

Areim Property Holding 6 AB
Org nr 556975-8054

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	5

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

Undertecknad styrelseledamot i Areim Property Holding 6 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2022-06-16.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm 2022-06-16

Leif Andersson

Areim Property Holding 6 AB
Org nr 556975-8054

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	5

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



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Areim Property Holding 6 AB:s verksamhet är att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger ett dotterföretag; Areim Malmö City AB, org.nr. 556974-4989. Bolaget har under räkenskapsåret ej haft någon anställd personal och några löner och ersättningar har ej betalats ut. Bolaget administreras av Newsec Property Asset Management Sweden AB. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ledningen och styrelsen utvärderar löpande effekterna av den pågående COVID-19 pandemin och genomför nödvändiga åtgärder för att påverkan på Bolaget ska bli så begränsad som möjligt. Bedömningen är att de negativa effekterna varit begränsade.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	50	144 933	-163	144 820
Överfört i ny räkning	-	-163	163	-
Årets resultat	-	-	2 960	2 960
Belopp vid årets utgång	50	144 770	2 960	147 780

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 960	-163	-3 705	-3 490
Soliditet	%	59,3	63,3	8,9	13,4

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	144 769 879
Årets resultat	2 960 172
Totalt	147 730 051

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att (kronor):

I ny räkning överförs	147 730 051
Totalt	147 730 051

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2022062330679

Resultaträkning	Not	2021	2020
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-91	-89
Summa rörelsekostnader		-91	-89
Rörelseresultat		-91	-89
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-125
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7 362	1 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 311	-1 018
Summa resultat från finansiella poster		3 051	-74
Resultat efter finansiella poster		2 960	-163
Resultat före skatt		2 960	-163
Årets resultat		2 960	-163



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	80 199	80 199
Summa anläggningstillgångar		80 199	80 199
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		163 499	147 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14	13
Summa kortfristiga fordringar		163 513	147 650
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 533	710
Summa kassa och bank		5 533	710
Summa omsättningstillgångar		169 046	148 360
Summa tillgångar		249 245	228 559
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		144 770	144 933
Årets resultat		2 960	-163
Summa fritt eget kapital		147 730	144 770
Summa eget kapital		147 780	144 820
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		17	-
Skulder till koncernföretag		101 394	83 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		54	44
Summa kortfristiga skulder		101 465	83 739
Summa eget kapital och skulder		249 245	228 559

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Koncernuppgifter

Företaget som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag, upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i 7 kap. 2 § ÅRL.

Värderingsprinciper

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Not 2 Moderbolag

Areim Property Holding 6 AB ägs till 99% av Areim Holding 2 AB, (556904-5627), båda med säte i Stockholm. Moderföretag för den största koncernen Bolaget ingår i år Andersson Invest BV (30209455) med säte i De Meern, Nederländerna, och den största koncern som upprättar koncernredovisning utgörs av Areim Invest AB (556812-3003) med säte i Stockholm.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ränteintäkter koncernföretag	7 362	1 069
Summa	7 362	1 069

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Räntekostnader externa	-3	-
Räntekostnader koncernföretag	-4 273	-993
Räntekostnader aktieägare	-35	-25
Summa	-4 311	-1 018

Not 5 Andelar i koncernföretag

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	80 199	80 199
Utgående redovisat värde	80 199	80 199

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Tillgångar med äganderättsförbehåll (Andelar i koncernföretag)	80 199	80 199
Summa ställda säkerheter	80 199	80 199

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Leif Andersson
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Property Holding 6 AB, org. nr 556975-8054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Property Holding 6 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Property Holding 6 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Property Holding 6 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Property Holding 6 AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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





2022062330684

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Property Holding 6 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 fortlopande 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 styrelseledamoten 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557470347785

Dokument

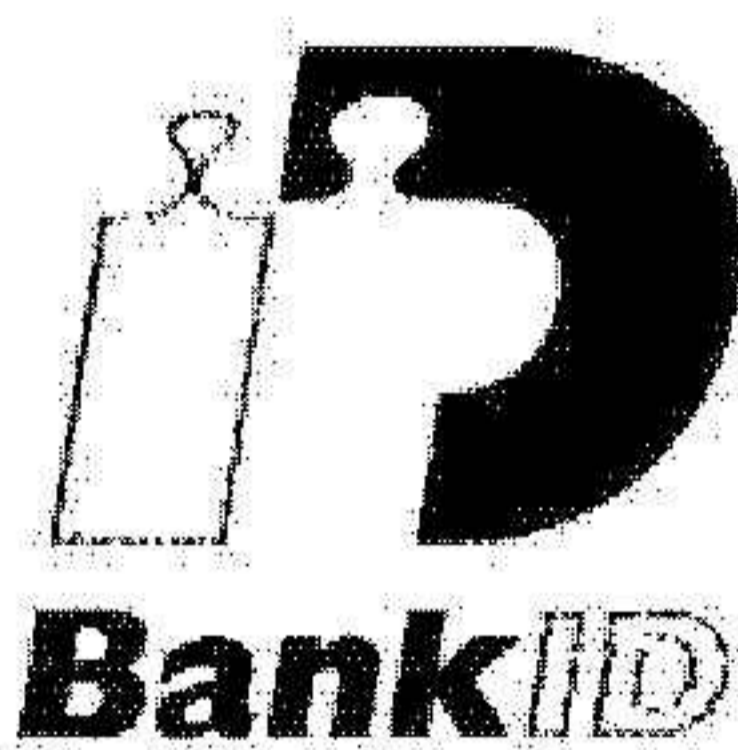
Årsredovisning - Areim Property Holding 6 AB 20210101-20211231
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2022-05-30 11:06:09 CEST (+0200) av Carl Berggren (CB)
Färdigställt 2022-05-31 21:55:59 CEST (+0200)

Initierare

Carl Berggren (CB)
AREIM AB
carl.berggren@areim.se
+46708905106

Signerande parter

Leif Andersson (LA)
Areim
Personnummer 6508280135
leif.andersson@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ANDERSSON"
Signerade 2022-05-31 10:31:58 CEST (+0200)

Håkan Olsson Reising (HOR)
KPMG
Personnummer 6112235251
hakan.reising@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN REISING"
Signerade 2022-05-31 21:55:59 CEST (+0200)

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>



Årsredovisning
och
Koncernredovisning

2021-01-01 -- 2021-12-31

Areim Invest AB

556812-3003



Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	3
Koncernens rapport över finansiell ställning	4
Koncernens förändring av eget kapital	6
Koncernens kassaflödesanalys	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets förändring av eget kapital	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Noter till de finansiella rapporterna	13

Areim Invest AB
556812-3003

Årsredovisning och koncernredovisning för Areim Invest AB

Styrelsen för Areim Invest AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Areim Invest AB ("Bolaget") är moderbolag i en koncern ("Koncernen") vars huvudverksamhet är att förvalta fastighetsfonder. Därutöver investerar Koncernen i de förvaltade fonderna samt bedriver konsultverksamhet inom fastighetsområdet. Om bolaget har mer än hälften av rösterna eller på annat sätt ett bestämmande inflytande över fonderna konsolideras dessa även om det ekonomiska intresset endast utgör en mindre del.

Koncernen äger 2 (4) fastigheter, de två största i Malmö. Total uthyrningsbar area är 34 600 (47 000) kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 1 344 (1 595) miljoner kronor. Koncernen är delägare i ett joint venture som uppfört och sålt bostadslägenheter i Stockholm.

Bolaget bedriver ingen egen verksamhet.

Resultat och ställning

Koncernens intäkter uppgick till 261 (föregående år: 241) miljoner kronor, rörelseresultatet till 8 (122) miljoner kronor och resultatet efter skatt var 40 (111) miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 1 344 (1 595) miljoner kronor och den totala balansomslutningen till 2 263 (2 595) miljoner kronor.

Moderbolaget hade inga intäkter (-), rörelseresultatet uppgick till -1,2 (-1,1) miljoner kronor och resultatet efter skatt var 72,3 (2,3) miljoner kronor. Bolagets balansomslutning uppgick till 427 (318) miljoner kronor.

Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret

Under året har fastigheten Kardanen 13 avyttrats, den sista handelsfastigheten i koncernens handelsportfölj. Fastighetsinnehavet i Malmö har refinansierats under året och förlängts 3 år på oförändrade villkor.

Coronapandemin

COVID-19 har påverkat samhället i stort och inneburit beteendeförändringar och en påskyndad teknikutveckling. Liksom samhället har även Koncernen påverkats av detta. Påverkan har dock skett på olika sätt och till olika storleksklass. Flertalet av de utsatta branscherna ses inom servicesektorn såsom hotell, restaurang, café, besöksnäring samt sällanköpshandeln.

Koncernen är exponerad mot den sistnämnda genom sitt ägande i två fastigheter i Malmö. I vissa fall har individuella överenskommelser med hyresgäster gjorts avseende hyresrabatter och nyttjande av statligt hyresstöd. COVID-19 påverkar såväl omförhandlingar som nyteckningar av hyresavtal. Vår bedömning är att dessa omförhandlingar/nyteckningar inte kommer ge en väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen äger fastigheter och hyr ut lokaler och bostäder i dessa.

Risker avseende kassaflödet föreligger främst för hyresintäkter, driftkostnader, investeringar och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende av att lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyran och marknadshyresnivån för lokalerna, vilka i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Hyresavtal tecknas normalt för en period om 3-7 år och påverkan från den allmänna ekonomiska utvecklingen på kassaflödet sker därför med viss eftersläpning.

Areim Invest AB
556812-3003

Risker avseende driftkostnader beror på prisutvecklingen på de varor och tjänster som används, främst för uppvärmning, elektricitet och skötsel/underhåll. Riskerna avseende investeringar är främst prisutveckling. Räntekostnaderna påverkas av hur marknadsräntan utvecklas vilket sker med eftersläpning om räntenivån på lånen bundits.

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

Då vissa av fonderna även kan investera i andra länder än Sverige så kan valutarisker förekomma.

Fonderna har som målsättning att belåningsgraden, exklusive lån från aktieägarna, långsiktigt inte ska överstiga 60 procent av fastighetsvärdet. Därutöver ska ränte- och valutarisker begränsas på lämpligt sätt. För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 39.

Hållbarhet

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

We turn brown into green
We care for people
We create social values
We deliver sustainable results

Koncernen aktivt arbetar för att:

Reducera klimatavtryck genom energieffektivisering, övergång till förnybara energikällor samt återbruk, cirkularitet och återvinning.
Företagskulturen och medarbetarutveckling.
Ständigt bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt och transparent sätt för att garantera en

Förslag till vinstdisposition (SEK)

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande finns följande fria fond och ansamlad vinst i moderbolaget:

Balanserat resultat	299 483 939
Årets resultat	72 658 812
	<u>372 142 751</u>
Styrelsen och föreslår att	
i ny räkning balanseras	<u>372 142 751</u>
	372 142 751

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, eget kapitalrapporter samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (kSEK) där ej annat anges.

Areim Invest AB
556812-3003

Koncernens resultaträkning (tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Intäkter	8, 9	261 081	240 739
Fastighetskostnader	10	-57 867	-57 072
Bruttoresultat		203 214	183 667
Administrationskostnader	11	-223 123	-136 238
Rörelseresultat före värdeförändring		-19 909	47 429
Resultat från joint ventures	22	14 035	119 547
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17	-70 885	-93 119
Resultat vid försäljning av förvaltningsfastigheter	17	3 403	-477
Övriga rörelseintäkter		387	885
Övriga rörelsekostnader		-657	-813
Resultat från intresseföretag	25	81 293	49 039
Rörelseresultat		7 667	122 491
Resultat från andelar i koncernföretag	12	1 983	-
Förändring av verkligt värde av finansiella tillgångar		62	58
Utdelning från finansiella placeringar		29 157	312
Finansiella intäkter	13	10 730	6 567
Finansiella kostnader	14	-25 634	-29 642
Resultat före skatt		23 965	99 786
Skatter	15	16 254	11 249
ÅRETS RESULTAT		40 219	111 035
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		57 941	66 211
Innehav utan bestämmande inflytande	16	-17 722	44 824
Summa årets resultat		40 219	111 035
Koncernens rapport över totalresultat (tkr)			
Årets resultat		40 219	111 035
Övrigt totalresultat:			
<i>Intäkter/kostnader redovisade</i>			
<i>direkt i eget kapital:</i>			
Omräkningsdifferenser		439	401
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		439	401
Summa totalresultat för året		40 658	111 436
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		58 380	66 612
Innehav utan bestämmande inflytande	16	-17 722	44 824
Summa totalresultat för året		40 658	111 436

Areim Invest AB
556812-3003

Koncernens rapport över finansiell ställning (tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	1 344 000	1 595 117
Nyttjanderättstillgångar	18	-	6 039
Maskiner och inventarier	18	3 708	5 047
Andel i joint venture	22	15 197	157 504
Lån till joint venture	27	-	-
Andelar i intresseföretag	25	346 230	248 692
Derivatinstrument	34	-	1
Finansiella placeringar	19	6 751	-
Fordringar på koncernföretag	24	138 430	101 804
Övriga långfristiga fordringar	28	1 350	983
Summa anläggningstillgångar		1 855 666	2 115 187
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	29	11 528	35 988
Fordringar hos intresseföretag		24 268	-
Aktuella skattefordringar		8 239	4 677
Övriga fordringar		6 549	52 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	20 728	7 126
Likvida medel	31	336 020	379 015
Summa omsättningstillgångar		407 332	479 793
SUMMA TILLGÅNGAR		2 262 998	2 594 980

Areim Invest AB
556812-3003

Koncernens rapport över finansiell ställning (tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	32		
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		50	50
Balanserat resultat inklusive årets resultat		681 414	618 012
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		681 464	618 062
Innehav utan bestämmande inflytande	16	441 608	710 385
Summa eget kapital		1 123 072	1 328 447
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	33	924 007	1 045 848
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 665	1 258
Uppskjutna skatteskulder	21	67 688	85 940
Summa långfristiga skulder		993 360	1 133 046
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	33	-	18 868
Leverantörsskulder		15 100	4 102
Aktuella skatteskulder		715	2 832
Övriga skulder		7 533	19 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	123 218	87 825
Summa kortfristiga skulder		146 566	133 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 262 998	2 594 980

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 36.

Areim Invest AB
556812-3003

Koncernens
förändring av eget kapital (tkr)

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare		Innehav utan bestämmande inflytande	Summa Eget kapital
	Aktie- kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat		
Ingående eget kapital per 1 januari 2020	50	556 629	2 319 325	2 876 004
Totalresultat för året:				
Årets resultat	-	66 211	44 824	111 035
- Omräkningsdifferenser, netto	-	401		401
<i>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</i>	-	401	-	401
Summa totalresultat	-	66 612	44 824	111 436
Transaktioner med aktieägare:				
Förskjutning	-	-5 229	5 229	-
Utdelning	-	-	-1 660 207	-1 660 207
Aktieägartillskott	-		1 214	1 214
Summa transaktioner med aktieägare	-	-5 229	-1 653 764	-1 658 993
Utgående eget kapital per 31 december 2020	50	618 012	710 385	1 328 447
Ingående eget kapital per 1 januari 2021	50	618 012	710 385	1 328 447
Totalresultat för året:				
Årets resultat	-	57 941	-17 722	40 219
<i>Övrigt totalresultat:</i>	-			
- Omräkningsdifferenser, netto	-	439	-	439
<i>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</i>	-	439	-	439
Summa totalresultat	-	58 380	-17 722	40 658
Transaktioner med aktieägare:				
Förskjutning	-	5 021	-5 021	-
Utdelning	-	-	-246 034	-246 034
Summa transaktioner med aktieägare	-	5 021	-251 055	-246 034
Utgående eget kapital per 31 december 2021	50	681 414	441 608	1 123 072

Areim Invest AB
556812-3003

Koncernens	Not	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys (tkr)		2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		23 965	99 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Finansiella intäkter och kostnader		3 216	5 198
- Periodiserade hyresrabatter		-261	-261
- Avskrivningar och nedskrivningar		7 560	2 097
- Realisationsresultat övrigt		-	1 058
- Andel i intresseföretag		-81 293	-49 039
- Kursdifferenser		439	401
- Avsättningar		407	603
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning		282 780	93 119
- Resultatandel joint venture		-12 693	-119 546
- Realisationsresultat		-	477
		224 120	33 893
Betald inkomstskatt		-5 694	-4 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		218 426	29 521
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		-72 940	64 540
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		10 628	-51 414
Summa förändring i rörelsekapitalet		-62 312	13 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten		156 114	42 647
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-61 174	-2 422
Försäljning av dotterföretag		29 511	-3 153
Lån till joint venture		-	51 797
Investering intresseföretag		-16 245	-77 254
Utdelning från joint venture		155 000	194 000
Lån till koncernföretag		-36 626	-54 000
Lån till intresseföretag		-	3 516
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-182	-502
Förvärv av finansiella placeringar		-6 751	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		63 533	111 981
Finansieringsverksamheten	37		
Erhållna aktieägartillskott		-	1 214
Amortering av aktieägarlån		-3 040	-
Upptagna aktieägarlån, innehav utan bestämmande inflytande		134	-
Amortering av banklån		-13 331	-158 630
Amortering övriga lån		-	-
Utbetald utdelning, innehav utan bestämmande inflytande		-246 405	-1 660 207
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-262 642	-1 817 623
ÅRETS KASSAFLÖDE		-42 995	-1 662 994
Likvida medel vid årets början		379 015	2 042 009
Likvida medel vid årets slut		336 020	379 015

Areim Invest AB
556812-3003

Moderbolagets Resultaträkning (tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens kostnader			
Administrationsomkostnader		-1 250	-1 141
Rörelseresultat		-1 250	-1 141
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	43 857	2 000
Resultat från andelar i intressebolag		29 157	312
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	2 831	2 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-850	-856
Resultat efter finansiella poster		73 745	2 503
Bokslutsdispositioner		-1 086	-130
Skatt på årets resultat	15	-	-87
ÅRETS RESULTAT		72 659	2 286

Areim Invest AB
556812-3003

Moderbolagets Balansräkning (tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	64 375	32 999
Fordringar hos koncernföretag	24	138 430	108 301
Andelar i intresseföretag	25	129 524	112 686
		332 329	253 986
Summa anläggningstillgångar		332 329	253 986
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		8 968	-
Övriga fordringar		-	57
Fordringar hos intresseföretag		24 268	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	-	24
		33 236	81
Kassa och bank	31	61 158	64 191
Summa omsättningstillgångar		94 394	64 272
SUMMA TILLGÅNGAR		426 723	318 258

Areim Invest AB
556812-3003

Moderbolagets Balansräkning (tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	32		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		299 484	297 197
Årets resultat		72 659	2 286
		372 143	299 483
Summa eget kapital		372 193	299 533
Obeskattade reserver		-	160
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	33	-	8 826
Övriga långfristiga skulder	33	1 643	2 465
		1 643	11 291
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		455	-
Skatteskulder		87	110
Skulder till koncernföretag	33	51 070	6 037
Övriga kortfristiga skulder		1 007	822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	268	305
		52 887	7 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		426 723	318 258

Areim Invest AB
556812-3003

Moderbolagets
förändring av eget kapital (tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2020	50	297 197	297 247
Årets resultat	-	2 286	2 286
<i>S:a förmögenhetsförändringar exklusive transaktioner med ägare</i>	-	2 286	2 286
Utgående eget kapital per 31 december 2020	50	299 483	299 533
Ingående eget kapital per 1 januari 2021	50	299 483	299 533
Årets resultat	-	72 659	72 659
<i>S:a förmögenhetsförändringar exklusive transaktioner med ägare</i>	-	72 659	72 659
Utgående eget kapital per 31 december 2021	50	372 142	372 192

Areim Invest AB
556812-3003

Moderbolagets kassaflödesanalys (tkr)	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		73 745	2 503
- Ej betald anteciperad utdelning		-	-2 000
		73 745	503
Betald inkomstskatt		-23	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		73 722	503
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-33 155	6 571
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		12 193	-5 480
Summa förändring i rörelsekapitalet		-20 962	1 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten		52 760	1 594
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterföretag		-	-
Förvärv andelar intresseföretag		-16 838	-77 254
Förändring av långfristiga fordringar		-30 129	147 692
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-46 967	70 438
Finansieringsverksamheten			
Lån, nettoförändring		-8 826	-27 581
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 826	-27 581
Årets kassaflöde		-3 033	44 451
Likvida medel vid årets början		64 191	19 740
Likvida medel vid årets slut		61 158	64 191

Areim Invest AB
556812-3003

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Överensstämmelse med formgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under not 5 Väsentliga redovisningsprinciper, Moderbolagets redovisningsprinciper.

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2021

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

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 komma att ha någon effekt på Koncernens redovisning.

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som är värderade till verkligt värde.

Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta enligt följande:

- tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs;
- intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs, och
- alla valutakursdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat
- komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

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

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

Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

Areim Invest AB
556812-3003

Tillgångsförvärv alternativt rörelseförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning sker för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte omfattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Ett bolagsförvärv är ett rörelseförvärv om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer. I koncernen klassificeras bolagsförvärv vanligtvis som tillgångsförvärv då det primära syftet normalt är att förvärva bolagets fastighet/-er.

Tillgångsförvärv

Vid förvärv av dotterföretag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Den initialt fråndragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade tillgångar.

Rörelseförvärv

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Koncernen redovisar innehav utan bestämmande inflytande till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill.

Konsolideringsprinciper

För Areim Invest AB:s dotterbolag Areim Fastigheter 2 AB respektive intressebolag Areim Fastigheter 3 AB, Areim Fastigheter 4 (Eq) AB och Areim Fastigheter 4 (D) AB AB föreligger särskilda avtal mellan å ena sidan Areim Invest AB:s dotterbolag Areim Management AB, Areim Management 3 AB och Areim Management 4 AB och å andras sidan övriga aktieägare hur resultatet från underliggande investeringar ska fördelas mellan parterna. Detta sker genom att aktieinnehavet innehas genom olika aktieslag. Under vissa givna förutsättningar medför detta att fördelningen av årets resultat mellan aktieägarna avviker från den andel av kapital som respektive part har tillfört. Detta redovisas i resultaträkningen genom att årets resultat fördelas mellan moderföretagets aktieägare och innehav utan bestämmande inflytande i enlighet med en värdering som utförs av Areim AB:s interna värderingsfunktion.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Joint venture

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andel i joint ventures motsvaras av koncernens andel i företagets eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden.

Koncernens andel i företagets resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden redovisas i koncernens resultat som "Resultat från joint venture".

Resultatandelarna minskade med erhållna utdelningar från företagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andel i joint ventures. Koncernens andel av övrigt totalresultat i joint ventures redovisas på en separat rad i koncernens övriga totalresultat.

Intäkter

Hyresintäkter (leasingavtal)

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviserar i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl index samt fastighetsskatt medan serviceintäkter avser all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, kyla, sopor, marknadsföring och övriga driftskostnader. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresavtalens löptid.

Areim Invest AB
556812-3003

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då väsentliga risker och förmåner övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vanligtvis redovisas intäkter från försäljning av fastigheter på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel samt vinst vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Administrationskostnader

Administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner och personalkostnader

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Aktivering av räntekostnader sker enbart i koncernredovisningen.

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen främst aktuellt vid större ny-, till- eller ombyggnader av förvaltningsfastigheter.

Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet

I denna kategori redovisas derivat med positiva/negativa värden. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat.

Leasingavtal

För leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisar koncernen en nyttjanderättstillgång och en leasingkund vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkundens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. Tomrätter skrivs inte av då dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen.

Leasingkulden – 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.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av Koncernens leasing av fordon.

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

Areim Invest AB
556812-3003

Skatter

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller 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.

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder samt derivat. Kundfordringar redovisas när de är uppkomna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller företaget inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument klassificeras och värderas utifrån koncernens affärsmodell samt hur karaktären på de kontraktsevenliga kassaflödena ser ut.

Finansiella tillgångar

IFRS 9 innehåller tre principiella klassificeringskategorier för finansiella tillgångar: Värderade till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat och verkligt värde via resultatet. Klassificeringen av finansiella tillgångar enligt IFRS 9 är generellt baserat på företagets affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. IFRS 9 eliminerar de tidigare IAS 39-kategorierna investeringar som hålls till förfall, lånefordringar och kundfordringar, samt finansiella tillgångar som kan säljas. De kategorier som är tillämpliga för koncernen avseende finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultatet. En finansiell tillgång värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden om den innehas i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Koncernens finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är kundfordringar, likvida medel samt övriga fordringar. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Likvida medel samt övriga tillgångar med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Finansiella skulder

IFRS 9 behåller i stort de befintliga kraven i IAS 39 för klassificering och värdering av finansiella skulder. Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat för vilket säkringsredovisning inte tillämpas eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Efterföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Räntekostnader och vinster eller förluster vid borttagning från balansräkningen redovisas i resultatet. Främst är det

Areim Invest AB
556812-3003

koncernens räntebärande skulder som ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och andra korta rörelseskulder som utgör finansiella skulder redovisas med anledning av den korta löptiden till nominellt värde.

Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt och skyddas med räntetak mot större räntehöjningar. Koncernen redovisar derivat som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas inte. Derivatinstrumentens löpande betalningar redovisas i finansnettot.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas som övriga fordringar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Tillkommande utgifter

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 anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Nedskrivningar

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Areim Invest AB
556812-3003

Nedskrivningar av andelar i joint ventures och goodwill

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För goodwill beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. Nedskrivning av goodwill återförs aldrig.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade dotterföretags identifierbara tillgångar vid förvärvstidpunkten. Goodwill prövas årligen, eller oftare om det finns indikation på eventuellt nedskrivningsbehov.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de Intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för vinstandels- och bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns 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. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. 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.

Areim Invest AB
556812-3003

Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Klassificering med mera

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

Kassaflödesanalys

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2019). Även Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget 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.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Leasingavtal

Bolaget är varken leasegivare eller leasetagare.

Utdelning

Anticiperad utdelning från dotterbolag redovisas som resultat från andelar i koncernföretag.

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas från moderbolaget till dotterföretag redovisas som investering i aktier i dotterföretag

Areim Invest AB
556812-3003

Not 6 Uppgifter om moderbolaget

Areim Invest AB är ett svenskregistrerat privat aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Norrlandsgatan 18, 111 43 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget, även benämnt Bolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende Koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

Information om antaganden som gjorts vid värdering till verkligt värde framgår av följande noter:

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Not 34 Derivatinstrument

Not 38 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde

Värderingen baseras, såsom anges i not 18, på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och ett riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

Värdering av finansiella placeringar till verkligt värde

Värderingen är, såsom anges i not 20, utförd som en värdering av underliggande tillgångar och skulder. Värderingen av de underliggande tillgångarna och skulderna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

Värdering av derivatinstrument till verkligt värde

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument, de hamnar därmed i kategorin finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultat. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. De verkliga värdena på dessa räntederivat per 31 december 2019 uppskattades av motparten med en kontrollvärdering av en oberoende tredje part.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på underskottsavdrag tas enbart upp som tillgång i Koncernen eller i Bolaget då det bedöms som sannolikt att underskottet kommer att kunna nyttjas mot framtida överskott.

Not 8 Hyresintäkter och intäkter

	Koncernen	
	2021	2020
Hyresintäkter exklusive hyrestillägg	74 248	84 171
Hyrestillägg	10 122	12 553
Konsulttjänster till intresseföretag	176 711	144 015
Summa	261 081	240 739

Areim Invest AB
556812-3003

Not 9 Leasingavtal, leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal (hyresavtal). Nytecknade leasingavtal tecknas normalt på 3-7 år. När hyresavtalen löper ut förlängs de normalt om de inte sägs upp av endera parten. I Finland är det vanligt förekommande med avtal som löper utan en fast hyrestid (i tabellen angivet som tillsvidareavtal). De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Avtalade framtida hyresintäkter	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Inom ett år	62 516	85 303
Mellan ett och två år	51 050	61 186
Mellan två och tre år	40 982	50 860
Mellan tre och fyra år	38 187	32 808
Efter fyra år	134 770	78 521
Bostäder och tillsvidareavtal	6 390	6 016
Summa	333 895	314 694

Not 10 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2021	2020
Driftskostnader	-39 803	-40 255
Underhållskostnader	-9 729	-8 515
Fastighetsskatt	-8 335	-8 302
Summa	-57 867	-57 072

Not 11 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar för styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra anställda framgår av nedanstående tabell:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till				
Kvinnor	36	25	-	-
Män	30	27	-	-
Totalt	66	52	-	-
	2021	2020		
Löner och ersättningar uppgår till:				
Löner och ersättningar med mera	-63 057	-52 767		
Totala löner och ersättningar	-63 057	-52 767		
Sociala kostnader enligt lag och avtal	-20 703	-15 999		
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-83 760	-68 766		

Samtliga anställda finns i Sverige, Finland och Norge. För moderbolaget har inga löner utbetalats.

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Utdelning	-	-	43 857	2 000
Vinst vid omstrukturering koncern	1 983	-	-	-
Summa	1 983	-	43 857	2 000

Areim Invest AB
556812-3003

Not 13 Finansiella intäkter/Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	2 967	2 339	2 831	2 188
Ränteintäkter, joint venture	-	550	-	-
Ränteintäkter, övriga	6 600	3 678	-	-
Övriga finansiella intäkter	1 163	-	-	-
Summa	10 730	6 567	2 831	2 188

Not 14 Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Värdeförändring derivatinstrument	-1	-79	-	-
Räntekostnader, banklån	-15 450	-19 922	-	-
Räntekostnader, aktieägarlån	-9 673	-8 894	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-291	-291	-850	-856
Räntekostnader, övriga	-219	-63	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	-393	-	-
Summa	-25 634	-29 641	-850	-856

Varav:

Räntekostnader för finansiella skulder som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-	-	-	-
--	---	---	---	---

Areim Invest AB
556812-3003

Not 15 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:				
Aktuell skatt	-1 912	-4 677	-	-87
Justering av skatt tidigare år	-23	0	-	-
<i>Uppskjuten skatt avseende;</i>				
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	12 161	17 212	-	-
Obeskattade reserver	6 028	-1 286	-	-
Redovisad skatt	16 254	11 249	-	-87

Skattesats

Gällande skattesats		Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
	Sverige	20,6%	21,4%	20,6%	21,4%
	Finland	20,0%	20,0%		
	Norge	22,0%	22,0%		

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	23 965	99 786	72 659	2 374
Skatt enligt gällande skattesats	-4 937	-21 358	-14 968	-508
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	25 570	31 651	15 041	495
Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-5 066	-1 973	-73	-74
Försäljning av fastighet	2 722	-102	-	-
Skattepliktig intäkt ej redovisad i resultatet	-1 324	-	-	-
Avdragsgill kostnad ej redovisad i resultatet	-	-26	-	-
Skatt hänförlig till andra länder	-452	89	-	-
Skatter hänförlig till tidigare år	-259	-98	-	-
Omvärdering av uppskjuten skatt hänförligt till ändrad skatt	-	3 067	-	-
Redovisad skatt	16 254	11 249	-	-87

Ej avdragsgilla kostnader i Koncernen avser huvudsakligen räntekostnader på aktieägarlån samt ej avdragsgill förlust från joint ventures. Ej skattepliktiga intäkter avser huvudsakligen erhållen utdelning och resultat från joint venture.

Areim Invest AB
556812-3003

Not 16 Dotterföretag med väsentligt minoritetsintresse

Areim Invest AB har direkt och indirekt ägda dotterbolag med ett väsentligt minoritetsintresse.

Areim Fastigheter 2 AB och Areim I Fund LP upprättar båda årsredovisning och koncernredovisning i enlighet med IFRS. Upplysning om bolagens innehav i dotterföretag framgår av not 24.

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Innehav utan bestämmande inflytande, kapitalandel	
			2021	2020
Areim Fastigheter 2 AB	556895-6329	Stockholm	98,70%	98,70%
Areim I Fund LP	930	Jersey	98,34%	98,34%
			Koncernen	
Areim Fastigheter 2 AB			2021	2020
Hyresintäkter			83 714	95 963
Resultat, hänförligt till moderbolagets ägare			-91 522	49 892
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			-90 328	49 243
Anläggningstillgångar			1 361 943	1 743 778
Omsättningstillgångar			88 250	104 504
Långfristiga skulder			989 413	1 121 179
Kortfristiga skulder			22 777	45 577
Ingående innehav utan bestämmande inflytande			7 320	22 577
Nettotillgångar			430 683	658 949
Nettotillgångar hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			425 041	650 316
			Koncernen	
Areim I Fund LP			2021	2020
Nettoomsättning			656	761
Resultat, hänförligt till moderbolagets ägare			49 542	-3 413
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			48 719	-3 356
Anläggningstillgångar			-	12 483
Omsättningstillgångar			76 837	125 115
Kortfristiga skulder			2 399	11 100
Ingående innehav utan bestämmande inflytande			8 264	8 366
Nettotillgångar			66 175	117 583
Nettotillgångar hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			65 076	115 631

Areim Invest AB
556812-3003

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde vid årets början	1 595 117	1 690 294
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, direkt fastighetsförvärv	42 288	\$0,00
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	18 885	2 423
Verkligt värde sålda fastigheter	-241 406	-
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-70 885	-93 119
Omklassificeringar	-	-4 480
Verkligt värde vid årets slut	1 344 000	1 595 117

Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till -70 885 tkr (-93 097 tkr).

Redovisat i resultatet

Försäljningspris	249 214	-337
Försäljningsomkostnader	-4 406	-139
	-241 406	-
Resultat försäljning förvaltningsfastigheter	3 403	-477

Förvaltningsfastigheterna består av fyra hyresfastigheter som hyrs ut till externa hyresgäster. Hyreskontrakt avseende kontor och butiker upprättas initialt på en hyrestid som normalt omfattar 3-7 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under 2021.

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.

Verkliga värden har fastställts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Avyttringen utgörs av ett bedömt restvärde. Kalkylperioden är 10 år. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter det förväntade avyttringsåret.

Fastigheterna utgörs av kontors- och handelsfastigheter, främst i Malmö. En mindre del av ytorna utgörs av bostäder och förråd. Nedan anges de antaganden som använts i värderingarna:

Värdeantaganden:

Genomsnittlig kontrakterad hyra / Kr/kvm	2 819
Bedömd marknadshyra / Kr/kvm	2 496-3 142
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt år	4
Genomsnittlig aktuell vakans %	16
Bedömd långsiktig vakans %	4,9-5,3,
Bedömt driftsnetto / Kr/kvm	1 037-1 969
Inflationstakt år 1	2,0%
Inflationstakt år 2-10	2,0%
Diskonteringsränta %	7,4-7,5
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde %	5,3-5,4

Areim Invest AB
556812-3003

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar skulle det bedömda verkliga värdet förändras på följande sätt:

Bedömd marknadshyra	(+/- 5%)	+/-108 mkr
Bedömd vakansnivå	(+/- 3%)	-/+68 mkr
Bedömt driftsnetto	(+/- 5%)	+/-84 mkr
Diskonteringsränta	(+/- 0,5%)	-/+38-91 mkr
Direktavkastningskrav	(+/- 0,5%)	-/+63-131 mkr

Not 18 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 810	7 835
Årets inköp	182	503
Omklassificeringar	0	4 480
Omräkningsdifferens	3	-7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 995	12 810
Ingående avskrivningar	-7 764	-5 808
Omklassificeringar	-	-1 058
Årets avskrivningar	-1 521	-904
Omräkningsdifferens	-3	6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 288	-7 764
Utgående bokfört värde	3 708	5 047

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen värderar sina nyttjanderättstillgångar och redovisar dem som en tillgång med motsvarande skuld. I koncernen har under året funnits nyttjanderättstillgångar i form av hyresavtal och inventarier.

Per balansdagen uppgår värdet av hyresavtal till 0 (6 039) tkr. Tillgångarna skrivs av över leasingperiodens längd.

Not 19 Finansiella placeringar

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Förvärv av aktier och lämnade lån	6 751	-
Finansiella placeringar	6 751	-

De finansiella placeringarna hänförs i sin helhet Areim Advisory AB. Som 2021 förvärvat andelar i Taragona Ventures.

Not 20 Avtalsenliga åtaganden

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Hyresgästanpassningar och underhåll	19 500	9 930
Avtalsenliga åtaganden	19 500	9 930

Areim Invest AB
556812-3003

Not 21 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:		
förvaltningsfastigheter	66 625	78 849
obeskattade reserver	1 063	7 092
Uppskjuten skatteskuld	67 688	85 940

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

Skattemässiga underskott för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen

Skattemässiga underskott	420 635	409 982
Summa	420 635	409 982

De skattemässiga underskottsavdragen förfaller inte enligt rådande skatteregler. Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag har redovisats för den del som Koncernen sannolikt kommer att kunna nyttja mot framtida beskattningsbara vinster.

Not 22 Resultat från joint venture/Andel i joint venture

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	157 504	231 958
Utdelning	-155 000	-194 000
Resultat från joint venture	14 059	120 977
Nedskrivningar	-1 366	-1 431
Andel i joint venture	15 197	157 504

Koncernens andel är 50 procent och innehavet konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Redovisad andel motsvarar koncernens andel av joint venture-företagens egna kapital med tillägg av transaktionskostnader i samband med förvärv. Utdelning har under året mottagits från Sjöstadsbo AB. Det föreligger restriktioner för Koncernen att använda tillgångar från joint venture-företagen för att reglera Koncernens skulder. Restriktionerna utgörs av aktiebolagslagens regler om värdeöverföringar, bolagsordningens regler för bolagets verksamhet samt avtal mellan aktieägarna om hur medel i joint ventureföretagen får användas.

Ovan nämnda restriktioner påverkar joint venture-företagens samtliga tillgångar.

Areim Invest AB
556812-3003

Koncernen äger 50 procent i Sjöstadsbo AB (556943-7954) vilket är ett joint venture som har uppfört och sålt bostadslägenheter i Stockholm.

Sjöstadsbo AB	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter	5 432	12 253
Rörelsekostnader	-4 269	1 675
Resultat vid försäljning av fastighet	16 859	225 698
<i>Rörelseresultat</i>	<i>18 022</i>	<i>239 626</i>
Ränteintäkter	-	4 230
Räntekostnader	-	-1 777
<i>Resultat före skatt</i>	<i>18 022</i>	<i>242 079</i>
<i>Årets resultat</i>	<i>18 022</i>	<i>242 079</i>
Anläggningstillgångar	-	329 414
Omsättningstillgångar	74 301	77 993
varav kassa och bank	72 643	67 209
<i>Summa tillgångar</i>	<i>74 301</i>	<i>407 407</i>
Eget kapital	54 003	312 458
Långfristiga finansiella skulder	-	80 989
Kortfristiga finansiella skulder	20 298	13 960
<i>Summa skulder och eget kapital</i>	<i>74 301</i>	<i>407 407</i>

Areim Invest AB
556812-3003

Not 23 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	79 977	79 977
Kapitaltillskott lämnat och återbetalt	31 376	-
Summa	111 353	79 977
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-46 978	-46 978
Summa	-46 978	-46 978
Utgående redovisat värde	64 375	32 999

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag

Direkt ägda	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
Areim Management AB	556885-9127	Stockholm	136 260	95,9	6 897
Areim Holding AB	556722-5866	Stockholm	1 000	100,0	1
Areim AB	556719-4203	Stockholm	1 000	100,0	56 847
Areim Advisory AB	556958-3429	Stockholm	500	100,0	630
Summa					64 375

Indirekt ägda	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %
Areim Fastigheter 2 AB	556895-6329	Stockholm	4 693 041	1,5
<i>Indirekt ägda via Areim Fastigheter 2 AB, ägarandel avser Areim Fastigheter 2:s andel</i>				
Areim Holding 2 AB	556904-5627	Stockholm	500	100
Areim Sjöstads AB	556949-3934	Stockholm	500	100
Areim Property Holding 5 AB	556963-0261	Stockholm	78 100	54
Areim Property Holding 6 AB	556975-8054	Stockholm	50 000	99
Areim Malmö City AB	556974-4989	Stockholm	50 000	99
Areim Malmö Lybeck AB	556974-4971	Stockholm	50 000	99
Areim Malmö Hamburg AB	556974-4963	Stockholm	50 000	99
Areim Property Holding 7 AB	559021-1222	Stockholm	500	100
Areim Property Holding 11 AB	559051-7958	Stockholm	1 000	100
Areim Property Holding 9 AB	559051-7925	Stockholm	1 000	100
Areim Property Holding 10 AB	559051-7966	Stockholm	1 000	100
Areim Holding Ltd	97901	Jersey	100	100
Areim Management Ltd	97902	Jersey	21 609	100
Areim I Fund LP	930	Jersey	-	1,66
<i>Indirekt ägda via Areim I Fund LP, ägarandel avser Areim I Fund:s andel</i>				
AREIM TopHolding S.a.r.l.	B132745	Luxemburg	100	100,0
AREIM Holding 1 S.a.r.l.	B132896	Luxemburg	100	100,0
AREIM Fastigheter AB	556722-6831	Stockholm	1 000	100,0
Kvarteret Gångaren 10 Fastighets AB	556839-1980	Stockholm	100 000	100,0
Gångaren 10 Fastighets Hus D AB	559107-8695	Stockholm	50 000	100,0
Handelsfastigheter i Sverige AB	556801-4798	Stockholm	1 000	97,5
Båstad Sunnan Fastighets AB	556919-3732	Stockholm	500	78,0

Areim Invest AB
556812-3003

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	101 804	47 804	108 301	255 993
Tillkommande fordringar	36 625	54 001	135 409	55 846
Avgående fordringar	-	-	-100 439	-203 538
Kvittning av fordringar och skulder	-	-	-4 841	-
Fordringar på koncernföretag	138 430	101 804	138 430	108 301

Not 25 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	248 692	122 399	112 686	35 432
Inköp	644	77 791	644	77 791
Tillskott - lämnat	25 778	-	25 779	-
Tillskott - återbetalt	-9 501	-	-9 501	-
Resultatandel	80 700	49 039	-	-
Omklassificering	-	-1	-	-
Försäljning	-84	-536	-85	-537
Summa	346 230	248 692	129 524	112 686
Utgående redovisat värde	346 230	248 692	129 524	112 686

Specifikation av intresseföretag koncern

Namn	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
Infranode Holding AB	556982-5275	Stockholm	50 000	49,00	4 780
Areim Management 3 AB	559035-5961	Stockholm	131 758	45,15	202 752
Areim Management 4 AB	559156-2466	Stockholm	917 593	47,69	138 698
					346 230

Specifikation av intresseföretag moderbolag

Namn	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel %	Bokfört värde
Infranode Holding AB	556982-5275	Stockholm	50 000	49	25
Areim Management 3 AB	559035-5961	Stockholm	131 758	45,15	50 131
Areim Management 4 AB	559156-2466	Stockholm	917 593	47,69	79 368
					129 524

Not 27 Lån till joint venture

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	51 797
Amorteringar	-	-51 797
Summa	-	-

Areim Invest AB
556812-3003

Not 28 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	983	663
Tillkommande fordringar	367	328
Avgående fordringar	-	-8
Summa	1 350	983

Not 29 Kundfordringar

Koncernen

Osäkra kundfordringar

Principen i koncernen är att betrakta kundfordringar som osäkra när de är förfallna över 90 dagar. Principen för bedömning av osäkra kundfordringar har fastställts utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra kundfordringar.

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Reserv för osäkra fordringar vid årets början	-5 194	-3 261
Tillkommande osäkra fordringar	-614	-2 947
Betalade osäkra fordringar	820	789
Konkurser	3 483	225
Reserv för osäkra fordringar vid årets slut	-1 505	-5 194

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster och uppgår till 11 528 (35 988).

Moderbolaget

Det finns inga utestående kundfordringar.

Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda fastighets-/rörelsekostnader	5 100	3 197	-	-
Upplupna hyresintäkter	909	986	-	-
Upplupna övriga intäkter	11 311	-	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	3 408	2 943	-	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 728	7 126	-	24

Not 31 Likvida medel/Kassa och bank

Koncernen

Likvida medel i koncernen består av banktillgodohavanden och inkluderar per den 31 december 0 (0) miljoner kronor som enligt låneavtal är begränsade för användning i den dagliga verksamheten men med bankens godkännande kan användas för investeringar.

Moderbolaget

Kassa och bank i moderbolaget avser banktillgodohavanden.

Areim Invest AB
556812-3003

Not 32 Eget kapital

Aktieslag:	Antal aktier	Andel	Antal röster per aktie	Totalt antal röster	Röstandel
A-aktie	200	20%	10	2 000	71%
B-aktie	800	80%	1	800	29%
Summa	1 000	100%		2 800	100%

Utdelning

Styrelsen förslår inte någon utdelning för räkenskapsår 2021.

Fritt eget kapital

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

Not 33 Räntebärande skulder

I det följande framgår information om Koncernens och moderbolagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om Koncernens och moderbolagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 38.

Skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Banklån	838 122	955 506	-	-
Skuld leasing	-	502	-	-
Finansieringskostnader	2 768	3 417	-	-
<i>Banklån netto</i>	<i>840 890</i>	<i>959 425</i>	-	-
Aktieägarlån	81 474	83 958	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	8 826
Övriga lån	1 643	2 466	1 643	2 465
<i>Summa långfristiga räntebärande skulder</i>	<i>924 007</i>	<i>1 045 849</i>	<i>1 643</i>	<i>11 291</i>
Banklån	-	13 331	-	-
Skuld finansiell leasing	-	5 537	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	51 070	-
<i>Summa kortfristiga räntebärande skulder</i>	<i>-</i>	<i>18 868</i>	<i>51 070</i>	<i>-</i>
Räntebärande skulder	924 007	1 064 716	52 713	11 291

Villkor och återbetalningstider

Villkor avseende Koncernens banklån och aktieägarlån framgår av tabell nedan. Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 1 037 200 tkr (1 149 200 tkr) genom pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter, aktier i dotterföretag, bankmedel samt med rättigheter enligt förvärvs- och försäkringsavtal, se även not 36.

Förfallostruktur

År, förfall	Redovisat värde		Genomsnittlig ränta %*
	Kapitalförfall	Ränteförfall	
< 1 år	-	840 890	1,94
2-3 år	840 890	-	0,00
3-4 år	1 643	1 643	0,00
4-5 år	-	-	0,00
Aktieägarlån	81 474	81 474	10,00
Summa	924 007	924 007	

* Inkluderar räntesäkring

Areim Invest AB
556812-3003

Not 34 Derivatinstrument

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1	0
Inköp	-	1
Värdetförändring	-1	-
Derivatinstrument	0	1

Typ	Nominellt belopp	Redovisat belopp	Förfallodag	Räntevillkor, %	
				Fast	Rörlig
Räntetak tkr	500 000	-0	2022-12-28	2	N/A
Totalt	500 000	-0			

Ränteavtal som innebär att om Stibor 3M överstiger 1,5% erhålles ett räntedifferensbelopp.

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	8 539	49 357	-	-
Förutbetalda intäkter	44 528	-	-	-
Upplupna semesterlöner	7 692	6 510	-	-
Upplupna räntekostnader, aktieägarlån	2 474	10 608	-	-
Upplupna fastighetskostnader	2 925	2 803	-	-
Övriga upplupna kostnader	57 060	18 545	268	304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 218	87 824	268	304

Not 36 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
<i>I form av säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	1 037 200	1 149 200
Aktier i dotterföretag	274 275	373 320
Bankkonton	130	130
<i>I form av ställda säkerheter för joint venture skulder</i>		
Andel i joint venture	50 000	50 000
Ställda säkerheter	1 361 605	1 572 650

*I Koncernen finns rättigheter enligt försäkrings- och förvärvssavtal som ställda säkerheter för banklånen. För närvarande har dessa inget redovisat värde.

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Skadelöshetsförbindelse	392 368	1 071 975
Borgensåtaganden	50 000	50 000
Eventalförpliktelser	442 368	1 121 975

Areim Fastigheter 2 AB:s joint venturepartner har gått i borgen för joint venture-koncernens bankkulder samt för blivande bostadsrättsföreningars bankkulder och eventuell återbetalningsskyldighet för upplåtna bostadsrätter fram till ett år efter att slutlig kostnad redovisats på föreningsstämman. Ett dotterföretag i Koncernen har lämnat en skadelöshetsförbindelse för hälften av infriat borgensbelopp. Därtill har Areim Fastigheter 2 AB gått i borgen för 50 miljoner av skadelöshetsförbindelsen. Sannolikheten för en reglering av skadelöshetsförbindelsen eller borgensåtagandet bedöms som liten.

Vare sig koncernen eller moderbolaget har några eventualtillgångar.

Areim Invest AB
556812-3003

Not 37 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	2021-12-31			
	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	1 045 849	-	18 868	1 064 716
Upptagna lån	134	-	-	134
Aktiverade finansieringskostnader	-	-	-	-
Amortering	-3 041	-	-13 331	-16 372
<u>Icke kassaflödespåverkande</u>				
Avskrivning	-9 168	-	-5 537	-14 705
Vid årets slut	924 008	-	0	924 008

Not 38 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

Koncernen	2021-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>						
		6 751			6 751	
		138 430			138 430	
		11 528			11 528	
		6 549			6 549	
		8 239			8 239	
		20 728			20 728	
		336 019			336 019	
Summa		528 245			528 245	
<i>Finansiella skulder</i>						
				924 007	924 007	
				15 100	15 100	
				715	715	
				7 533	7 533	
				123 219	123 219	
Summa				1 070 573	1 070 573	

Areim Invest AB
556812-3003

Koncernen	2020-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Lån till koncernföretag		101 804			101 804	
Derivatinstrument		1			-	
Kundfordringar		35 988			35 988	
Övriga fordringar		52 987			52 987	
Skattefordringar		4 677			4 677	
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		7 126			7 126	
Likvida medel		379 015			379 015	
Summa		581 598			581 597	

<i>Finansiella skulder</i>						
Långfristiga räntebärande skulder				1 045 848	1 045 848	
Kortfristiga räntebärande skulder				18 868	18 868	
Leverantörsskulder				4 102	4 102	
Skatteskulder				2 832	2 832	
Övriga skulder				19 860	19 860	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				87 825	87 825	
Summa				1 179 334	1 179 334	

Moderbolaget	2021-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Lån till koncernföretag		8 968		-	8 968	
Lån till intresseföretag		24 268			24 268	
Likvida medel		61 158			61 158	
Summa		94 394			94 394	

<i>Finansiella skulder</i>						
Långfristiga räntebärande skulder koncern		-		50 376	50 376	
Långfristiga räntebärande skulder		-		1 643	1 643	
Leverantörsskulder				455	455	
Skulder koncernföretag				850	850	
Övriga skulder				1 007	1 007	
Upplupna kostnader				268	268	
Summa				54 599	54 599	

Areim Invest AB
556812-3003

Moderbolaget 2020-12-31	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Övriga fordringar	57			57	
Likvida medel	64 191			64 191	
Summa	64 248			64 248	
<i>Finansiella skulder</i>					
Långfristiga räntebärande skulder koncern			8 826	8 826	
Långfristiga räntebärande skulder			2 465	2 465	
Skulder till koncernföretag			6 037	6 037	
Övriga skulder			822	822	
Upplupna kostnader			304	304	
Summa			18 454	18 454	

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst använts för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrument som redovisas i tabellen ovan.

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 ursträckning 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.

Långfristiga fordringar

Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet.

Långfristiga räntebärande skulder

Verkligt värde av räntebärande skulder med en rörlig ränta uppskattas motsvara redovisat värde. Fasträntelån där den fasta räntan gäller längre än 12 månader värderas till verkligt värde genom att diskontera framtida kassaflöden. Den räntesats som används för att fastställa verkligt värde på fasträntelån är swapränta för samma period som räntan är fastställd plus marginal. Inga fasträntelån förekommer per 31 december 2021.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kundfordringar och leverantörsskulder med en kvarvarande livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Kundfordringar och leverantörsskulder med en livslängd överstigande sex månader diskonteras i samband med att verkligt värde fastställs. Verkligt värde för övriga kortfristiga skulder och fordringar anses motsvara redovisat värde.

Not 39 Kapitalhantering och finansiella risker

Moderbolaget finansieras huvudsakligen genom eget kapital och lån från koncernföretag. Fonderna som ingår i koncernen finansieras även från minoritetsägarna genom eget kapital och aktieägarlån samt genom banklån. Hanteringen av kapital berör bankfinansieringen och därmed främst fonderna.

Fond I är under avveckling. Fond II har en målsättning med en genomsnittlig extern belåning, det vill säga exklusive aktieägarlån, motsvarande maximalt 60 procent av fastighetsvärdet. Individuella investeringar kan ha en belåning upp till maximalt 75 procent av fastighetsvärdet.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Koncernens kapitalhantering. Fonderna har delegerat förvaltningen till Areim AB. Fondernas verksamhet innebär investeringar i enskilda fastigheter eller i portföljer av fastigheter. Inför varje förvärv upprättas en affärsplan för

Areim Invest AB
556812-3003

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 fondens totala kapitalstruktur och finansiella nyckeltal.

Kapitalhanteringen styrs och följs löpande upp genom årliga uppdateringar av affärsplaner och budgetar samt kvartalsvisa utfallsrapporter.

Koncernens belåningsgrad den 31 december 2021 uppgick till 62 (31 december 2020: 59) procent.

Koncernen uppfyllde under 2021 de externa kapitalkraven, i form av krav på belåningsgrad (låneskuld i förhållande till fastighetsvärdering), räntetäckningsgrad (resultat före finansiella poster i förhållande till externa finansiella kostnader) samt eget kapitalandel (eget kapital, inklusive aktieägarlån, i förhållande till balansomslutning).

Finansiella risker

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker inkluderande kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och koncentrationsrisk.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser och därigenom förorsakar en förlust för Koncernen. Kreditrisken avseende Koncernens banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade banker med en rating för kortfristig upplåning på minst A-1 (Standard & Poor's), F1 (Fitch) eller P-1 (Moody's). Koncernens likvida medel står på bankkonton hos Svenska Handelsbanken AB (publ) och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) vars rating för kortfristig upplåning är A-1+ respektive A-1 (Standard & Poor's).

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. När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

Likviditetsrisk

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

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

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

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

Koncernen

	Redovisat	Kontrakterade					
2021-12-31	belopp	kassaflöden	< 1 mån	1-3 mån	3 mån - 1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	838 122	878 792	-	4 067	12 201	862 524	-
Aktieägarlån	83 541	91 731	-	-	90 088	-	1 643
Skatteskulder	715	715	-	628	87	-	-
Leverantörs- skulder	15 100	15 100	15 100	-	-	-	-
Övriga skulder	7 533	7 533	1 313	6 219	-	-	-
Upplupna kostnader/ förutbetalda intäkter	114 668	114 668	2 926	-	111 742	-	-
	1 059 678	1 108 538	19 339	10 914	214 118	862 524	1 643

Areim Invest AB
556812-3003

Koncernen

2020-12-31	Redovisat belopp	Kontrakterade kassaflöden	< 1 mån	1-3 mån	3 mån - 1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	1 045 848	1 084 432	-	2 813	92 943	988 676	-
Aktieägarlån	18 868	35 220	-	-	-	35 220	-
Skatteskulder	2 832	2 832	-	2 220	612	-	-
Leverantörs- skulder	4 102	4 102	4 102	-	-	-	-
Övriga skulder Upplupna kostnader/ förutbetalda intäkter	19 860	19 860	61	8 959	10 840	-	-
	1 179 334	1 234 270	20 058	16 795	173 521	1 023 896	-

Marknadsrisk

Risk relaterad till fastighetsinvesteringar

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

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

Förändringar i ovanstående faktorer kan påverka värdet på Koncernens tillgångar och därmed även Koncernens resultat.

Ränterisk

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

Koncernen investerar huvudsakligen i tillgångar som hyrs ut på längre tid till fasta belopp till externa parter. Koncernens ambition är att generera stabila kassaflöden från sina investeringar. För att uppnå detta måste även finansieringen ske till fast ränta. I syfte att reducera risken för att ränteförändringar påverkar kassaflödet från investeringarna ingår Koncernen kontrakt avseende finansiella instrument, såsom ränteswapar eller räntetak, med belopp och löptider i linje med respektive investerings finansiering och affärsplan.

För att reducera ränterisken använder Koncernen finansiella instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta och därigenom ger större förutsägbarhet i framtida kassaflöden. Per balansdagen utgör 0% (0%) av de externa lånen fasträntelån och 52% (>100 %) är säkrade via räntetak, se not 34.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på Koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar.

Koncernen

2021-12-31	Förändring av marknadsränta	2022	2023	2024	2025	2026
Banklån	+ 1%	-8 381	-8 381	-4 190	-	-
Banklån	- 1%	8 381	8 381	4 190	-	-
Aktieägarlån	+/- 1%	-	-	-	-	-

2020-12-31	Förändring av marknadsränta	2021	2022	2023	2024	2025
Banklån	+ 1%	-9 703	-9 703	-9 703	-9 703	-9 703
Banklån	- 1%	9 703	9 703	9 703	9 703	9 703
Aktieägarlån	+/- 1%	-	-	-	-	-

Areim Invest AB
556812-3003

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som företagsledningen anser rimligt möjligt under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Koncentrationsrisk

Alla fastigheter är belägna i Sverige och Koncernen är därigenom exponerad mot förändringar i den svenska ekonomin. Koncernens största hyresgäst står vid årsskiftet för 13 (31 december 2020: 21) procent av hyresintäkterna, baserat på moderbolagets aktieägares exponering mot respektive investerings hyresintäkter.

Not 40 Närstående

Andersson Invest BV är ägare i Areim Invest AB (Bolaget). Leif Andersson är ensam styrelseledamot i Bolaget. Leif Andersson är huvudägare till Andersson Invest BV.

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

Bolagets dotterföretag framgår av not 24. Bolaget har vid årets slut utestående fordringar på koncernföretag inklusive moderbolag om 138 430 tkr (2020: 108 301).

Koncernen är delägare i två joint ventures. Transaktioner med joint venture framgår av noterna 23 och 27.

Koncernen	Arvodes- intäkter (+) / kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående 2021-12-31	Skuld till närstående 2021-12-31
2021-12-31				
Företag med betydande bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	2 274	138 430	-

Areim Invest AB
556812-3003

Koncernen	Arvodes- intäkter (+) / kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående 2020-12-31	Skuld till närstående 2020-12-31
2020-12-31				
Företag med betydande bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	1 656	101 804	-

Moderbolaget	Arvodes- intäkter (+) / kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående 2021-12-31	Skuld till närstående 2021-12-31
2021-12-31				
Företag med betydande bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	2 274	138 430	

Moderbolaget	Arvodes- intäkter (+) / kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående 2020-12-31	Skuld till närstående 2020-12-31
2020-12-31				
Företag med betydande bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	1 656	101 804	

Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Areim Invest AB
556812-3003

Styrelsens intygande

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 30 juni 2022.
Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 30 juni 2022.

Stockholm den 30 juni 2022

Leif Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2022

Christina Kallin Sharpe
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557472554288

Dokument

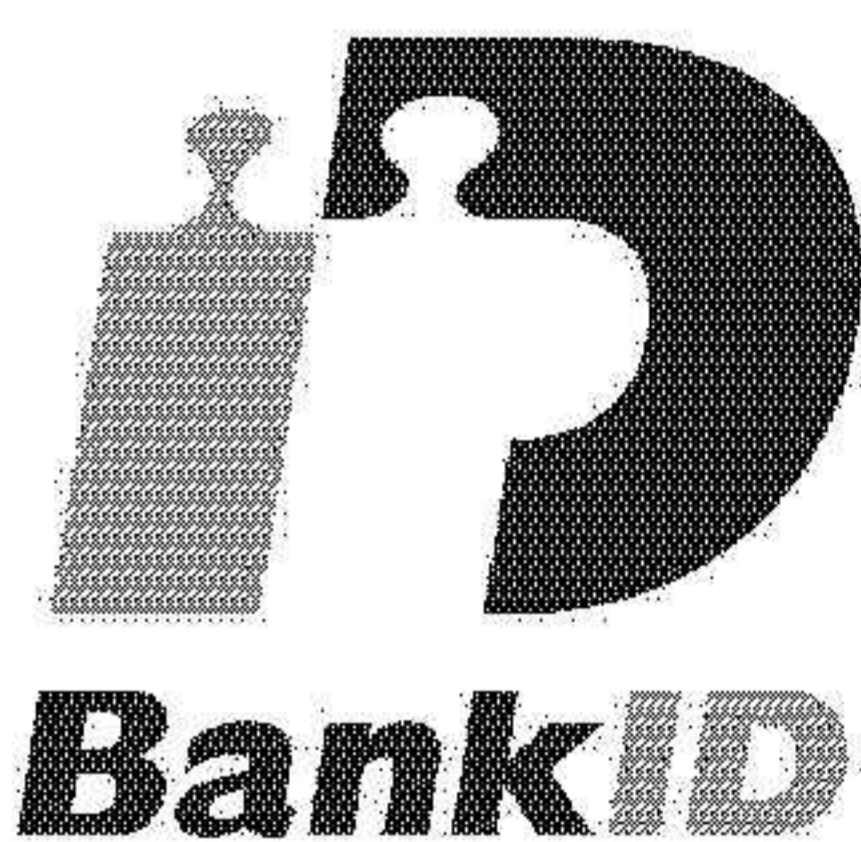
Areim Invest Årsredovisning 2021
Huvuddokument
43 sidor
Startades 2022-06-30 15:32:12 CEST (+0200) av Åsa Lindholm (ÅL)
Färdigställt 2022-06-30 17:32:48 CEST (+0200)

Initierare

Åsa Lindholm (ÅL)
AREIM AB
asa.lindholm@areim.se

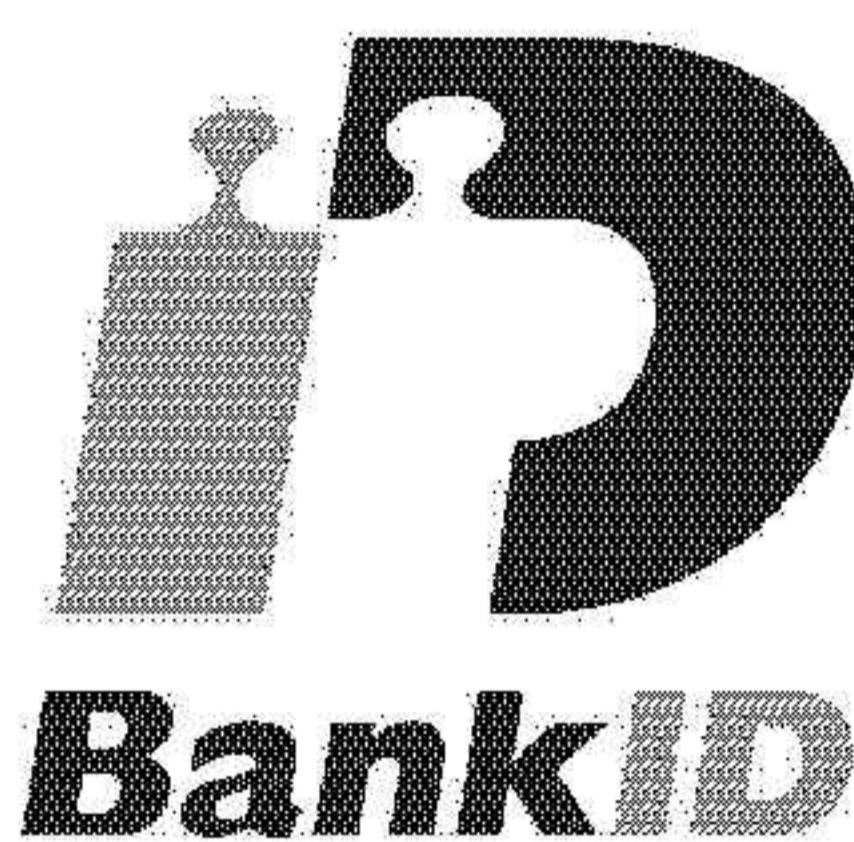
Signerande parter

Leif Andersson (LA)
Areim Invest
Personnummer 6508280135
Leif.Andersson@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ANDERSSON"
Signerade 2022-06-30 15:35:48 CEST (+0200)

Christina Kallin Sharpe (CKS)
R3
Personnummer 197507130263
Christina.Kallin.Sharpe@r3.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINA KALLIN SHARPE"
Signerade 2022-06-30 17:32:48 CEST (+0200)

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>





REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Areim Invest AB
Org.nr. 556812-3003

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Invest AB för år 2021.

Enligt min 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 och koncernens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller

affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Invest AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 bolagets 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 juni 2022

Christina Kallin Sharpe

Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

CHRISTINA KALLIN SHARPE

474d2b41-1f7b-42eb-a008-ccb36e1e757d - 2022-06-30 18:37:53 UTC +03:00
BankID - Freja eID - 2d6087af-465e-459a-84b4-5b0fca29fd17 - SE

authority to sign

representative

custodian

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

hoidtaja/edunvalvoja

stämningfullmakt

förmåteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende