

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB
559168-0979

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

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 **2025-06-02**. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den **2025-06-30**


Leif Andersson
Styrelseordförande

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB

Org.nummer: 559168-0979

Årsredovisning

2024



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Rapport över kassaflöden	8
Redovisningsprinciper och noter	9
Årsredovisningens undertecknande	14
Revisionsberättelse	15

ank=20250708;2025071012649



Styrelsen upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB (organisationsnummer 559168-0979, "Bolaget") med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management 4 AB (559156-2466) 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.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska tillsammans med sitt systerföretag, Areim Fastigheter 4 (D) AB, direkt eller indirekt, äga, förvalta och utveckla fastigheter. Investeringarna sker genom ett gemensamt ägt bolag, Areim Holding 4 AB, i vilket Bolaget äger 85 procent.

Bolaget har inga anställda per bokslutsdagen.

Bolaget äger inga egna fastigheter utan verksamhet består av att förvalta aktier i intresseföretag.

Resultat och finansiell ställning

Bolagets resultat uppgår till MSEK -75 (-52) och balansomslutningen till MSEK 4 232 (3 837).
Bolagets finansiella ställning påverkas främst av transaktioner kopplade till andelar i intresseföretag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har erhållit aktieägartillskott från sina ägare om totalt MSEK 541 och lämnat utdelningar om totalt MSEK 17. Utöver det har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets övergripande mål är att ge en god avkastning på eget kapital och därmed skapa värde för investerarna. Detta görs genom att investera indirekt i fastigheter i Norden. All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, risker vilka kan påverka verksamhet, finansiell ställning och resultat. Med god och proaktiv hantering kan risker också föra med sig möjligheter.

Inom bolaget finns riktlinjer, processer och rutiner som syftar till att minimera risker men ändå tillåta en hög affärsmässighet. Risker relaterade till koncernens verksamhet, liksom deras sannolikhet och hantering, identifieras i en strukturerad process. Riskerna informeras och diskuteras kontinuerligt i bolagets styrelse.

Bolaget omfattas indirekt av de risker som föreligger för dotterföretaget och dess investeringar som helhet. Ett inträffat riskscenario i dotterföretaget bedöms i huvudsak påverka värderingen av andelar i koncernföretag.

ank=20250708;2025071012650



Hållbarhet

Utgångspunkten i Bolagets 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 Bolaget genom sina investeringar 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.

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.

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

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

Bolaget 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 taxonomi. 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.

Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	2024	2023
% av omsättning som är linjerad med taxonomiförordningen	8%	10%
% av driftsutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	8%	10%
% av kapitalutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	8%	10%

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

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Trots osäkra marknads- och omvärldsförhållanden är bedömningen att utsikterna för 2025 är fortsatt gynnsamma och vi förutsätter fortsatt god tillväxt för bolaget. Bolagets ambition under det kommande året är, via direkt eller indirekt ägande, att förvalta och utveckla befintliga fastigheter.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelseresultat	-75,106	-52,168	-49,468	-55,152	-53,832
Årets resultat	-74,874	-51,795	734,854	7,800	-54,321
Eget kapital	4,232,438	3,791,801	3,648,343	2,983,474	2,261,497
Balansomslutning	4,232,438	3,837,446	3,761,890	3,059,068	2,284,134
Soliditet %	100%	99%	97%	98%	99%

Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor

Balanserat resultat	4,307,209,204
Årets resultat	-74,873,934
Summa	4,232,335,270

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägare med B-aktier	8,400,262
Utdelas till aktieägare med A-aktier	-
Balanseras i ny räkning	4,223,935,008
Summa	4,232,335,270

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Styrelsen för Areim Fastigheter 4 (Eq) AB (organisationsnummer 559168-0979, har föreslagit att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om sammanlagt 8 400 262 kronor.

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

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

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

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

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

Resultaträkning

tkr	Not	2024	2023
Administrationskostnader		-75,106	-52,168
Rörelseresultat		-75,106	-52,168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	242	392
Räntekostnader och liknande poster	9	-10	-19
Resultat efter finansiella poster		-74,874	-51,795
Skatt	10	-	-
Årets resultat		-74,874	-51,795

Övrigt totalresultat

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

ank=20250708;20250710;2653



Balansräkning

tkr	Not	31-Dec-24	31-Dec-23
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	11,16	-	-
Andelar i intresseföretag	12,16	4,196,990	3,814,710
Summa anläggningstillgångar		4,196,990	3,814,710
Övriga fordringar	16	20,081	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	13,238	13,179
Kassa och bank	16	2,129	9,470
Summa omsättningstillgångar		35,448	22,736
SUMMA TILLGÅNGAR		4,232,438	3,837,446
Eget kapital			
Bundet eget kapital	14		
Aktiekapital		103	103
Summa bundet eget kapital		103	103
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		4,307,209	3,843,493
Årets resultat		-74,874	-51,795
Summa fritt eget kapital		4,232,335	3,791,698
SUMMA EGET KAPITAL		4,232,438	3,791,801
Skulder			
Skulder till intresseföretag		-	45,627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	-	18
Summa kortfristiga skulder		0	45,645
SUMMA SKULDER		0	45,645
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4,232,438	3,837,446

anl=20250708;20250710;2654



Rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
Ingående eget kapital, 2023-01-01	103	2,913,386	734,854		3,648,343
Överfört till ny räkning	-	734,854	-734,854		0
Erhållna aktieägartillskott	-	416,645	-		416,645
Återbetalda aktieägartillskott	-	-211,898	-		-211,898
Utdelning	-	-9,494	-		-9,494
Årets resultat	-	-	-51,795		-51,795
Utgående eget kapital, 2023-12-31	103	3,843,493	-51,795		3,791,801

tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
Ingående eget kapital, 2024-01-01	103	3,843,493	-51,795		3,791,801
Överfört till ny räkning	-	-51,795	51,795		-
Erhållna aktieägartillskott	-	540,887	-		540,887
Återbetalda aktieägartillskott	-	-17,020	-		-17,020
Utdelning	-	-8,356	-		-8,356
Årets resultat	-	-	-74,874		-74,874
Utgående eget kapital, 2024-12-31	103	4,307,209	-74,874		4,232,438

ank=20250708;2025071012655



Rapport över kassaflöden

tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-74,874	-51,795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-74,874	-51,795
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-20,053	-1,595
Förändring av rörelseskulder		-45,645	-67,902
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-140,572	-121,292
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott till koncern-/intresseföretag		-382,280	-78,883
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-382,280	-78,883
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-8,356	-9,494
Erhållna aktieägartillskott		540,887	416,645
Återbetalning av aktieägartillskott		-17,020	-211,898
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		515,511	195,253
Årets kassaflöde		-7,341	-4,922
Likvida medel vid årets början		9,470	14,392
Likvida medel vid årets slut		2,129	9,470

ank=20250708:2025071012656



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) utgör Bolaget moderbolag i en koncern. Bedömningen är dock att Areim Holding 4 AB inte utgör ett dotterbolag enligt IFRS, då Bolaget genom avtalsmässiga villkor saknar bestämmande inflytande i det delägda bolaget. Detta är en ändrad bedömning jämfört med tidigare år. Någon koncernredovisning har därför inte upprättats.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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 resultaträkningen.

Lanseringen av IFRS 18 förväntas ha viss inverkan på Bolagets 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.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

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 Bolagets finansiella rapporter.

Förutsättningar vid upprättande av Bolagets finansiella rapporter

Väsentlig information om de redovisningsprinciper som används vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter sammanfattas nedan.

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden.

Not 3 Redovisningsvaluta

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor ("SEK"). Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (Tkr/tkr).

Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

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

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

Not 5 Väsentlig information om redovisningsprinciper

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på investerade medel. Ränteutgifter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan andelar i intresseföretag, övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. På skuldsidan återfinns skulder till intresseföretag samt upplupna kostnader.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader.

Finansiella tillgångar

Bolagets finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde och består av andelar i intresseföretag, övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde och består av skulder till intresseföretag samt upplupna kostnader.

Not 5 Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Kassaflödesanalys

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

Not 6 Uppgifter om bolaget

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

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Värdering av andelar i intresseföretag

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

Klassificering av andelar i intresseföretag

Bolaget har en ägarandel i sitt intresseföretag som uppgår till 85%. Bedömningen är dock att inget bestämmande inflytande föreligger, med anledning av att det finns avtalsmässig vetorätt från systerföretagets sida. Således klassificeras innehavet som andelar i intresseföretag och inte som andelar i koncernföretag.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från finansiella tillgångar i enlighet med effektivräntemetoden	242	392
Summa	242	392

Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga kreditförluster varpå inga reserveringar för kreditförluster har skett.

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2024	2023
Räntekostnader, övriga	-1	-9
Övriga finansiella kostnader	-9	-10
Summa	-10	-19

Not 10 Skatt

	2024	2023
Periodens skattekostnad	-	-
Summa aktuell skatt	-	-

Avstämning av effektiv skatt

Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	15,424	10,670
Skatteeffekten av:		
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-15,424	-10,670
Redovisat skatt	0	0

Not 11 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag tkr	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	-	3,735,827
Aktieägartillskott	-	78,883
Omklassificeringar	-	-3,814,710
Utgående balans	0	0

Not 12 Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag tkr	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	3,814,710	-
Aktieägartillskott	382,280	-
Omklassificeringar	-	3,814,710
Utgående balans	4,196,990	3,814,710

Specifikation av moderföretagets direkta innehav av andelar i intresseföretag per 31 december 2024.

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %	Redovisat värde (tkr)
Areim Holding 4 AB	559175-0525	Stockholm	42,550	85	85	4,196,990
Utgående balans						4,196,990

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31-Dec-24	31-Dec-23
Förutbetalt förvaltningsarvode	13,238	13,179
Utgående balans	13,238	13,179

Not 14 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A1-aktie	822,686	80%	1	822,686	28.57%
B-aktie	205,673	20%	10	2,056,730	71.43%
Summa	1,028,359	100%		2,879,416	100.00%

Kvotvärde per aktie uppgår till 0,10 kr.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2024 om 8 400 262 SEK.

Fritt eget kapital

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

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat:

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor

Balanserat resultat	4,307,209,204
Årets resultat	-74,873,934
Summa	4,232,335,270

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägare med B-aktier	8,400,262
Utdelas till aktieägare med A-aktier	-
Balanseras i ny räkning	4,223,935,008
Summa	4,232,335,270

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31-Dec-24	31-Dec-23
Upplupna övriga kostnader	-	18
Utgående balans	0	18



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

	Nivå	31-Dec-24		Summa Redovisat värde
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar				
Andelar i intresseföretag		-	4,196,990	4,196,990
Övriga fordringar		-	20,081	20,081
Kassa och bank		-	2,129	2,129
Summa		-	4,219,200	4,219,200
Finansiella skulder				
Skulder till intresseföretag		-	-	0
Summa		-	0	0

	Nivå	31-Dec-23		Summa Redovisat värde
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar				
Andelar i intresseföretag		-	3,814,710	3,814,710
Övriga fordringar		-	87	87
Kassa och bank		-	9,470	9,470
Summa		-	3,824,267	3,824,267
Finansiella skulder				
Skulder till intresseföretag		-	45,627	45,627
Summa		-	45,627	45,627

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.

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

ank=20250708;2025071012660



Not 17 Kapitalhantering och finansiella risker

Kapitalhantering

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

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

Finansiella risker

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

Kreditrisk

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

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

Likviditetsrisk

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

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

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

31-Dec-24							Redovisat värde fordringar/ skulder
Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader - 1 år	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden			
Finansiella skulder							
Skulder till intresseföretag	-	-	-	-	0	0	
Summa	0	0	0	0	0	0	

31-Dec-23							Redovisat värde fordringar/ skulder
Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader - 1 år	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden			
Finansiella skulder							
Skulder till intresseföretag	0	45,627	-	-	45,627	45,627	
Summa	0	45,627	0	0	45,627	45,627	

Marknadsrisk

Risk relaterad till planerade fastighetsinvesteringar

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

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

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har tillsammans med Areim Fastigheter 4 (D) AB (tillsammans "Fonden") ingått en fondgaranti med Nordea. Garantin innebär att Fonden gemensamt åtar sig att betala för förfallna ränteavier relaterade till Areim Investment 4-8 AB:s lån, upp till ett maximalt belopp om 15,500 TEUR. Garantin är fördelad mellan Areim Fastigheter 4 (Eq) AB med 85,1 % och Areim Fastigheter 4 (D) AB med 14,9 %, baserat på deras åtaganden i Fonden.

Per den 31 december 2024 har Areim Investment 4-8 AB inga förfallna ränteavier och prognosen för det kommande året visar att inga sådana förväntas uppstå. Därför bedömer vi risken som liten att Fonden skulle bli ansvarig för att betala ränteavier i deras ställe.

Not 19 Närstående

Areim Management 4 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 4 AB.

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

Bolagets dotterföretag samt intresseföretag framgår av not 12 respektive 13.

Bolaget har lämnat ovillkorade aktieägartillskott till intresseföretag om 4 213 089 (3 830 809) tkr. Av dessa har 16 099 (16 099) tkr blivit återbetalda.

Sammanställning över närståendetransaktioner

	31-Dec-24			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-))	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-51,602	-	13,238	-

	31-Dec-23			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-))	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-51,331	-	13,179	-

Not 20 Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrift

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

Leif Andersson
Ordförande

Henrik Brinck Landelius

Henrik Brinck Landelius
Styrelseledamot

Erik Turai

Erik Turai
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 4 (Eq) AB, org.nr 559168-0979

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Fastigheter 4 (Eq) 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 Fastigheter 4 (Eq) 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Areim Fastigheter 4 (Eq) AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

ank=20250708;2025071012663





Building a better
working world

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 Fastigheter 4 (Eq) 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Areim Fastigheter 4 (Eq) AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542113377

Dokument

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB - Årsredovisning 2024

slutversion inkl RB & SFDR

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2025-03-24 09:32:19 CET (+0100) av Marcus

Blomgren (MB)

Färdigställt 2025-03-24 17:15:06 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



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Leif Andersson', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ANDERSSON"

Signerade 2025-03-24 12:49:42 CET (+0100)

Henrik Brinck Landelius (HBL)

Areim AB

Personnummer 750501-1978

henrik.brinck.landelius@areim.se



Henrik Brinck Landelius

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK BRINCK LANDELIUS"

Signerade 2025-03-24 13:45:06 CET (+0100)



ank=20250708:2025071012675

Verifikat

Transaktion 092221.15557542113377

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 09:47:02 CET (+0100)

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



FH

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2025-03-24 17:15:06 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>

