20220620320046

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Areim Investment 3-3 AB
559102-6843

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 15 juni 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 15 juni 2022

Erik Turai
Styrelseordförande

20220620320047

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Areim Investment 3-3 AB
559102-6843

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

Transaction 09222115557470623213 Signed JH, ET, CE

Areim Investment 3-3 AB
559102-6843

ÅRSREDOVISNING FÖR AREIM INVESTMENT 3-3 AB

Styrelsen för Areim Investment 3-3 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i bolaget Areim Investment 3-3 Oy, org nr 2729643-8.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer bolaget händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Bolaget följer riktlinjer från Folkhälsomyndigheten, WHO och ECDC (Europeiskt centrum för förebyggande och kontroll av sjukdomar). Bolaget och dess verksamhet har under räkenskapsåret inte påverkats i någon väsentlig grad av coronaviruset.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 6 083 tkr.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 6 083 tkr till Areim Investment 3-3 Oy.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 403	-3 481	-3 110	-2 706
Soliditet	6%	4%	8%	11%

20220620320048

Areim Investment 3-3 AB
559102-6843

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	-	7 826	-3 481	4 395
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-3 481	3 481	0
Erhållet aktieägartillskott			6 083		6 083
Årets resultat				-3 403	-3 403
Utgående balans	**50**	**0**	**10 428**	**-3 403**	**7 075**

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	10 428 354
Årets förlust	-3 403 015
	7 025 339

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	7 025 339
	7 025 339

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

Areim Investment 3-3 AB
559102-6843

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-116	-125
Summa rörelsekostnader		**-116**	**-125**
Rörelseresultat		**-116**	**-125**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	125	80
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 412	-3 436
Summa finansiella poster		**-3 287**	**-3 356**
Resultat efter finansiella poster		**-3 403**	**-3 481**
Resultat före skatt		**-3 403**	**-3 481**
ÅRETS RESULTAT		**-3 403**	**-3 481**

20220620032049

Areim Investment 3-3 AB
559102-6843

BALANSRÄKNING	**Not**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	105 502	99 419
Summa finansiella anläggningstillgångar		**105 502**	**99 419**
Summa anläggningstillgångar		**105 502**	**99 419**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		3 687	3 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	25
Summa kortfristiga fordringar		**3 687**	**3 688**
Kassa och bank			
Kassa och bank		80	70
Summa kassa och bank		**80**	**70**
Summa omsättningstillgångar		**3 767**	**3 758**
SUMMA TILLGÅNGAR		**109 269**	**103 177**

Areim Investment 3-3 AB
559102-6843

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		10 428	7 826
Årets resultat		-3 403	-3 481
Summa fritt eget kapital		**7 025**	**4 345**
Summa eget kapital		**7 075**	**4 395**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till koncernföretag		98 763	-
Summa långfristiga skulder		**98 763**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3 411	98 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20	19
Summa kortfristiga skulder		**3 431**	**98 782**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**109 269**	**103 177**

20220620320S0

Areim Investment 3-3 AB
559102-6843

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 Holding Finland 3 AB, org nr 559091-2456, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Areim Fastigheter 3 AB, org nr 559035-9161, 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 125 tkr (fg år 80).

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -3 412 tkr (fg år -3 434).

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 419	99 419
Lämnade aktieägartillskott	6 083	-
Utgående anskaffningsvärden	105 502	99 419
Redovisat värde	**105 502**	**99 419**

Areim Investment 3-3 AB
559102-6843

Not 6 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	98 763	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	**98 763**	**0**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Turai
Styrelseordförande

Jan-Phillip Holzenburg

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

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor

20220620320531

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Investment 3-3 AB, org. nr 559102-6843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Investment 3-3 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Investment 3-3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Investment 3-3 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.

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 3-3 AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Transaction 09222115557470623213 Signed JH, ET, CE

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Investment 3-3 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

Transaction 09222115557470623213 Signed JH, ET, CE

Verification

Transcription 09222115557470623213

20220620320S2

Document

Årsredovisning Areim Investment 3-3 AB 2021
Main document
10 pages
Initiated on 2022-06-02 11:26:43 CEST (+0200) by Bengt Wahlström (BW)
Finalised on 2022-06-03 10:04:25 CEST (+0200)

Initiator

Bengt Wahlström (BW)
AREIM AB
bengt.wahlstrom@areim.se
+46702288592

Signing parties

Jan-Phillip Holzenburg (JH)
Areim AB
ID number 8512198774
jan-phillip.holzenburg@areim.se
+46721552255

BankID

The name returned by Swedish BankID was "JAN-PHILLIP HOLZENBURG"
Signed 2022-06-02 20:02:22 CEST (+0200)

Erik Turai (ET)
Areim AB
ID number 6509080070
erik.turai@areim.se
+46722525074

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Erik Turai"
Signed 2022-06-02 11:27:45 CEST (+0200)

Christer Emanuelsson (CE)
KPMG
ID number 8407305518
christer.emanuelsson@kpmg.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Christer Karl Emanuelsson"

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Transaction 09222115557470623213

Signed 2022-06-03 10:04:25 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



Areim Fastigheter 3 AB

Org.nummer: 559035-9161

Årsredovisning och koncernredovisning

2021

areim

Transaction 09222115557463248493 Signed F, AÖ, 1A, PD

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Koncernen - Rapport över resultat och övrigt totalresultat	5
Koncernen - Rapport över finansiell ställning	6
Koncernen - Rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernen - Rapport över kassaflöden	8
Moderföretaget - Rapport över resultat och övrigt totalresultat	9
Moderföretaget - Rapport över finansiell ställning	10
Moderföretaget - Rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderföretaget - Rapport över kassaflöden	12
Redovisningsprinciper och noter	13
Årsredovisningens undertecknande	38
Revisionsberättelse	39

Transaction 09222115557463248493 Signed F_AÖ,1A,PD

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

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

Moderbolag för den största koncern Bolaget ingår i är Areim Management 3 AB, organisationsnummer 559035–5961 med säte i Stockholm och tillika den största koncern som upprättar koncernredovisning. Aktiekapitalet är fördelat på A- och B-aktier, se vidare not 19.

Allmänt om verksamheten

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

Koncernen äger en förvaltningsfastighet i Sverige och sex i Finland. Total uthyrningsbar area är 133,000 kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 3,4 miljarder kronor. Koncernen är delägare i två joint ventures, varav det ena med avsikt att uppföra och sälja bostadslägenheter i Stockholm och det andra förvaltning av en kontorsfastighet i Helsingfors. Koncernen har även ett minoritetsägande i en koncern som driver datacenter.

Koncernen är vidare minoritetsägare i två portföljer. Den ena portföljen med fastigheter belägna i Sverige och Norge och den andra med fastigheter huvudsakligen i Finland. Bedömt marknadsvärde på dessa finansiella placeringar uppgick till 1,6 miljarder kronor.

Koncernen har inga anställda per bokslutsdagen.

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

Resultat och finansiell ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 198,0 (föregående år: 278,4) miljoner kronor, rörelseresultatet till 496,0 (389,4) miljoner kronor och resultatet efter skatt var 367,6 (357,8) miljoner kronor. I resultatet ingår en realiserad vinst på valutaderivat om 24,3 (53,1) miljoner kronor. Den totala balansomslutningen uppgick till 6 047 (5 681) miljoner kronor.

Den högre balansomslutningen i jämförelse med föregående år beror huvudsakligen på en större andel likvida medel. Det högre rörelseresultatet för Koncernen jämfört med tidigare år förklaras främst genom orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter.

Moderbolagets intäkter uppgick till 4,0 (7,6) miljoner kronor, rörelseresultatet till -46,1 (-43,5) miljoner kronor och resultatet efter skatt var 25,1 (16,7) miljoner kronor. Bolagets balansomslutning uppgick till 1 635 (1 835) miljoner kronor.

Väsentliga händer under räkenskapsåret

Koncernen har under året avyttrat en fastighet i Finland till ett värde om ca 247 miljoner kronor. Försäljningen ägde rum under Q2.

Corona

Den ekonomiska utvecklingen i omvärlden visar fortsatt påverkan av covid-19-pandemin. De flesta prognoser indikerar att återhämtningen har startat i takt med att allt fler har vaccinerats och smittskyddsåtgärder har gradvis dras tillbaka.

Pandemins påverkan på koncernens verksamhet har varit mycket begränsad genom hela pandemin. Efterfrågan på Koncernens lokaler är fortsatt god och koncernen ser ingen väsentlig press nedåt på hyresnivåer eller generellt ökade vakanser som kan kopplas till pandemin.

Även finansiering och projektverksamhet löper enligt plan.

Under räkenskapsåret har hyresintäkterna påverkats relativt lite till följd av covid-19-pandemin. För mer information se not 4.

Transaction 09222115557463248493 Signed

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen ska direkt eller indirekt äga fastigheter och hyra ut lokaler och bostäder i dessa.

Risker avseende kassaflödet föreligger främst för hyresintäkter, driftkostnader, investeringar och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende av att lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyran och marknadshyresnivån för lokalerna, vilka i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Hyresavtal tecknas normalt för en period om 3-5 år. Påverkan från den allmänna ekonomiska utvecklingen på kassaflödet sker därför med viss eftersläpning. Risker avseende driftkostnader beror på prisutvecklingen på de varor och tjänster som används, främst för uppvärmning, elektricitet och skötsel/underhåll. Riskerna avseende investeringar är främst kopplade till prisutveckling. Räntekostnader påverkas av hur marknadsräntan utvecklas vilket sker med eftersläpning om räntenivån på lånen bundits.

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

Koncernen har som målsättning att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 60 procent av fastighetsvärdet. Koncernen har även som mål att säkra kassaflödesrisken i räntebetalningar på det sätt som bäst stämmer överens med affärsplanen för respektive investering. Investeringar kan ske i andra länder vilket innebär att valutarisker kan förekomma. För kapitalhantering och finansiella risker i övrigt hänvisas till not 25.

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

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

Hållbarhet

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

Hållbarhetsstrategin har delats in i fyra fokusområden:
We turn brown into green
We care for people
We create social values
We deliver sustainable results

Under 2021 har koncernen fortsatt arbetet med att integrera hållbarhet i verksamheten, vilket bland annat innebär att
Koncernen arbetar aktivt med:
Reducera klimatavtryck genom energieffektiviering, övergång till förnybara energikällor samt återbruk, cirkularitet och återvinning.
Företagskulturen och medarbetarutveckling
Hållbarhet som en integrerad del av vår projektutveckling
Uppföljning och utveckling av rutiner kring rapportering, transparens och regelefterlevnad.

Transaction 09222115557463248493 Signed F_AÖ,1A,PD

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 2021 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 kapitalutgifter som följer av IFRS. Med kapitalutgifter avses tillägg till materiella och immateriella tillgångar under räkenskapsåret före avskrivningar, omvärderingar, inkl. nedskrivningar, för räkenskapsåret och undantaget förändringar av det verkliga värdet. Leasingavtal som inte leder till redovisning av nyttjanderätt till tillgången anses inte vara kapitalutgifter.

För mer information om Koncernens redovisningsprinciper se not 2.

Koncernen - Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	**2021**
% omsättningen som är förenlig med taxanomiförordningen	66%
% driftutgifter som är förenlig med taxanomiförordningen	66%
% kapitalutgifter som är förenlig med taxanomiförordningen	67%

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.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor	
Balanserat resultat	1 589 391 305
Utdelning enligt extra bolagsstämma den 26e januari 2022	-340 000 000
Årets resultat	25 112 653
Summa	**1 274 503 958**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägare med B-aktier	0
Utdelas till aktieägare med A-aktier	0
Balanseras i ny räkning	1 274 503 958
Summa	**1 274 503 958**

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

tkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	4	198 048	278 393
Fastighetskostnader	5	-80 815	-113 813
Övriga rörelsekostnader	6	-	-44 274
Bruttoresultat		**117 233**	**120 306**
Administrationskostnader	7	-53 811	-61 309
Rörelseresultat före värdeförändring		**63 422**	**58 997**
Resultat från intressebolag och joint ventures	16	8 770	5 011
Realiserat resultat från försäljning av andelar i intressebolag		-	74 289
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	310 996	132 530
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	13 906	1 976
Värdeförändring finansiella placeringar	15	34 062	-100 537
Utdelning från finansiella placeringar	15	64 864	217 096
Rörelseresultat		**496 020**	**389 362**
Finansiella intäkter	8	50 849	114 083
Finansiella kostnader	9	-102 614	-99 599
Finansnetto		**-51 765**	**14 484**
Resultat före skatt		**444 255**	**403 846**
Skatt	10	-76 683	-46 044
Årets resultat		**367 572**	**357 802**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		342 484	318 134
Innehav utan bestämmande inflytande		25 088	39 668
Årets resultat		**367 572**	**357 802**
Övrigt totalresultat			
Årets resultat enligt resultaträkningen		367 572	357 802
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens		2 477	-24 437
Övrigt totalresultat för året		**2 477**	**-24 437**
Årets totalresultat		**370 049**	**333 365**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		344 961	293 697
Innehav utan bestämmande inflytande		25 088	39 668
Årets totalresultat		**370 049**	**333 365**

Rapport över finansiell ställning

Koncernen

tkr	Not	31-dec-21	31-dec-20
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	3 413 601	3 277 436
Finansiella placeringar	15	1 579 857	1 652 562
Derivatinstrument	21	1 530	6 696
Andelar i intresseföretag/JV	16	509 899	494 644
Fordran på intresseföretag/JV	24	38 000	38 000
Uppskjuten skattefordran	22	4 094	11 865
Summa anläggningstillgångar		**5 546 981**	**5 481 203**
Kundfordringar	17	81	1 793
Derivatinstrument	21	738	34 780
Övriga fordringar		3 149	5 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	20 168	19 736
Likvida medel	24	476 248	137 378
Summa omsättningstillgångar		**500 384**	**199 429**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 047 365**	**5 680 632**
Eget kapital	19		
Aktiekapital		132	132
Övrigt tillskjutet kapital		1 664 288	1 896 663
Omräkningsreserv mm		-1 317	-3 794
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 414 943	1 072 459
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**3 078 046**	**2 965 460**
Innehav utan bestämmande inflytande	11	726 683	767 174
SUMMA EGET KAPITAL		**3 804 729**	**3 732 634**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	20	1 964 979	1 672 495
Derivatinstrument	21	11 550	31 189
Uppskjuten skatteskuld	22	186 672	122 663
Summa långfristiga skulder		**2 163 201**	**1 826 347**
Kortfristiga räntebärande skulder	20	6 192	49 049
Derivatinstrument	21	15 233	453
Leverantörsskulder	24	13 996	18 519
Skatteskulder		744	1 153
Övriga skulder	24	3 594	13 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	39 676	38 948
Summa kortfristiga skulder		**79 435**	**121 651**
SUMMA SKULDER		**2 242 636**	**1 947 998**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**6 047 365**	**5 680 632**

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, 2020-01-01	132	2 046 588	20 643	743 975	**2 811 338**	939 446	**3 750 784**
Transaktioner med koncernens ägare							
Nyemission					**0**		**0**
Erhållna aktieägartillskott		75			**75**	164	**239**
Återbetalda aktieägartillskott		-150 000			**-150 000**	-106 750	**-256 750**
Utdelning					**0**	-7 368	**-7 368**
Förändring av ägarandel i dotterbolag					**0**		**0**
Avyttring till innehav utan bestämmande inflytande				125	**125**	-87 761	**-87 636**
Förskjutning av eget kapital [1)]				10 225	**10 225**	-10 225	**0**
Årets resultat				318 134	**318 134**	39 668	**357 802**
Årets övriga totalresultat			-24 437		**-24 437**	0	**-24 437**
Utgående eget kapital, 2020-12-31	**132**	**1 896 663**	**-3 794**	**1 072 459**	**2 965 460**	**767 174**	**3 732 634**

[1)] Ränta på preferensaktier orsakar förskjutning av eget kapital utan att förändring av ägarandel har skett.

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	132	1 896 663	-3 794	1 072 459	**2 965 460**	767 174	**3 732 634**
Transaktioner med koncernens ägare					**0**		**0**
Nyemission					**0**		**0**
Erhållna aktieägartillskott		21 899			**21 899**		**21 899**
Återbetalda aktieägartillskott		-254 274			**-254 274**	-7 000	**-261 274**
Utdelning					**0**	-58 579	**-58 579**
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande					**0**		**0**
Avyttring till innehav utan bestämmande inflytande					**0**		**0**
Årets resultat				342 484	**342 484**	25 088	**367 572**
Årets övriga totalresultat			2 477		**2 477**	0	**2 477**
Utgående eget kapital, 2021-12-31	**132**	**1 664 288**	**-1 317**	**1 414 943**	**3 078 046**	**726 683**	**3 804 729**

Rapport över kassaflöden

Koncernen

tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		444 255	403 846
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från intressebolag	16	-8 770	-5 011
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	-324 902	-208 795
Värdeförändring finansiella placeringar	15	-34 062	100 537
Utdelning från finansiella placeringar		-64 864	-217 096
Ej reglerade finansiella intäkter och kostnader		27 502	-15 843
Avskrivningar		-	4 215
Betald inkomstskatt		-1 652	-2 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**37 507**	**59 176**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		4 141	-17 303
Förändring av rörelseskulder		-9 567	-2 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**32 081**	**39 608**
Investeringsverksamheten			
Tillkommande utgifter, investeringar i förvaltningsfastigheter	14	-48 466	-146 047
Avyttring av andelar i koncernföretag	27	114 767	76 181
Förvärv av intresseföretag	16	-6 484	-11 473
Investeringar i finansiella placeringar		-30 346	0
Återbetalning från finansiella placeringar		201 978	129 027
Förändring av långfristiga fordringar		0	-19 400
Förvärv av licenser och rättigheter		0	-1 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**231 449**	**26 413**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		21 899	75
Återbetalning av aktieägartillskott		-254 274	-150 000
Erhållna aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		-	164
Återbetalning av aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		-7 000	-106 750
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-58 579	-7 368
Upptagna banklån	26	385 016	58 505
Amortering banklån	26	-12 280	-24 526
Amortering leasingskulder	26	-	-7 578
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**74 782**	**-237 478**
Årets kassaflöde		**338 312**	**-171 457**
Likvida medel vid årets början		137 378	310 123
Kursdifferens i likvida medel		558	-1 288
Likvida medel vid årets slut		**476 248**	**137 378**

Transaction 09222115557463248493 Signed F_AÖ,1A,PD

Resultaträkning

Moderföretag

tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning		4 045	7 568
Övriga externa kostnader	6	-50 131	-51 116
Bruttoresultat		**-46 086**	**-43 548**
Rörelseresultat		**-46 086**	**-43 548**
Finansiella intäkter	8	51 009	61 079
Finansiella kostnader	9	-1 033	-840
Finansnetto		**49 976**	**60 239**
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**3 890**	**16 691**
Erhållet koncernbidrag		21 223	0
Skatt	10	-	-
Årets resultat		**25 113**	**16 691**

Övrigt totalresultat

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

Balansräkning

Moderföretag

tkr	Not	31-dec-21	31-dec-20
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	280 082	280 082
Fordringar hos koncernföretag		1 249 958	1 467 291
Summa anläggningstillgångar		**1 530 040**	**1 747 373**
Fordringar hos koncernföretag		31 341	-
Övriga fordringar	18	31	1 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	60 986	72 591
Likvida medel	24	12 812	13 902
Summa omsättningstillgångar		**105 170**	**87 546**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 635 210**	**1 834 919**
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		132	132
Summa bundet eget kapital		**132**	**132**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		1 589 391	1 805 076
Årets resultat		25 113	16 691
Summa fritt eget kapital		**1 614 504**	**1 821 767**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 614 636**	**1 821 899**
Skulder till kreditinstitut		10 118	-
Summa långfristiga skulder		**10 118**	**0**
Leverantörsskulder		9 769	11 685
Övriga skulder		-	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	687	1 325
Summa kortfristiga skulder		**10 456**	**13 020**
SUMMA SKULDER		**20 574**	**13 020**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**1 635 210**	**1 834 919**

Rapport över förändringar i eget kapital

Moderföretag

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 2020-01-01	132	1 945 122	9 879	**1 955 133**
Överfört till ny räkning		9 879	-9 879	**0**
Nyemission				**0**
Erhållna aktieägartillskott		75		**75**
Återbetalda aktieägartillskott		-150 000		**-150 000**
Utdelning				**0**
Årets resultat			16 691	**16 691**
Utgående eget kapital, 2020-12-31	**132**	**1 805 076**	**16 691**	**1 821 899**

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 2021-01-01	132	1 805 076	16 691	**1 821 899**
Överfört till ny räkning		16 691	-16 691	**0**
Nyemission				**0**
Erhållna aktieägartillskott		21 899		**21 899**
Återbetalda aktieägartillskott		-254 275		**-254 275**
Utdelning				**0**
Årets resultat			25 113	**25 113**
Utgående eget kapital, 2021-12-31	**132**	**1 589 391**	**25 113**	**1 614 636**

Rapport över kassaflöden

Moderföretag

tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		3 890	16 691
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-51 009	-60 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	135	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-46 984**	**-44 261**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		53 518	255
Förändring av rörelseskulder		-2 699	10 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 835**	**-33 744**
Investeringsverksamheten			
Långfristiga lån till dotterföretag, lämnade		-	-36 642
Långfristiga lån till dotterföretag, återbetalda		217 333	234 790
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**217 333**	**198 148**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		21 899	75
Återbetalning av aktieägartillskott		-254 275	-150 000
Upptagna banklån	26	13 500	10 000
Amortering banklån	26	-3 382	-11 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-222 258**	**-150 925**
Årets kassaflöde		**-1 090**	**13 479**
Likvida medel vid årets början		13 902	423
Likvida medel vid årets slut		**12 812**	**13 902**

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprincip - Allmän information

Areim Fastigheter 3 AB, organisationsnummer 559035-9161, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Norrlandsgatan 18, 111 43 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2021 består av moderföretaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen. Koncernens resultat och balansräkning och moderföretagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 15 april 2022.

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 2021

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

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

Kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms inte komma att ha någon effekt på Koncernens redovisning

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 3 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.

Transaction 09222115557463248493 Signed F_AÖ,1A,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 14.

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

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 22.

Goodwill
Uppskattningar och bedömningar görs avseende goodwill i form av en nedskrivningsprövning som görs löpande. Vid nedskrivnings-prövning av goodwill måste ett antal väsentliga antaganden och bedömningar beaktas för att kunna beräkna kassagenererande enhetens nyttjandevärde. Dessa antaganden och bedömningar hänför sig till förväntade framtida diskonterade kassaflödena. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och kostnader samt allmänna marknadsförutsättningar och utveckling för branschen. Väsentliga antaganden framgår av not 13.

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. Uppskjuten skatt redovisas inte på initiala temporära skillnader vid tillgångsförvärv.

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.

Transaction 09222115557463248493 Signed E, AÖ, IA, 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 15.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. I finansiella kostnader ingår även kostnader för derivat. Eventuella förändringar på grund av marknadsvärdering ingår i finansiella intäkter eller kostnader. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden. 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.

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper forts.

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

Finansiella tillgångar klassificeras i enlighet med not 24.

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

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

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras i enlighet med not 24.

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.

Transaction 09222115557463248493 Signed F, AÖ, 1A, PD

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper forts.

Ränte- och valutaderivat

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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 kredit-förluster 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, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier.
Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk.

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

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.

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.

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 not14. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodellen. Antaganden i värderingsmodellen återspeglar inkomster från löpande leasingavtal, och andra antagande som marknadsaktörer skulle använda vid prissättning av förvaltningsfastigheten under aktuella marknadsförhållanden. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.
Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas till 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.

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper forts.

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%.

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.

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.

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.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

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.

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.

Transaction 09222115557463248493 Signed F_AÖ,1A,PD

Not 3 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, eventualförpliktelser 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.

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. För mer information se avsnittet Viktiga upskattningar och bedömningar samt not 13.

Transaction 09222115557463248493 Signed

Not 4 Hyresintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	183 394	270 604	-	-
Serviceintäkter	14 654	7 789	-	-
Summa hyresintäkter	**198 048**	**278 393**	**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 tkr (23 tkr). Rabatter relaterat till Covid -19-pandemin har lämnats till hyresgäster med 100 tkr (1 200 tkr).

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

Löptider för hyresavtal	2021	2020
Inom ett år	137 119	151 327
Mellan 1 år till 2 år	126 778	141 593
Mellan 2 år till 3 år	122 349	119 651
Mellan 3 år till 4 år	20 723	94 598
Mellan 4 år till 5 år	18 203	16 501
Mer än 5 år	21 348	0
Summa	**446 520**	**523 670**
Tillsvidareavtal, årshyra	52 309	27 730
Bostäder, årshyra	-	138

Not 5 Fastighetskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Driftkostnader	-56 146	-80 135	-	-
Underhållskostnader	-9 370	-12 507	-	-
Avskrivningar leasade tillgångar	-	-3 095	-	-
Fastighetsskatt	-15 299	-18 076	-	-
Summa fastighetskostnader	**-80 815**	**-113 813**	**0**	**0**

Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte har genererat hyresintäkter för perioden ingår med 0 tkr (0 tkr). Kostnader för korttidsleasing och leasing av mindre värde uppgår till 0 tkr (67 tkr).

Transaction 09222115557463324849 Signed F_AÖ,1A,PD

Not 6 Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-1 194	-1 410	-430	-480
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-75	-288	-63	-195
Summa arvoden till revisorer	**-1 269**	**-1 698**	**-493**	**-675**

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

Not 7 Anställda och personalkostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Löner och ersättningar med mera	-	-11 826	-	-
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	-	-1 248	-	-
Sociala avgifter	-	-3 626	-	-
Summa personalkostnader	**0**	**-16 700**	**0**	**0**
Varav styrelseledamöter och VD	-	-2322	-	-

	2021	2020	2021	2020
Medelantalet anställda				
Totalt antalet anställda i Sverige	-	20	-	-
-Varav män	-	19	-	-
-Varav kvinnor	-	1	-	-

Under 2020 avyttrade Koncernen EcoDc-Group, vilket hade anställd personal. Detta innebär att Koncernen under 2021 inte haft några personalkostnader.

Not 8 Finansiella intäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Orealiserad värdeförändring derivat	15 040	54 871	-	-
Realiserade derivat	24 311	53 112	-	-
Summa verkligt värdeförändringar	**39 351**	**107 983**	**0**	**0**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	51 009	61 079
Ränteintäkter, fordringar JV	570	621	-	-
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	154	185	-	-
Utdelningar	-	-	-	-
Valutakursdifferens	5 124	3 087	-	-
Övriga finansiella intäkter	5 650	2 207	-	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**11 498**	**6 100**	**51 009**	**61 079**
Summa finansiella intäkter	**50 849**	**114 083**	**51 009**	**61 079**
Varav erhållen ränta	24 465	56 527	51 009	127

Not 9 Finansiella kostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Orealiserad värdeförändring derivat	-49 292	-41 020	-	-
Summa verkligt värdeförändringar	**-49 292**	**-41 020**	**0**	**0**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader, banklån	-48 609	-54 454	-122	-836
Räntekostnader, leasingskulder	-	-3 486	-	-
Räntekostnader, övriga	-3 684	-145	-3	-
Valutakursdifferens	-	-	-1	-
Övriga finansiella kostnader	-1 029	-494	-907	-4
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-53 322**	**-58 579**	**-1 033**	**-840**
Summa räntekostnader	**-102 614**	**-99 599**	**-1 033**	**-840**
Varav betald ränta	-51 967	-57 887	-135	-840

Not 10 Skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Periodens skattekostnad	-110	-1 097	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	29	-	-
Summa aktuell skatt	**-110**	**-1 068**	**0**	**0**
Uppskjuten skatt				
Temporära skillnader derivatinstrument	578	-2 530	-	-
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-77 151	-40 026	-	-
Temporära skillnader leasing	-	-894	-	-
Temporära skillnader underskottsavdrag	-	-1 526	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-76 573**	**-44 976**	**0**	**0**
Totalt redovisad skatt	**-76 683**	**-46 044**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Avstämning av effektiv skatt				
Nominell skatt 20,6% / 21,4% på resultat före skatt	-91 517	-86 423	-5 173	-3 572
Skatteeffekten av:				
- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	36 805	74 728	-	-
- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-18 548	-26 942	-	-
- Koncernkvittning räntenetto	-	-	9 669	12 891
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-1 732	-4 404	-4 496	-9 319
- Försäljning fastigheter	-	-5 944	-	-
- Temporära skillnader förvaltningsfastigheter, ej redovisade i resultatet	-1 701	-	-	-
- Ändrade skattesatser	-	956	-	-
- Skatt hänförlig till tidigare år	-	29	-	-
- Skillnad i skattesats Sverige / Finland	10	1 956	-	-
Redovisat skatt	**-76 683**	**-46 044**	**0**	**0**

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

Uppskjuten skatt ska enligt IAS 12 Inkomstskatter redovisas avseende temporära skillnader mellan skattemässig och redovisningsmässig värdering på samtliga tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning. Dock gäller att uppskjuten skatt inte skall redovisas första gången en tillgång tas upp i balansräkningen, s.k. initial recognition exemption. Detta är av stor betydelse för koncernen som förvärvar fastigheter där det skattemässiga värdet avviker från det redovisade. Det skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 2 588 (2 770) mkr per 31 december 2021, vilket innebär att uppskjuten skatt inte redovisas för motsvarande temporära skillnader om 85 (60) mkr i Rapport över finansiell ställning.

Se även not 22 för mer information.

Transaction 09222115557463248493 Signed F, AÖ, 1A, PD

Not 11 Innehav utan bestämmande inflytande

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

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

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

	Areim Investment 3-1 AB		Areim Investment 3-5 AB	
Rapport över totalresultatet i sammanhanget (tkr)	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	-	-	-	-
Årets resultat	60 214	94 952	11 965	54 716
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	**60 214**	**94 952**	**11 965**	**54 716**
Resultat hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande	*21 345*	*33 857*	*3 743*	*24 461*

Årets resultat	**Areim Investment 3-1 AB**		**Areim Investment 3-5 AB**	
Balansräkning i sammandrag (tkr)	**31-dec-21**	**31-dec-20**	**31-dec-21**	**31-dec-20**
Anläggningstillgångar	467 133	573 710	1 112 724	1 084 435
Omsättningstillgångar	13 183	5 392	35 974	67 184
Summa tillgångar	**480 316**	**579 102**	**1 148 698**	**1 151 619**
Långfristiga skulder	-	-	-	5 583
Kortfristiga skulder	75	75	4 771	75
Summa skulder	**75**	**75**	**4 771**	**5 658**
Nettotillgångar	**480 241**	**579 027**	**1 143 927**	**1 145 961**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	*168 838*	*206 072*	*557 845*	*561 102*

Summa skulder	**Areim Investment 3-1 AB**		**Areim Investment 3-5 AB**	
Kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 996	-5 998	-6 022	-11 826
Kassaflöde från investeringsverksamheten	171 095	28 634	17 304	149 797
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-159 054	-20 248	-14 257	-213 571
Ökning/Minskning av likvida medel	**8 045**	**2 388**	**-2 975**	**-75 600**

Det föreligger restriktioner för Koncernen att använda tillgångar från dotterföretaget för att reglera Koncernens skulder. Restriktionerna utgörs av aktiebolagslagens regler om värdeöverföringar, bolagsordningens regler för bolagets verksamhet samt avtal mellan aktieägarna om hur medel i dotterföretaget får användas och ska fördelas mellan delägarna.
Ovan nämnda restriktioner påverkar samtliga tillgångar i såväl Areim Investment 3-1 AB som Areim Investment 3-5 AB.

Not 12 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
Andelar i koncernföretag tkr	**31-dec-21**	**31-dec-20**
Ingående balans	280 082	280 082
Utgående balans	**280 082**	**280 082**

Specifikation av moderföretagets direkta innehav av andelar i koncernföretag per 31 december 2021. Beloppen avser respektive underkoncern.

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %	Redovisat värde (tkr)
Areim Holding 3 AB	559035-6027	Stockholm	50 000	100	100	150 032
Areim Holding Finland 3 AB	559091-2456	Stockholm	50 000	100	100	130 050
Utgående balans						**280 082**

Specifikation av moderföretagets indirekta innehav av andelar i koncernföretag per 31 december 2021

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %
Areim Investment 3-1 AB	559035-6035	Stockholm	18 000	34	84
Areim Investment 3-2 AB	559091-2555	Stockholm	50 000	100	100
Areim Investment 3-3 AB	559102-6843	Stockholm	50 000	100	100
Areim Investment 3-3 Oy	2729643-8	Helsingfors	2 500	100	100
Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 9	2140418-6	Helsingfors	2 500	100	100
Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 15	2126813-7	Helsingfors	2 500	100	100
Areim Investment 3-5 AB	559111-1165	Stockholm	50 000	50	91
Areim Investment 3-8 AB	559122-7425	Stockholm	50 000	100	100
Areim Investment 3-10 AB	559133-9428	Stockholm	50 000	100	100
Areim Stockholm Trängkåren AB	559133-9436	Stockholm	50 000	100	100
Areim Investment 3-11 AB	559146-0711	Stockholm	5 000	100	100
Areim Investment 3-12 Oy	2916660-2	Helsingfors	250	100	100
Kiinteistö Oy Helsingin Lemuntie 7	1640645-1	Helsingfors	50	100	100
Kiinteistö Oy New Lemuntie 3-5	2798556-7	Helsingfors	2 500	100	100
Areim Investment 3-13 Oy	2916658-1	Helsingfors	290	100	100
Kiinteistö Oy New Ruoholahdenkatu	2798549-5	Helsingfors	2 510	100	100
Areim Investment 3-15 Oy	2916655-7	Helsingfors	250	100	100
Kiinteistö Oy Tekniikantie 4	2798552-4	Helsingfors	17 200	100	100
Areim Investment 3-16 Oy	2916657-3	Helsingfors	290	100	100
Kiinteistö Oy Vaasan Monopol Fastighets AB	2798548-7	Helsingfors	15 000	100	100
Areim Investment 3-18 AB	559159-6795	Stockholm	50 000	100	100

Not 13 Goodwill

Anskaffningsvärde	31-dec-21	31-dec-20
Ingående balans	**0**	**170 981**
Försäljning/utrangering	-	-170 981
Utgående balans	**0**	**0**

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde över resultatet.

Koncernen (tkr)	2021	2020
Ingående balans	3 277 436	3 604 571
Ny-, till- och ombyggnation	47 786	308 843
Avyttringar	-242 173	-725 866
Värdeförändringar, orealiserade	297 090	130 554
Värdeförändringar, realiserade	13 906	1 976
Omräkningsdifferenser	19 556	-42 642
Utgående balans	**3 413 601**	**3 277 436**

Förvaltningsfastigheterna består, vid årets slut, av åtta hyresfastigheter som hyrs ut till externa hyresgäster. Hyreskontrakt avseende kontor och butiker upprättas initialt på en hyrestid som i Sverige normalt omfattar 3-5 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. I Finland är det även vanligt förekommande med avtal som löper utan en fast hyrestid. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under 2021.

Väsentliga åtaganden

Koncernen har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. De flesta är mindre underhålls- och hyresgästanpassnings-projekt. Vid årsskiftet fanns återstående avtalsenliga åtaganden om 62 291 tkr (64 840 tkr).

Värderingsmetod

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

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

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

Värderingsantaganden 31 December 2021	Sverige	Finland
Genomsnittlig kontrakterad hyra	2 851 kr/kvm	1 344 kr/kvm
Bedömd marknadshyra	2 851 kr/kvm	320 - 2 698 kr/kvm
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt	1,6 år	1,9 år
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	0,1	0,281
Bedömd långsiktig vakansnivå	5,00%	5,3-15,0%
Bedömt driftnetto	2 140 kr/kvm	-236 - 1 806 kr/kvm
Inflationstakt	1,0 - 2,0%	0,014
Diskonteringsränta	5,9%	5,7-10,8%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	3,8%	4,1-9,2%

Not 14 Förvaltningsfastigheter forts.

Värderingsantaganden 31 December 2020	Sverige	Finland
Genomsnittlig kontrakterad hyra	1 971 kr/kvm	1 280 kr/kvm
Bedömd marknadshyra	2 578 kr/kvm	416 - 2 791 kr/kvm
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt	1,6 år	1,9 år
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	0,10%	25,1%
Bedömd långsiktig vakansnivå	5%	6-16%
Bedömt driftnetto	2 140 kr/kvm	-82 - 1 931 kr/kvm
Inflationstakt	1,0 - 2,0%	0,014
Diskonteringsränta	5,9%	5,6-10,6%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	3,8%	4,2-9,2%

Känslighetsanalys värdering

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

Värdepåverkan i mkr	Förändring	31-dec-21	31-dec-20
Marknadshyra	+/-5%	+/- 370 Mkr	+/- 267 Mkr
Vakansnivå	+/-3%	-/+ 27 Mkr	-/+ 22 Mkr
Driftnetto	+/-5%	+/- 281 Mkr	+/- 201 Mkr
Diskonteringsränta	+/-0,5 procentenhet	-/+ 135-141 Mkr	-/+ 116-120 Mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,5 procentenhet	-/+ 256-319 Mkr	-/+ 285-352 Mkr

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

Koncernen tkr	2021	2020
Intäkter	183 394	270 604
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-80 815	-113 813
Värdeförändringar fastigheter	310 996	132 530

Not 15 Finansiella placeringar

	Koncernen		Moderföretaget	
Finansiella placeringar tkr	31-dec-21	31-dec-20	31-dec-21	31-dec-20
Ingående balans	1 652 562	1 665 030	-	-
Investeringar	30 347	-	-	-
Utbetalning från finansiella placeringar	-201 978	-129 027	-	-
Värdeförändringar redovisade i årets resultat	34 062	-100 537	-	-
Utdelning	64 864	217 096	-	-
Utgående balans	**1 579 857**	**1 652 562**	**0**	**0**

Specifikation av koncernens finansiella placeringar

Företagsnamn	Org nr	Säte	Antal andelar	Röstandel	Kapitalandel	Redovisat värde
Audrey Scandinavian Topco S.à r.l.*	B 201.816	Luxemburg	95	19	19	467 133
Polar Topco S.à r.l.	B 215.535	Luxemburg	1200	10	10	1 112 724

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

En förändring i kursen på NOK respektive EUR mot SEK med +/- 10% påverkar värdet på de finansiella placeringarna med +/- 10 miljoner kronor respektive +/- 0,2 miljoner kronor.

Transaction 09222115557433248493 Signed E, AÖ, IA, PD

Not 16 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Koncernen äger 50 procent av aktierna i Kista Valley AB och Kista Park AB. 39 procent av aktierna i Areim Investment 3-9 AB samt 50 procent av aktierna i Kiinteistö OY Helsingin Erottajankadun Huippu som äger en kontorsfastighet i centrala Helsingfors. I tabellen nedan framgår mer information.

Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-21	31-dec-20	31-dec-21	31-dec-20
Ingående balans	494 644	117 279	-	-
Förvärv	-	360 882	-	-
Aktieägartillskott	6 485	11 472	-	-
Tillkommande resultatandel	8 770	5 011	-	-
Utgående balans	**509 899**	**494 644**	**0**	**0**

Specifikation av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Företagsnamn	Org. nummer	Säte	Röstandel, %	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Kista Valley AB	556950-2189	Stockholm	50	50	36 823
Kista Park AB	556950-2155	Stockholm	50	50	36 823
Helsingin Erottajankadun Huippu AB	556898-5484	Helsingfors	50	50	92 263
Areim Investment 3-9 AB	559133-9352	Stockholm	39	39	343 990
					509 899

Not 17 Kundfordringar

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

Åldersfördelade kundfordringar Dagar	Koncernen	
	31-dec-21	31-dec-20
Ej förfallet	81	1 793
1-30	-	-
31-90	-	-
91-	-	-
Förväntade kreditförluster	-	-
Utgående balans	**81**	**1793**

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

Transaction 09222115557463248493 Signed F_AÖ,1A,PD

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-21**	**31-dec-20**	**31-dec-21**	**31-dec-20**
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 248	11 375	11 248	11 375
Övriga förutbetalda kostnader	3 511	5 335	-	264
Upplupna ränteintäkter från intresseföretag/JV	2 637	2 067	-	-
Upplupna ränteintäkter från koncernföretag	-	-	49 738	60 952
Upplupna intäkter	2 772	959	-	-
Utgående balans	**20 168**	**19 736**	**60 986**	**72 591**

Not 19 Eget kapital

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

Kvotvärdet per aktie uppgår till 1 SEK.

Utdelning

Styrelsen föreslår inte någon utdelning för år 2021.

Fritt eget kapital

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

Not 20 Räntebärande skulder

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

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-21**	**31-dec-20**	**31-dec-21**	**31-dec-20**
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	1 966 285	1 674 097	10 118	-
Finansieringskostnader	-1 306	-1 602	-	-
Utgående balans	**1 964 979**	**1 672 495**	**10 118**	**0**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	6 192	49 049	-	-
Utgående balans	**6 192**	**49 049**	**0**	**0**
Utgående balans, räntebärande skulder	**1 971 171**	**1 721 544**	**10 118**	**0**

Villkor och återbetalningstider

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

Ränte- och kreditförfallostruktur	Räntebindning			Kreditbindning	
Förfall, år	**tkr**	**Snittränta, %**	**Andel, %**	**tkr**	**Andel, %**
2022	10 118		0,5	10 118	0,5
2023	310 561	4,63	15,7	310 561	15,7
2024	-	-	-	-	-
2025	1 455 156	1,54	73,8	1 455 156	73,8
2026	-	-	-	-	-
2026>	196 642	0,60	10,0	196 642	10,0
Total	**1 972 477**	**2,25**	**100,0**	**1 972 477**	**100,0**

Transaction 09222115557463248493 Signed F, AÖ, IA, PD

Not 21 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-21**	**31-dec-20**	**31-dec-21**	**31-dec-20**
Vid årets början	9 834	-4 182	-	-
Värdeförändringar, orealiserade	-34 252	13 851	-	-
Valutakursomräkning	-97	165	-	-
Utgående balans	**-24 515**	**9 834**	**-**	**-**

Derivat, tkr

Förfall, år	**Ränte-swappar**	**Ränte-cappar**	**Valuta-derivat**	**Totalt derivat**	**Snittränta räntederivat, %**	**Strikepris räntetak, %**
2022	-948	-	-13 547	**-14 495**	27%	
2023	-11 087	-	1 530	**-9 557**	45%	
2024	-	-	-	**-**	-	-
2025	-463	-	-	**-463**	56%	
2026	-	-	-	**-**	-	-
2026>	-	-	-	**-**	-	-
Total	**-12 498**	**-**	**-12 017**	**-24 515**	**43%**	**0**
Varav kortfristiga	*-948*		*-13 547*	**-14 495**		
Varav långfristiga	*-11 550*		*1 530*	**-10 020**		

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 22 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-21**	**31-dec-20**	**31-dec-21**	**31-dec-20**
Uppskjuten skattefordran	4 094	11 865	-	-
Uppskjuten skatteskuld	-186 672	-122 663	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-182 578**	**-110 798**	**0**	**0**

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-21**	**31-dec-20**	**31-dec-21**	**31-dec-20**
Skattemässiga underskott	492 705	567 563	222 441	200 616
Summa uppskjuten skatt	**492 705**	**567 563**	**222 441**	**200 616**

De skattemässiga underskottsavdragen förfaller inte enligt rådande skatteregler.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-21**	**31-dec-20**	**31-dec-21**	**31-dec-20**
Förutbetalda hyresintäkter	33 483	25 889		
Upplupna fastighetskostnader	4 035	8 719	-	-
Upplupna räntekostnader	1 357	2 916	-	-
Upplupna övriga kostnader	801	1 424	687	1 325
Utgående balans	**39 676**	**38 948**	**687**	**1 325**

Transaction 09222115557463248493 Signed E, AÖ, 1A, PD

Not 24 Finansiella instrument per kategori

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

		31-dec-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		1 579 857	**1 579 857**
Fordran på intresseföretag/JV		38 000		**38 000**
Kundfordringar		81		**81**
Övriga fordringar		3 149		**3 149**
Upplupna intäkter		2 637		**2 637**
Derivatinstrument	2		2 268	**2 268**
Likvida medel		476 248		**476 248**
Summa		**1 030 014**	**1 582 125**	**2 612 139**
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder		1 971 171		**1 971 171**
Derivatinstrument	2		26 783	**26 783**
Leverantörsskulder		13 996		**13 996**
Övriga skulder		3 594		**3 594**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		39 676		**39 676**
Summa		**2 028 437**	**26 783**	**2 055 220**

		31-dec-20		
Koncernen tkr	**Nivå**	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	**Summa Redovisat värde**
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	3		1 652 562	**1 652 562**
Fordran på intresseföretag/JV		38 000		**38 000**
Kundfordringar		1 793		**1 793**
Övriga fordringar		5 742		**5 742**
Upplupna intäkter		2 067		**2 067**
Derivatinstrument	2		41 476	**41 476**
Likvida medel		137 378		**137 378**
Summa		**679 624**	**1 694 038**	**2 373 662**
Finansiella skulder				**0**
Räntebärande skulder		1 721 544		**1 721 544**
Derivatinstrument	2		31 642	**31 642**
Leverantörsskulder		18 519		**18 519**
Övriga skulder		13 529		**13 529**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 948		**38 948**
Summa		**1 792 540**	**31 642**	**1 824 182**

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

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

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

Not 25 Kapitalhantering och finansiella risker

Kapitalhantering

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

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

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

Koncernens belåningsgrad, exklusive finansiella placeringar och joint venture, den 31 december 2021 uppgick till 54 procent (2020: 50 procent).

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

Finansiella risker

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

Kreditrisk

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

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

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. I vissa fall begärs säkerhet i form av till exempel depositioner eller bankgarantier. Vid årsskiftet fanns förfallna fordringar om ett värde av 0 tkr (413 tkr). När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

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

Förväntade kreditförluster finansiella tillgångar

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

Likviditetsrisk

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

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

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

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

Not 25 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	140 109	27 911	1 753 303	151 759	**2 073 082**	**1 971 171**
Derivatinstrument	-189	-1 714	5 907	0	**4 004**	**26 783**
Leverantörsskulder	13 996				**13 996**	**13 996**
Övriga skulder		3 594			**3 594**	**3 594**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 676				**39 676**	**39 676**
Summa	**193 592**	**29 791**	**1 759 209**	**151 759**	**2 134 352**	**2 055 220**

	31-dec-20					
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	16 576	65 536	1 569 241	150 073	**1 801 426**	**1 721 544**
Derivatinstrument	3 034	9 161	14 974		**27 169**	**31 642**
Leverantörsskulder	18 519				**18 519**	**18 519**
Övriga skulder	9 913	902	2 714		**13 529**	**13 529**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 875	73			**38 948**	**38 948**
Summa	**86 917**	**75 672**	**1 586 929**	**150 073**	**1 899 591**	**1 824 182**

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 95% av de externa lånebeloppen säkrade via ränteswappar, räntetak eller fast ränta, se not 21.

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

Transaction 09222115557463248493 Signed F_AÖ,1A,PD

Not 25 Kapitalhantering och finansiella risker forts

Koncernen tkr	Ändring av marknads-räntan	31-dec-21 2022	2023	2024	2025	2026
Räntebärande skulder	+1%	-15 641	-5 247	-1 538	-1 534	-1 534
Räntebärande skulder*	-1%	14 494	4 138	1 538	1 534	1 534

Koncernen tkr	Ändring av marknads-räntan	31-dec-20 2021	2022	2023	2024	2025
Räntebärande skulder	+1%	-1 465	-247	-245	1 672	1 756
Räntebärande skulder*	-1%	3 026	1 849	714	-1 482	-1 389

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

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

Koncernen tkr	31-dec-21 Brutto-exponering	Valutasäkring	Netto-exponering	Känslighet vid kurs +/-10%
EUR	1 121 342	-1 110 549	10 793	+/- 1 079
NOK	95 800	-	95 800	+/- 9 580

Koncernen tkr	31-dec-20 Brutto-exponering	Valutasäkring	Netto-exponering	Känslighet vid kurs +/-10%
EUR	1 247 110	-1 055 604	191 506	+/- 19 151
NOK	134 722	-	134 722	+/- 13 472

Koncentrationsrisk
Koncernens största hyresgäst per 31 december står för 45 procent (39%) av hyresintäkterna

Not 26 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	31-dec-21			
Koncernen tkr	**Långfristiga skulder**	**Derivatskuld**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**1 672 495**	**31 642**	**49 049**	**1 753 186**
Kassaflödespåverkande				**0**
Upptagna lån	354 939			**354 939**
Aktiverade finansieringskostnader	30 077			**30 077**
Amortering av lån	-6 088		-6 192	**-12 280**
Icke kassaflödespåverkande				
Avgående skulder vid försäljning	-127 812			**-127 812**
Värdeförändring		-5 032		**-5 032**
Avskrivningar	-4 621			**-4 621**
Omklassificeringar	36 665		-36 665	**0**
Omräkningsdifferens	9 324	173		**9 497**
Vid årets slut	**1 964 979**	**26 783**	**6 192**	**1 997 954**

	31-dec-20			
Koncernen tkr	**Långfristiga skulder**	**Derivatskuld**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	1 934 252	41 819	34 217	**2 010 288**
Kassaflödespåverkande				**0**
Upptagna lån	1 566		57 303	**58 869**
Aktiverade finansieringskostnader	-364			**-364**
Amortering av lån			-24 526	**-24 526**
Amortering av leasingskuld			-7 578	**-7 578**
Icke kassaflödespåverkande				
Tillkommande leasingskulder	4 142			**4 142**
Värdeförändring		-9 728		**-9 728**
Avskrivningar	-2 063			**-2 063**
Skulder i sålda koncernföretag	-241 892		-10 367	**-252 259**
Omräkningsdifferens	-23 146	-449		**-23 595**
Vid årets slut	**1 672 495**	**31 642**	**49 049**	**1 753 186**

	31-dec-21		
Moderföretaget tkr	**Långfristiga skulder**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	-	-	**0**
Kassaflödespåverkande			
Upptagna lån	13 500	-	**13 500**
Amortering av lån	-3 382	-	**-3 382**
Vid årets slut	**10 118**	**0**	**10 118**

	31-dec-20		
Moderföretaget tkr	**Långfristiga skulder**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	-	-	**0**
Kassaflödespåverkande			
Upptagna lån	-	85 350	**85 350**
Amortering av lån	-	-84 350	**-84 350**
Vid årets slut	**0**	**1 000**	**1 000**

Not 27 Försäljning av dotterföretag

Koncernen tkr	31-dec-21	31-dec-20
Sålda tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	242 173	712 803
Immateriella anläggningstillgångar	-	176 638
Övriga långfristiga tillgångar	-	46 171
Rörelsefordringar	277	36 831
Likvida medel	2 344	19 416
Summa tillgångar	**244 794**	**991 859**
Räntebärande skulder	127 812	207 599
Övriga långfristiga skulder	-	79 083
Uppskjutna skulder	5 339	12 734
Kortfristiga rörelseskulder	3 334	226 344
Summa avsättningar och skulder	**136 485**	**525 760**
Nettotillgångar	**108 309**	**466 099**
Köpeskilling	118 692	113 288
- varav inbetalt	117 111	95 597
Avgår: Likvida medel i de sålda verksamheterna	-2 344	-19 416
Påverkan på likvida medel	**114 767**	**76 181**

Försäljningen under året avser Atomitie-portföljen under andra kvartalet.

Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	31-dec-21	31-dec-20	31-dec-21	31-dec-20
I form av ställda säkerheter för egna skulder				
Fastighetsinteckningar	1 649 848	1 493 774	-	-
Andelar i koncernföretag	1 019 875	1 070 133	-	-
Lån till koncernföretag	79 526	59 450	-	-
Finansiella placeringar	1 112 724	1 078 852	-	-
Bankkonton	14 442	27 244	-	-
Rättigheter enligt försäkringsavtal*	-	-	-	-
I form av ställda säkerheter för joint ventures skulder				
Andelar i joint venture	73 645	19 662	-	-
Summa	**3 950 061**	**3 749 115**	**0**	**0**

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

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

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

Transaction 09222115557463248493 Signed FF, AÖ, 1A, PD

Not 29 Närstående

Areim Management 3 AB är delägare i Bolaget.

Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Areim AB ingår i samma koncern som Areim Management 3 AB.

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

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

Bolagets dotterföretag framgår av not 12.

Sammanställning över närståendetransaktioner

	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	-56 058	-	14 064	-

	31-dec-20			
Koncernen tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-54 652	-	13 050	-11 685

	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	-46 814	-	11 248	-
Dotterföretag	4 045	51 009	81 079	-

	31-dec-20			
Moderföretag tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-46 959	-	11 374	-11 685
Dotterföretag	7 568	61 079	1 528 243	-

Not 30 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-21**	**31-dec-20**
Eget kapital hänförligt till Moderföretagets ägare		**3 078 046**	**2 965 460**
Justeringar, INREV NAV			
Uppstartskostnader, periodiseras över fem år	1	-	-
Värdering till verkligt värde av uppskjuten skatt	2	147 776	94 039
Värdering till verkligt värde av joint venture	3	9 935	17 775
INREV NAV		**3 235 757**	**3 077 274**

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

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

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

Not 31 Händelser efter balansdag

Efter balansdagen har utdelning gjorts med 340 mkr den 26e januari 2022.

Not 32 Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kronor	
Balanserade vinstmedel	1 589 391 305
Utdelning enligt extra bolagsstämma den 26e januari 2022	-340 000 000
Årets resultat	25 112 653
Summa till årsstämman disposition	**1 274 503 958**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägare med B-aktier	0
Utdelas till aktieägare med A-aktier	0
Balanseras i ny räkning	1 274 503 958
Summa	**1 274 503 958**

Styrelsens underskrift

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

Leif Andersson	**Anna Ösund-Ireland**	**Erik Turai**
Ordförande	Styrelsesuppleant	Styrelseledamot

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

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Transaction 09222115557463248493 Signed F, AÖ, IA, PD

Verification

Transaction 09222115557465248493

Document

Areim Fastigheter 3 AB - Årsredovisning 2021 (20220310)
Main document
39 pages
Initiated on 2022-03-17 17:05:58 CET (+0100) by Bengt Wahlström (BW)
Finalised on 2022-03-18 15:29:25 CET (+0100)

Initiator

Bengt Wahlström (BW)
AREIM AB
bengt.wahlstrom@areim.se
+46702288592

Signing parties

Erik Turai (ET)
Areim AB
ID number 6509080070
erik.turai@areim.se
+46722525074

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Erik Turai"
Signed 2022-03-17 17:30:42 CET (+0100)

Anna Ösund-Ireland (AÖ)
Areim AB
ID number 7202172909
anna.osund-ireland@areim.se
+46720796672

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Anna Charlotta Ösund Ireland"
Signed 2022-03-17 18:21:36 CET (+0100)

Leif Andersson (LA)
Areim AB
ID number 6508280135
leif.andersson@areim.se
+46704546520

BankID

The name returned by Swedish BankID was "LEIF

Peter Dahllöf (PD)
KPMG
ID number 7204185594
peter.dahllof@kpmg.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "PETER DAHLLÖF"

Verification

Transaction 09222115557465248493

ANDERSSON" *Signed 2022-03-17 17:40:38 CET (+0100)*	*Signed 2022-03-18 15:29:25 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



DocuSign Envelope ID: 71A047EB-E0D4-46E7-B113-A8E4EFF10635

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Fastigheter 3 AB för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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.

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 3 AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:
Peter Dahllöf
4EE6D69CA10640B...

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 71A047EBE0D446E7B113A8E4EFF10635
Status: Completed
Subject: Revisionsberättelse Areim Fastigheter 3 AB
Source Envelope:
Document Pages: 2
Signatures: 1
Certificate Pages: 2
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Christer Emanuelsson
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
christer.emanuelsson@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
2022-03-18 | 15:25

Holder: Christer Emanuelsson
christer.emanuelsson@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Peter Dahllöf
peter.dahllof@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Peter Dahllöf
4EE6D69CA10640B...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 2022-03-18 | 15:26
Viewed: 2022-03-18 | 15:34
Signed: 2022-03-18 | 15:34

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 14f7bb0c-b688-557f-8b37-341e04671d48
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2022-03-18 | 15:34

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2022-03-18 | 15:26
Certified Delivered	Security Checked	2022-03-18 | 15:34
Signing Complete	Security Checked	2022-03-18 | 15:34
Completed	Security Checked	2022-03-18 | 15:34

Payment Events	Status	Timestamps

From: "arsredovisning@bolagsverket.se" <arsredovisning@bolagsverket.se>
Date: 23 Nov 2022 10:09:42 +0100
To: "PD-DelarDatumDFARAB" <PDDelarDatumDFARAB@bolagsverket.se>
Subject: VB: Ärendenummer 9316299/2022
Attachments: Areim Fastigheter 3 AB - Annual report 2021 (swe) (1).pdf

---

Matilda Andersson
Konsult

Bolagsverket, 851 81 Sundsvall, Telefon: 0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se – http://www.bolagsverket.se

Tänk på miljön innan du skriver ut det här e-postmeddelandet!
Förenkla ditt företagande – använd våra e-tjänster!

Från: Mikael Helin <Mikael.Helin@areim.se>
Skickat: den 23 november 2022 09:52
Till: arsredovisning@bolagsverket.se
Ämne: Ärendenummer 9316299/2022

Hej,
Bifogar koncernredovisningen inklusive revisionsberättelse som efterfrågas i ärendet med ärendenummer 9316299/2022 avseende Areim Investment 3-3 AB, org nr 559102-6843

Med vänlig hälsningar / Kind regards
Mikael Helin

Mikael Helin
Fund Controller

areim

Norrlandsgatan 18 | SE-111 43 Stockholm | Sweden
Tel: +46 (0)8 522 467 57 | Mobile +46 (0)720 70 91 02
mikael.helin@areim.se | www.areim.se

Important Notice: The information contained in this message is intended solely for the use of the addressee and may contain legally privileged information.
If you have received this e-mail in error, please advise the sender and delete the e-mail immediately.
The sender disclaims all liability for computer viruses or other defects and for any loss or damage which may result from this e-mail or any file attached.

This message and any files attached with it are provided for informational purposes only and should not be construed as legal, tax, accounting, investment or other advice.

No representation is made that it is accurate or complete and it may be subject to change without notice. Any comments or statements made herein do not necessarily reflect those of Areim AB, its subsidiaries and affiliates.

Areim AB, its subsidiaries and affiliates may save your name and contact details for future reference wherein we comply with the General Data Protection Regulation.
If you wish to read more about how we use and protect information, and your rights in relation to this, please visit our website https://www.areim.se/en/about-areim/processing-of-your-personal-data/