

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

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



Anette Ekström
Styrelseordförande

2025-06-30

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Areim Investment 4-4 AB

559210-5422

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

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

ÅRSREDOVISNING FÖR AREIM INVESTMENT 4-4 AB

Styrelsen för Areim Investment 4-4 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

Bolaget har under året förvärvat av moderbolaget Areim Investment 4-4 A AB, org nr 559507-1696.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat e. finansiella poster	-83 637	29 839	142 218	29 286
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	1 311 365	1 366 944	1 309 473	1 159 008
Soliditet (%)	52,3%	44,6%	48,4%	50,0%

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.

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	776 485 856
årets förlust	<u>-99 266 125</u>
	<u>677 219 731</u>

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

677 219 731

677 219 731

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

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning		-	-
Administrationskostnader	4, 5	-62	-44
Rörelseresultat		-62	-44
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-55 624	57 620
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	105	93
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-28 056	-27 830
Summa finansiella poster		-83 575	29 883
Resultat efter finansiella poster		-83 637	29 839
Bokslutsdispositioner	9	-9 700	-53 873
Resultat före skatt		-93 337	-24 034
Skatt på årets resultat	10, 11	-5 929	-212
ÅRETS RESULTAT		-99 266	-24 246

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat		-99 266	-24 246
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-99 266	-24 246

ank=20250708;2025071022848

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12, 13	1 268 491	1 330 829
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 268 491	1 330 829
Summa anläggningstillgångar		1 268 491	1 330 829
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		33 684	26 970
Summa kortfristiga fordringar		33 684	26 970
Kassa och bank		9 190	9 145
Summa omsättningstillgångar		42 874	36 115
SUMMA TILLGÅNGAR		1 311 365	1 366 944

ank=20250708;2025071022849

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		776 486	633 135
Årets resultat		-99 266	-24 246
Summa fritt eget kapital		677 220	608 889
Summa eget kapital		677 270	608 939
Obeskattade reserver	14	10 308	608
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15, 16	54 800	54 889
Summa avsättningar		54 800	54 889
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	17	473 065	487 485
Summa långfristiga skulder		473 065	487 485
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		89 884	215 005
Aktuella skatteskulder		6 018	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	20	18
Summa kortfristiga skulder		95 922	215 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 311 365	1 366 944

ank=20250708;2025071022850

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	-	633 135	633 185
Årets resultat			-24 246	-24 246
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	608 889	608 939
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	-	608 889	608 939
Erhållet aktieägartillskott			167 597	167 597
Årets resultat			-99 266	-99 266
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	0	677 220	677 270

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100,00 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.

ank=20250708;2025071022851

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i tkr			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-62	-44
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		-62	-44
Erhållen ränta		105	93
Erlagd ränta		-28 056	-27 830
Betald inkomstskatt		-	-188
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-28 013	-27 969
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-6 714	-7 803
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-125 119	27 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-159 846	-7 952
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		6 714	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		6 714	0
Finansieringsverksamheten			
	19		
Erhållna aktieägartillskott		167 597	-
Amortering av skuld		-14 420	-
Resultat från andelar i handels/kommanditbolag		-	7 806
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		153 177	7 806
Årets kassaflöde		45	-146
Likvida medel vid årets början		9 145	9 291
Likvida medel vid årets slut		9 190	9 145

ank=20250708;2025071022852

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

NOTER

Not 1 Allmän information

Areim Investment 4-4 AB, org nr 559210-5422, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Areim Investment 4-4 A AB, org nr 559507-1696, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Areim Investment 4-4 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Areim Holding 4 AB, org nr 559175-0525, med säte i Stockholm.

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

Areim Investment 4-4 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 finansiell rapporterings 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.



Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

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 vilket 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.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

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 realiserar, 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	-32	-44
Förvaltningsarvode	-30	-
Summa	-62	-44

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

Not 5 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2024	2023
KPMG AB		
revisionsuppdrag	-	15
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	17	-
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 iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat från andelar i kommanditbolag	-55 624	57 620
Summa	-55 624	57 620

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	105	93
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Summa	105	93

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	-	-6
Räntekostnader, koncernföretag	-28 056	-27 824
Summa	-28 056	-27 830

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av periodiseringsfond	-9 700	-
Lämnade koncernbidrag	-	-53 873
Summa	-9 700	-53 873

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-6 018	-
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader i HB/KB	89	-212
Summa	-5 929	-212

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-93 337		-24 034
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	19 227	20,6%	4 951
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej redovisade intäkter	-27,0%	-25 245	-21,5%	-5 165
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	-	0,0%	2
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader på fastigheter HB/KB	0,1%	89	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	-6,4%	-5 929	-0,9%	-212

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 330 829	1 281 015
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	38 932	49 814
Tillskott till kommanditbolag	-6 714	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 363 047	1 330 829
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-94 556	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-94 556	0
Utgående redovisat värde	1 268 491	1 330 829

Not 13 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
Kommanditbolaget Trängkåren	55,0%	1 268 491
		1 268 491

* Avser både kapital- och ägarandel.

Namn	Org. nummer	Säte
Kommanditbolaget Trängkåren	969646-1772	Stockholm

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

Not 14 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2021	608	608
Periodiseringsfond beskattningsår 2024	9 700	-
Summa	10 308	608

Not 15 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter i HB/KB	-	54 800	54 800
Netto uppskjuten skatteskuld	0	54 800	54 800

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter i HB/KB	-	54 889	54 889
Netto uppskjuten skatteskuld	0	54 889	54 889

Not 16 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter i HB/KB	-54 889	89	-54 800
Summa	-54 889	89	-54 800

Not 17 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	473 065	487 485
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	473 065	487 485

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	20	18
Summa	20	18

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

Not 19 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga lån		
Ingående redovisat värde	487 485	487 485
Kassaflödespåverkande förändringar	-14 420	-
Utgående redovisat värde långfristiga lån	473 065	487 485
Utgående redovisat värde	473 065	487 485

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Pantsatta andelar i dotterbolag	1 268 491	1 330 829
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	1 268 491	1 330 829
Summa ställda säkerheter	1 268 491	1 330 829

Not 21 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Eventualförpliktelser för bolaget:</i>		
Ansvar för handels- och kommanditbolags skulder	2 361 427	2 357 619
Summa eventualförpliktelser för bolaget	2 361 427	2 357 619
Summa eventualförpliktelser	2 361 427	2 357 619

Not 22 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.

Areim Investment 4-4 AB
559210-5422

Not 23 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 4 AB.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

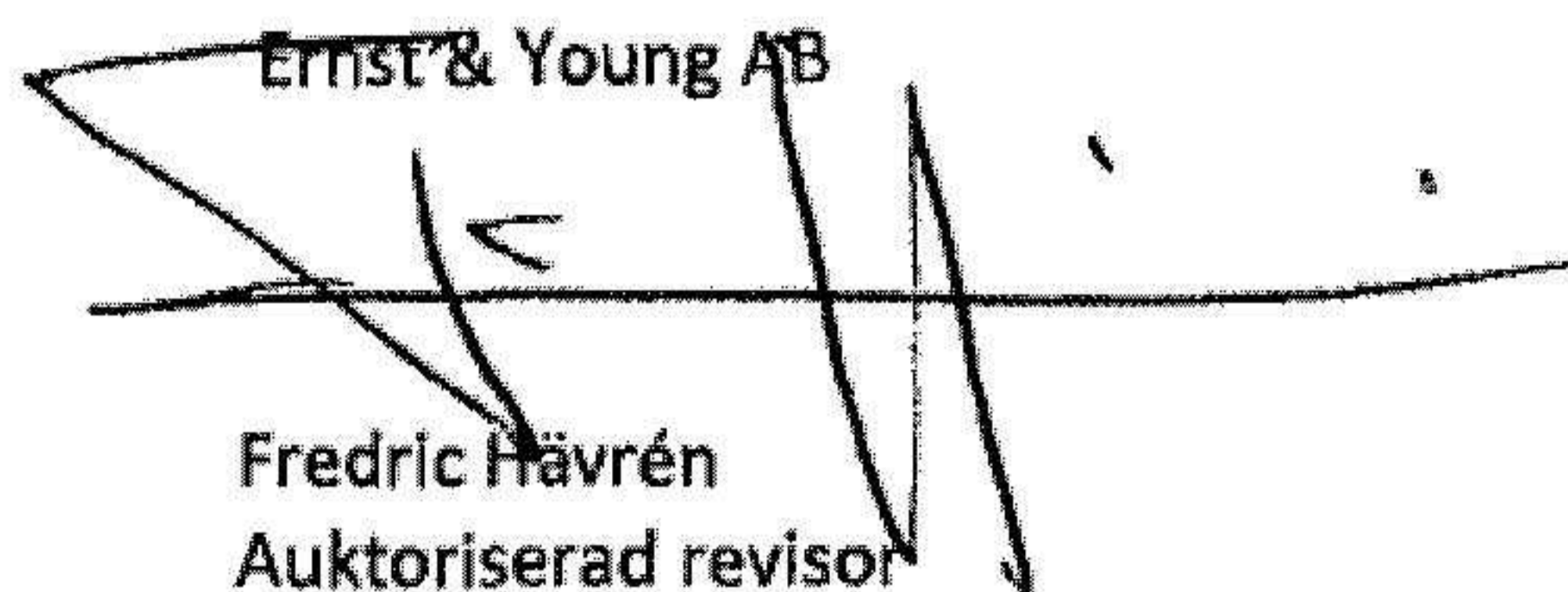
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 2025-05-16


Anette Ekström
Styrelseordförande


Johan Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-05-26

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

ank=20250708;2025071022861

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Investment 4-4 AB, org.nr 559210-5422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Investment 4-4 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 4-4 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Areim Investment 4-4 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 juni 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Building a better
working world

ank=20250708;2025071022862

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 4-4 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Areim Investment 4-4 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 26/5-2025

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Areim Holding 4 AB

Org.nummer: 559175-0525

Årsredovisning och koncernredovisning
2024



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
Moderföretaget - Rapport över kassaflöden	13
Redovisningsprinciper och noter	14
Årsredovisningens undertecknande	39
Revisionsberättelse	40



Styrelsen upprättar följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024, vilket är Bolagets första koncernredovisning.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Holding 4 AB (organisationsnummer 559175-0525, "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 består endast av A-aktier, se vidare not 21.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är moderbolag i en koncern ("Koncernen") som ska äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Bolaget har under året inte haft några anställda utan förvaltas av Areim AB.

Moderföretaget har inga egna fastigheter utan verksamhet består av att tillhandahålla tjänster avseende ledning, rådgivning, förvaltning och administration till sina dotterföretag.

Resultat och finansiell ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 587,6 (582,6) miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till -89,4 (-340,4) miljoner kronor för räkenskapsåret. Balansomslutningen uppgick till 12 550,8 (12 247,8) miljoner kronor.

Moderföretagets rörelseresultat uppgick till 11,9 (-16,3) miljoner kronor för räkenskapsåret. Balansomslutningen uppgick till 4 391,9 (4 215,4) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I Operaportföljen har det skett en överträdelse av den hårda ICR-lånecovenanten samt den mjuka LTV-lånecovenanten under året. Eftersom diskussion om refinansiering var påbörjad ledde det inte till några konsekvenser under 2024. Refinansiering av lånen för Opera, Ängtvätten och Frederiksberggade har genomförts under andra halvan av året.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen ska direkt eller indirekt äga fastigheter och hyra ut lokaler och bostäder i dessa. Vid planerade framtida innehav finns kassaflödesrisker främst för hyresintäkter, driftkostnader, investeringar och räntekostnader. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden i fastigheterna, se ovan, som till följd av förändringar i avkastningskraven.

Koncernen har som målsättning att framtida beläningsgrad 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 finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 28.

Moderföretaget omfattas indirekt av de risker som föreligger för koncernen som helhet. Ett inträffat riskscenario i koncernen bedöms i huvudsak påverka värderingen av andelar i koncernföretag.

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:

- Vidareutvecklat Net Zero-strategin på både Koncern- och investeringsnivå genom att ytterligare integrera den i investerings- och förvaltningsprocesserna. Som en del av detta arbete har ett stort fokus lagts på att förbättra strukturen och processen för hantering av hållbarhetsrelaterad data.
- Förbättrat riskhanteringsprocessen för hållbarhetsrelaterade risker både på Koncern- och investeringsnivå. Detta bland annat i form av utveckling av styrande dokument, förtydligande av ansvar och utveckling av verktyg och modeller för identifiering och uppföljning av riskexponering.
- Vidareutvecklat rapportering av hållbarhetsfrågor på Areim AB och Koncernnivå. Till exempel i form av påbörjat arbete med att anpassa moderbolagets årliga hållbarhetsrapport till kraven i CSRD med tillhörande rapporteringsstandard ESRS.

Mer information om Koncernens hållbarhetsarbete inklusive taxonomin återfinns i den årliga Sustainability Report vilken upprättas av AREIM AB med organisationsnummer 556719-4203.

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.

Definition av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter

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

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

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

För mer information om Koncernens redovisningsprinciper se not 2.

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

Taxonomilinjeringen för Koncernen som helhet beräknas, i alla tre kategorier, som det viktade genomsnittet av fastigheternas andel av Koncernens totala marknadsvärde och fastigheternas procentuella linjering.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Koncernen - Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023
Rörelseresultat	-89,435	-340,380
Årets resultat	-348,630	-449,807
Eget kapital	5,963,699	5,845,544
Balansomslutning	12,550,817	12,247,770
Soliditet %	48%	48%

Moderföretaget - Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelseresultat	11,864	-16,294	-24,782	-7,201	-8,452
Årets resultat	-127,175	155,492	374,950	76,189	-230,108
Eget kapital	4,175,146	3,853,098	3,612,720	3,323,868	2,389,649
Balansomslutning	4,391,917	4,239,583	4,424,978	3,935,297	2,963,636
Soliditet %	95%	91%	82%	84%	81%

Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor

Balanserat resultat	4,283,093,168
Årets resultat	-107,995,629
Summa	4,175,097,539

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägare med A-aktier	0
Balanseras i ny räkning	4,175,097,539
Summa	4,175,097,539

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

tkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	6	587,565	582,600
Fastighetskostnader	7	-192,115	-178,508
Bruttoresultat		395,450	404,092
Administrationskostnader	8	-67,749	-90,280
Rörelseresultat före värdeförändring		327,701	313,812
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	-398,936	-687,106
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	8,531	43,896
Resultat från intresseföretag	17	1,163	8,967
Orealiserad värdeförändring finansiella placeringar	16	-27,894	-17,205
Realisationsresultat avyttrad verksamhet	30	-	-2,744
Rörelseresultat		-89,435	-340,380
Värdeförändring derivatinstrument	23	-109,976	-20,312
Finansiella intäkter	9	41,036	28,213
Finansiella kostnader	10	-202,815	-211,190
Finansnetto		-271,755	-203,289
Resultat före skatt		-361,190	-543,669
Skatt	11	12,560	93,862
Årets resultat		-348,630	-449,807
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens		38,454	3,975
Övrigt totalresultat för året		38,454	3,975
Årets totalresultat		-310,176	-445,832
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-307,125	-389,111
Innehav utan bestämmande inflytande		-41,505	-60,696
Årets resultat		-348,630	-449,807
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-269,489	-385,531
Innehav utan bestämmande inflytande		-40,687	-60,301
Årets totalresultat		-310,176	-445,832

Rapport över finansiell ställning

Koncernen

tkr	Not	31-Dec-24	31-Dec-23
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	11,197,721	10,851,768
Nyttjanderättstillgångar	15	153,445	147,262
Andelar i intresseföretag	17	5,229	119,985
Finansiella placeringar	16	134,882	81,105
Derivatinstrument	23	32,718	81,187
Långfristiga fordringar	26	420,928	391,500
Fordringar hos koncernföretag	26,30	-	56,174
Summa anläggningstillgångar		11,944,923	11,728,981
Derivatinstrument	23	4,100	32,643
Kundfordringar	18	6,657	6,310
Övriga fordringar	19	12,390	47,359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	121,196	108,420
Likvida medel	26	461,551	324,057
Summa omsättningstillgångar		606,894	518,789
SUMMA TILLGÅNGAR		12,550,817	12,247,770
Eget kapital			
Aktiekapital	21	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		4,933,738	4,484,515
Omräkningsreserv		119,262	81,626
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-108,973	198,152
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		4,944,077	4,764,343
Innehav utan bestämmande inflytande	12	1,019,622	1,081,201
SUMMA EGET KAPITAL		6,963,699	6,846,544
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	22	3,391,385	5,532,422
Uppskjuten skatteskuld	24	265,689	294,206
Derivatinstrument	23	14,556	26,466
Leasingskulder	15	153,445	147,262
Summa långfristiga skulder		3,825,075	6,000,356
Kortfristiga räntebärande skulder	22	2,511,539	204,109
Derivatinstrument	23	30,349	0
Leverantörsskulder	26	54,772	48,690
Övriga skulder	26	72,425	37,676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	92,958	111,395
Summa kortfristiga skulder		2,762,043	401,870
SUMMA SKULDER		6,587,118	6,402,226
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		12,550,817	12,247,770



Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
tkr							
Ingående eget kapital, 01/01/2023	50	4,391,820	78,046	587,263	5,057,179	1,162,772	6,219,951
Transaktioner med koncernens ägare							
Nyemission					0		0
Erhållna aktieägartillskott		92,695			92,695		92,695
Återbetalda aktieägartillskott					0	-11,270	-11,270
Utdelning					0	-10,000	-10,000
Årets resultat				-389,111	-389,111	-60,696	-449,807
Årets övrigt totalresultat			3,580		3,580	395	3,975
Utgående eget kapital, 31/12/2023	50	4,484,515	81,626	198,152	4,764,343	1,081,201	5,845,544

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
tkr							
Ingående eget kapital, 01/01/2024	50	4,484,515	81,626	198,152	4,764,343	1,081,201	5,845,544
Transaktioner med koncernens ägare							
Nyemission					0		0
Erhållna aktieägartillskott		449,223			449,223		449,223
Återbetalda aktieägartillskott					0		0
Utdelning					0	-20,892	-20,892
Årets resultat				-307,125	-307,125	-41,505	-348,630
Årets övrigt totalresultat			37,636		37,636	818	38,454
Utgående eget kapital, 31/12/2024	50	4,933,738	119,262	-108,973	4,944,077	1,019,622	5,963,699

Totala ovillkorade aktieägartillskott per 2024-12-31 uppgår till 4 484 454 (4 035 231) tkr.



Rapport över kassaflöden

Koncernen

tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-361,190	-543,669
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från intresseföretag	17	-1,163	-8,967
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	398,936	687,106
Värdeförändring finansiella placeringar	16	27,894	10,800
Värdeförändring derivat	9	109,976	20,312
Resultat från försäljning av rörelse		-	-34,747
Resultat från fastighetsförsäljning		-8,531	-
Ej reglerade finansiella intäkter och kostnader		-61,575	-6,656
Betald inkomstskatt		-3,674	161,512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		100,673	285,691
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		20,549	-19,805
Förändring av rörelseskulder		108,389	193,519
Kassaflöde från den löpande verksamheten		229,611	469,405
Investeringsverksamheten			
Tillkommande utgifter, investeringar i förvaltningsfastigheter	14	-649,842	-675,482
Försäljning av rörelse	29	-	-2,744
Avyttringar förvaltningsfastigheter	14	522	42,193
Erhållen likvid finansiella tillgångar		12,583	78,817
Avyttring av finansiella placeringar	16	33,245	-95,091
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-603,492	-652,307
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		449,223	92,695
Utdelning		-15,500	-10,000
Aterbetalning av aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		-	-5,000
Förvärv derivat		-25,730	-
Avyttring derivat		13,000	-
Upptagna banklån	28	2,461,111	528,759
Amortering banklån	28	-2,374,730	-347,857
Amortering leasingskulder	28	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		507,374	258,597
Årets kassaflöde		133,493	65,695
Likvida medel vid årets början		324,057	260,504
Kursdifferens i likvida medel		4,001	-2,142
Likvida medel vid årets slut		461,551	324,057



Resultaträkning

Moderföretag

tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning		691	-
Övriga rörelseintäkter		18,012	-
Övriga rörelsekostnader	8	-6,839	-16,294
Rörelseresultat		11,864	-16,294
Resultat från andelar i koncernföretag		-116,379	111,321
Värdeförändring derivatinstrument	23	-24,032	33,989
Finansiella intäkter	9	25,398	15,077
Finansiella kostnader	10	-13,722	-56,326
Resultat efter finansiella poster		-116,871	87,767
Förändring av periodiseringsfonder		-1,600	-7,238
Lämnade koncernbidrag		-12,661	-26,921
Erhållna koncernbidrag		-	113,360
Resultat före skatt		-131,132	166,968
Skatt	11	3,957	-11,476
Årets resultat		-127,175	155,492

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	4,128,295	3,702,570
Fordringar hos koncernföretag	30	239,151	225,590
Andra långfristiga fordringar		333	500
Summa anläggningstillgångar		4,367,779	3,928,660
Derivatinstrument	23	959	24,154
Övriga fordringar	19	50	-
Fordringar hos koncernföretag		15,214	256,413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	321	3,937
Kassa och bank		7,594	26,419
Summa omsättningstillgångar		24,138	310,923
SUMMA TILLGÅNGAR		4,391,917	4,239,583
Eget kapital			
	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		4,302,271	3,697,556
Årets resultat		-127,175	155,492
Summa fritt eget kapital		4,175,096	3,853,048
SUMMA EGET KAPITAL		4,175,146	3,853,098
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		8,838	7,238
Summa obeskattade reserver		8,838	7,238
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld		25	4,976
Skulder till koncernföretag	22	-	55,746
Summa långfristiga skulder		25	60,722
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	172,054	167,159
Derivatinstrument	23	837	-
Skulder till koncernföretag	22	32,955	142,377
Leverantörsskulder		-	3,964
Skatteskulder		1,806	4,474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	256	551
Summa kortfristiga skulder		207,908	318,525
SUMMA SKULDER		216,771	386,485
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4,391,917	4,239,583



Rapport över förändringar i eget kapital

Moderföretag

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
tkr					
Ingående eget kapital,					
01/01/2023	50	3,237,720	374,950		3,612,720
Justering jämförelseår			-7,809		-7,809
Justerat Ingående eget kapital 2023-01-01	50	3,237,720	367,141		3,604,911
Överfört till ny räkning		367,141	-367,141		0
Erhållna aktieägartillskott		92,695			92,695
Återbetalda aktieägartillskott					0
Utdelning					0
Årets resultat			155,492		155,492
Utgående eget kapital,	50	3,697,556	155,492		3,853,098
31/12/2023					

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
tkr					
Ingående eget kapital,					
01/01/2024	50	3,697,556	155,492		3,853,098
Överfört till ny räkning		155,492	-155,492		0
Erhållna aktieägartillskott		449,223			449,223
Återbetalda aktieägartillskott					0
Utdelning					0
Årets resultat			-127,175		-127,175
Utgående eget kapital,	50	4,302,271	-127,175		4,175,146
31/12/2024					



Rapport över kassaflöden

Moderföretag

tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-131,132	166,968
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från andelar i koncernföretag		116,379	-111,321
Värdetförändring derivat		24,032	-33,989
Förändring periodiseringsfonder		1,600	7,238
Erhållna/lämnade koncernbidrag		12,661	-86,439
Avskrivning finansiella anläggningstillgångar		167	-
Skillnad mellan räntekostnad och betald ränta		-294	-65
Betald inkomstskatt		-3,662	-
Summa för poster som inte ingår i kassaflödet		150,883	-224,576
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		244,765	-36,035
Förändring av rörelseskulder		-183,247	87,564
Kassaflöde från den löpande verksamheten		81,269	-6,079
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-50	-
Förändring långfristiga mellanhavanden koncern		-	-552,505
Lämnade aktieägartillskott till koncernföretag		-563,543	-439,633
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-563,593	-992,138
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		449,223	92,695
Erhållen utdelning		9,380	811,300
Amortering banklån		-631,914	-65,326
Upptagna banklån		636,810	167,159
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		463,499	1,006,828
Årets kassaflöde		-18,825	7,611
Likvida medel vid årets början		26,419	18,808
Likvida medel vid årets slut		7,594	26,419



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper - Allmän information

Areim Holding 4 AB, organisationsnummer 559175-0525, 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 den dag som framgår av styrelsens digitala underskrift.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) 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 föranses 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

En uppdatering har skett av IAS 1 som innebär att kravet på upplysning om betydande redovisningsprinciper har ersatts med ett krav på upplysning om väsentlig information om redovisningsprinciper. Bolagets tolkning av ändringen har föranlett att information beträffande redovisningsprinciper som direkt går att härleda till IFRS-standarder och där inga frivilliga val är tillämpliga har utelämnats från de finansiella rapporterna. Hänvisning sker istället till de aktuella IFRS-standarderna.

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

Kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms inte få någon väsentlig effekt på Koncernens redovisning

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. Mer information om detta framgår i not 26.

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.

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. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden 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 en serviceintäkt i den perioden som prestationen utförs. Hyresintäkter och serviceintäkter betalas i förskott och redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapport över finansiell ställning.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktetsdagen, 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 17.

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. Eventuella förändringar på grund av marknadsvärdering ingår i finansiella intäkter eller kostnader. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektiv-räntemetoden. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

Skatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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 skuldinstrument 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

Koncernens finansiella tillgångar klassificeras i enlighet med not 26.

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

Egetkapitalinstrument som innehåser 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 tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåser enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder klassificeras i enlighet med not 26.

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 valutaderivat 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 resultatbör för den period de avser.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar 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 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.

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.

Leasing

För leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisar koncernen en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket utgörs av leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet.

Nyttjanderättstillgångarna består av tomträtter. Dessa skrivs inte av då dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen.

Leasingskulden – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar som inte uppfyller definitionen för förvaltningsfastigheter och leasingskulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

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 hänförliga 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 antaganden som marknadsaktörer skulle använda vid prissättning av förvaltningsfastigheten under aktuella marknadsförhållanden. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

För de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden och/eller utifrån konkreta bud. Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas till verkligt värde för byggrätten med tillägg för nedlagda kostnader.

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, uträknas och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Joint ventures 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. 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.

Lämnade utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman eller extra bolagsstämman beslutat om utdelning. Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget har ensamt har rätt att beslut 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.

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.

Då Bolaget tidigare tillämpade sig utav K2 har jämförelsesiffror, där det behövts, räknats om för att ge en rättvisande bild. Se ytterligare information kring effekterna i Not 5 Effekt av förändrade redovisningsprinciper.

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.

Not 5 Effekt av förändrade redovisningsprinciper

Bolaget har under året ändrat redovisningsprincip avseende derivatinstrument. Se not 23 för ytterligare information.

Not 6 Hyresintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	542,056	545,182	-	-
Serviceintäkter	42,466	42,490	-	-
Övriga intäkter	3,043	-5,072	-	-
Summa hyresintäkter	587,565	582,600	0	0

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

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 tecknas främst tillsvidareavtal. Efterföljande tabell visar framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal (nominella belopp):

Löptider för hyresavtal	2024	2023
Inom ett år	522,964	468,909
Mellan 1 år till 2 år	485,714	401,532
Mellan 2 år till 3 år	365,050	344,499
Mellan 3 år till 4 år	271,913	238,468
Mellan 4 år till 5 år	223,430	183,514
Mer än 5 år	162,271	162,914
Summa	2,031,342	1,799,836
Tillsvidareavtal, årshyra	46,056	51,471
Bostäder, årshyra	79,718	84,795

Not 7 Fastighetskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Taxebundna kostnader	-61,553	-65,947	-	-
Fastighetsskötsel	-47,724	-44,395	-	-
Reparation och underhåll	-37,895	-23,914	-	-
Fastighetsskatt	-31,791	-31,439	-	-
Försäkring	-4,640	-5,115	-	-
Övriga fastighetskostnader	-8,512	-7,698	-	-
Summa fastighetskostnader	-192,115	-178,508	0	0

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

Not 8 Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-	-3,060	-	-18
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-61	-	-
Övrig konsultation	-220	-	-	-
Summa arvoden till revisorer	-220	-3,121	0	-18
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-3,144	-	-17	-
Summa arvoden till revisorer	-3,144	0	-17	0

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.

Not 9 Finansiella intäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	15,237	13,580
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	28,709	27,984	291	885
Övriga finansiella intäkter	134	229	-	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	28,843	28,213	15,528	14,465
Valutakursdifferens	12,193	-	9,870	612
Summa finansiella intäkter	41,036	28,213	25,398	15,077
<i>Varav erhållen ränta</i>	3,772	-	291	-

Not 10 Finansiella kostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-1,155	-15,565
Räntekostnader, banklån	-183,847	-164,443	-11,787	-9,759
Räntekostnader, leasingskulder	-4,590	-4,545	-	-
Räntekostnader, övriga	-844	19,922	-	-
Övriga finansiella kostnader	-12,011	-11,699	-693	-1,612
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-201,292	-160,765	-13,635	-26,936
Valutakursdifferens	-1,523	-50,425	-87	-29,390
Summa räntekostnader	-202,815	-211,190	-13,722	-56,326
<i>Varav betald ränta</i>	-155,483	-202,624	-12,081	-9,772

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 försenad 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.

Not 11 Skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Periodens skattekostnad	-17,357	-7,050	-994	-4,474
Skatt hänförlig till tidigare år	-35	-1,281	-	-
Summa aktuell skatt	-17,392	-8,331	-994	-4,474
Uppskjuten skatt				
Temporära skillnader derivatinstrument	23,498	3,244	4,951	-7,002
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	12,351	102,778	-	-
Temporära skillnader obeskattade reserver	-5,897	-3,829	-	-
Summa uppskjuten skatt	29,952	102,193	4,951	-7,002
Totalt redovisad skatt	12,560	93,862	3,957	-11,476

Not 11 Skatt forts	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Avstämning av effektiv skatt				
Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	74,405	111,996	27,013	-34,395
Skatteeffekten av:				
- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	3,213	33,582	38,535	167,128
- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-18,300	-16,465	-61,591	-144,209
- Förändring av underskottsavdrag utan mot-svarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-9,874	-5,637	-	-
- Temporära skillnader förvaltningsfastigheter, ej redovisade i resultatet	-43,117	-13,098	-	-
- Innehav utan bestämmande inflytandes andel av skattemässigt resultat i KB Trängkären	6,459	-14,314	-	-
- Skatt hänförlig till tidigare år	-35	-816	-	-
- Skillnad i skattesats Sverige / Finland	-191	-1,386	-	-
Redovisat skatt	12,560	93,862	3,957	-11,476

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 i vissa fall inte ska redovisas första gången en tillgång tas upp i balansräkningen, s.k. initial recognition exemption, bl. a. vid förvärv av fastigheter där det skattemässiga värdet avviker från det redovisade. Detta är av stor vikt för koncernen i de fall ett förvärv av fastighet görs där det skattemässiga värdet avviker från redovisade. Det skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 5 674 132 tkr (5 119 200) per 31 december 2024.

Se även not 24 för mer information.

Not 12 Innehav utan bestämmande inflytande

Areim Holding 4 AB äger dotterföretag med ett innehav utan bestämmande inflytande.

Dotterföretag	Org nr	Säte	Röstandel, %	Kapitalandel, %
Kommanditbolaget Trängkären	969646-1772	Stockholm	44.54	44.54
FAGH Holding AB	559280-2325	Stockholm	6.25	6.25
AREKIM FRB24 Aps	35212078	Köpenhamn	1.5	1.5
Kiinteistö Oy Laappeenrannan Kauppatori	0797347-0	Lappeenranta	21.21	21.21
Pharmadomus Oy	3176450-5	Helsinki	13.75	13.75

Nedan visas finansiell information (IFRS) i sammandrag för dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen. De belopp som anges för respektive dotterföretag är inklusive justeringar till verkligt värde men före koncerninterna eliminerings.

Not 12 Innehav utan bestämmande inflytande forts

Kommanditbolaget Trängkåren 969646-1772

Rapport över totalresultatet i sammandrag (tkr)	2024	2023
Årets resultat	-88,842	-145,160
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-88,842	-145,160
Årets resultat hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande	-49,092	31,787

Kommanditbolaget Trängkåren 969646-1772

Balansräkning i sammandrag (tkr)	31-Dec-24	31-Dec-23
Anläggningstillgångar	2,395,404	4,551,884
Omsättningstillgångar	220,495	103,728
Summa tillgångar	2,615,899	4,655,612
Uppskjuten skatteskuld	-	4,499
Långfristiga skulder	-	2,304,250
Kortfristiga skulder	2,360,362	50,024
Summa skulder	2,360,362	2,358,773
Nettotillgångar	255,537	2,296,839
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	1,042,385	1,042,385

Kommanditbolaget Trängkåren 969646-1772

Kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99,439	111,972
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90,310	-87,311
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-14,076
Ökning/Minskning av likvida medel	9,129	10,585

Not 13 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag tkr	Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	3,702,570	3,962,916
Förvärv	50	-
Avyttringar	-675,075	-
Aktieägartillskott	1,395,643	439,633
Nedskrivningar	-298,798	-772,216
Återföring nedskrivningar	3,905	72,237
Utgående balans	4,128,295	3,702,570

Not 13 Andelar i koncernföretag forts

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

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %	Redovisat värde (tkr)
Areim Holding Danmark 4 AB	559210-5364	Stockholm	100%	100%	143,555
Areim Investment 4-3 AB	559210-5372	Stockholm	100%	100%	309
Areim Holding Finland 4 AB	559186-4995	Stockholm	100%	100%	1,297,378
Areim Investment 4-2 AB	559206-1146	Stockholm	100%	100%	1,159,570
Areim Holding 4-6 AB	559230-0916	Stockholm	100%	100%	644,147
Areim Investment 4-4 A AB	559507-1696	Stockholm	100%	100%	685,334
Areim Investment 4-10 AB	559266-8163	Stockholm	100%	100%	56,307
Areim Investment 4-12 AB	559266-8148	Stockholm	100%	100%	141,695
Utgående balans					4,128,295

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

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Ägarandel, röster i %	Ägarandel, kapital i %
Areim Denmark Holding 1 ApS	41592141	Köpenhamn	99%	99%
Areim Investment 4-1 AB	559186-5000	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-1 Oy	2963506-9	Helsingfors	100%	100%
Areim 4-1 Oy (OREC)	2963494-7	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-9 AB	559226-2066	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-9 Oy	3198701-2	Helsingfors	100%	100%
Areim 4-9 Oy (OREC)	3209938-3	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-8 AB	559224-9832	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-7 AB	559224-9865	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-7-2 Oy	3234189-7	Helsingfors	100%	100%
Kiinteistö Oy Hämeentie 31	0118253-9	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-7 Oy	3102102-3	Helsingfors	100%	100%
Pharmadomus Oy	3176450-5	Helsingfors	100%	100%
Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 1	3176449-2	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-13 AB	559266-8130	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment4-13 Oy	3256865-3	Helsingfors	100%	100%
Areim 4-13 Oy	3256879-2	Helsingfors	100%	100%
As Oy Helsingin Viulutie 9	0123327-9	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Valtimotie 2 F	2694909-7	Helsingfors	100%	100%
As Oy Helsingin Piispantalot	0575668-3	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Valtuustokatu 6	0822062-2	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Solkikuja 4	1083209-7	Helsingfors	100%	100%
As Oy Järvenpään Sahankaari 1-3	1033992-1	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Helmikuja 4	0480597-3	Helsingfors	100%	100%
As Oy Hyvinkään Kankurinkatu 5	1088550-0	Helsingfors	100%	100%
As Oy Helsingin Tähtisaranpolku 3	2733391-3	Helsingfors	100%	100%
Etelä-Kivikon Pysäköinti Oy	2606877-5	Helsingfors	100%	100%
OmaKoti PKS Oy	3103466-8	Helsingfors	100%	100%
Etelä-Kivikon Pysäköinti Oy	2606877-5	Helsingfors	33%	33%
OmaKoti Suomi Oy	3102658-8	Helsingfors	100%	100%

Not 13 Andelar i koncernföretag forts

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Ägarandel, röster i %	Ägarandel, kapital i %
As Oy Turun Asentajankatu 4 B	2850472-9	Helsingfors	100%	100%
As Oy Tampereen Ankkarinraitti 4	0848797-6	Helsingfors	100%	100%
As Oy Oulun Tietolinja 5	2226166-6	Helsingfors	100%	100%
As Oy Lappeenrannan Kievarinkatu 1	0206860-7	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Helmikuja 2	0422963-8	Helsingfors	100%	100%
Koy Lappeenrannan Kauppatori	0797347-0	Helsingfors	100%	100%
Kiinteistö Oy Hämeentie 31	0118253-9	Helsingfors	100%	100%
Kiinteistö Oy Kaikukatu 3a	3256879-2	Helsingfors	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad AB	559206-1153	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad LoanCo 1 AB	559238-4605	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 1 AB	559206-1120	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 2 AB	559238-4589	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Uppsala AB	559226-7594	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Uppsala 1 AB	559226-7636	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 19:1 AB	559226-7602	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB	556701-2157	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 20:1 HB	916671-9535	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:3 AB	559226-7610	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB	556694-5183	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 32:2 AB	556997-5591	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Kummelberget AB	559228-7063	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Solkraften AB	556532-9033	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 5 AB	559281-1300	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 6 AB	559281-1292	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Skarpnäck KB	969696-8800	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB	556963-5955	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Söderby AB	559190-9329	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-6 AB	559210-5406	Stockholm	100%	100%
Kommanditbolaget Trängkären	969646-1772	Stockholm	55%	55%
FAGH Holding AB	559280-2325	Stockholm	94%	94%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 7 AB	559281-1284	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Diagonalen AB	559081-3076	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Stillbilden 2 AB	556090-8807	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Cirkeln AB	559222-7184	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Strömbrytaren 7 AB	559341-6620	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-11 AB	559266-8155	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-4 AB	559210-5422	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Sharp AB	556925-8444	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 30:1 AB	559347-2011	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Bågsågen 3 AB	556659-9113	Stockholm	100%	100%
AREKIM FRB24 ApS	35212078	Köpenhamn	99%	90%

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde över resultatet.

Koncernen (tkr)	2024		
	Förvaltningsfastigheter	Hyresrabatter	Totalt
Ingående balans	10,785,231	66,537	10,851,768
Förvärv	-	23,898	23,898
Ny-, till- och ombyggnation	632,784	-	632,784
Avyttringar	-991	-	-991
Avskrivningar	-	-5,385	-5,385
Värdeförändringar, orealiserade	-398,936	-	-398,936
Omräkningsdifferenser	93,938	645	94,583
Utgående balans	11,112,026	86,695	11,197,721

Koncernen (tkr)	2023		
	Förvaltningsfastigheter	Hyresrabatter	Totalt
Ingående balans	11,249,302	44,711	11,294,013
Förvärv	-	25,020	25,020
Ny-, till- och ombyggnation	647,483	-	647,483
Avyttringar	-423,084	-	-423,084
Avskrivningar	-	-3,154	-3,154
Värdeförändringar, orealiserade	-687,106	-	-687,106
Omräkningsdifferenser	-1,364	-40	-1,404
Utgående balans	10,785,231	66,537	10,851,768

Hyreskontrakt avseende kontor och lättindustri lokaler tecknas vanligtvis på mellan 3-5 år. Om inte uppsägning sker, omförhandlas hyresavtalet med hyresgästen före utgången med avseende på hyresbelopp och övriga villkor. I Finland är det också vanligt med avtal utan fastställd hyresperiod. Samtliga förvaltningsfastigheter genererade hyresintäkter under 2024.

Värderingsmetod

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har 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 (Q1/Q3 och Q2/Q4 för olika fastigheter) och dessa värderingar ligger också till grund för de interna värderingar som genomförs övriga kvartal.

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 minst 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.

För de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden och/eller utifrån konkreta bud. Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas till verkligt värde för färdig byggnad med avdrag för tillkommande kostnader.

Värderingsantaganden 31 December 2024		Kontor	Bostäder	Lättindustri
Totalt verkligt värde	(tkr)	6,601,434	1,555,272	3,041,015
Genomsnittlig kontrakterad hyra	(kr/m ²)	3,280	1,861	2,079
Bedömd marknadshyra	(kr/m ² min-max)	2 037 - 4 275	1 926 - 2 770	1 233 - 3 200
Genomsnittlig aktuell vakansnivå		24.2%	24.0%	20.5%
Bedömd långsiktig vakansnivå	(min-max)	0 - 10.7 %	3 - 6.1 %	3 - 7 %
Bedömt driftnetto	(kr/m ² min-max)	-672 - 3 006	1 129 - 2 216	-148 - 1 815
Inflationstakt	(min-max)	1.2 - 2.0%	2.0 - 2.0%	1.5 - 2.0%
Diskonteringsränta	(min-max)	6.5 - 8.8 %	6.4 - 8.3 %	7.7 - 11 %
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	(min-max)	4.6 - 6.8 %	4.4 - 6.4 %	5.6 - 9 %

Not 14 Förvaltningsfastigheter forts.

Värderingsantaganden 31 December 2023		Kontor	Bostäder	Lättindustri
	(tkr)	6,256,407	1,394,767	3,149,325
Genomsnittlig kontrakterad hyra	(kr/m ²)	3,063	1,819	1,285
Bedömd marknadshyra	(kr/m ² min-max)	2 525 - 3 930	16 - 2 595	845 - 3 200
Genomsnittlig aktuell vakansnivå		19.6%	15.2%	21.5%
Bedömd långsiktig vakansnivå	(min-max)	0 - 13.3 %	3 - 6.2 %	3 - 7 %
Bedömt driftnetto	(kr/m ² min-max)	-302 - 2 773	284 - 2 011	-125 - 1 413
Inflationstakt	(min-max)	2.0 - 3.6%	2.0 - 3.6%	2.0 - 3.6%
Diskonteringsränta	(min-max)	6.2 - 8.8 %	6.2 - 8.2 %	7.7 - 11 %
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	(min-max)	4.1 - 6.8 %	4.2 - 6.2 %	5.5 - 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%	+/- 743 mkr	+/- 718 mkr
Vakansnivå	+/-3%	-/+ 28 mkr	-/+ 27 mkr
Driftnetto	+/-5%	+/- 575 mkr	+/- 565 mkr
Diskonteringsränta	+/-0,5 procentenhet	-/+ 421-441 mkr	-/+ 425-447 mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,5 procentenhet	-/+ 603-726 mkr	-/+ 631-765 mkr

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

Koncernen tkr	31-Dec-24	31-Dec-23
Intäkter	582,600	582,600
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-178,508	-178,508
Värdeförändringar fastigheter	-643,210	-643,210

Not 15 Nyttjanderättstillgångar/Leasingavtal

	Koncernen	
	31-Dec-24	31-Dec-23
Nyttjanderättstillgångar tkr		
Ingående balans	147,262	62,229
Investeringar och tillkommande avtal	3,093	86,966
Avyttringar	-	-1,933
Omräkningsdifferenser	3,090	-
Utgående balans	153,445	147,262
Varav leasingtillgångar som klassificeras som förvaltningsfastigheter	-	-
Utgående balans	153,445	147,262
Leasingskulder tkr	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	147,262	62,229
Investeringar och tillkommande avtal	3,093	86,966
Avyttringar	-	-1,933
Omräkningsdifferenser	3,090	-
Utgående balans	153,445	147,262
Resultatpåverkande poster tkr	31-Dec-24	31-Dec-23
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-	-
Ränta på leasingskulder	-4,590	-4,545
Kostnader för korttidsleasing	-	-
	-4,590	-4,545
Kassaflödespåverkande poster tkr	31-Dec-24	31-Dec-23
Kassaflöden hänförliga till leasingavtal	-4,590	-4,545

Koncernen värderar sina nyttjanderättstillgångar och redovisar dem som en tillgång med motsvarande skuld. I koncernen finns nyttjanderättstillgångar i form av tomträttsavtal. Tillgångarna skrivs av över leasingperiodens längd.

För uppgifter om tomträttsavtalens förfallotidpunkter hänvisas till not 22.

Not 16 Finansiella placeringar

I tabellen nedan framgår finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Finansiella tillgångar avser i år huvudsakligen andelar i en Brf kopplat till investeringen Trädgården.

	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Finansiella placeringar tkr				
Ingående balans	81,105	8,165	-	-
Förvärvade tillgångar	-	128,555	-	-
Erhållen utdelning	-33,245	-30,358	-	-
Värdeförändringar, orealiserade	-27,894	-10,800	-	-
Värdeförändringar, realiserade	-	-	-	-
Omklassificeringar	114,916	-	-	-
Sålda tillgångar	-	-14,457	-	-
Utgående balans	134,882	81,105	0	0

Not 17 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Koncernen äger 32.5 procent av aktierna i Etelä-Kivikon Pysäköinti Oy. I tabellen nedan framgår information om Koncernens innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden tkr	Koncernen	
	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	119,985	112,023
Omklassificering	-114,916	-
Utdelningar	-1,003	-1,005
Tillkommande resultatandel	1,163	8,967
Utgående balans	5,229	119,985

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
Etelä-Kivikon Pysäköinti Oy	2606877-5	Helsingfors	32.5	32.5	5,229

Not 18 Kundfordringar

Koncernen

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kreditförluster om 5 985 (10 355) tkr.

Förändring i förlustriskreserven	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	5,985	10,355	-	-
Förändring av förlustriskreserven, förändring redovisad i RR	3,616	-4,370	-	-
Utgående balans	9,601	5,985	0	0

Not 19 Övriga fordringar

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Fordringar hos intresseföretag/JV	-	42,531	-	-
Skattekonto	1,965	4,248	25	-
Skattefordran	539	-	-	-
Övriga fordringar	9,886	580	25	-
Utgående balans	12,390	47,359	50	0

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Förutbetalda fastighets-/rörelsekostnader	47,827	53,203	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	-	-	321	3,937
Upplupna ränteintäkter	73,199	50,386	-	-
Upplupna intäkter	170	4,831	-	-
Utgående balans	121,196	108,420	321	3,937

Not 21 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A-aktie	500,000	100.00%	1	500,000	100.00%
Summa	500,000	100.00%	1	500,000	100.00%

Utdelning

Styrelsen föreslår ingen utdelning för räkenskapsåret 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 22 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 27. Förfallostruktur för leasingkulder framgår i not 27.

	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	3,398,306	5,543,366	-	-
Finansieringskostnader	-6,921	-10,944	-	-
Leasingskulder	153,445	147,262	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	55,746
Utgående balans	3,544,830	5,679,684	0	55,746
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	2,511,539	204,109	172,054	167,159
Utgående balans	2,511,539	204,109	172,054	167,159
Utgående balans, räntebärande skulder	6,056,369	5,883,793	172,054	222,905

Not 22 Räntebärande skulder forts

Villkor och återbetalningstider

Villkor avseende Koncernens räntebärande skulder framgår i tabellen nedan. Vid beräkning av kreditbindning har hänsyn tagits till räntederivat. 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.

Koncernen innehar nio (åtta) tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 4 590 tkr (4 546 tkr) odiskonterat. Avtalen redovisas under leasingkulder i ovan tabell. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 45–55 år, vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Förfallotidpunkt för moderbolagets långfristiga skulder till koncernföretag är mellan ett och fem år för samtliga mellanhavanden.

Ränte- och kreditförfallostruktur	Räntebindning			Kreditbindning	
	Förfall, år	tkr	Snittränta, %	Andel, %	tkr
2025	3,705,184	3.88	62.9	2,476,304	42.1
2026	477,588	4.90	8.1	1,004,448	17.1
2027	1,703,494	3.31	28.9	2,286,483	38.8
2028	0	0.00	0.0	0	0.0
2029	0	0.00	0.0	119,031	2.0
2029>	0	0.00	0.0	0	0.0
Total	5,886,266	3.79	100	5,886,266	100

Not 23 Derivatinstrument

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Vid årets början	87,364	104,966	24,153	-9,836
Förvärv	25,730	2,416	-	-
Värdeförändringar, orealiserade	-102,032	-20,312	-24,032	33,989
Värdeförändringar, realiserade	-7,944	-	-	-
Avyttringar	-13,000	-	-	-
Valutakursomräkning	1,795	294	-	-
Utgående balans	-8,087	87,364	121	24,153

Jämförelsetalen har räknats om retroaktivt för moderbolaget på grund av ändrad redovisningsprincip. Det får en negativ effekt på ingående eget kapital för 2023 med 7 809 tkr. Förändringen består av orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument om 9 836 tkr minskat med avdrag för uppskjuten skatt med 2 026 tkr motsvarande 20,6% av den orealiserade värdeförändringen. Resultatet 2023 har ökat med 26 987 tkr bestående av orealiserad värdeförändring på derivatinstrument om 33 989 tkr samt minskat 7 002 tkr avseende uppskjuten skatt. I balansräkningen har en kortfristig tillgång om 24 154 tkr samt en uppskjuten skatteskuld om 4 976 tagits upp.

Derivat, tkr

Förfall, år	Ränte-swappar	Ränte-cappar	Valuta-derivat	Totalt derivat	Snittränta räntederivat, %	Strikepris räntetak, %
2025	960	0	-27,209	-26,249	1.946	
2026	6,626	3,690	-14,556	-4,240	0.010	1.25
2027	0	22,403	0	22,403		1.50
2028				0		
2029				0		
2029>				0		
Total	7,585	26,092	-41,764	-8,087	0.978	1.376
<i>Varav kortfristiga</i>	<i>960</i>	<i>0</i>	<i>-27,209</i>	-26,249		
<i>Varav långfristiga</i>	<i>6,626</i>	<i>26,092</i>	<i>-14,556</i>	18,162		

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.

Not 24 Uppskjuten skatt

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
Nyttjanderättstillgångar	31,056	29,818		
Derivatinstrument Sverige	8,442	-	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	39,498	29,818	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
Förvaltningsfastigheter	-258,992	-270,377	-	-
Derivatinstrument Finland	-1,937	-16,647	25	4,976
Leasingskulder	-31,056	-29,818	-	-
Övrigt	-13,202	-7,182	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	-305,187	-324,024	25	4,976
Summa uppskjuten skatt	-265,689	-294,206	50	9,952

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Skattemässiga underskott	81,358	357,124	-	-
Summa uppskjuten skatt	81,358	357,124	0	0

De skattemässiga underskottsavdragen förfaller inte enligt rådande skatteregler.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Förutbetalda hyresintäkter	47,993	54,400	-	-
Upplupna fastighetskostnader	16,637	28,858	-	-
Upplupna övriga kostnader	2,128	-	256	257
Upplupna räntekostnader	26,200	28,137	-	294
Utgående balans	92,958	111,395	256	551

Not 26 Finansiella instrument per kategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångars och skulders redovisade värden och verkliga värden, inklusive deras nivå i värderingshierarkin.

		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	-	134,882	134,882
Långfristiga fordringar		420,928	-	420,928
Kundfordringar		6,657	-	6,657
Övriga fordringar		12,390	-	12,390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121,196	-	121,196
Derivatinstrument*	2	-	36,818	36,818
Likvida medel		461,551	-	461,551
Summa		1,022,722	171,700	1,194,422
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder		5,902,924	-	5,902,924
Leasingskulder		153,445	-	153,445
Derivatinstrument*	2	-	44,905	44,905
Leverantörsskulder		54,772	-	54,772
Övriga skulder		72,425	-	72,425
Upplupna kostnader		44,965	-	44,965
Summa		6,228,531	44,905	6,119,991
		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	-	81,105	81,105
Långfristiga fordringar		391,500	-	391,500
Fordringar hos koncernföretag		56,174	-	56,174
Kundfordringar		6,310	-	6,310
Övriga fordringar		47,359	-	47,359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108,420	-	108,420
Derivatinstrument*	2	-	113,830	113,830
Likvida medel		324,057	-	324,057
Summa		933,820	194,935	1,128,755
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder		5,736,531	-	5,736,531
Leasingskulder		147,262	-	147,262
Derivatinstrument*	2	-	26,466	26,466
Leverantörsskulder		48,690	-	48,690
Övriga skulder		37,676	-	37,676
Upplupna kostnader		56,995	-	56,995
Summa		6,027,154	26,466	6,906,358

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

Not 26 Finansiella instrument per kategori forts

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder avviker inte väsentligt från verkligt värde med anledning av deras korta löptider.

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.

Värderingar enligt Nivå 3

Finansiella investeringar värderas genom internt utvecklade modeller, med indata baserade på NAV från de underliggande enheterna. Värden på vissa underliggande tillgångar och skulder justeras för att uppfylla kriterierna för verkligt värde.

Not 27 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. Bostadsutvecklingsprojekt kan ha en belåning upp till 100 procent.

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.

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 kreditriskebetyg 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 hyresfordringar om ett värde av 14 709 tkr (11 480). 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.

Not 27 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.

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	-41,078	-2,594,259	-3,613,783	-	-6,249,120	-5,902,924
Leasingskulder	-	-4,548	-18,190	-130,708	-153,445	-153,445
Derivatinstrument*	5,341	17,475	17,056	-	39,873	-44,905
Leverantörsskulder	-54,786	-	-	-	-54,786	-54,772
Övriga skulder	-	-32,322	-	-	-32,322	-72,425
Upplupna kostnader	-44,965	-	-	-	-44,965	-44,965
Summa	-135,487	-2,613,654	-3,614,916	-130,708	-6,494,765	-6,273,436
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	-59,721	-490,164	-5,524,392	-119,896	-6,194,173	-5,736,531
Leasingskulder	0	-4,548	-18,190	-124,525	-147,262	-147,262
Derivatinstrument*	16,928	50,834	48,658	-	116,419	-26,466
Leverantörsskulder	-48,747	-	-	-	-48,747	-48,690
Övriga skulder	-	-37,679	-	-	-37,679	-37,676
Upplupna kostnader	-57,031	-	-	-	-57,031	-56,995
Summa	-148,570	-481,557	-5,493,924	-244,421	-6,368,473	-6,053,620

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.

Not 27 Kapitalhantering och finansiella risker forts

Marknadsrisk

Risk relaterad till planerade fastighetsinvesteringar

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

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

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 92 % av de externa lånebeloppen säkrade via ränteswappar, räntetak eller fast ränta, se not 23.

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 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%	14,208	15,239	11,799	1,190	150
Räntebärande skulder	-1%	-14,208	-15,239	-11,799	-1,190	-150
31-Dec-23						
Koncernen tkr	Ändring av marknads-räntan	2024	2025	2026	2027	2028
Räntebärande skulder	+1%	4,493	4,327	12,498	1,458	1,191
Räntebärande skulder*	-1%	-4,493	-4,327	-12,498	-1,458	-1,191

*Den negativa marknadsräntenivån i kombination med tecknade swap avtal gör att förändringen vid högre respektive lägre räntenivåer blir asymmetrisk.

Not 27 Kapitalhantering och finansiella risker forts

Valutarisk

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

Koncernen har exponering mot euron (EUR) och danska kronan (DKK). 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

Koncernen tkr	31-Dec-24			Känslighet vid kurs +/-10%
	Brutto-exponering	Valutasäkring	Netto-exponering	
EUR	1,151,119	-982,590	168,529	+/- 16853
DKK	193,101	-215,796	-22,695	+/- -2269

Koncernen tkr	31-Dec-23			Känslighet vid kurs +/-10%
	Brutto-exponering	Valutasäkring	Netto-exponering	
EUR	882,217	-916,405	-34,187	+/- -3 419
DKK	242,950	-234,010	8,940	+/- 894

Koncentrationsrisk

Koncernens största hyresgäst per 31 december 2024 står för 8 procent (8 procent) av hyresintäkterna

Not 28 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen tkr	Icke kassaflödespåverkande förändringar					31-Dec-24
	31-Dec-23	Kassa-flöde	Värde-förändring	Omräknings-differens	Övriga poster	
Långfristiga skulder	5,532,422	174,207	-	-27,658	-2,287,586	3,391,385
Kortfristiga skulder	204,109	-83,947	-	87,127	2,304,250	2,511,539
Summa	5,736,531	90,260	0	59,469	16,664	5,902,924

Koncernen tkr	Icke kassaflödespåverkande förändringar					31-Dec-23
	31-Dec-22	Kassa-flöde	Värde-förändring	Omräknings-differens	Övriga poster	
Långfristiga skulder	5,466,529	85,036	-	-5,070	-14,073	5,532,422
Kortfristiga skulder	91,865	99,229	-	-77	13,092	204,109
Summa	5,558,394	184,265	0	-5,147	-981	5,736,531

Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	5,830,072	5,674,946	-	-
Andelar i koncernföretag	3,677,972	3,354,604	-	-
Lån till koncernföretag	-	-	-	-
Bankkonton	84,161	44,274	992	9,576
Hysesintäkter	5,389	5,211	5,389	5,211
Övriga ställda säkerheter	82,990	80,169	-	-
<i>Eventuelförpliktelser</i>				
Borgensförbindelser	-	-	-	119,090
Summa	9,680,684	9,159,204	6,381	133,877
<i>I Koncernen finns även rättigheter enligt försäkringsavtal som ställda säkerheter för banklånen. För närvarande har dessa inget redovisat värde.</i>				

Not 30 Närstående

Areim Management 4 AB är delägare till Areim Fastigheter 4 (Eq) AB samt Areim Fastigheter 4 (D) AB som i sin tur är ägare till Bolaget.

Ägarbolagen är alternativa investeringsfonder som förvaltas av Areim AB. Areim AB ingår i samma koncern som Areim Management 4 AB.

Leif Andersson är huvudägare till Areim Management 4 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

Koncernen tkr	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	-	-	-	-
Övriga närstående parter	-	22,532	452,602	-
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	-	-	56,174	-
Övriga närstående parter	-	-	391,500	-
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	0	-	-	-19,994
Övriga närstående parter	-	-1,155	245,543	-4,140

Not 30 Närstående forts

	31-Dec-23			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Moderföretag tkr				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	-	56,174	-
Övriga närstående parter		-1,985	425,829	-198,124

Fordringar hos koncernföretag

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	56,174	134,991	225,590	218,522
Tillkommande fordringar	-	-	13,561	7,068
Avgående fordringar	-56,174	-78,817	-	-
Utgående balans	0	56,174	239,151	225,590

Not 31 Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Not 32 Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:

Kronor	
Balanserade vinstmedel	4,283,093,168
Årets resultat	-107,995,629
Summa till årsstämman disposition	4,175,097,539

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägare med A-aktier	0
Balanseras i ny räkning	4,175,097,539
Summa	4,175,097,539

Styrelsens underskrift

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

Johan Bengtsson
Styrelseledamot

Anette Ekström
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Holding 4 AB, org.nr 559175-0525

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Holding 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 övriglig 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 25 juni 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 direktörens 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 Holding 4 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 Hävrén
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557542181497

Dokument

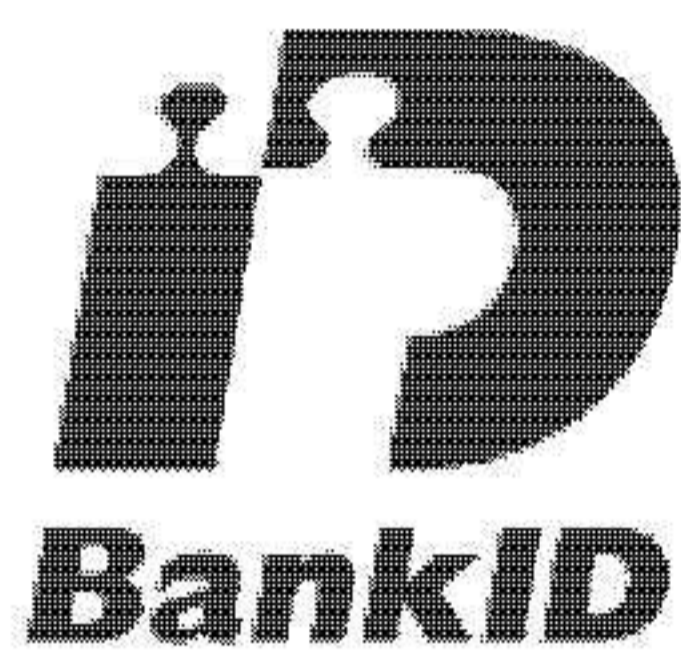
Areim Holding 4 AB - ÅR 2024 slutversion inkl RB
Huvuddokument
41 sidor
Startades 2025-03-24 09:38:44 CET (+0100) av Marcus
Blomgren (MB)
Färdigställt 2025-03-24 20:55:16 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Anette Ekström (AE)
Areim AB
Personnummer 710408-6983
anette.ekstrom@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANETTE EKSTRÖM"
Signerade 2025-03-24 12:35:42 CET (+0100)

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



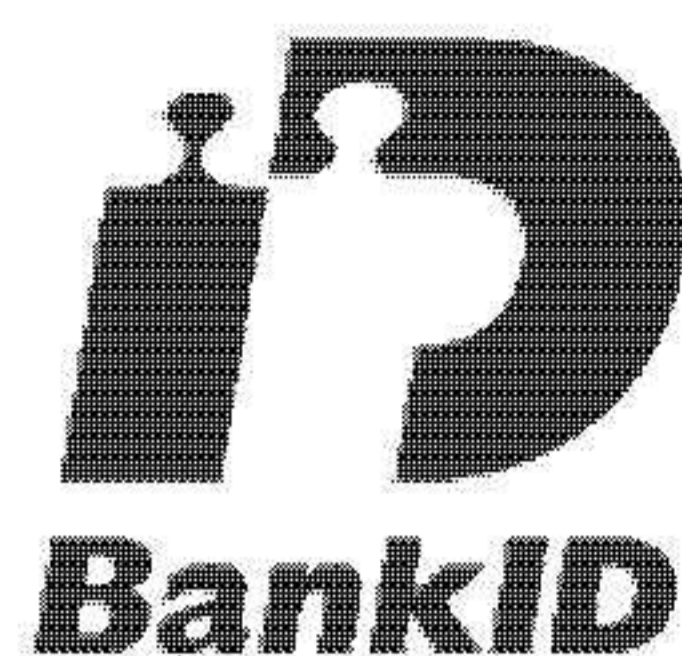
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN BENGTSSON"
Signerade 2025-03-24 20:31:59 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542181497

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 20:55:16 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>

