har bedömt att samtliga investeringar omfattas av taxonomiförordningen. Vid bedömningen har Koncernen utgått från de tekniska granskningskriterierna vilka följer av taxonomiförordningen.

Koncernen har för räkenskapsåret 2024 frivilligt valt att lämna upplysning om portföljens taxonomilinjerade andel.

När en fastighet är linjerad med EU:s taxonomi betraktas 100 procent av fastighetens omsättning, CAPEX samt OPEX också som linjerade med taxonomin. Den taxonomilinjerade andelen för portföljen som helhet beräknas således, i alla tre kategorier, som det viktade genomsnittet av fastigheternas andel av portföljens totala marknadsvärde och fastigheternas procentuella linjering.

Koncernen - Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	**2024**	**2023**
% av omsättning som är linjerad med taxonomiförordningen	60%	54%
% av driftsutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	60%	54%
% av kapitalutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	60%	54%

Periodisk information för Koncernen i enlighet med SFDR återfinns som bilaga till denna rapport. Mer information om Koncernens hållbarhetsarbete återfinns i hållbarhetsrapporten vilken upprättas av AREIM AB med organisationsnummer 556719–4203.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Koncernens ambition under det kommande året är att fortsätta utvecklingen av befintligt fastighetsbestånd i enlighet med gällande affärsplaner.

Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor	
Balanserat resultat	1,560,494,238
Årets resultat	-48,247,616
Summa	**1,512,246,622**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor	
Balanseras i ny räkning	1,512,246,622
Summa	**1,512,246,622**

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

tkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	5	232,731	218,963
Fastighetskostnader	6	-82,835	-75,054
Driftnetto		**149,896**	**143,909**
Administrationskostnader	7	-69,219	-76,305
Rörelseresultat före värdeförändring		**80,677**	**67,604**
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	-83,393	-129,171
Värdeförändring finansiella placeringar	15	-311,512	-476,684
Resultat från intressebolag och joint ventures	16	-438	-57,105
Rörelseresultat		**-314,666**	**-595,356**
Värdeförändring derivat	20	-89,975	55,850
Utdelning från finansiella placeringar	15	9,319	172,890
Finansiella intäkter	9	10,361	10,708
Finansiella kostnader	10	-59,757	-177,266
Finansnetto		**-130,052**	**62,182**
Resultat före skatt		**-444,718**	**-533,174**
Skatt	11	24,081	9,953
Årets resultat		**-420,637**	**-523,221**
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens		22,219	-5,948
Övrigt totalresultat för året		**22,219**	**-5,948**
Årets totalresultat		**-398,418**	**-529,169**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-261,958	-351,436
Innehav utan bestämmande inflytande		-158,679	-171,785
Årets resultat		**-420,637**	**-523,221**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-239,739	-357,384
Innehav utan bestämmande inflytande		-158,679	-171,785
Årets totalresultat		**-398,418**	**-529,169**

Rapport över finansiell ställning

Koncernen

tkr	Not	31-Dec-24	31-Dec-23
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	3,513,582	3,440,696
Finansiella placeringar	15	1,093,846	1,379,597
Andelar i intresseföretag och joint ventures	16	164,411	141,425
Derivatinstrument	21	-	42,179
Fordran på intresseföretag och joint ventures	24	38,000	38,000
Uppskjuten skattefordran	22	-	318
Summa anläggningstillgångar		**4,809,839**	**5,042,215**
Derivatinstrument	21	6,186	60,335
Kundfordringar	17	1,697	756
Övriga fordringar		2,895	3,105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	21,803	21,819
Likvida medel	24	78,859	108,658
Summa omsättningstillgångar		**111,440**	**194,673**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4,921,279**	**5,236,888**
Eget kapital	19		
Aktiekapital		132	132
Övrigt tillskjutet kapital		1,150,538	1,028,697
Omräkningsreserv		56,651	34,431
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1,033,396	1,295,355
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**2,240,717**	**2,358,615**
Innehav utan bestämmande inflytande	12	485,779	624,707
SUMMA EGET KAPITAL		**2,726,496**	**2,983,322**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	20	550,827	1,652,282
Uppskjuten skatteskuld	22	160,627	183,712
Summa långfristiga skulder		**711,454**	**1,835,994**
Kortfristiga räntebärande skulder	20	1,429,573	325,335
Leverantörsskulder	24	15,460	19,161
Skatteskulder		872	966
Övriga skulder	24	9,193	12,895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	16,751	40,948
Derivatinstrument	21	11,480	18,267
Summa kortfristiga skulder		**1,483,329**	**417,572**
SUMMA SKULDER		**2,194,783**	**2,253,566**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**4,921,279**	**5,236,888**

Transaktion 09222115bb7b42113048 Signerat IA, HBI, FT, FH

Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	**Eget kapital hänförligt till moder-bolagets ägare**	**Innehav utan bestäm-mande inflytande**	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 01/01/2023	132	762,820	40,380	1,646,790	**2,450,122**	738,511	**3,188,633**
Transaktioner med koncernens ägare							
Nyemission					**0**		**0**
Erhållna aktieägartillskott		309,466			**309,466**	73,400	**382,866**
Återbetalda aktieägartillskott		-43,589			**-43,589**		**-43,589**
Utdelning					**0**	-15,418	**-15,418**
Årets resultat				-351,436	**-351,436**	-171,785	**-523,221**
Årets övriga totalresultat			-5,948		**-5,948**		**-5,948**
Utgående eget kapital, 31/12/2023	**132**	**1,028,697**	**34,432**	**1,295,354**	**2,358,615**	**624,708**	**2,983,323**

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	**Eget kapital hänförligt till moder-bolagets ägare**	**Innehav utan bestäm-mande inflytande**	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 01/01/2024	132	1,028,697	34,432	1,295,354	**2,358,615**	624,708	**2,983,323**
Transaktioner med koncernens ägare							
Nyemission					**0**		**0**
Erhållna aktieägartillskott		145,352			**145,352**	19,750	**165,102**
Återbetalda aktieägartillskott		-23,511			**-23,511**		**-23,511**
Utdelning					**0**		**0**
Årets resultat				-261,958	**-261,958**	-158,679	**-420,637**
Årets övrigt totalresultat			22,219		**22,219**	0	**22,219**
Utgående eget kapital, 31/12/2024	**132**	**1,150,538**	**56,651**	**1,033,396**	**2,240,717**	**485,779**	**2,726,496**

Transaktion 09222115bbb7b42113048 Signerat IA, HBI, FT, FH

Rapport över kassaflöden

Koncernen

tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-444,718	-533,174
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från intressebolag	16	-8,881	57,105
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	83,393	129,171
Värdeförändring finansiella placeringar	15	89,975	476,684
Utdelning från finansiella placeringar		311,512	-172,890
Ej reglerade finansiella intäkter och kostnader		-13,739	-63,787
Avskrivningar		-	-
Betald inkomstskatt		1,670	-264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**19,212**	**-107,155**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-4,975	-639
Förändring av rörelseskulder		-28,404	-4,039
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-14,167**	**-111,833**
Investeringsverksamheten			
Tillkommande utgifter, investeringar i förvaltningsfastigheter	14	-109,362	-95,971
Avyttring av andelar i koncernföretag	27	-	-
Förvärv av intresseföretag	16	-23,425	-13,702
Investeringar i finansiella placeringar		-17,240	-87,027
Återbetalning från finansiella placeringar		799	28,209
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-149,228**	**-168,491**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		145,352	309,466
Återbetalning av aktieägartillskott		-23,511	-43,589
Erhållna aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		19,750	73,400
Återbetalning av aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-	-15,418
Upptagna banklån	26	338,984	37,128
Amortering banklån	26	-347,470	-122,744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**133,105**	**238,243**
Årets kassaflöde		**-30,290**	**-42,081**
Likvida medel vid årets början		108,658	151,954
Kursdifferens i likvida medel		491	-1,215
Likvida medel vid årets slut		**78,859**	**108,658**

Resultaträkning

Moderföretag

tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning		-	-
Övriga externa kostnader	7	-40,640	-42,966
Bruttoresultat		**-40,640**	**-42,966**
Rörelseresultat		**-40,640**	**-42,966**
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-181,394	360,078
Finansiella intäkter	9	111,142	78,066
Finansiella kostnader	10	-638	-1,047
Finansnetto		**-70,890**	**437,097**
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**-111,630**	**394,131**
Erhållet koncernbidrag		63,283	59,458
Skatt	11	-	-
Årets resultat		**-48,247**	**453,589**

Övrigt totalresultat

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

Balansräkning

Moderföretag

tkr	Not	31-Dec-24	31-Dec-23
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	343,749	286,993
Fordringar hos koncernföretag	28	1,525,625	1,374,593
Summa anläggningstillgångar		**1,869,374**	**1,661,586**
Fordringar hos koncernföretag	28	1,716	-
Övriga fordringar		7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	119,917	88,779
Likvida medel	24	1,304	746
Summa omsättningstillgångar		**122,944**	**89,532**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1,992,318**	**1,751,118**
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		132	132
Summa bundet eget kapital		**132**	**132**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		1,560,494	985,064
Årets resultat		-48,247	453,589
Summa fritt eget kapital		**1,512,247**	**1,438,653**
SUMMA EGET KAPITAL		**1,512,379**	**1,438,785**
Skulder till kreditinstitut		-	-
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Skulder hos koncernföretag		469,024	301,157
Leverantörsskulder		9,969	10,709
Övriga skulder		40	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	906	467
Summa kortfristiga skulder		**479,939**	**312,333**
SUMMA SKULDER		**479,939**	**312,333**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**1,992,318**	**1,751,118**

Rapport över förändringar i eget kapital

Moderföretag

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 01/01/2023	132	713,036	6,151	**719,319**
Överfört till ny räkning		6,151	-6,151	-
Erhållna aktieägartillskott		309,466		**309,466**
Återbetalda aktieägartillskott		-43,589		**-43,589**
Årets resultat			453,589	**453,589**
Utgående eget kapital, 31/12/2023	**132**	**985,064**	**453,589**	**1,438,785**

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 01/01/2024	132	985,064	453,589	**1,438,785**
Överfört till ny räkning		453,589	-453,589	-
Erhållna aktieägartillskott		145,352		**145,352**
Återbetalda aktieägartillskott		-23,511		**-23,511**
Årets resultat			-48,247	**-48,247**
Utgående eget kapital, 31/12/2024	**132**	**1,560,494**	**-48,247**	**1,512,379**

Rapport över kassaflöden

Moderföretag

tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-111,530	394,131
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-33,122	-41,585
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-	-
Nedskrivning aktier i dotterbolag		181,394	124,922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**36,742**	**477,468**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		268	-982
Förändring av rörelseskulder		230,889	-348,101
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**267,899**	**128,385**
Investeringsverksamheten			
Långfristiga lån till dotterföretag, lämnade		-	-
Långfristiga lån till dotterföretag, återbetalda		-151,032	-265,856
Lämnade aktieägartillskott till koncernföretag		-238,150	-114,612
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-389,182**	**-380,468**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		145,352	309,466
Återbetalning av aktieägartillskott		-23,511	-43,589
Upptagna banklån	26	-	37,487
Amortering banklån	26	-	-96,187
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**121,841**	**207,177**
Årets kassaflöde		**558**	**-44,906**
Likvida medel vid årets början		746	45,652
Likvida medel vid årets slut		**1,304**	**746**

Transaktion 09222115bb7b42113048 Signerat IA, HBI, FT, FH

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper - Allmän information

Areim Fastigheter 3 AB, organisationsnummer 559035-9161, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 30-32 B, 111 53 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2024 består av moderföretaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU samt Rådet för Hållbarhets- och Finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan Moderföretagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderföretaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler. Avrundningsdifferenser kan förekomma i årsredovisningen.

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2024

Nya ändringar avseende IAS 1, IFRS 16, IAS 7 och IFRS 7 har trätt i kraft under 2024. Ingen av ändringarna bedöms ha någon inverkan på Koncernens finansiella rapporter.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Ändringar avseende IFRS 9 relaterade till klassificering och värdering av finansiella instrument kommer att träda i kraft 2026 om de godkänns av EU. Från och med 2027 är IFRS 18 planerad att ersätta IAS 1. Den nya standarden innebär bland annat stora förändringar avseende presentationen av rapport över resultat.

Lanseringen av IFRS 18 förväntas ha viss inverkan på Koncernens finansiella rapporter, men ingen analys har ännu genomförts som påvisar effekterna. Förändringarna gällande standarden IFRS 9 bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

Förutsättningar vid upprättande av moderföretagets och koncernens finansiella rapporter

Svenska kronor utgör presentationsvaluta i Koncernen samt redovisningsvaluta och funktionell valuta i moderföretaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental (tkr). Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderföretag och dotterföretag. De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av koncernens finansiella rapporter sammanfattas nedan.

Klassificering med mera

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter, finansiella placeringar och derivatinstrument värderas till verkligt värde via resultatet.

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs det att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/–5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 14.

Finansiella instrument

Vid värderingen av finansiella instrument till verkligt värde kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen av de finansiella instrumenten baseras på en uppskattning och bedömning av framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsränta. Diskonteringsräntan baseras på en riskfri ränta samt en uppskattning av ett riskpåslag som marknadsaktörer skulle använda vid värdering av det finansiella instrumentet.

Uppskjuten skatt

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre, dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter via bolag och därmed på ett skatteeffektivt sätt, dels på grund av tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter, vilka aktiveras i redovisningen, samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterföretag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

Transaktion 09222115bb7642113048 Signerat I A, HBI , FT, FH

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper

Intäkter

Hyresintäkter och serviceintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Koncernens ägo även om avtalet kan löpa på upp till 20 år. Hyresintäkter och serviceintäkter betalas i förskott och redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapport över finansiell ställning. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellan- skillnaden linjärt. Lämnade hyresrabatter och erhållna statliga stöd periodiseras linjärt över hyresperioden. Ersättningar för de åtaganden som Koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning, sophämtning och övriga driftkostnader redovisas som serviceintäkter i den perioden som prestationen utförs.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och det senaste redovisat värdet med justering för nedlagda investeringar efter senaste fastighetsvärderingen.

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs bland annat av kostnader avseende drift, skötsel och underhåll av fastighetsinnehavet.

Administrationskostnader

Administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner. Inga personalkostnader eller avskrivningar har redovisats i resultatet.

Resultat från andelar joint venture och intresseföretag

Koncernens andel av resultatet före skatt i dessa företag redovisas i "Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag", som ingår i rörelseresultatet. För mer information se avsnittet Joint ventures och intresseföretag samt not 15.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. I finansiella kostnader ingår även kostnader för derivat, dock ej värdeförändringar. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

Skatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet såvida inte underliggande transaktion är hänförlig till övrigt totalresultat eller redovisas direkt mot eget kapital, varpå skatteeffekten av transaktionen redovisas mot övrigt totalresultat respektive direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i koncernföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. På skuldsidan återfinns återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Klassificering och värdering

Klassificeringen av finansiella instrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat eller verkligt värde via resultatet.

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar klassificeras i enlighet med not 23.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument som innehas för handel och egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkligt värdeförändringar via övrigt totalresultat klassificeras som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. I denna kategori ingår koncernens finansiella placeringar. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas netto i resultaträkningen per likviddagen i den period vinsten eller förlusten uppkommer.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras i enlighet med not 23.

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Ränte- och valutaderivat

Räntederivat och valuataderivat utgör en finansiell tillgång eller finansiell skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan och valuta i enlighet med beslutade riktlinjer har Koncernen ingått derivatavtal. Vid användning av ränte- och valutaderivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av valutakursen och marknadsräntan. Ränte- och valutaderivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta derivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde vid utgången av föregående år. Realiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal Koncernen hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid utgången av föregående år jämfört med värderingen vid lösen. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier.

Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Det beaktar också eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

Transaktion 09222115bbb6421113048 Signerat I A, HBI , FT, FH

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.

Leasing

Koncernen är leasegivare då koncernens samtliga hyreskontrakt är att betrakta som operationella leasingavtal, där alla väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren. Redovisning av intäkterna framgår av principen för intäkter ovan.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförbara till förvärvet av fastigheten. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde (Nivå 3) i rapport över finansiell ställning, se not 14. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodellen. Antaganden i värderingsmodellen återspeglar inkomster från löpande leasingavtal, och andra antagande som marknadsaktörer skulle använda vid prissättning av förvaltningsfastigheten under aktuella marknadsförhållanden. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas till verkligt värde vid färdigställandetidpunkt reducerat med bedömda kostnader för färdigställande.

Tillkommande utgifter läggs till redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till redovisade värdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall en ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Joint ventures och intresseföretag

Koncernens andel av resultatet före skatt i joint ventures och intresseföretag redovisas i "Resultat från intressebolag och joint ventures", som ingår i rörelseresultatet. Detta beror på att sådana andelar innehas för operativa ändamål snarare än som en kortfristig investering eller för finansiella ändamål.

Prövningar av behovet av nedskrivning liksom redovisning och återföring av nedskrivningar för investeringar i varje joint venture och intresseföretag sker årligen. Hela det redovisade värdet för varje investering, inklusive goodwill, behandlas som en enda tillgång under sådana prövningar.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Lämnade utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman eller extra bolagsstämma beslutat om utdelning. Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter. Anteciperad utdelning redovisas som resultat från andelar i koncernföretag.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att resultatet före skatt justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsverksamhetens kassaflöden. Kassaflödesanalysen ska utvisa företagets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

Transaktion 09222115bb7b42113048 Signerat IA, HBI, FT, FH

Not 4 Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för Hållbarhets- och Finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att Moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen 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. De nedan angivna redovisningsprinciperna för Moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i Moderföretagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen. Rapport över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventual- förpliktelser och eventualtillgångar.

Historiskt sett har Moderföretaget inte haft några kreditförluster avseende koncerninterna fordringar och motparterna bedöms vara kreditvärdiga. Bolaget bedöms således inte ha några förväntade kreditförluster.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag värderas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt oavsett om dessa härrör från vinstmedel som intjänats före eller efter förvärvet. I händelse av utdelningar som härrör från vinstmedel som intjänats före förvärvet görs en nedskrivningsprövning av andelarna

Koncernbidrag

Erhållna koncernbidrag redovisas som finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag redovisas som en ökning av andelar i dotterföretag.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Transaktion 09222115557642113048 Signerat I A, HBI , FT, FH

Not 5 Hyresintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	212,837	198,565	-	-
Serviceintäkter	17,642	17,876	-	-
Övriga intäkter	2,252	2,522	-	-
Summa hyresintäkter	**232,731**	**218,963**	**-**	-

Serviceintäkter avser ersättning för de åtagande som koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse byggnaderna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning.

Intäkter från statliga bidrag och stöd med anledning av Covid 19-pandemin har under året uppgått till 0 tkr (0 tkr). Rabatter relaterat till Covid -19-pandemin har lämnats till hyresgäster med 0 tkr (152 tkr).

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Den vanligast förekommande löptiden vid nytecknade avtal i Sverige är tre till fem år med en uppsägningstid om 9 månader. I Finland är det vanligt att tillsvidareavtal tecknas. Efterföljande tabell visar framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal(nominella belopp):

Löptider för hyresavtal	2024	2023
Inom ett år	137,638	233,744
Mellan 1 år till 2 år	35,767	101,389
Mellan 2 år till 3 år	39,879	74,648
Mellan 3 år till 4 år	35,227	68,160
Mellan 4 år till 5 år	37,448	39,401
Mer än 5 år	37,039	31,585
Summa	**322,998**	**548,927**
Tillsvidareavtal, årshyra	60,425	-
Bostäder, årshyra	-	-

Not 6 Fastighetskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Taxebundna kostnader	-25,158	-24,160	-	-
Fastighetsskötsel	-19,547	-17,135	-	-
Reparation och underhåll	-18,347	-13,044	-	-
Fastighetsskatt	-17,698	-17,287	-	-
Försäkring	-2,085	-3,428	-	-
Summa fastighetskostnader	**-82,835**	**-75,054**	**-**	-

Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte har genererat hyresintäkter för perioden ingår med 0 tkr (0 tkr). Kostnader för korttidsleasing och leasing av mindre värde uppgår till 0 tkr (0 tkr).

Not 7 Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-	-1,840	-	-600
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-321	-	-113
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-934	-	-243	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-207	-	-161	-
Summa arvoden till revisorer	**-1,141**	**-2,161**	**-404**	**-713**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga uppgifter. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster som ska utmynna i en rapport, intyg eller liknande. Här ingår exempelvis granskning av delårsrapport och fusioner. Med skatterådgivning avses rådgivning relaterade till skatter, moms och personalbeskattning. Allt annat är övrig konsultation.

Transaktion 09222115bb7642113048 Signerat I A, HBI , FT, FH

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
Andelar i koncernföretag tkr	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	485,000
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-181,394	-124,922
Utgående balans	**-181,394**	**360,078**

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	111,110	77,987
Ränteintäkter, fordringar JV	1,768	1,884	-	-
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	721	952	32	79
Övriga finansiella intäkter				
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**2,489**	**2,836**	**111,142**	**78,066**
Periodiserade låneintäkter	7,872	7,872	-	-
Summa finansiella intäkter	**10,361**	**10,708**	**111,142**	**78,066**
Varav erhållen ränta	721	952	78,020	36,403

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Realiserade valutaderivat	4,477	-83,025	-	-
Summa verkligt värdeförändringar	**4,477**	**-83,025**	**0**	**0**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader, banklån	-55,262	-50,765	-501	-923
Räntekostnader, övriga	-14,725	-13,091	0	0
Övriga finansiella kostnader	-239	-454	-137	-126
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-70,226**	**-64,310**	**-638**	**-1,049**
Valutakursdifferens	5,992	-29,931	-	2
Summa finansiella kostnader	**-59,757**	**-177,266**	**-638**	**-1,047**
Varav betald ränta	-59,518	-176,812	-638	-3,084

Not 11 Skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Periodens skattekostnad	-	-4	-	-
Summa aktuell skatt	**0**	**-4**	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporära skillnader derivatinstrument	21,980	-7,976	-	-
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	2,101	19,847	-	-
Temporära skillnader obeskattade reserver	-	-1,914	-	-
Summa uppskjuten skatt	**24,081**	**9,957**	-	-
Totalt redovisad skatt	**24,081**	**9,953**	-	-

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Avstämning av effektiv skatt				
Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	91,612	109,834	9,939	-93,439
Skatteeffekten av:				
- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	1,920	39,184	-	99,910
- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-70,495	-132,792	-37,367	-25,734
- Koncernkvittning räntenetto	-	10,158	22,766	15,868
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	16,122	-29,354	4,662	3,395
- Temporära skillnader förvaltningsfastigheter, ej redovisade i resultatet	-15,078	13,183	-	-
- Skatt hänförlig till tidigare år	-	-4	-	-
- Skillnad i skattesats Sverige / Finland	-	-256	-	-
Redovisat skatt	**24,081**	**9,953**	-	-

Redovisning av uppskjuten skatt
Ej avdragsgilla kostnader i koncernen avser huvudsakligen ej avdragsgill värdeförändring av finansiella placeringar. Ej skattepliktiga intäkter i koncernen avser huvudsakligen erhållen utdelning, ej skattepliktig värdeförändring av finansiella placeringar samt intäkt från joint ventures.

Uppskjuten skatt ska enligt IAS 12 Inkomstskatter redovisas avseende temporära skillnader mellan skattemässig och redovisningsmässig värdering på samtliga tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning. Dock gäller att uppskjuten skatt inte skall redovisas första gången en tillgång tas upp i balansräkningen, s.k. initial recognition exemption. Detta är av stor betydelse för koncernen som förvärvar fastigheter där det skattemässiga värdet avviker från det redovisade. Det skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 2 885 (2 789) mkr per 31 december 2024, vilket innebär att uppskjuten skatt inte redovisas för motsvarande temporära skillnader om 152 (134) mkr i Rapport över finansiell ställning.

Se även not 22 för mer information.

Transaktion 09222115bb7b42113048 Signerat IA, HBI, FT, FH

Not 12 Innehav utan bestämmande inflytande

Areim Fastigheter 3 AB har dotterföretag där väsentligt innehav utan bestämmande inflytande föreligger, vilket framgår utifrån tabellen nedan.

Dotterföretag	Org. nummer	Säte	Röstandel, %	Kapitalandel, %
Areim Investment 3-1 AB	559035-6035	Stockholm	16	37
Areim Investment 3-5 AB	559111-1165	Stockholm	9	50

Nedan visas finansiell information (IFRS) i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen. De belopp som anges för respektive dotterföretag är före koncerninterna elimineringar.

	Areim Investment 3-1 AB		Areim Investment 3-5 AB	
Rapport över totalresultatet i sammanhanget (tkr)	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Nettoomsättning	-	-	-	-
Årets resultat	21,824	-63,896	-329,755	-291,356
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	**21,824**	**-63,896**	**-329,755**	**-291,356**
Resultat hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande	7,815	*-4,677*	-166,494	*-147,814*

	Areim Investment 3-1 AB		Areim Investment 3-5 AB	
Balansräkning i sammandrag (tkr)	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
Anläggningstillgångar	291,880	269,450	801,966	1,110,147
Omsättningstillgångar	13,833	14,594	5,788	2,707
Summa tillgångar	**305,713**	**284,044**	**807,754**	**1,112,854**
Långfristiga skulder	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	117	273	2,600	17,445
Summa skulder	**117**	**273**	**2,600**	**17,445**
Nettotillgångar	**305,596**	**283,771**	**805,154**	**1,095,409**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	*103,188*	*114,667*	*382,591*	*529,335*

Summa skulder	Areim Investment 3-1 AB		Areim Investment 3-5 AB	
Kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1,343	-1,967	-4,510	-9,938
Kassaflöde från investeringsverksamheten	937	28,428	-17,173	-86,926
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140	-41,915	22,646	87,922
Ökning/Minskning av likvida medel	**-546**	**-15,454**	**963**	**-8,942**

Det föreligger restriktioner för Koncernen att använda tillgångar från dotterföretaget för att reglera Koncernens skulder. Restriktionerna utgörs av aktiebolagslagens regler om värdeöverföringar, bolagsordningens regler för bolagets verksamhet samt avtal mellan aktieägarna om hur medel i dotterföretaget får användas och ska fördelas mellan delägarna.

Ovan nämnda restriktioner påverkar samtliga tillgångar i såväl Areim Investment 3-1 AB som Areim Investment 3-5 AB.

Transaktion 09222115bbb6b42113048 Signerat I A, HBI , FT, FH

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
Andelar i koncernföretag tkr	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
Ingående balans	286,993	297,303
Aktieägartillskott	238,150	114,612
Nedskrivningar	-181,394	-124,922
Utgående balans	**343,749**	**286,993**

Specifikation av moderföretagets direkta innehav av andelar i koncernföretag per 31 december 2024. Beloppen avser respektive underkoncern.

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %	Redovisat värde (tkr)
Areim Holding 3 AB	559035-6027	Stockholm	50,000	100	100	150,032
Areim Holding Finland 3 AB	559091-2456	Stockholm	50,000	100	100	193,717
Utgående balans						**343,749**

Specifikation av moderföretagets indirekta innehav av andelar i koncernföretag per 31 december 2024.

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %
Areim Investment 3-1 AB	559035-6035	Stockholm	18,000	63	84
Areim Investment 3-3 AB	559102-6843	Stockholm	50,000	100	100
Areim Investment 3-3 Oy	2729643-8	Helsingfors	2,500	100	100
Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 9	2140418-6	Helsingfors	2,500	100	100
Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 15	2126813-7	Helsingfors	2,500	100	100
Areim Investment 3-5 AB	559111-1165	Stockholm	50,000	50	91
Areim Investment 3-8 AB	559122-7425	Stockholm	50,000	100	100
Areim Investment 3-10 AB	559133-9428	Stockholm	50,000	100	100
Areim Stockholm Trängkåren AB	559133-9436	Stockholm	50,000	100	100
Areim Investment 3-11 AB	559146-0711	Stockholm	5,000	100	100
Areim Investment 3-12 Oy	2916660-2	Helsingfors	250	100	100
Kiinteistö Oy Helsingin Lemuntie 7	1640645-1	Helsingfors	50	100	100
Kiinteistö Oy New Lemuntie 3-5	2798556-7	Helsingfors	2,500	100	100
Areim Investment 3-13 Oy	2916658-1	Helsingfors	290	100	100
Kiinteistö Oy New Ruoholahdenkatu	2798549-5	Helsingfors	2,510	100	100
Areim Investment 3-15 Oy	2916655-7	Helsingfors	250	100	100
Kiinteistö Oy Tekniikantie 4	2798552-4	Helsingfors	17,200	100	100
Areim Investment 3-16 Oy	2916657-3	Helsingfors	290	100	100
Kiinteistö Oy Vaasan Monopol Fastighets AB	2798548-7	Helsingfors	15,000	100	100
Areim Investment 3-18 AB	559159-6795	Stockholm	50,000	100	100

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde över resultatet.

	2024		
Koncernen (tkr)	Förvaltnings-fastigheter	Hyresrabatter	**Totalt**
Ingående balans	3,432,404	8,292	3,440,696
Förvärv	-	7,460	7,460
Ny-, till- och ombyggnation	109,362	-	109,362
Avyttringar	-	-	0
Värdeförändringar, orealiserade	-83,393	-	-83,393
Värdeförändringar, realiserade	-	-	0
Omräkningsdifferenser	39,457	-	39,457
Utgående balans	**3,497,830**	**15,752**	**3,513,582**

	2023		
Koncernen (tkr)	Förvaltnings-fastigheter	Hyresrabatter	**Totalt**
Ingående balans	3,470,677	5,414	3,476,091
Förvärv	-	2,878	2,878
Ny-, till- och ombyggnation	95,971	-	95,971
Avyttringar	-	-	0
Värdeförändringar, orealiserade	-129,171	-	-129,171
Värdeförändringar, realiserade	-	-	0
Omräkningsdifferenser	-5,073	-	-5,073
Utgående balans	**3,432,404**	**8,292**	**3,440,696**

Förvaltningsfastigheterna består, vid årets slut, av åtta hyresfastigheter som hyrs ut till externa hyresgäster. Hyreskontrakt avseende kontor och butiker upprättas initialt på en hyrestid som i Sverige normalt omfattar 3-5 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. I Finland är det även vanligt förekommande med avtal som löper utan en fast hyrestid. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under 2024.

Väsentliga åtaganden
Koncernen har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. De flesta är mindre underhålls- och hyresgästanpassnings- projekt. Vid årsskiftet fanns återstående avtalsenliga åtaganden om 261 702 tkr (74 147 tkr).

Värderingsmetod
Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har för alla fastigheter bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av Koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter var sjätte månad.

Verkliga värden har fastställts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Avyttringen utgörs av ett bedömt restvärde. Kalkylperioden är 10 år. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter det förväntade avyttringsåret. Direktavkastningskravet vid bedömningen av restvärdet har tagits fram utifrån varje fastighets unika risk samt genomförda transaktioner i respektive geografiskt område.

Fastigheterna utgörs till största delen av kontorsfastigheter i Stockholm och Helsingfors. En mindre del av ytorna utgörs av förråd och liknande. Nedan anges de antaganden som använts i värderingarna:

Not 14 Förvaltningsfastigheter forts.

Värderingsantaganden	31-Dec-24	31-Dec-23
Genomsnittlig kontrakterad hyra	2 240 kr/kvm	1 806 kr/kvm
Bedömd marknadshyra	1 673 - 4 315 kr/kvm	1 585 - 3 657 kr/kvm
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	31.8%	15.2%
Bedömd långsiktig vakansnivå	5,3 - 12,4 %	4,9 - 12,2 %
Bedömt driftnetto	1 - 2 701 kr/kvm	0 - 2 569 kr/kvm
Inflationstakt	2,0%	2,0%
Diskonteringsränta	6,8 - 11 %	6,9 - 11 %
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	4,8 - 9%	4,8 - 9%

Känslighetsanalys värdering

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar, vilka bedöms vara de parametrar som vid en förändring skulle ha störst inverkan på fastighetsvärdena, skulle det bedömda verkliga värdet förändras på följande sätt:

Värdepåverkan i mkr	Förändring	31-Dec-24	31-Dec-23
Marknadshyra	+/-5%	+/- 300 Mkr	+/- 241 Mkr
Vakansnivå	+/-3%	-/+ 24 Mkr	-/+ 13 Mkr
Driftnetto	+/-5%	+/- 225 Mkr	+/- 186 Mkr
Diskonteringsränta	+/-0,5 procentenhet	-/+ 152-160 Mkr	-/+ 127-133 Mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,5 procentenhet	-/+ 226-272 Mkr	-/+ 182-218 Mkr

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

Koncernen tkr	2024	2023
Intäkter	212,837	198,565
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-82,835	-75,054
Värdeförändringar fastigheter	-83,393	-129,171

Not 15 Finansiella placeringar

	Koncernen		Moderföretaget	
Finansiella placeringar tkr	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	1,379,597	1,624,573	-	-
Investeringar	17,240	87,027	-	-
Utdelningar- kassaflödespåverkande	0	-23,000	-	-
Utdelningar - ej kassaflödespåverkande	8,521	167,681	-	-
Värdeförändringar redovisade i årets resultat	-311,512	-476,684	-	-
Utgående balans	**1,093,846**	**1,379,597**	-	-

Specifikation av koncernens finansiella placeringar

Företagsnamn	Org nr	Säte	Antal andelar	Röstandel	Kapitalandel	Redovisat värde
Audrey Scandinavian Topco S.à r.l.*	B 201.816	Luxemburg	95	19	19	291,880
Polar Topco S.à r.l.	B 215.535	Luxemburg	1,200	10	10	801,966

De finansiella placeringarna klassificeras som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Värderingen görs som en värdering av underliggande tillgångar och skulder, vilka huvudsakligen består av fastigheter och banklån, med omräkning för den underliggande exponering som finns mot NOK och EUR. Värdet på dessa har fastställts genom prognoser av framtida kassaflöden som diskonteras med uppskattade aktuella avkastningskrav.

En förändring i kursen på NOK respektive EUR mot SEK med +/- 10% påverkar värdet på de finansiella placeringarna med +/- 0.6 miljoner kronor respektive +/- 114 miljoner kronor. Koncernen innehar emellertid valutaderivat som motverkar valutakursförändringen i EUR, se not 25.

Transaktion 09222115690642113048 Signerat I A, HBI , FT, FH

Not 16 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Koncernen äger 50 procent av aktierna i Kista Valley AB och Kista Park AB, vars dotterbolag äger en kontorsfastighet i Kista utanför Stockholm, samt 50 procent av aktierna i Kiinteistö OY Helsingin Erottajankadun Huippu som äger en kontorsfastighet i centrala Helsingfors. Båda innehaven klassificeras som joint ventures. I tabellen nedan framgår mer information.

	Koncernen		Moderföretaget	
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden tkr	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
Ingående balans	141,425	184,828	-	-
Försäljning	-	-	-	-
Aktieägartillskott	23,425	13,702	-	-
Tillkommande resultatandel	-439	-57,105	-	-
Utgående balans	**164,411**	**141,425**	-	-

Tillkommande resultatandel i ovan tabell avser kvarvarande verksamhet och överensstämmer med totalresultatet.

Specifikation av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Företagsnamn	Org. nummer	Säte	Röstandel, %	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Kista Valley AB	556950-2189	Stockholm	50	50	17,263
Kista Park AB	556950-2155	Stockholm	50	50	17,263
V Helsingin Erottajan-kadun Huippu AB	556898-5484	Stockholm	50	50	129,885
					164,411

Not 17 Kundfordringar

Koncernen utvärderar sina kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. För förväntade kreditförluster görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid uthyrning görs alltid en kreditbedömning av hyresgästen. Kundfordringarna är upptagna initialt till nominellt belopp, vilket motsvarar verkligt värde vid den tidpunkten och redovisas med hänsyn tagen till förväntade kreditförluster. Något ytterligare reserveringsbehov föreligger inte.

	Koncernen	
Åldersfördelade kundfordringar Dagar	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
Ej förfallet	-	104
1-30	650	346
31-90	275	96
91-	97	78
Förväntade kreditförluster	675	132
Utgående balans	**1,697**	**756**

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god. Fordringar utgörs i huvudsak av kund- och hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade kund- och hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart även initialt. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Transaktion 09222115bb7b42113048 Signerat I A, HBI , FT, FH

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
Förutbetalt förvaltningsarvode	11,478	10,438	8,289	10,792
Övriga förutbetalda kostnader	3,548	4,933	518	-
Upplupna ränteintäkter från intresseföretag/JV	6,777	5,009	-	-
Upplupna ränteintäkter från koncernföretag	-	-	111,110	77,987
Upplupna intäkter	-	1,439	-	-
Utgående balans	**21,803**	**21,819**	**119,917**	**88,779**

Not 19 Eget kapital

Aktieslag	**Antal**	**Andel**	**Röster/aktie**	**Röster totalt**	**Röstandel**
A-aktie	41,758	32%	1	41,758	19%
B-aktie	90,000	68%	2	180,000	81%
Summa	**131,758**	**100%**		**221,758**	**100%**

Kvotvärdet per aktie uppgår till 1 SEK.

Utdelning

Styrelsen föreslår inte någon utdelning för år 2024.

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.

Not 20 Räntebärande skulder

I tabellerna nedan framgår information om Koncernens och moderföretagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om Koncernens och moderföretagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 25.

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	550,827	1,652,514	-	-
Finansieringskostnader	-	-232	-	-
Utgående balans	**550,827**	**1,652,282**	**0**	**0**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	1,429,573	325,335	-	-
Utgående balans	**1,429,573**	**325,335**	-	-
Utgående balans, räntebärande skulder	**1,980,400**	**1,977,617**	**0**	**0**

Villkor och återbetalningstider

Villkor avseende Koncernens räntebärande skulder framgår i tabellen nedan. Räntebindningstider är inklusive derivat. Säkerhet för de räntebärande skulderna är reversfordringar på dotterföretag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i vissa av dotterföretagens aktier. Säkerheten kompletteras med maximinivå för belåningsgrad och rättigheter enligt förvärvsavtal.

Ränte- och kreditförfallostruktur	**Räntebindning**			**Kreditbindning**	
Förfall, år	**tkr**	**Snittränta, %**	**Andel, %**	**tkr**	**Andel, %**
2025	1,429,573	3.03	100.0	1,429,573	72.3
2026	-	-	-	328,259	16.6
2027	-	-	-	220,601	11.2
2028	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-
2029>	-	-	-	-	-
Total	**1,429,573**	**3.03**	**100.0**	**1,978,433**	**100.0**

Not 21 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
Vid årets början	84,247	29,205	-	-
Värdeförändringar, orealiserade	-89,975	55,850	-	-
Valutakursomräkning	434	-808	-	-
Utgående balans	**-5,294**	**84,247**	-	-

Derivat, tkr

Förfall, år	**Ränte-swappar**	**Ränte-cappar**	**Valuta-derivat**	**Totalt derivat**	**Snittränta räntederivat, %**	**Strikepris räntetak, %**
2025	6,054		-11,347	**-5,294**	0.89%	-
2026	-	-	-	-		-
2027	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-	-
2029>	-	-	-	-	-	-
Total	**6,054**	**-**	**-11,347**	**-5,294**	**0.89%**	**0.00**
Varav kortfristiga	*6,054*	*0*	*-11,347*	**-5,294**		
Varav långfristiga	*0*	*0*	*0*	**0**		

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Derivatinstrument värderas till verkligt värde enligt nivå 2. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under finansiella intäkter och kostnader.

Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor. Verkligt värde för valutaterminskontrakt fastställs som nuvärdet av framtida kassaflöden baserat på kurser för valutaterminer på balansdagen.

Transaktion 09222115557642113048 Signerat I A, HBI , FT, FH

Not 22 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
Derivatinstrument	1,091	-20,800	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	**1,091**	**-20,800**	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
Förvaltningsfastigheter	-159,802	-160,743	-	-
Övrigt	-1,916	-1,851	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	**-161,718**	**-162,594**	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-160,627**	**-183,394**	-	-

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

Skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen:

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
Skattemässiga underskott	759,139	755,906	209,624	232,257
Summa uppskjuten skatt	**759,139**	**755,906**	**209,624**	**232,257**

De skattemässiga underskottsavdragen förfaller inte enligt rådande skatteregler.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
Förutbetalda hyresintäkter	7,316	31,489	-	-
Upplupna fastighetskostnader	9,343	5,029	-	-
Upplupna räntekostnader	92	4,430	-	-
Upplupna övriga kostnader	-	-	906	467
Utgående balans	**16,751**	**40,948**	**906**	**467**

Transaktion 09222115bb76421130f8 Signerat IA, HBI, FT, FH

Not 24 Finansiella instrument per kategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde, vilket är en god approximation av verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

		31-Dec-24		
Koncernen tkr	**Nivå**	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	**Summa Redovisat värde**
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar*	3		1,093,846	**1,093,846**
Fordran på intresseföretag/JV		38,000		**38,000**
Kundfordringar		1,697		**1,697**
Övriga fordringar		2,895		**2,895**
Upplupna intäkter		6,777		**6,777**
Derivatinstrument*	2		6,186	**6,186**
Likvida medel		78,859		**78,859**
Summa		**128,228**	**1,100,032**	**1,228,260**
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder		1,980,400		**1,980,400**
Derivatinstrument*	2		11,480	**11,480**
Leverantörsskulder		15,460		**15,460**
Övriga skulder		9,193		**9,193**
Upplupna kostnader		9,435		**9,435**
Summa		**2,014,488**	**11,480**	**2,025,968**

		31-Dec-23		
Koncernen tkr	**Nivå**	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	**Summa Redovisat värde**
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar*	3		1,379,597	**1,379,597**
Andelar i intressebolag		141,425		**141,425**
Kundfordringar		756		**756**
Övriga fordringar		3,105		**3,105**
Upplupna intäkter		5,009		**5,009**
Derivatinstrument*	2		102,514	**102,514**
Likvida medel		108,658		**108,658**
Summa		**258,953**	**1,482,111**	**1,741,064**
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder		1,977,617		**1,977,617**
Derivatinstrument*	2		18,267	**18,267**
Leverantörsskulder		19,161		**19,161**
Övriga skulder		12,895		**12,895**
Upplupna kostnader		9,459		**9,459**
Summa		**2,019,132**	**18,267**	**2,037,399**

** Verkligt värde-förändringar redovisas under "Värdeförändring finansiella placeringar" respektive "Värdeförändring derivat" i Rapport över resultat.*

Not 24 Finansiella instrument per kategori forts.

Det redovisade värdet bedöms vara en god approximation av det verkliga värdet för finansiella instrument redovisade till anskaffningsvärde.

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde
När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Koncernen 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.

Inga tillgångar eller skulder har under året bytt verkligt värde-nivå.

Not 25 Kapitalhantering och finansiella risker

Kapitalhantering
Koncernen finansieras huvudsakligen genom eget kapital och banklån. Hanteringen av kapital berör bankfinansieringen.

Koncernens 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.

Styrelsen är ytterst ansvarig för koncernens kapitalhantering. Styrelsen har delegerat förvaltningen till Areim AB. Koncernens verksamhet innebär investeringar i enskilda fastigheter eller i portföljer av fastigheter. Inför varje förvärv upprättas en affärsplan för investeringen som inkluderar finansiering och prognoser för de finansiella nyckeltalen med hänsyn till hur de uppfyller interna och externa krav. Inför varje investering eller avyttring analyseras även hur denna påverkar koncernens totala kapitalstruktur och finansiella nyckeltal. Kapitalhanteringen styrs och följs löpande upp genom årliga uppdateringar av affärsplaner och budgetar samt kvartalsvisa utfallsrapporter.

Koncernens belåningsgrad, exklusive finansiella placeringar och joint venture, den 31 december 2024 uppgick till 56 procent (2023: 57 procent).

Koncernen har inte brutit mot några lånevillkor i låneavtal med externa finansiärer.

Finansiella risker
Koncernen är exponerad mot finansiella risker såsom kredit-, marknads-, koncentrations-, valutarisker och likviditetsrisker.

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

Koncernen har gjort bedömningen att kreditrisken för likvida medel ej är av väsentlig karaktär. Samtliga motparter har kreditriskbetyg A.

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. I vissa fall begärs säkerhet i form av till exempel depositioner eller bankgarantier. Vid årsskiftet fanns förfallna fordringar om ett värde av 0 tkr (0 tkr). När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

Vid årsskiftet fanns fordringar på aktieägare. Kreditrisken bedöms ej vara av väsentlig karaktär.

Förväntade kreditförluster finansiella tillgångar
De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, övriga fordringar samt upplupna intäkter. Koncernen tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenade eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument. Beloppen för förväntade kreditförluster bedöms vara oväsentliga, varav ingen reservering har gjorts.

Transaktion 09222115bb7642113048 Signerat I A, HBI , FT, FH

Not 25 Kapitalhantering och finansiella risker forts.

Likviditetsrisk
Koncernen hanterar sin likviditets- och kapitalanskaffningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i koncernen för kommande betalningar. Likviditetshantering innefattar att inneha tillräckligt med likvida medel, att ha tillgång till kreditlöften och kundernas förmåga att betala sina skulder inom överenskommen tid.

Den huvudsakliga likviditetsrisken avser Koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa.

Fastighetsmarknaden är en illikvid marknad vilket innebär att Koncernens möjligheter att snabbt sälja fastigheter är begränsad. Om ett behov att snabbt avyttra fastigheter uppstår kan det leda till att ett lägre pris än marknadsvärdet erhålls.

I nedan tabell återfinns Koncernens likviditetsanalys, baserat på ej diskonterade kassaflöden, avseende finansiella skuldinstrument.

	31-Dec-24					
Koncernen tkr	**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						
Räntebärande skulder	24,458	1,450,538	581,235	-	**2,056,231**	**1,980,400**
Derivatinstrument*	-7,623	-2,839	-3,516	-	**-13,978**	**11,480**
Leverantörsskulder	15,460	-	-	-	**15,460**	**15,460**
Övriga skulder	-	9,193	-	-	**9,193**	**9,193**
Upplupna kostnader	16,751	-	-	-	**16,751**	**9,435**
Summa	**49,046**	**1,456,892**	**577,719**	**-**	**2,083,657**	**2,025,968**

	31-Dec-23					
Koncernen tkr	**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						
Räntebärande skulder	28,540	412,481	1,692,051	-	**2,133,072**	**1,977,617**
Derivatinstrument*	-9,660	-28,924	-9,810	-	**-48,394**	**18,267**
Leverantörsskulder	19,161	-	-	-	**19,161**	**19,161**
Övriga skulder	-	12,895	-	-	**12,895**	**12,895**
Upplupna kostnader	40,948	-	-	-	**40,948**	**9,459**
Summa	**78,990**	**396,452**	**1,682,240**	**0**	**2,157,682**	**2,037,399**

Finansiella placeringar
Finansiella placeringar består av likviditetsrisk och aktierisk. Med aktiekursrisk avses risken för värdenedgång på grund av förändringar i aktiemarknaden. Koncernen bevakar sina intressen löpande avseende de innehav som finns och begränsar risken genom att vara en aktiv ägare i befintliga innehav. Likviditetsrisk kan uppstå om en aktie är svår att avyttra.

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.

Transaktion 09222115bbb6d42113048 Signerat I A, HBI , FT, FH

Not 25 Kapitalhantering och finansiella risker forts.

Ränterisk
Ränterisken är risken att det verkliga värdet eller framtida kassaflöden för ett finansiellt instrument varierar till följd av förändringar i marknadsräntorna.

Den huvudsakliga ränterisken avser Koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. För att reducera att ränteförändringar påverkar kassaflödet från investeringarna använder Koncernen finansiella instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta såsom ränteswappar eller räntetak med belopp och löptider i linje med respektive investerings finansiering och affärsplan. Per balansdagen var 69% av de externa lånebeloppen säkrade via ränteswappar, räntetak eller fast ränta, se not 19.

Räntekänslighet
Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på Koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar. Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som företagsledningen anser rimligt möjligt under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

		31-Dec-24				
Koncernen tkr	**Ändring av marknads-räntan**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Räntebärande skulder	+1%	5,638	5,477	1,047	0	0
Räntebärande skulder	-1%	-5,638	-5,477	-1,047	0	0

		31-Dec-23				
Koncernen tkr	**Ändring av marknads-räntan**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Räntebärande skulder	+1%	3,391	2,380	2,131	1,011	0
Räntebärande skulder	-1%	-3,747	-2,253	-2,131	-1,011	0

Valutarisk
Valutarisken är risken att värden eller framtida kassaflöden varierar till följd av förändringar i valutakurser.

Koncernen har exponering mot euro (EUR) och norska kronor (NOK). För varje investering gör Koncernen en bedömning om valutasäkring bör ske.

Valutakänslighet
Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i valutakurser och utvisar effekten på Koncernens egna kapital till följd av sådana förändringar.

	31-Dec-24			
Koncernen tkr	**Brutto-exponering**	**Valutasäkring**	**Netto-exponering**	**Känslighet vid kurs +/-10%**
EUR	1,144,824	-1,129,812	15,012	+-1501
NOK	5,535	-	5,535	+-553

	31-Dec-23			
Koncernen tkr	**Brutto-exponering**	**Valutasäkring**	**Netto-exponering**	**Känslighet vid kurs +/-10%**
EUR	1,242,544	-1,233,355	9,189	+-919
NOK	8,201	-	8,201	+-820

Koncentrationsrisk
Koncernens största hyresgäst per 31 december 2024 står för 44 procent (44%) av hyresintäkterna.

Transaktion 09222115bbb7b42113048 Signerat I A, HBI , FT, FH

Not 26 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	31-Dec-24			
Koncernen tkr	**Långfristiga skulder**	**Derivatskuld**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**1,652,282**	**18,267**	**325,335**	**1,995,884**
Kassaflödespåverkande				**0**
Upptagna lån	338,984	-	-	**338,984**
Aktiverade finansieringskostnader		-	-	**0**
Amortering av lån	-347,470	-	-	**-347,470**
Icke kassaflödespåverkande				
Avgående skulder vid försäljning	-	-	-	**0**
Värdeförändring	-	-6,787	-	**-6,787**
Avskrivningar	-7,633	-	-	**-7,633**
Omklassificeringar	-1,104,238	-	1,104,238	**0**
Omräkningsdifferens	18,902	-	-	**18,902**
Vid årets slut	**550,827**	**11,480**	**1,429,573**	**1,991,880**

	31-Dec-23			
Koncernen tkr	**Långfristiga skulder**	**Derivatskuld**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**1,719,380**	**53,928**	**352,034**	**2,125,342**
Kassaflödespåverkande				**0**
Upptagna lån	37,128	-	-	**37,128**
Aktiverade finansieringskostnader		-	-	**0**
Amortering av lån	-122,744	-	-	**-122,744**
Icke kassaflödespåverkande				
Avgående skulder vid försäljning	-	-	-	**0**
Värdeförändring	-	-35,661	-	**-35,661**
Avskrivningar	-7,417	-	-	**-7,417**
Omklassificeringar	26,699	-	-26,699	**0**
Omräkningsdifferens	-764	-	-	**-764**
Vid årets slut	**1,652,282**	**18,267**	**325,335**	**1,995,884**

	31-Dec-24		
Moderföretaget tkr	**Långfristiga skulder**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**0**	-	**0**
Kassaflödespåverkande			
Upptagna lån	12,278	-	**12,278**
Amortering av lån	-12,278	-	**-12,278**
Vid årets slut	**0**	-	**0**

	31-Dec-23		
Moderföretaget tkr	**Långfristiga skulder**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**58,700**	-	**58,700.00**
Kassaflödespåverkande			
Upptagna lån	37,487	-	**37,487**
Amortering av lån	-96,187	-	**-96,187**
Vid årets slut	**0**	-	**0**

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
I form av ställda säkerheter för egna skulder				
Fastighetsinteckningar	1,737,591	1,727,351	-	-
Andelar i koncernföretag	772,150	774,638	-	-
Lån till koncernföretag	66,900	75,712	-	-
Finansiella placeringar	-	-	-	-
Bankkonton	8,941	6,374	-	-
Rättigheter enligt försäkringsavtal*	-	-	-	-
I form av ställda säkerheter för joint ventures skulder				
Andelar i joint venture	34,526	25,055	-	-
Eventualförpliktelser				
Garantiförpliktelser	114,302	155,074	-	-
Summa	**2,734,409**	**2,764,206**	**-**	-

* I Koncernen finns rättigheter enligt försäkringsavtal som ställda säkerheter för banklånen. För närvarande har dessa inget redovisat värde.

Bolagets joint venture-partner har gått i borgen för joint venture-koncernens bankskulder. Ett dotterföretag i Koncernen har lämnat en skadeslöshetsförbindelse för hälften av infriat borgensbelopp. Därtill har moderbolaget gått i borgen för skadeslöshetsförbindelsen. Sannolikheten för en reglering av skadeslöshetsförbindelsen eller borgensåtagandet bedöms som liten.

Moderbolaget har gått i borgen för dotterföretags fullgörande av sina skyldigheter i enlighet med valutasäkringsavtal. Sannolikheten för en reglering av borgensåtagandena bedöms som liten.

Transaktion 09222115bb7b42113048 Signerat IA, HBI, FT, FH

Not 28 Närstående

Areim Management 3 AB är delägare i Bolaget.

Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Areim AB ägs av Areim Invest AB som tillsammans med sin huvudägare Leif Andersson har det bestämmande inflytandet över Areim Management 3 AB.

Leif Andersson är Bolagets styrelseordförande. Leif Andersson är även huvudägare till Areim Management 3 AB och Areim AB.

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

Bolagets dotterföretag framgår av not 13.

Sammanställning över närståendetransaktioner

	31-Dec-24			
Koncernen tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-54,016	-	9,129	-

	31-Dec-23			
Koncernen tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-59,132	-	12,744	10,455

	31-Dec-24			
Moderföretag tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-36,885	-	8,290	-
Dotterföretag	-	-	1,636,735	-469,024

	31-Dec-23			
Moderföretag tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-40,446	-	10,438	-
Dotterföretag	-	-	1,452,580	-301,157

	Moderföretaget	
Förändring Fordringar hos koncernföretag tkr	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
Ingående balans	**1,374,593**	**1,108,737**
Tillkommande fodringar	152,748	265,856
Avgående fordringar	-	-
Utgående balans	**1,527,341**	**1,374,593**
Varav redovisat som långfristigt	1,525,625	1,374,593
Varav redovisat som kortfristigt	1,716	-

Not 29 INREV NAV

I tabellen nedan framgår beräkningen av Net Asset Value (NAV) enligt European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV)s rekommendationer.

		Koncernen	
tkr	**Hänvisning**	**31-Dec-24**	**31-Dec-23**
Eget kapital hänförligt till Moderföretagets ägare		**2,240,717**	**2,358,615**
Justeringar, INREV NAV			
Uppstartskostnader, periodiseras över fem år	1	-	-
Värdering till verkligt värde av uppskjuten skatt	2	127,713	128,900
Värdering till verkligt värde av joint venture	3	10,471	8,340
INREV NAV		**2,378,901**	**2,495,855**

1) Utgifter för att etablera fonden periodiseras över fem år I enlighet med riktlinjer utgivna av INREV. Utifrån IFRS skall sådan utgifter kostnads föras direkt i resultaträkningen.

2) Uppskjuten skatt värderas till den nominella lagstadgade skattesatsen enligt IFRS och omvärderas till förväntat utfall enligt INREV.

3) Joint ventures värderas enligt kapitalandelsmetoden enligt IFRS och till verkligt värde enligt INREV.

Not 30 Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 31 Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kronor	
Balanserade vinstmedel	1,560,494,238
Årets resultat	-48,247,616
Summa till årsstämman disposition	**1,512,246,622**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor	
Balanseras i ny räkning	1,512,246,622
Summa	**1,512,246,622**

Styrelsens underskrift

Styrelsens undertecknade av årsredovisningen har skett den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Leif Andersson
Ordförande

Erik Turai

Erik Turai
Styrelseledamot

Henrik Brinck Landelius

Henrik Brinck Landelius
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Fastigheter 3 AB, org.nr 559035-9161

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Fastigheter 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen 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 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Areim Fastigheter 3 AB för år 2024 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Håvrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115553642113048 Signerat I A, HBI , FT, FH

ANNEX IV

Template periodic disclosure for the financial products referred to in Article 8, paragraphs 1, 2 and 2a, of Regulation (EU) 2019/2088 and Article 6, first paragraph, of Regulation (EU) 2020/852

Product name: Areim Fastigheter 3 AB (the "Fund")
Legal entity identifier: 559035-9161 (Organisation Number)

Environmental and/or social characteristics

Did this financial product have a sustainable investment objective?

● ● **Yes**	● ✖ **No**
It made **sustainable investments with an environmental objective:** ___%	It **promoted Environmental/Social (E/S) characteristics** and while it did not have as its objective a sustainable investment, it had a proportion of ___% of sustainable investments
in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy	with an environmental objective in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy
in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy	with an environmental objective in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy
	with a social objective
It made **sustainable investments with a social objective:** ___%	✖ It promoted E/S characteristics, but **did not make any sustainable investments**

Sustainable investment means an investment in an economic activity that contributes to an environmental or social objective, provided that the investment does not significantly harm any environmental or social objective and that the investee companies follow good governance

The **EU Taxonomy** is a classification system laid down in Regulation (EU) 2020/852, establishing a list of **environmentally sustainable economic activities**. That Regulation does not lay down a list of socially sustainable economic activities. Sustainable investments with an environmental objective might be aligned with the

Sustainability indicators measure how the environmental or social characteristics promoted by the financial product are attained.

To what extent were the environmental and/or social characteristics promoted by this financial product met?

The environmental characteristic promoted by the Fund in the meaning of Article 8 in Regulation (EU) 2019/2088 on sustainability-related disclosures in the financial services sector is:

- Enabling the green transition

During the year the Fund has promoted this environmental characteristic by investing in real estate assets with value-add opportunities that facilitate the transition to green,

Transaktion 09222115bbb3d42113048 Signerat I A, HBI , F , FH

energy efficiency, the use of renewable energy, and green leases while minimising negative environmental impact.

The sustainability indicators have been calculated for all assets in the Fund that are used to attain the environmental characteristic promoted by the Fund, where data has been available. Indicators are reviewed by the Manager using the Fund's business plans.
No index has been designated as a reference benchmark for achieving the environmental characteristic promoted by this Fund.

Further information about the Fund's sustainability profile and the performance of its sustainability indicators will be published in Areim AB's 2024 Sustainability Report.

How did the sustainability indicators perform?

Indicator	Outcome
EPC ratings, by market value	A: 3,0% B: 47,3% C: 34,2% D: 11,2% E: 0,3% F: 3,8% G: 0,0% N/A: 0,3%
EPC ratings, by lettable area	A: 2,3% B: 27,8% C: 47,5% D: 10,5% E: 0,7% F: 10,3% G: 0,4% N/A: 0,5%
Installed capacity solar panels	72 kW
Installed capacity geothermal	321 kW
Environmental certifications, by market value	93%
Environmental certifications, by lettable area	78%
Environmental certifications, by number of assets	71%
Green leases, by lettable area	68%
Green leases, by contractual rental income	72%
Stranding year according to CRREM, by market value	>=2040: 58% 2030-2039: 30% =<2029: 2% Excluded from analysis: 10%
Market value weighted stranding year according to CRREM	2042

Transaktion 09222115bbb7b42113048 Signerat I A, HBI , F , FH

…and compared to previous periods?

Indicator	Outcome
EPC ratings, by market value	A: 0,4% B: 45,8% C: 30,8% D: 17,9% E: 0,2% F: 3,6% G: 0,1% N/A: 1,3%
EPC ratings, by lettable area	A: 0,5% B: 28,0% C: 38,6% D: 23,0% E: 1,0% F: 8,1% G: 0,6% N/A: 0,2%
Installed capacity solar panels	69 kW
Installed capacity geothermal	306 kW
Environmental certifications, by market value	79%
Environmental certifications, by lettable area	82%
Environmental certifications, by number of assets	45%
Green leases, by lettable area	61%
Green leases, by contractual rental income	64%
Stranding year according to CRREM, by market value	>=2040: 41% 2030-2039: 21% =<2029: 2% Excluded from analysis: 36%
Market value weighted stranding year according to CRREM	2042

What were the objectives of the sustainable investments that the financial product partially made and how did the sustainable investment contribute to such objectives

Not applicable – the Fund did not make any sustainable investments.

How did the sustainable investments that the financial product partially made not cause significant harm to any environmental or social sustainable investment objective?

Not applicable – see above.

Principal adverse impacts are the most significant negative impacts of investment decisions on sustainability factors relating to environmental, social and employee matters, respect for human rights, anti-corruption and anti-bribery matters.

Transaktion 09222115555642113048 Signerat I A, HBI, F, FH

How were the indicators for adverse impacts on sustainability factors taken into account?

Not applicable – see above.

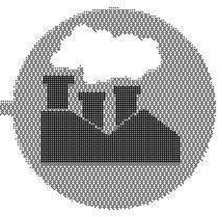
Were sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights? Details:

Not applicable – see above.

The EU Taxonomy sets out a "do not significant harm" principle by which Taxonomy-aligned investments should not significantly harm EU Taxonomy objectives and is accompanied by specific Union criteria.

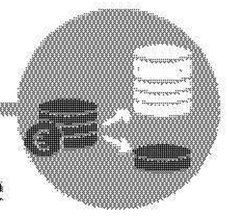
The "do no significant harm" principle applies only to those investments underlying the financial product that take into account the Union criteria for environmentally sustainable economic activities. The investments underlying the remaining portion of this financial product do not take into account the Union criteria for environmentally sustainable economic activities.

Any other sustainable investments must also not significantly harm any environmental or social objectives.



How did this financial product consider principal adverse impacts on sustainability factors?

Not applicable – the Fund did not consider principal adverse impacts on sustainability factors at the Fund level.



What were the top investments of this financial product?

The list includes the investments constituting **the greatest proportion of investments** of the financial product during the reference period which is: Fiscal year 2024

Largest investments	Sector	% Assets	Country
Trängkåren	Real Estate	41%	Sweden
Sponda	Real Estate	25%	Finland
Monopoly	Real Estate	12%	Finland
Elimäenkatu	Real Estate	9%	Finland
Obligo	Real Estate	6%	Sweden
Odde	Real Estate	4%	Sweden
Erottajankatu	Real Estate	4%	Finland

Transaktion 09222115bbb642113048 Signerat I A, HBI , F , FH

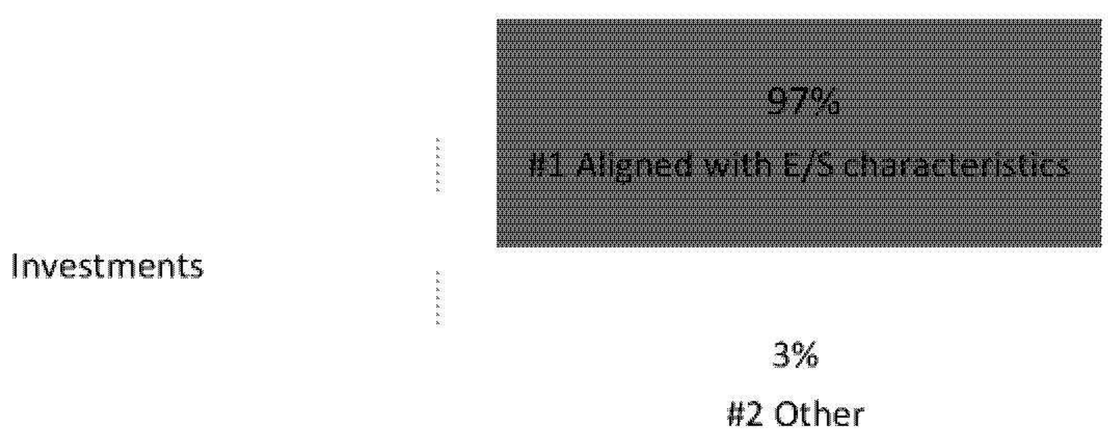
Asset allocation describes the share of investments in specific assets.

What was the proportion of sustainability-related investments?

What was the asset allocation?

97% of the Fund's assets promoted the environmental characteristic as a result of the investment strategy focused on sustainability aspects, including binding elements and good governance practices, and were therefore included in the "#1 Aligned with E/S characteristic" category.

The remaining portion, 3%, fell under the "#2 Other" category, as certain assets, including cash to pay fees and other expenses, were not intended to attain the environmental characteristic of the Fund.



#1 Aligned with E/S characteristics includes the investments of the financial product used to attain the environmental or social characteristics promoted by the financial product.

#2 Other includes the remaining investments of the financial product which are neither aligned with the environmental or social characteristics, nor are qualified as sustainable investments.

In which economic sectors were the investments made?

The assets of the Fund are mainly invested in the real estate sector as defined in the sector guidelines in The Global Industry Classification Standard.

The Fund did not make any investments in sectors or sub-sectors that derive revenue from exploration, mining, extraction, production, processing, storage, refining or distribution, including transportation, storage, and trade of fossil fuels.

Transaktion 09222115bbb7b42113048 Secured by Signerat I A, HBI , F , FH

To comply with the EU Taxonomy, the criteria **for fossil gas** include limitations on emissions and switching to fully renewable power or low-carbon fuels by the end of 2035. For **nuclear energy**, the criteria include comprehensive safety and waste management rules.

Enabling activities directly enable other activities to make a substantial contribution to an environmental objective.

Transitional activities are activities for which low-carbon alternatives are not yet available and among others have greenhouse gas emission levels corresponding to the best performance.

Taxonomy-aligned activities are expressed as a share of:
- **turnover** reflects the "greenness" of investee companies today.
- **capital expenditure** (CapEx) shows the green investments made by investee companies, relevant for a transition to a green economy.
- **operational expenditure** (OpEx) reflects the green operational activities of

To what extent were the sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy?

The Fund did not make any sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy, however, 67% of the investments were considered to be aligned with the EU Taxonomy for the fiscal year 2024.

In the EU Taxonomy alignment calculations for the Fund, a correction has been made regarding the inclusion of financial investments. Only investments that are consolidated into the Fund's accounting are now considered in the EU Taxonomy alignment calculations. Previously, all financial investments were included. This approach will be maintained going forward.

The Fund reports a voluntary additional EU Taxonomy alignment, which also includes Joint Ventures where it holds an ownership stake of 50% or more. According to this approach, 60% of the Fund's investments were considered to be aligned with the EU Taxonomy for the fiscal year 2024.

The Fund has not made any investments in sovereign bonds during the reference period.

Did the financial product invest in fossil gas and/or nuclear energy related activities complying with the EU Taxonomy[1]?

Yes:

In fossil gas In nuclear energy

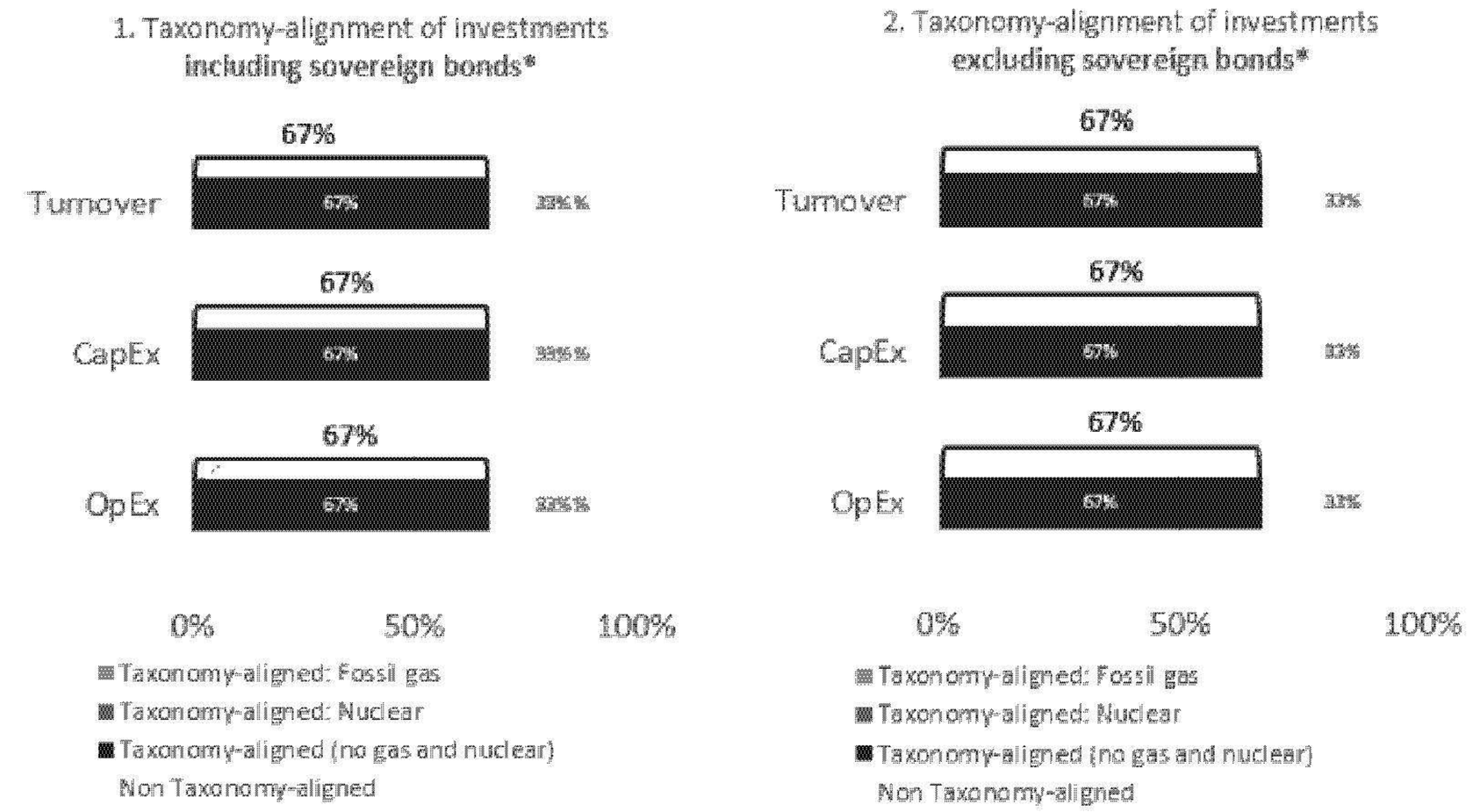
X No

The Fund did not invest in activities linked to fossil gas and/or nuclear energy as described in the criteria of the EU Taxonomy.

[1] Fossil gas and/or nuclear related activities will only comply with the EU Taxonomy where they contribute to limiting climate change ("climate change mitigation") and do not significantly harm any EU Taxonomy objective – see explanatory note in the left hand margin. The full criteria for fossil gas and nuclear energy economic activities that comply with the EU Taxonomy are laid down in Commission Delegated Regulation (EU) 2022/1214.

Transaktion 09222115bbb6421130f8 Signerat I A, HBI , F , FH

The graphs below show in green the percentage of investments that were aligned with the EU taxonomy. As there is no appropriate methodology to determine the Taxonomy-alignment of sovereign bonds*, the first graphs shows the Taxonomy alignment in relation to all the investments of the financial product including sovereign bonds, while the second graph shows the Taxonomy alignment only in relation to the investments of the financial product other than sovereign bonds.



**for the purpose of these graphs, "sovereign bonds" consist of all sovereign exposures*

What was the share of investments made in transitional and enabling activities?

Not applicable – the Fund did not make any investments in transitional and enabling activities according to the technical criteria defined in EU Taxonomy.

How did the percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy compare with previous reference periods?

The percentage of investments aligned with the EU Taxonomy remained unchanged at 67% from the fiscal year 2023 to the fiscal year 2024.

What was the share of sustainable investments with an environmental objective not aligned with the EU Taxonomy?

Not applicable – the Fund did not make any sustainable investments with an environmental objective not aligned with the EU Taxonomy.

What was the share of socially sustainable investments?

Not applicable – the Fund did not make any socially sustainable investments.

are sustainable investments with an environmental objective that **do not take into account the criteria** for environmentally sustainable economic activities under Regulation (EU) 2020/852.

Transaktion 09222115bbb7b42113048 Signeret I A, HBI , F , FH

What investments were included under "other", what was their purpose and were there any minimum environmental or social safeguards?

3% of the assets, including cash, were included under "#2 Other." This portion was held to support day-to-day operations and cover fees and other expenses related to the Fund. As such, it was not intended to contribute to the Fund's environmental characteristic.

What actions have been taken to meet the environmental and/or social characteristics during the reference period?

During the year, a number of actions have been taken to meet the environmental characteristic promoted by the Fund.

- The Manager has continued the work initiated in 2023 to further integrate Areim's net zero strategy into the investment process and asset management. To support the implementation of the net zero strategy, efforts have focused on enhancing the data governance structure, establishing clear processes, and implementing controls to ensure the reliability of sustainability-related property data.
- The Manager has improved the risk management process for sustainability-related risks. This includes the development of governing documents, clarification of responsibilities, taking potential risks into consideration in the underwriting of each asset, and the enhancement of tools and models for identifying and monitoring risk exposure.
- The Manager has initiated a project to align Areim's annual sustainability reporting with the requirements of the CSRD regulation and the associated reporting standard, ESRS.

How did this financial product perform compared to the reference benchmark?

No index was designated as a reference benchmark for the Fund.

How does the reference benchmark differ from a broad market index?

Not applicable – see above.

How did this financial product perform with regard to the sustainability indicators to determine the alignment of the reference benchmark with the environmental or social characteristics promoted?

Not applicable – see above.

How did this financial product perform compared with the reference benchmark?

Not applicable – see above.

Reference benchmarks are indexes to measure whether the financial product attains the environmental or social characteristics that they promote.

Transaktion 09222115555454211304B Sensitive Signerat I A, HBI, FT, FH

How did this financial product perform compared with the broad market index?

Not applicable – see above.

Transaktion 09222115557642113048 Signerat I A, HBI , F , FH

Revisorns yttrande avseende hållbarhetsinformationen enligt disclosureförordningen

Till bolagstämman i Areim Fastigheter 3 AB, orgnr. 559035-9161

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen som bilagts i årsredovisningen och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförordning.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsinformationen 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557642113048 Signerat I A, HBI , FT, FH

Verifikat

Transaktion 09222115557542113048

Dokument

Areim Fastigheter 3 AB - Årsredovisning 2024 slutversion inkl RB & SFDR
Huvuddokument
49 sidor
Startades 2025-03-24 09:31:56 CET (+0100) av Marcus Blomgren (MB)
Färdigställt 2025-03-24 17:13:41 CET (+0100)

Initierare

Marcus Blomgren (MB)
AREIM AB
marcus.blomgren@areim.se
+46720717488

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ANDERSSON"
Signerade 2025-03-24 12:47:15 CET (+0100)

Henrik Brinck Landelius (HBL)
Areim AB
Personnummer 750501-1978
henrik.brinck.landelius@areim.se

BankID

Henrik Brinck Landelius

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK BRINCK LANDELIUS"
Signerade 2025-03-24 13:43:44 CET (+0100)

Verifikat

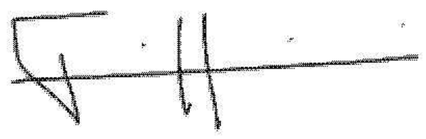
Transaktion 09222115557542113048

Erik Turai (ET)
Areim AB
Personnummer 650908-0070
erik.turai@areim.se

Erik Turai

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"
Signerade 2025-03-24 09:43:41 CET (+0100)

Fredric Hävrén (FH)
Ernst & Young AB
Personnummer 711024-0251
fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2025-03-24 17:13:41 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