20230602100083

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Areim Investment 4-11 AB
559266-8155

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 31 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 31 maj 2023

Helena Ekström
Styrelseordförande

20230602100084

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Areim Investment 4-11 AB
559266-8155

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

I certify that this document is
a true copy of the original
Signed: Evelina Westerin
Date: 31/5-2023

Transaktion 09222115557493391966 Signerat HE, AE, CE

20230602100085

Areim Investment 4-11 AB
559266-8155

ÅRSREDOVISNING FÖR AREIM INVESTMENT 4-11 AB

Styrelsen för Areim Investment 4-11 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier flera bolag.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har dottebolaget Industrifastigheter Storstad Holding 15 AB, org nr 559353-0511 fusionerats samman med Industrifastigheter Storstad Sharp AB, org nr, 556925-8444. Under året har bolaget förvärvat Industrifastigheter Storstad Holding 14 AB, org nr 559210-5398 som under året har fusionerats ihop med Industrifastigheter Storstad Bågsågen 3 AB, org nr 556659-9113. Bolaget har även under året förvärvat Industrifastigheter Storstad Holding 16 AB, org nr 559353-2103 som har fusionerats ihop med Industrifastigheter Storstad Boländerna 30:1 AB, org nr 559347-2011.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 6 456 tkr till sina dottebolag.

Flerårsöversikt

	2022	**2020/2021**
Nettoomsättning (tkr)	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-341	7
Soliditet	0%	96%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	**Reservfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50	-	286	104	440
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			104	-104	0
Årets resultat				-270	-270
Utgående balans	**50**	**0**	**390**	**-270**	**170**

Transaktion 09222115557493391966 Signerat HE, AE, CE

20230602100086

Areim Investment 4-11 AB
559266-8155

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	389 933
Årets förlust	-270 354
	119 579

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	119 579
	119 579

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Transaktion 09222115557493391966 Signerat HE, AE, CE

Areim Investment 4-11 AB
559266-8155

20230602100087

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2020-08-12 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		13	18
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**13**	**18**
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-	-11
Övriga externa kostnader		-83	-
Summa rörelsekostnader		**-83**	**-11**
Rörelseresultat		**-70**	**7**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7 322	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-7 593	-
Summa finansiella poster		**-271**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**-341**	**7**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		71	97
Summa bokslutsdispositioner		**71**	**97**
Resultat före skatt		**-270**	**104**
ÅRETS RESULTAT		**-270**	**104**

Transaktion 09222115557493391966 Signerat HE, AE, CE

20230602100088

Areim Investment 4-11 AB
559266-8155

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	7 149	100
Fordringar hos koncernföretag	6	255 217	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**262 366**	**100**
Summa anläggningstillgångar		**262 366**	**100**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		16 903	317
Summa kortfristiga fordringar		**16 903**	**317**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2	42
Summa kassa och bank		**2**	**42**
Summa omsättningstillgångar		**16 905**	**359**
SUMMA TILLGÅNGAR		**279 271**	**459**

20230602100089

Areim Investment 4-11 AB
559266-8155

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		390	286
Årets resultat		-270	104
Summa fritt eget kapital		**120**	**390**
Summa eget kapital		**170**	**440**
Långfristiga skulder	7		
Skulder till koncernföretag		265 031	-
Summa långfristiga skulder		**265 031**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		14 048	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		22	19
Summa kortfristiga skulder		**14 070**	**19**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**279 271**	**459**

Transaktion 09222115557493391966 Signerat HE, AE, CE

20230602100920

Areim Investment 4-11 AB
559266-8155

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Ingen koncernredovisning upprättas med stöd av ÅRL 7 kap. 2 §.

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Areim Industrifastigheter Storstad Holding 7 AB, org nr 559281-1284, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Areim Fastigheter 4 (Eq) AB, org nr 559168-0979, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 7 322 tkr (fg år 0).

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -7 592 tkr (fg år 0).

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	-
Förvärv	593	100
Lämnade aktieägartillskott	6 456	-
Utgående anskaffningsvärden	7 149	100
Redovisat värde	**7 149**	**100**

20230602100091

Areim Investment 4-11 AB
559266-8155

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Tillkommande poster	255 217	-
Utgående anskaffningsvärden	255 217	0
Redovisat värde	**255 217**	**0**

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	265 031	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	**265 031**	**0**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Helena Ekström
Styrelseordförande

Anette Ekström

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

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor

I certify that this document is
a true copy of the original
Signed: Evelina Westrin
Date: 31/5-2023

20230602100092

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Investment 4-11 AB, org. nr 559266-8155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Investment 4-11 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Investment 4-11 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Investment 4-11 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

Transaktion 09222115557493391966 Signerat HE, AE, CE

20230602100093

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 Investment 4-11 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Investment 4-11 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557493391966 Signerat HE, AE, CE

Verifikat

Transaktion 09222115557493391966

Dokument

2450 ÅR Areim Investment 4-11 AB 2022
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2023-05-25 00:02:24 CEST (+0200) av Viktor Eriksson (VE)
Färdigställt 2023-05-26 10:20:09 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Helena Ekström (HE)
Personnummer 760422-4027
helena.ekstrom@areim.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Helena Ekström"
Signerade 2023-05-25 14:00:49 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANETTE EKSTRÖM"
Signerade 2023-05-25 07:35:46 CEST (+0200)

Christer Emanuelsson (CE)
Personnummer 840730-5518
christer.emanuelsson@kpmg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christer Karl Emanuelsson"
Signerade 2023-05-26 10:20:09 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557493391966

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

20230602100905

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB

Org.nummer: 559168-0979

Årsredovisning och koncernredovisning

2022

areim

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Koncernen - Rapport över resultat och övrigt totalresultat	7
Koncernen - Rapport över finansiell ställning	8
Koncernen - Rapport över förändringar i eget kapital	9
Koncernen - Rapport över kassaflöden	10
Moderföretaget - Resultaträkning	11
Moderföretaget - Balansräkning	12
Moderföretaget - Rapport över förändringar i eget kapital	13
Moderföretaget - Rapport över kassaflöden	14
Redovisningsprinciper och noter	15
Årsredovisningens undertecknande	44
Revisionsberättelse	45

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

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

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB (organisationsnummer 559168-0979, "Bolaget"), med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management 4 AB (559156-2466) med säte i Stockholm. Andra ägare utgörs av svenska och internationella institutioner. Moderföretag för den största koncern Bolaget ingår i är Areim Management 4 AB (559156-2466) med säte i Stockholm, och tillika den största koncern som upprättar koncernredovisning. Aktiekapitalet är fördelat på A- och B-aktier, se vidare not 22.

Allmänt om verksamheten

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

Koncernen har under året i medeltal haft 34 anställda, samtliga inom underkoncernen EcoDC. Koncernen har per bokslutsdagen emellertid inte några anställda kvar i och med försäljningen av EcoDC, som omnämns under stycket Väsentliga händelser under räkenskapsåret nedan. Bolaget har under året inte haft några anställda utan förvaltas av Areim AB.

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

Resultat och finansiell ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 615,2 (514,6) miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till 916,0 (138,8) miljoner kronor för räkenskapsåret. Ökningen av hyresintäkterna beror främst på ett större fastighetsbestånd i jämfört med föregående år och ökningen av rörelseresultatet kan huvudsakligen förklaras av rearesultat från försäljning av EcoDC, se ytterlligare information i nedan sektion. Balansomslutningen uppgick till 12 632,8 (12 121,3) miljoner kronor.

Moderföretagets rörelseresultat uppgick till -49,5 (-55,1) miljoner kronor för räkenskapsåret. Resultatet har belastats med kostnader för administrativa tjänster. Balansomslutningen uppgick till 3 761,8 (3 059,1) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Koncernen har som målsättning att framtida belåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 60 procent av fastighetsvärdet. Koncernen har även som mål att säkra kassaflödesrisken i räntebetalningar på det sätt som bäst stämmer överens med affärsplanen för respektive investering. Investeringar kan ske i andra länder vilket innebär att valutarisker kan förekomma. För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 28.

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

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Hållbarhet

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

Hållbarhetsstrategin har delats in i tre fokusområden:
- We turn brown into green
- We care for people
- We deliver sustainable results

Under 2022 har koncernen fortsatt arbetet med att integrera hållbarhet i verksamheten, vilket bland annat innebär att Koncernen arbetar aktivt med:
- Reducera klimatavtryck genom energieffektivisering, övergång till förnybara energikällor samt återbruk, cirkularitet och återvinning
- Företagskulturen och kontinuerlig medarbetarutveckling
- Utveckling av struktur och prioritet kring social hållbarhet
- Uppföljning och utveckling av rutiner kring rapportering, transparens och regelefterlevnad

Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

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

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

Inom ramen för SFDR har Koncernen använt taxanomiförordningen för att klassificera Koncernens hållbara investeringar. Koncernen har bedömt att samtliga investeringar omfattas av taxanomiförordningen. Vid bedömningen har Koncernen utgått från de tekniska granskningskriterierna som följer av taxanomiförordningen.

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

Definition av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter

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

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

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

För mer information om Koncernens redovisningsprinciper se not 2.

Koncernen - Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	2022
% omsättningen som är förenlig med taxanomiförordningen	6%
% driftutgifter som är förenlig med taxanomiförordningen	6%
% kapitalutgifter som är förenlig med taxanomiförordningen	6%

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

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

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Trots osäkra marknads- och omvärldsförhållanden är bedömningen att utsikterna för 2023 är fortsatt gynnsamma och vi förutsätter fortsatt god tillväxt för koncernen. Bolagets ambition under det kommande året är, via direkt eller indirekt ägande, att förvalta och utvecka befintliga fastigheter.

Koncernen - Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelseresultat	915 965	1 138 876	181 775	-37802	-
Årets resultat	666 488	799 783	58 967	-39 966	-10 092
Eget kapital	6 132 467	5 622 095	3 959 090	319 086	23 896
Balansomslutning	12 632 812	12 121 292	9 391 825	434 854	37 666
Soliditet %	49%	46%	42%	73%	63%

Moderföretaget - Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2020	2019
Rörelseresultat	-49 468	-55 152	-53 832	-37 540	-9 448
Årets resultat	734 854	7 800	-54 321	-37 599	-9 452
Eget kapital	3 648 343	2 983 474	2 261 497	277 070	24 480
Balansomslutning	3 761 890	3 059 068	2 284 134	279 668	38 264
Soliditet %	97%	98%	99%	99%	64%

Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor	
Balanserat resultat	2 913 385 582
Årets resultat	734 854 779
Summa	**3 648 240 361**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägare med B-aktier (46,16 kr / aktie)	9 494 223
Utdelas till aktieägare med A-aktier	0
Balanseras i ny räkning	3 638 746 138
Summa	**3 648 240 361**

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen).

Moderföretagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3§ andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderföretaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderföretagets och koncernens egna kapital samt moderföretagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser.

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

tkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	5	615 169	514 691
Fastighetskostnader	6	-298 599	-233 837
Bruttoresultat		**316 570**	**280 854**
Övriga rörelsekostnader	7	-66 126	-89 217
Administrationskostnader	8	-80 365	-65 693
Rörelseresultat före värdeförändring		**170 079**	**125 944**
Resultat från intresseföretag	18	4 864	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	123 927	1 006 626
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	-	-7 921
Orealiserad värdeförändring finansiella placeringar	17	-	-1 600
Realiserad värdeförändring finansiella placeringar	17	-	15 827
Realisationsresultat avyttrad verksamhet	30	617 095	-
Rörelseresultat		**915 965**	**1 138 876**
Finansiella intäkter	9	165 382	35 258
Finansiella kostnader	10	-264 641	-160 887
Finansnetto		**-99 259**	**-125 629**
Resultat före skatt		**816 706**	**1 013 247**
Skatt	11	-150 218	-213 464
Årets resultat		**666 488**	**799 783**
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens		93 813	18 856
Övrigt totalresultat för året		**93 813**	**18 856**
Årets totalresultat		**760 301**	**818 639**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		630 373	542 360
Innehav utan bestämmande inflytande		36 114	257 423
Årets resultat		**666 487**	**799 783**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		707 719	558 407
Innehav utan bestämmande inflytande		52 582	260 232
Årets totalresultat		**760 301**	**818 639**

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Rapport över finansiell ställning

Koncernen

tkr	Not	31-dec-22	31-dec-21
Tillgångar			
Goodwill	14	-	328 668
Licenser och rättigheter	14	-	14 654
Förvaltningsfastigheter	15	11 294 013	10 278 523
Nyttjanderättstillgångar	16	62 229	149 845
Finansiella placeringar	17	8 165	8 268
Derivatinstrument	24	145 916	18 848
Andelar i intresseföretag	18	112 023	106 304
Långfristiga fodringar	27	391 500	410 900
Uppskjuten skattefordran	25	1 932	1 789
Summa anläggningstillgångar		**12 015 778**	**11 317 799**
Kundfordringar	19	24 026	19 782
Derivatinstrument	24	3 516	2 984
Övriga fordringar	20	250 651	97 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	63 945	60 979
Likvida medel	27	274 896	622 228
Summa omsättningstillgångar		**617 034**	**803 493**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 632 812**	**12 121 292**
Eget kapital	22		
Aktiekapital		103	103
Övrigt tillskjutet kapital		3 039 797	3 097 595
Omräkningsreserv		61 694	-15 651
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 112 926	494 740
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**4 214 520**	**3 576 787**
Innehav utan bestämmande inflytande	12	1 917 947	2 045 308
SUMMA EGET KAPITAL		**6 132 467**	**5 622 095**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23	5 466 529	5 032 005
Leasingskulder	16	62 229	185 563
Derivatinstrument	24	23 887	8 860
Övriga långfristiga skulder	27	-	142 325
Uppskjuten skatteskuld	25	398 142	247 799
Summa långfristiga skulder		**5 950 787**	**5 616 552**
Kortfristiga räntebärande skulder	23	91 865	528 133
Leasingskulder	16	-	18 590
Derivatinstrument	24	20 579	2 875
Leverantörsskulder	27	45 147	93 813
Övriga skulder	27	247 456	115 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	144 511	123 848
Summa kortfristiga skulder		**549 558**	**882 645**
SUMMA SKULDER		**6 500 345**	**6 499 197**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**12 632 812**	**12 121 292**

Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	**Eget kapital hänförligt till moder-bolagets ägare**	Innehav utan bestäm-mande inflytande	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 2021-01-01	**103**	**2 362 767**	**-31 698**	**5 750**	**2 336 922**	**1 622 168**	**3 959 090**
Transaktioner med koncernens ägare							
Erhållna aktieägartillskott		839 926			**839 926**	135 402	**975 328**
Återbetalda aktieägartillskott		-105 098			**-105 098**	-5 400	**-110 498**
Utdelning				-20 652	**-20 652**		**-20 652**
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande				-32 718	**-32 718**	32 383	**-335**
Avyttring till innehav utan bestämmande inflytande					**0**	523	**523**
Årets resultat				542 360	**542 360**	257 423	**799 783**
Årets övrigt totalresultat			16 047		**16 047**	2 809	**18 856**
Utgående eget kapital, 2021-12-31	**103**	**3 097 595**	**-15 651**	**494 740**	**3 576 787**	**2 045 308**	**5 622 095**

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	**Eget kapital hänförligt till moder-bolagets ägare**	Innehav utan bestäm-mande inflytande	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 2022-01-01	**103**	**3 097 595**	**-15 651**	**494 740**	**3 576 787**	**2 045 308**	**5 622 095**
Transaktioner med koncernens ägare							
Nyemission					**0**	11 104	**11 104**
Erhållna aktieägartillskott		739 760			**739 760**	365 227	**1 104 987**
Återbetalda aktieägartillskott		-797 558			**-797 558**	-155 301	**-952 859**
Utdelning				-12 187	**-12 187**		**-12 187**
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande					**0**		**0**
Avyttring till innehav utan bestämmande inflytande					**0**	-400 973	**-400 973**
Årets resultat				630 373	**630 373**	36 114	**666 487**
Årets övrigt totalresultat			77 345		**77 345**	16 468	**93 813**
Utgående eget kapital, 2022-12-31	**103**	**3 039 797**	**61 694**	**1 112 926**	**4 214 520**	**1 917 947**	**6 132 467**

Totala ovillkorade aktieägartillskott per 2022-12-31 uppgår till 3 942 536 (3 202 776) tkr.

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Rapport över kassaflöden

Koncernen

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		816 706	1 013 247
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från intresseföretag	18	-4 864	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	-123 927	-998 705
Värdeförändring finansiella placeringar	17	-	-14 227
Värdeförändring derivat	9	-84 742	10 351
Resultat från försäljning av rörelse	30	-617 095	-
Ej reglerade finansiella intäkter och kostnader		40 482	23 801
Avskrivningar		13 942	19 245
Betald inkomstskatt		-9 773	-5 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**30 729**	**48 178**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-98 409	-94 368
Förändring av rörelseskulder		-15 480	-57 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-83 160**	**-103 424**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	15	-361 469	-809 825
Tillkommande utgifter, investeringar i förvaltningsfastigheter	15	-1 142 035	-436 463
Försäljning av rörelse	30	1 238 923	-
Avyttringar förvaltningsfastigheter	15	-	32 778
Förvärv/avyttring av licenser	14	2 090	-77
Förvärv av intresseföretag	18	-855	-101 075
Förvärv av finansiella placeringar	17	-	-8 268
Avyttring av finansiella placeringar	17	104	69 027
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-263 242**	**-1 253 903**
Finansieringsverksamheten			
Återköp av aktier		-	-344
Erhållna aktieägartillskott		739 760	839 926
Återbetalning av aktieägartillskott		-797 559	-105 098
Utdelning		-12 187	-20 652
Nyemission, innehav utan bestämmande inflytande		11 104	-
Erhållna aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		365 227	135 402
Återbetalning av aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		-155 302	-5 400
Avyttring till innehav utan bestämmande inflytande		48 302	523
Upptagna banklån	29	609 819	1 613 431
Amortering banklån	29	-799 377	-967 196
Amortering leasingskulder	29	-14 033	-19 802
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-4 246**	**1 470 790**
Årets kassaflöde		**-350 648**	**113 463**
Likvida medel vid årets början		622 228	507 877
Kursdifferens i likvida medel		3 316	888
Likvida medel vid årets slut		**274 896**	**622 228**

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Resultaträkning

Moderföretag

tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning		-	51
Övriga rörelsekostnader	7	-49 468	-55 203
Rörelseresultat		**-49 468**	**-55 152**
Finansiella intäkter	9	784 337	62 974
Finansiella kostnader	10	-15	-22
Resultat efter finansiella poster		**784 322**	**62 952**
Resultat före skatt		**734 854**	**7 800**
Skatt	11	-	-
Årets resultat		**734 854**	**7 800**

Övrigt totalresultat

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

Balansräkning

Moderföretag

tkr	Not	31-dec-22	31-dec-21
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	3 735 827	3 025 851
Finansiella placeringar	17	-	-
Summa anläggningstillgångar		**3 735 827**	**3 025 851**
Övriga fordringar	20	-	-
Fordringar hos koncernföretag		87	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	11 584	13 955
Kassa och bank	27	14 392	19 262
Summa omsättningstillgångar		**26 063**	**33 217**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 761 890**	**3 059 068**
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		103	103
Summa bundet eget kapital		**103**	**103**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		2 913 386	2 975 571
Årets resultat		734 854	7 800
Summa fritt eget kapital		**3 648 240**	**2 983 371**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 648 343**	**2 983 474**
Skulder			
Skulder till koncernföretag		113 166	75 188
Leverantörsskulder		-	-
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	381	406
Summa kortfristiga skulder		**113 547**	**75 594**
SUMMA SKULDER		**113 547**	**75 594**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**3 761 890**	**3 059 068**

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Rapport över förändringar i eget kapital

Moderföretag

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital, 2021-01-01	**103**	**2 315 715**	**-54 321**	**2 261 497**
Överfört till ny räkning		-54 321	54 321	**0**
Erhållna aktieägartillskott		839 927		**839 927**
Återbetalda aktieägartillskott		-105 098		**-105 098**
Utdelning		-20 652		**-20 652**
Årets resultat			7 800	**7 800**
Utgående eget kapital, 2021-12-31	**103**	**2 975 571**	**7 800**	**2 983 474**

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital, 2022-01-01	**103**	**2 975 571**	**7 800**	**2 983 474**
Överfört till ny räkning		7 800	-7 800	**0**
Erhållna aktieägartillskott		739 760		**739 760**
Återbetalda aktieägartillskott		-797 558		**-797 558**
Utdelning		-12 187		**-12 187**
Årets resultat			734 854	**734 854**
Utgående eget kapital, 2022-12-31	**103**	**2 913 386**	**734 854**	**3 648 343**

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Rapport över kassaflöden

Moderföretag

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		734 854	7 800
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Summa för poster som inte ingår I kassaflödet		**0**	**0**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		2 284	-849
Förändring av rörelseskulder		37 953	52 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**775 091**	**59 908**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott till koncernföretag		-709 976	-792 398
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-709 976**	**-792 398**
Finansieringsverksamheten			
Inbetalt aktiekapital		-	-
Erhållna aktieägartillskott		739 760	839 927
Återbetalning av aktieägartillskott		-797 558	-105 098
Utdelning		-12 187	-20 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-69 985**	**714 177**
Årets kassaflöde		**-4 870**	**-18 313**
Likvida medel vid årets början		19 262	37 575
Likvida medel vid årets slut		**14 392**	**19 262**

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper - Allmän information

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB, organisationsnummer 559168-0979, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 30-32 B, 111 53 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderföretaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den dag som framgår av styrelsens digitala underskrift. Koncernens resultat och balansräkning och moderföretagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 21 april 2023.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2022

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

Förutsättningar vid upprättande av moderföretagets och koncernens finansiella rapporter

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

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderföretaget och Koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderföretaget och Koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderföretaget Areim Fastigheter 4 (Eq) AB. Bestämmande inflytande innebär att Koncernen är exponerat för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier samt andra avtalsförhållanden beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

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

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas på varje balansdag till balansdagskursen. Kursdifferenser som uppkommer inkluderas i periodens resultat. Koncernens utlandsverksamheters balansräkningar omräknas från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat inom Rapport över totalresultat och de ackumulerade differenserna redovisas i omräkningsreserven i eget kapital. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller förlust när utlandsverksamheten avyttras.

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter
Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/–5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 15.

Klassificering i relation till företag ägda till mindre än 100%
Bedömningar med avseende på klassificering av mindre än 100% ägande ska klassificeras som dotterföretag, joint venture, intresseföretag eller finansiell tillgång. Se Konsolideringsprinciper, Joint ventures och intresseföretag och Finansiella tillgångar samt Väsentliga redovisningsprinciper som bakgrund. Finansiella tillgångar hänförs till ägande som varken är dotterföretag eller joint venture eller intresseföretag.

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

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt med beaktande av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Obeskattade reserver redovisas i moderföretaget inklusive skatt.

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas i den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas. Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 25.

Klassificering av förvärv
Redovisningsstandarden IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Vid förvärv av verksamheter gör en bedömning av hur redovisningen ska ske baserat på ett frivilligt koncentrationstest. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv och ingen ytterligare bedömning krävs. Om ytterligare bedömning krävs sker en bedömning baserat på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Varken goodwill eller uppskjuten skatt på initiala temporära skillnader redovisas vid tillgångsförvärv. Den initialt frångragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut. Transaktionskostnader läggs till och rabatt för latent skatt reducerar anskaffningsvärdet för förvärvade tillgångar. Vid första omvärderingstillfället redovisas rabatten för latent skatt i resultatet och vid försäljning av tillgången redovisas lämnad skatterabatt i rearesultatet.

Villkorade köpeskillingar tas upp till det värde som sannolikt kommer att falla ut. Fram till dess att betalning utgår, redovisas den villkorade köpeskillingen som en finansiell skuld.

Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill. Ingen effekt skulle vid förvärvsögonblicket ha uppstått på eget kapital. Villkorade köpeskillingar redovisas till det verkliga värdet och redovisas som finansiell skuld fram tills dess att betalning utgår.

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper

Intäkter

Hyresintäkter och serviceintäkter

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

Statliga bidrag

Intäkter från statliga bidrag redovisas systematiskt i resultatet över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för. Statliga bidrag redovisas i rapport över finansiell ställning som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Ett statligt bidrag som lämnas som ersättning för kostnader eller förluster som Koncernen redan haft eller i syfte att ge Koncernen omedelbart stöd utan att vara förbundet med framtida kostnader redovisas i resultatet för den period under vilken Koncernen erhåller en fordran på staten.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

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

Administrationskostnader

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

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro etc. kostnadsförs i takt med att de anställda utför tjänster åt företaget.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

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 anställde 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.

Resultat från andelar joint venture och intresseföretag

Koncernens andel av resultatet före skatt i dessa företag redovisas i "Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag", som ingår i rörelseresultatet. För mer information se avsnittet Joint ventures och intresseföretag samt not 17.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Skatt

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

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

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 är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

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

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar redovisas i rapport över finansiell ställning när faktura har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultatet där transaktionskostnader inte ingår. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller företaget inte länger har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts. 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

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

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar klassificeras i enlighet med not 26.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader.

Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

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

Likvida medel

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

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras i enlighet med not 27.

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

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

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

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

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

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

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

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Indelning av finansiella instrument i värderingsnivåer
Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser och tillhör värderingsnivå 1 enligt IFRS 13. I de fall noterade marknadspriser saknas beräknas verkligt värde genom diskonterade kassaflöden. Dessa värderingar tillhör värderingsnivå 2. Övriga värderingar, för vilka någon variabel baseras på egna bedömningar, tillhör värderingsnivå 3.

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Leasing

För leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisar koncernen en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens 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. Tomträtter skrivs inte av då dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen.
Leasingskulden – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

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 leasar av fordon.

Leasingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:
-Fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter,
-Variabla leasingavgifter kopplade till index eller pris, initialt värderade utifrån index eller pris som gällde vid inledningsdatumet,
-Eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas,
-Lösenpriset för en köpoption som Koncernen är rimligt säker på att utnyttja och
-Straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet om uppsägning bedöms som sannolik

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan.

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

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

Goodwill

Från förvärvsdagen allokeras goodwill från rörelseförvärv till varje kassagenererande enhet inom koncernen som beräknas få ekonomisk nytta från de synergier som förväntas uppstå genom förvärvet. En prövning av nedskrivningsbehovet för de kassagenererande enheter som goodwill har allokerats till genomförs under fjärde kvartalet varje år, samt när det finns indikationer om nedskrivningsbehov. Nedskrivning redovisas om det redovisade värdet för en tillgång eller dess kassagenererande enhet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärde beräknas som nuvärdet av beräknade framtida kassaflöden efter skatt till en ränta efter skatt som reflekterar nuvarande marknadsbedömningar av tidsvärdet för betalningsflöden och de risker som är specifika för tillgången. Negativa avvikelser i faktiska kassaflöden jämfört med beräknade kassaflöden kan liksom nya uppskattningar som tyder på lägre framtida kassaflöden leda till redovisning av nedskrivning. Nedskrivningar av goodwill återförs inte. Nedskrivningar av goodwill rapporteras under övriga rörelsekostnader. Ytterligare information finns i not 14.

Licenser och rättigheter

Licenser och rättigheter som förvärvats genom ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. De har en bestämbar nyttjandeperiod och dess värde minskas med ackumulerade av- och nedskrivningar. Nyttjandeperioden är 5 år.

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförbara till förvärvet av fastigheten. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde (Nivå 3) i rapport över finansiell ställning, se not15. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodellen. Antaganden i värderingsmodellen återspeglar inkomster från löpande leasingavtal, och andra antagande som marknadsaktörer skulle använda vid prissättning av förvaltningsfastigheten under aktuella marknadsförhållanden. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

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

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

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

Joint ventures och intresseföretag

Investeringar i joint ventures och intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas andelar i intresseföretag eller joint ventures till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället. Därefter sker justering för ägarföretagets andel av förändringar i investeringsobjektets nettotillgångar. Om bolagets intresse i ett associerat företag är noll, ska bolaget enligt IFRS inte redovisa sin del av framtida förluster. Avsättningar kopplade till förpliktelser för ett sådant ägande ska däremot redovisas baserat på ägarandel.

Investeringar i intresseföretag föreligger när koncernen har betydande inflytande och möjlighet att delta i de finansiella och operativa besluten för intresseföretaget, men inte har kontroll eller delad kontroll över dessa. Vanligtvis är det fallet när antalet röster, inklusive potentiella röster, är åtminstone 20% men inte mer än 50%.

Joint ventures och intresseföretag forts.

Koncernens andel av resultatet före skatt i dessa företag redovisas i ”Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag”, som ingår i rörelseresultatet. Detta beror på att sådana andelar innehas för operativa ändamål snarare än som en kortfristig investering eller för finansiella ändamål. Orealiserade vinster hänförliga till transaktioner mellan koncernen och dess joint ventures och intresseföretag elimineras i proportion till koncernens andel i dessa företag. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt, förutsatt att indikation på nedskrivningsbehov inte föreligger. Resultatandelar i joint ventures och intresseföretag som intjänats efter förvärvet redovisas i koncernens eget kapital som balanserade vinstmedel i balansräkningen.

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

Nedskrivningar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

Eventualförpliktelser

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.

Lämnade utdelningar

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

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Kassaflödesanalys

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

Not 4 Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att Moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. De nedan angivna redovisningsprinciperna för Moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i Moderföretagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för Resultat- och Balansräkning följer årsredovisningslagen. Rapport över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Finansiella instrument

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

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

Dotterföretag

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

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

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

Leasing

Moderföretaget har valt att tillämpa undantaget för leasetagare i RFR 2 och eventuella leasebetalningar kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 5 Hyresintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	544 382	479 761	-	-
Serviceintäkter	70 787	34 930	-	-
Summa hyresintäkter	**615 169**	**514 691**	**0**	**0**

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

Intäkter från statliga bidrag och stöd med anledning av Covid 19-pandemin har under året uppgått till 0,0 (2,1) mkr. Rabatter kopplat till det statliga stödet har lämnats med 4,9 (2,6) mkr.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

Löptider för hyresavtal	2022	2021
Inom ett år	385 364	458 351
Mellan 1 år till 2 år	335 346	370 883
Mellan 2 år till 3 år	268 123	323 145
Mellan 3 år till 4 år	218 701	170 581
Mellan 4 år till 5 år	125 509	134 302
Mer än 5 år	84 048	40 929
Summa	**1 417 091**	**1 498 191**
Tillsvidareavtal, årshyra	54 806	12 082
Bostäder, årshyra	92 729	83 634

Not 6 Fastighetskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Driftkostnader	-224 880	-173 262	-	-
Underhållskostnader	-45 235	-33 793	-	-
Fastighetsskatt	-28 484	-26 782	-	-
Summa fastighetskostnader	**-298 599**	**-233 837**	**0**	**0**

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

Not 7 Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-4 272	-3 288	-538	-538
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övrig konsultation	-80	-	-	-
Summa arvoden till revisorer	**-4 352**	**-3 288**	**-538**	**-538**

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

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 8 Anställda och personalkostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Löner och ersättningar med mera	-22 009	-26 730	-	-
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	-5 494	-3 286	-	-
Sociala avgifter	-5 926	-9 086	-	-
Summa personalkostnader	**-33 429**	**-39 102**	**0**	**0**
Varav styrelseledamöter och VD	-5 537	-	-	-

	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Medelantalet anställda				
Totalt antalet anställda i Sverige	34	32	-	-
-Varav män	30	30	-	-
-Varav kvinnor	4	2	-	-

Personalkostader samt medelantalet anställda under året avser Eco DC-koncernen som har sålts per oktober 2022.

Not 9 Finansiella intäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Orealiserad värdeförändring derivat	143 941	15 548	-	-
Summa verkligt värdeförändringar	**143 941**	**15 548**	**0**	**0**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter, koncernföretag				
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	15 906	16 729	205	0
Utdelningar	0	720	784 132	62 974
Valutakursdifferens	5 186	2 060	-	-
Övriga finansiella intäkter	349	201	-	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**21 441**	**19 710**	**784 337**	**62 974**
Summa finansiella intäkter	**165 382**	**35 258**	**784 337**	**62 974**
Varav erhållen ränta	-	720	-	-

Not 10 Finansiella kostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Orealiserad värdeförändring derivat	-59 199	-25 899	-	-
Summa verkligt värdeförändringar	**-59 199**	**-25 899**	**0**	**0**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader, banklån	-140 629	-114 734	-	-
Räntekostnader, leasingskulder	-4 936	-5 391	-	-
Räntekostnader, övriga	-20 293	-3 610	-3	-14
Valutakursdifferens	-28 237	0	-	-
Övriga finansiella kostnader	-11 347	-11 253	-12	-8
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-205 442**	**-134 988**	**-15**	**-22**
Summa räntekostnader	**-264 641**	**-160 887**	**-15**	**-22**
Varav betald ränta	146 103	92 917	-	-

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

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 11 Skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Periodens skattekostnad	-2 746	-8 502	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-568	-1 212	-	-
Summa aktuell skatt	**-3 314**	**-9 714**	**0**	**0**
Uppskjuten skatt				
Temporära skillnader derivatinstrument	-17 229	2 282	-	-
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-129 585	-206 568	-	-
Temporära skillnader finansiella placeringar	0	3 049	-	-
Temporära skillnader leasing	952	-787	-	-
Temporära skillnader obeskattade reserver	-1 042	-1 726	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-146 904**	**-203 750**	**0**	**0**
Totalt redovisad skatt	**-150 218**	**-213 464**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Avstämning av effektiv skatt				
Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	-168 241	-208 729	-151 380	-1 607
Skatteeffekten av:				
- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	147 281	0	161 531	12 973
- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-14 956	-7 701	-	-
- Förändring av underskottsavdrag utan mot-svarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-37 087	-35 836	-10 151	-11 366
- Förvärvad uppskjuten skatt	-	0	-	-
- Temporära skillnader förvaltningsfastigheter, ej redovisade i resultatet	-81 983	34 477	-	-
- Innehav utan bestämmande inflytandes andel av skattemässigt resultat i KB Trängkåren	5 826	6 011	-	-
- Skatt hänförlig till tidigare år	-568	-1 212	-	-
- Skillnad i skattesats Sverige / Finland	-490	-474	-	-
Redovisat skatt	**-150 218**	**-213 464**	**0**	**0**

Uppskjuten skatt ska enligt IAS 12 Inkomstskatter redovisas avseende temporära skillnader mellan skattemässig och redovisningsmässig värdering på samtliga tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning. Dock gäller att uppskjuten skatt i vissa fall inte ska redovisas första gången en tillgång tas upp i balansräkningen, s.k. initial recognition exemption, bl. a. vid förvärv av fastigheter där det skattemässiga värdet avviker från det redovisade. Detta är av stor vikt för koncernen i de fall ett förvärv av fastighet görs där det skattemässiga värdet avviker från redovisade. Det skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 4 640 570 tkr (4 530 409) per 31 december 2022.

Se även not 25 för mer information.

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 12 Innehav utan bestämmande inflytande

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB äger dotterföretag med ett innehav utan bestämmande inflytande.

Dotterföretag	Org nr	Säte	Röstandel, %	Kapitalandel, %
Areim Holding 4 AB	559175-0525	Stockholm	14,9	14,9
Kommanditbolaget Trängkåren	969646-1772	Stockholm	44,54	44,54
FAGH Holding AB	559280-2325	Stockholm	6,25	6,25
AREKIM FRB24 Aps	35212078	Köpenhamn	1,5	1,5
Kiinteistö Oy Laappeenrannan Kauppatori	0797347-0	Lapppeenranta	21,21	21,21

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

Kommanditbolaget Trängkåren 969646-1772

Rapport över totalresultatet i sammandrag (tkr)	2022	2021
Årets resultat	71 369	355 987
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**71 369**	**355 987**
Årets resultat hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande	**31 787**	**158 612**

Kommanditbolaget Trängkåren 969646-1772

Balansräkning i sammandrag (tkr)	31-dec-22	31-dec-21
Anläggningstillgångar	4 277 024	4 747 185
Omsättningstillgångar	191 785	153 433
Summa tillgångar	**4 468 809**	**4 900 618**
Uppskjuten skatteskuld	59 445	55 699
Långfristiga skulder	2 304 250	2 304 250
Kortfristiga skulder	81 130	58 226
Summa skulder	**2 444 825**	**2 418 175**
Nettotillgångar	**2 023 984**	**2 482 443**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	**1 097 747**	**1 083 966**

Kommanditbolaget Trängkåren 969646-1772

Kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 695	-35 954
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 368	-20 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	37 816	88 318
Ökning/Minskning av likvida medel	**-11 247**	**32 332**

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
Andelar i koncernföretag tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Ingående balans	3 025 851	2 233 453
Förvärv	-	-
Avyttringar	-	-
Aktieägartillskott	709 976	792 398
Nedskrivningar	-	-
Utgående balans	**3 735 827**	**3 025 851**

Specifikation av moderföretagets direkta innehav av andelar i koncernföretag per 31 december 2022.

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %	Redovisat värde (tkr)
Areim Holding 4 AB	559175-0525	Stockholm	42 550	85,1	85,1	3 735 827
Utgående balans						**3 735 827**

Specifikation av moderföretagets indirekta innehav av andelar i koncernföretag per 31 december 2022.

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Ägarandel, röster i %	Ägarandel, kapital i %
Areim Holding Danmark 4 AB	559210-5364	Stockholm	100%	100%
Areim Denmark Holding 1 ApS	41592141	Köpenhamn	99%	99%
Areim Investment 4-3 AB	559210-5372	Stockholm	100%	100%
Areim Holding Finland 4 AB	559186-4995	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-1 AB	559186-5000	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-1 Oy	2963506-9	Helsingfors	100%	100%
Areim 4-1 Oy (OREC)	2963494-7	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-9 AB	559226-2066	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-9 Oy	3198701-2	Helsingfors	100%	100%
Areim 4-9 Oy (OREC)	3209938-3	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-8 AB	559224-9832	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-7 AB	559224-9865	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-7-2 Oy	3234189-7	Helsingfors	100%	100%
Kiinteistö Oy Hämeentie 31	0118253-9	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-7 Oy	3102102-3	Helsingfors	100%	100%
Pharmadomus Oy	3176450-5	Helsingfors	100%	100%
Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 1	3176449-2	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-13 AB	559266-8130	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment4-13 Oy	3256865-3	Helsingfors	100%	100%
Areim 4-13 Oy	3256879-2	Helsingfors	100%	100%
As Oy Helsingin Viulutie 9	0123327-9	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Valtimotie 2 F	2694909-7	Helsingfors	100%	100%
As Oy Helsingin Piispantalot	0575668-3	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Valtuustokatu 6	0822062-2	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Solkikuja 4	1083209-7	Helsingfors	100%	100%
As Oy Järvenpään Sahankaari 1-3	1033992-1	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Helmikuja 4	0480597-3	Helsingfors	100%	100%
As Oy Hyvinkään Kankurinkatu 5	1088550-0	Helsingfors	100%	100%
As Oy Helsingin Tähtisaranpolku 3	2733391-3	Helsingfors	100%	100%
Etelä-Kivikon Pysäköinti Oy	2606877-5	Helsingfors	100%	100%
OmaKoti PKS Oy	3103466-8	Helsingfors	100%	100%
Etelä-Kivikon Pysäköinti Oy	2606877-5	Helsingfors	33%	33%
OmaKoti Suomi Oy	3102658-8	Helsingfors	100%	100%

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 13 Andelar i koncernföretag forts

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Ägarandel, röster i %	Ägarandel, kapital i %
As Oy Turun Asentajankatu 4 B	2850472-9	Helsingfors	100%	100%
As Oy Tampereen Ankkarinraitti 4	0848797-6	Helsingfors	100%	100%
As Oy Oulun Tietolinja 5	2226166-6	Helsingfors	100%	100%
As Oy Lappeenrannan Kievarinkatu 1	0206860-7	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Helmikuja 2	0422963-8	Helsingfors	100%	100%
Koy Lappeenrannan Kauppatori	0797347-0	Helsingfors	100%	100%
Kiinteistö Oy Hämeentie 31	0118253-9	Helsingfors	100%	100%
Kiinteistö Oy Kaikukatu 3a	3256879-2	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-2 AB	559206-1146	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad AB	559206-1153	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad LoanCo 1 AB	559238-4605	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 1 AB	559206-1120	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 2 AB	559238-4589	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Uppsala AB	559226-7594	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Uppsala 1 AB	559226-7636	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 19:1 AB	559226-7602	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB	556701-2157	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 20:1 HB	916671-9535	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:3 AB	559226-7610	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB	556694-5183	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 32:2 AB	556997-5591	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Kummelberget AB	559228-7063	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Solkraften AB	556532-9033	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 5 AB	559281-1300	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 6 AB	559281-1292	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Skarpnäck KB	969696-8800	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB	556963-5955	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Söderby AB	559190-9329	Stockholm	100%	100%
Areim Holding 4-6 AB	559230-0916	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-6 AB	559210-5406	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-4 AB	559210-5422	Stockholm	100%	100%
Kommanditbolaget Trängkåren	969646-1772	Stockholm	55%	55%
Areim Investment 4-10 AB	559266-8163	Stockholm	100%	100%
FAGH Holding AB	559280-2325	Stockholm	94%	94%
Porslinsfabriksstaden kv8b AB	556941-1290	Stockholm	94%	94%
Brf Trädgården 1 Gustavsberg	769639-4076	Stockholm	94%	94%
Areim Investment 4-12 AB	559266-8148	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 7 AB	559281-1284	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Diagonalen AB	559081-3076	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Stillbilden 2 AB	556090-8807	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Cirkeln AB	559222-7184	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Strömbrytaren 7 AB	559341-6620	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-11 AB	559266-8155	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Sharp AB	556925-8444	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 30:1 AB	559347-2011	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Bågsågen 3 AB	556659-9113	Stockholm	100%	100%
AREKIM FRB24 ApS	35212078	Köpenhamn	99%	90%

Not 14 Goodwill och licenser	Koncernen		Koncernen	
	31-dec-22		31-dec-21	
Anskaffningsvärde	**Licenser**	**Goodwill**	**Licenser**	**Goodwill**
Ingående balans	**20 339**	**328 668**	**20 261**	**238 668**
Investeringar	856	-	78	90 000
Försäljning/utrangering	-21 195	-328 668	-	-
Utgående balans	**0**	**0**	**20 339**	**328 668**
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	**-5 685**	**0**	**-969**	**0**
Avskrivningar	-3 058	-	-4 716	-
Försäljning/utrangering	8 743	0	-	-
Utgående balans	**0**	**0**	**-5 685**	**0**
Netto bokfört värde	**0**	**0**	**14 654**	**328 668**

Goodwill
Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. Koncernens goodwill föregående år var hänförlig till rörelseförvärvet av Areim Investment 3–9 AB med underkoncernen EcoDC AB som skedde under 2020. Per 7 oktober 2022 såldes koncernens innehav i Areim Investment 3-9 AB och således tas ingen goodwill upp per balansdagen 2022-12-31.

Licenser
Koncernens redovisade licenser föregående år avsåg balanserade utgifter för utveckling, programvaror, anslutningsavgifter och koncessioner.Koncernen har under året avyttrat sitt innehav av licenser i och med försäljningen av Areim Investment 3-9-koncernen.

Not 15 Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde över resultatet.

Koncernen (tkr)	2022	2021
Ingående balans	10 278 523	7 881 795
Förvärv	374 103	939 483
Ny-, till- och ombyggnation	1 142 035	452 437
Avyttringar	-844 968	-39 885
Värdeförändringar, orealiserade	123 927	1 006 626
Värdeförändringar, realiserade	-	-
Omräkningsdifferenser	220 393	38 067
Utgående balans	**11 294 013**	**10 278 523**

Koncernen är leasetagare och redovisar nyttjanderättstillgångar i form av byggnadsinventarier som förvaltningsfastigheter. Tabell nedan visar de nyttjanderättstillgångar som klassificeras som förvaltningsfastigheter och således ingår i tabellen ovan.

Koncernen (tkr)	2022	2021
Ingående balans	61 639	63 587
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	-	-
Årets investeringar	-	-246
Avyttringar	-61 639	-
Omklassificeringar	-	-1 702
Utgående balans	**0**	**61 639**

Förvaltningsfastigheterna består bland annat av ett antal hyresfastigheter i Finland som hyrs ut till externa hyresgäster. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. I Finland är det även vanligt förekommande med avtal som löper utan en fast hyrestid. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under 2022.

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, IR, L1, PD

Not 15 Förvaltningsfastigheter forts

Väsentliga åtaganden

Koncernen har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. De flesta är mindre underhålls- och hyresgästanpassningsprojekt. Vid årsskiftet fanns återstående avtalsenliga åtaganden om 285 089 tkr (260 852 tkr).

Värderingsmetod

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

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

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

Värderingsantaganden 31 December 2022	Kontor	Bostäder	Lättindustri
Genomsnittlig kontrakterad hyra	3 138 kr/m²	2 258 kr/m²	1 508 kr/m²
Bedömd marknadshyra	2 390 - 3 779 kr/m²	1 742 - 2 466 kr/m²	773- 3 200 kr/m²
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt	4,6 år	-	3,5 år
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	24,7%	4,9%	55,1%
Bedömd långsiktig vakansnivå	0-13,4%	0-3,6%	3-6,9 %
Bedömt driftnetto	-548-2 621 kr/m²	372-2 368 kr/m²	126-1 351 kr/m²
Inflationstakt	2,0-4,4%	2,0-4,4%	2,0-4,4%
Diskonteringsränta	5,7-9,0%	5,8-7,7%	7,4-11,2%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	3,7-6,8%	3,6-5,5%	5,0-9,0%

Värderingsantaganden 31 December 2021	Kontor	Bostäder	Lättindustri
Genomsnittlig kontrakterad hyra	2 179 kr/m²	1 982 kr/m²	1 306 kr/m²
Bedömd marknadshyra	932 - 3 325 kr/m²	1 295 - 2 282 kr/m²	773- 2 032 kr/m²
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt	4,7 år	-	2,8 år
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	23,9%	4,5%	0,301
Bedömd långsiktig vakansnivå	0-13,5%	3-5,7%	0-30 %
Bedömt driftnetto	432-2 497 kr/m²	687-1 756 kr/m²	-93-1 356 kr/m²
Inflationstakt	1,0-2,0%	1,4%	1,0-2,0%
Diskonteringsränta	5,6-8,2%	4,9-6,8%	7-14,2%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	3,6-6,6%	3,3-5,2%	4,9-12%

Känslighetsanalys värdering

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

Värdepåverkan i mkr	Förändring	31-dec-22	31-dec-21
Marknadshyra	+/-5%	+/- 742 mkr	+/- 728 mkr
Vakansnivå	+/-3%	-/+ 28 mkr	-/+ 29 mkr
Driftnetto	+/-5%	+/- 580 mkr	+/- 507 mkr
Diskonteringsränta	+/-0,5 procentenhet	-/+ 446-468 mkr	-/+ 376-395 mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,5 procentenhet	-/+ 768-954 mkr	-/+ 673-842 mkr

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

Koncernen tkr	31-dec-22	31-dec-21
Intäkter	544 382	479 761
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-298 599	-233 837
Värdeförändringar fastigheter	123 927	998 705

Not 16 Nyttjanderättstillgångar/Leasingavtal

	Koncernen	
Nyttjanderättstillgångar tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Ingående balans	211 484	218 510
Förvärv genom tillgångs- eller rörelseförvärv	-	-
Investeringar och tillkommande avtal	31 000	7 241
Avyttringar	-169 455	-
Avskrivningar	-10 800	-14 267
Utgående balans	**62 229**	**211 484**
Varav leasingtillgångar som klassificeras som förvaltningsfastigheter	0	-61 639
Utgående balans	**62 229**	**149 845**

Leasingskulder tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Ingående balans	204 153	213 049
Förvärv genom tillgångs- eller rörelseförvärv	-	-
Investeringar och tillkommande avtal	34 756	10 905
Avyttringar	-162 646	-
Årets amortering	-14 034	-19 801
Utgående balans	**62 229**	**204 153**

Resultatpåverkande poster tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-10 800	-14 267
Ränta på leasingskulder	-4 936	-5 391
Kostnader för korttidsleasing	-	-
	-15 736	**-19 658**

Kassaflödespåverkande poster tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Kassaflöden hänförliga till leasingavtal	-14 033	-19 802

Koncernen värderar sina nyttjanderättstillgångar och redovisar dem som en tillgång med motsvarande skuld. I koncernen finns nyttjanderättstillgångar i form av tomträttsavtal. Föregående år fanns också tillgångar i form av lokalhyresavtal, bilar och inventarier som i år har avyttrats i och med försäljningen av Areim Investment 3-9-koncernen. Tillgångarna skrivs av över leasingperiodens längd.

För uppgifter om tomträttsavtalens förfallotidpunkter hänvisas till not 22.

Utöver tillgångarna ovan innehade Koncernen föregående år även leasingavtal avseende byggnadsinventarier som redovisas under förvaltningsfastigheter. Tillgångarnas värde uppgick per bokslutsdagen föregående år till 61 639 tkr. Skulderna hänförliga till de leasade byggnadsinventarierna redovisas som leasingskulder och ränta och amortering avseende dessa ingår i redovisade jämförelsesiffror ovan.

Not 17 Finansiella placeringar

I tabellen nedan framgår finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Koncernen har under föregående år avyttrat innehavet i Fastighets AB Trianon. Finansiella tillgångar avser i år andelar i en gemensamhetsanläggning kopplad till investeringen Trädgården.

	Koncernen		Moderföretaget	
Finansiella placeringar tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Ingående balans	8 268	54 800	0	0
Förvärvade tillgångar	0	8 268	-	-
Erhållen utdelning	-103	-	-	-
Värdeförändringar, orealiserade	0	-1 600	-	-
Värdeförändringar, realiserade	0	15 827	-	-
Sålda tillgångar	0	-69 027	-	-
Utgående balans	**8 165**	**8 268**	**0**	**0**

Not 18 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

I tabellen nedan framgår information om Koncernens innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

	Koncernen	
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Ingående balans	106 304	5 229
Förvärv	855	101 075
Tillkommande resultatandel	4 864	-
Försäljning	-	-
Utgående balans	**112 023**	**106 304**

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

Specifikation av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Företagsnamn	Org. nummer	Säte	Röstandel, %	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Ankarhagen Holding AB	559343-8699	Stockholm	20,1	20,1	106 794
Etelä-Kivikon Pysäköinti Oy	2606877-5	Helsingfors	32,5	32,5	5 229

Not 19 Kundfordringar

Koncernen

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kreditförluster om 10 355 (6 516) tkr.

	Koncernen		Moderföretaget	
Förändring i förlustriskreserven	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Ingående balans	6 516	6 754	0	0
Ökning av förlustriskreserven, förändring redovisad i RR	4 030	3 365	-	-
Under året bortskrivna kundfordringar	-191	-2 484	-	-
Återföring av ej utnyttjat belopp	-	-1 119	-	-
Utgående balans	**10 355**	**6 516**	**0**	**0**

Not 20 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Fordringar hos intresseföretag/JV	40 591	40 000	0	0
Skattekonto	179 543			
Övriga fordringar	30 517	57 520	-	-
Utgående balans	**250 651**	**97 520**	**0**	**0**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	18 772	11 584	13 955
Förutbetalda fastighets-/rörelsekostnader	22 070	20 817	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	0	569	-	-
Upplupna ränteintäkter	27 811	16 888	-	-
Upplupna intäkter	14 064	3 933	-	-
Utgående balans	**63 945**	**60 979**	**11 584**	**13 955**

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 22 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A-aktie	822 686	80,00%	1	822 686	28,57%
B-aktie	205 673	20,00%	10	2 056 730	71,43%
Summa	**1 028 359**	**100,00%**		**2 879 416**	**100,00%**

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2022 om 9 494 223 kr som tillfaller Bolagets B-aktier.

Fritt eget kapital

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

Not 23 Räntebärande skulder

I tabellerna nedan framgår information om Koncernens och moderföretagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om Koncernens och moderföretagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 28. Förfallostruktur för leasingskulder framgår i not 28.

	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-21
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	5 483 818	5 049 351	-	-
Finansieringskostnader	-17 289	-17 346	-	-
Leasingskulder	62 229	185 563	-	-
Utgående balans	**5 528 758**	**5 217 568**	**0**	**0**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	91 865	528 133	-	-
Leasingskulder	0	18 590	-	-
Utgående balans	**91 865**	**546 723**	**0**	**0**
Utgående balans, räntebärande skulder	**5 620 623**	**5 764 291**	**0**	**0**

Villkor och återbetalningstider

Villkor avseende Koncernens räntebärande skulder framgår i tabellen nedan. Vid beräkning av kreditbindning har hänsyn tagits till räntederivat. Säkerhet för de räntebärande skulderna är reversfordringar på dotterföretag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i vissa av dotterföretagens aktier. Säkerheten kompletteras med maximinivå för belåningsgrad och rättigheter enligt förvärvsavtal.

Koncernen innehar sex (fyra) tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 1 867 tkr (937 tkr) odiskonterat. Avtalen redovisas under leasingskulder i ovan tabell. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 45–55 år, vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Ränte- och kreditförfallostruktur		Räntebindning		Kreditbindning	
Förfall, år	**tkr**	**Snittränta, %**	**Andel, %**	**tkr**	**Andel, %**
2023	125 326	7,66	2,2	125 326	2,2
2024	149 648	3,97	2,7	149 648	2,7
2025	3 766 774	2,29	67,5	3 766 774	67,5
2026	948 741	4,15	17,0	948 741	17,0
2027	467 521	6,86	8,4	467 521	8,4
2027>	119 440	2,56	2,1	119 440	2,1
Total	**5 577 451**	**3,16**	**100**	**5 577 451**	**100**

Not 24 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Vid årets början	10 097	19 259	-	-
Förvärv	6 324	1 023	-	-
Värdeförändringar, orealiserade	84 742	-10 351	-	-
Valutakursomräkning	3 803	166	-	-
Utgående balans	**104 966**	**10 097**	**0**	**0**

Derivat, tkr

Förfall, år	Ränte-swappar	Ränte-cappar	Valuta-derivat	Totalt derivat	Snittränta räntederivat, %	Strikepris räntetak, %
2023	3 516		-20 579	**-17 063**	0,075	
2024	8 657			**8 657**		
2025	62 692	37 706	-13 232	**87 166**	0,004	1,5
2026	23 450	13 411	-10 655	**26 206**	0,150	1,5
2027				**0**		
2027>				**0**		
Total	**98 315**	**51 117**	**-44 466**	**104 966**	**0,076**	**1,500**
Varav kortfristiga	*3 516*	*0*	*-20 579*	**-17 063**		
Varav långfristiga	*94 799*	*51 117*	*-23 887*	**122 029**		

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

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

Not 25 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:			-	-
Derivatinstrument	1 932	1 789	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	**1 932**	**1 789**	**0**	**0**
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
Förvaltningsfastigheter	-372 946	-240 731	-	-
Derivatinstrument	-21 776	-3 773	-	-
Leasing	-	-952	-	-
Övrigt	-3 420	-2 343	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	**-398 142**	**-247 799**	**0**	**0**
Summa uppskjuten skatt	**-396 210**	**-246 010**	**0**	**0**

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Skattemässiga underskott	227 095	167 405	205 315	156 039
Summa uppskjuten skatt	**227 095**	**167 405**	**205 315**	**156 039**

De skattemässiga underskottsavdragen förfaller inte enligt rådande skatteregler.

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, LT, PD

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Förutbetalda hyresintäkter	61 202	60 684	-	-
Upplupna fastighetskostnader	59 319	23 115	-	-
Upplupet förvaltningsarvode	-	0	-	-
Upplupna övriga kostnader	0	15 893	381	406
Upplupna räntekostnader	23 990	20 232	-	-
Upplupna personalkostnader	0	3 924	-	-
Utgående balans	**144 511**	**123 848**	**381**	**406**

Not 27 Finansiella instrument per kategori

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

		31-dec-22		
Koncernen tkr	**Nivå**	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	**Summa Redovisat värde**
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	3	-	8 165	**8 165**
Långfristiga fordringar		391 500	-	**391 500**
Kundfordringar		24 026	-	**24 026**
Övriga fordringar		250 651	-	**250 651**
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 945	-	**63 945**
Derivatinstrument	2	-	149 432	**149 432**
Likvida medel		274 896	-	**274 896**
Summa		**1 005 018**	**157 597**	**1 162 615**
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder		5 558 394	-	**5 558 394**
Derivatinstrument	2	-	44 466	**44 466**
Leverantörsskulder		45 147	-	**45 147**
Övriga skulder		247 456	-	**247 456**
Upplupna kostnader		83 309	-	**83 309**
Summa		**5 934 306**	**44 466**	**5 978 772**

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 27 Finansiella instrument per kategori forts

		31-dec-21		
Koncernen tkr	**Nivå**	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	**Summa Redovisat värde**
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	3	-	8 268	**8 268**
Långfristiga fordringar		410 900	-	**410 900**
Kundfordringar		19 782	-	**19 782**
Övriga fordringar		97 520	-	**97 520**
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 979	-	**60 979**
Derivatinstrument	2	-	21 832	**21 832**
Likvida medel		622 228	-	**622 228**
Summa		**1 211 409**	**30 100**	**1 241 509**
Finansiella skulder				**0**
Räntebärande skulder		5 560 138	-	**5 560 138**
Derivatinstrument	2	-	11 735	**11 735**
Leverantörsskulder		93 813	-	**93 813**
Övriga skulder		115 386	-	**115 386**
Upplupna kostnader		63 164	-	**63 164**
Summa		**5 832 501**	**11 735**	**5 844 236**

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

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

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

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 28 Kapitalhantering och finansiella risker

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

Koncernens finansiella målsättning är att ha en genomsnittlig extern belåning motsvarande maximalt 60 procent av fastighetsvärdet. Individuella investeringar kan ha en belåning upp till maximalt 75 procent av fastighetsvärdet. Bostadsutvecklingsprojekt kan ha en belåning upp till 100 procent.

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

Koncernens belåningsgrad, exklusive finansiella placeringar, den 31 december 2022 uppgick till 44 procent (49 procent).

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

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

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

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

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. I vissa fall begärs säkerhet i form av till exempel depositioner eller bankgarantier. Vid årsskiftet fanns förfallna hyresfordringar om ett värde av 32 172 tkr (15 563). När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

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

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

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

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

	31-dec-22					
Koncernen tkr	**Mindre än 3 månader**	**Mellan 3 månader - 1 år**	**Mellan 1-5 år**	**Mer än 5 år**	**Summa avtalsenliga kassaflöden**	**Redovisat värde fordringar/ skulder**
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	41 945	246 138	5 641 696	122 883	**6 052 662**	**5 558 394**
Leasingskulder	-	2 219	8 876	51 134	**62 229**	**62 229**
Derivatinstrument	-4 081	-12 098	-37 537	-	**-53 716**	**44 466**
Leverantörsskulder	45 147	-	-	-	**45 147**	**45 147**
Övriga skulder	-	247 456	-	-	**247 456**	**247 456**
Upplupna kostnader	83 309	-	-	-	**83 309**	**83 309**
Summa	**166 320**	**483 715**	**5 613 035**	**174 017**	**6 437 087**	**6 041 001**

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 28 Kapitalhantering och finansiella risker forts.

	31-dec-21					
Koncernen tkr	**Mindre än 3 månader**	**Mellan 3 månader - 1 år**	**Mellan 1-5 år**	**Mer än 5 år**	**Summa avtalsenliga kassaflöden**	**Redovisat värde fordringar/ skulder**
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	22 337	217 417	5 244 008	107 758	**5 591 520**	**5 560 138**
Leasingskulder	3 562	10 686	56 991	132 914	**204 153**	**204 153**
Derivatinstrument	2 850	3 806	16 605	-	**23 261**	**11 735**
Leverantörsskulder	93 813	-	-	-	**93 813**	**93 813**
Övriga skulder	-	115 386	-	-	**115 386**	**115 386**
Upplupna kostnader	63 164	-	-	-	**63 164**	**63 164**
Summa	**185 726**	**347 295**	**5 317 604**	**240 672**	**6 091 297**	**6 048 389**

Koncernen innehar fyra tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 937 tkr (937 tkr) odiskonterat. Avtalen redovisas under leasingskulder i ovan tabell. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 45–55 år, vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

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

Marknadsrisk
Risk relaterad till planerade fastighetsinvesteringar
Investeringar i fastigheter är utsatta för olika typer av risk. De huvudsakliga faktorer som påverkar värdet på en fastighet är följande:
- förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen,
- lokala marknadsförhållanden såsom överutbud eller minskad efterfrågan,
- förändringar i hyresgästernas kreditvärdighet,
- konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och
- förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter.

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

Den huvudsakliga ränterisken avser Koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. För att reducera att ränteförändringar påverkar kassaflödet från investeringarna använder Koncernen finansiella instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta såsom ränteswappar eller räntetak med belopp och löptider i linje med respektive investerings finansiering och affärsplan. Per balansdagen var 86 % av de externa lånebeloppen säkrade via ränteswappar, räntetak eller fast ränta, se not 23.

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

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 28 Kapitalhantering och finansiella risker forts

		31-dec-22				
Koncernen tkr	**Ändring av marknads-räntan**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Räntebärande skulder	+1%	3 400	3 612	5 089	12 737	1 443
Räntebärande skulder	-1%	-3 400	-3 612	-5 089	-12 737	-1 443

		31-dec-21				
Koncernen tkr	**Ändring av marknads-räntan**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Räntebärande skulder	+1%	-3 336	-9 646	-10 508	-4 476	-1 076
Räntebärande skulder*	-1%	-5 125	-6 799	929	3 728	561

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

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

Koncernen har exponering mot euron (EUR) och danska kronan (DKK). För varje investering gör Koncernen en bedömning om valutasäkring bör ske.

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

	31-dec-22			
Koncernen tkr	**Brutto-exponering**	**Valutasäkring**	**Netto-exponering**	**Känslighet vid kurs +/-10%**
EUR	1 011 340	-1 134 710	-123 370	+--12 337
DKK	234 936	-221 479	13 457	+-1 346

	31-dec-21			
Koncernen tkr	**Brutto-exponering**	**Valutasäkring**	**Netto-exponering**	**Känslighet vid kurs +/-10%**
EUR	889 493	-875 856	13 637	+-1 364
DKK	209 541	-191 849	17 692	+-1 769

Koncentrationsrisk
Koncernens största hyresgäst per 31 december 2022 står för 11 procent (9 procent) av hyresintäkterna

Not 29 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	31-dec-22			
Koncernen tkr	**Långfristiga skulder**	**Derivatskuld**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**5 359 893**	**8 860**	**546 723**	**5 915 476**
Kassaflödespåverkande				
Upptagna lån	421 789	-	200 476	**622 265**
Aktiverade finansieringskostnader	-12 446	-	-	**-12 446**
Amortering av lån	-151 725	-	-647 652	**-799 377**
Amortering av leasingskuld	-14 033	-	-	**-14 033**
Icke kassaflödespåverkande				
Tillkommande leasingskulder/övriga skulder	34 756	-	-	**34 756**
Avyttrade leasingskulder/övriga skulder	-353 424	-	-18 590	**-372 014**
Värdeförändring	-	36 088	-	**36 088**
Avskrivningar	6 707	-	-	**6 707**
Omklassificeringar	-	-21 622	-	**-21 622**
Omräkningsdifferens	237 241	561	10 908	**248 710**
Vid årets slut	**5 528 758**	**23 887**	**91 865**	**5 644 510**

	31-dec-21			
Koncernen tkr	**Långfristiga skulder**	**Derivatskuld**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**4 523 040**	**17 446**	**625 386**	**5 165 872**
Kassaflödespåverkande				
Upptagna lån	705 448	-	911 248	**1 616 696**
Aktiverade finansieringskostnader	-3 265	-	-	**-3 265**
Amortering av lån	-31 996	-	-935 200	**-967 196**
Amortering av leasingskuld	-19 802	-	-	**-19 802**
Icke kassaflödespåverkande				
Tillkommande leasingskulder	121 811	-	-20 905	**100 906**
Värdeförändring	-	-8 761	-	**-8 761**
Avskrivningar	4 833	-	-	**4 833**
Ränta hänförlig till investeringsverksamheten	33 806	-	-33 806	**0**
Omräkningsdifferens	26 018	175	-	**26 193**
Vid årets slut	**5 359 893**	**8 860**	**546 723**	**5 915 476**

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 30 Försäljning av dotterföretag

Koncernen tkr	31-dec-22	31-dec-21
Sålda tillgångar och skulder		
Immateriella anläggningstillgångar	443 605	0
Förvaltningsfastigheter	783 329	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	61 639	-
Övriga långfristiga tillgångar	26 270	-
Rörelsefordringar	124 300	-
Likvida medel	85 291	-
Summa tillgångar	**1 524 434**	**0**
Avsättning	90 000	-
Räntebärande skulder	17 285	-
Övriga långfristiga skulder	143 383	-
Uppskjutna skatteskulder	-	-
Kortfristiga rörelseskulder	117 372	-
Summa avsättningar och skulder	**368 040**	**0**
Nettotillgångar	**1 156 394**	**0**
Nettotillgångar hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande	449 275	-
Köpeskilling	1 324 214	-
- varav inbetalt	1 324 214	-
Villkorad köpeskilling		
Avgår: Likvida medel i de sålda verksamheterna	85 291	
Påverkan på likvida medel	**1 238 923**	**0**

Per den 7 oktober 2022 sålde Koncernen sitt innehav i Areim Investment 3-9 AB innehållande underkoncernen EcoDC AB. Försäljningen generarade ett kassaflöde om 1 238 923 tkr och reavinsten uppgick till 617 095 tkr.

Not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
I form av ställda säkerheter för egna skulder				
Fastighetsinteckningar	5 589 296	4 447 510	-	-
Andelar i koncernföretag	4 461 965	3 769 344	-	-
Lån till koncernföretag	-	14 659	-	-
Bankkonton	54 838	40 259	-	-
Hyresintäkter	5 238	4 813	-	-
Övriga ställda säkerheter	88 762	-	-	-
Summa	**10 200 099**	**8 276 585**	**0**	**0**

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

Not 32 Närstående

Areim Management 4 AB är delägare i Bolaget.

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

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

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

Bolagets dotterföretag framgår av not 12. Bolaget har lämnat ovillkorade aktieägartillskott till dotterföretag om 3 025 851 (3 025 851) tkr. Av dessa har 16 099 (16 099) tkr blivit återbetalda.

Sammanställning över närståendetransaktioner

	31-dec-22			
Koncernen tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-70 960	-	-	-26 234

	31-dec-21			
Koncernen tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-54 323	-	18 722	-

	31-dec-22			
Moderföretag tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-48 828	-	-	-113 079

	31-dec-21			
Moderföretag tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-40 780	-	13 955	-

Transaktion 09222115557488376744 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 33 INREV NAV

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

		Koncernen	
tkr	**Hänvisining**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Eget kapital hänförligt till Moderföretagets ägare		**4 214 520**	**3 576 787**
Justeringar, INREV NAV			
Uppstartskostnader, periodiseras över fem år	1	989	2 294
Värdering till verkligt värde av finansiella instrument	2	94 771	9 649
Värdering till verkligt värde av uppskjuten skatt	3	99 300	32 467
INREV NAV		**4 409 580**	**3 621 197**

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

2) Finansiella skulder till fast ränta värderas till verkligt värde utifrån riktlinjer utgivna av INREV.

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

Not 34 Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Not 35 Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kronor	
Balanserade vinstmedel	2 913 385 582
Årets resultat	734 854 779
Summa till årsstämman disposition	**3 648 240 361**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägare med B-aktier	9 494 223
Utdelas till aktieägare med A-aktier	0
Balanseras i ny räkning	3 638 746 138
Summa	**3 648 240 361**

Styrelsens underskrift

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

Leif Andersson	**Therese Rattik**	**Erik Turai**
Ordförande	Styrelseledamot	Styrelseledamot

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

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Fastigheter 4 (Eq) AB, org. nr 559168-0979

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

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 så som 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Transaktion 09222115557488376711 Signerat I A, TR, FT, PD

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Fastigheter 4 (Eq) AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signering.

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557488337674M Signerat I A, TR, FT, PD

Verifikat

Transaktion 09222115557488376744

Dokument

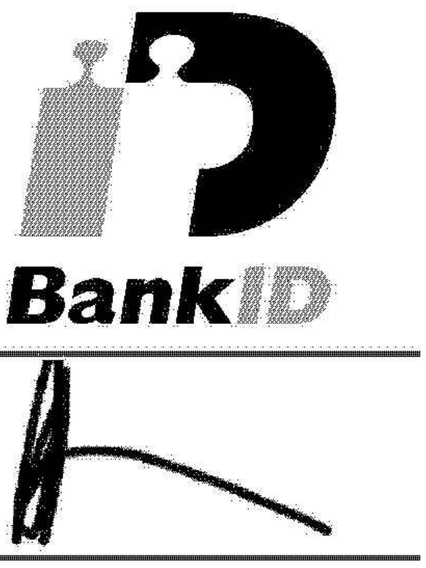
Areim Fastigheter 4 (Eq) AB - Årsredovisning 2022 - slutversion
Huvuddokument
46 sidor
Startades 2023-03-06 12:29:00 CET (+0100) av Viktor Eriksson (VE)
Färdigställt 2023-03-06 20:08:24 CET (+0100)

Initierare

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

Signerande parter

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ANDERSSON"
Signerade 2023-03-06 12:56:52 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE RATTIK"
Signerade 2023-03-06 13:30:22 CET (+0100)

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



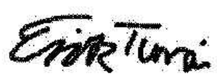
Peter Dahllöf (PD)
Personnummer 720418-5594
peter.dahllof@kpmg.se



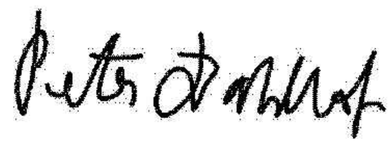


Verifikat

Transaktion 09222115557488376744



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"
Signerade 2023-03-06 12:31:32 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER DAHLLÖF"
Signerade 2023-03-06 20:08:24 CET (+0100)

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