

ank=20250708;2025071016647

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Areim Fastigheter 4 (D) AB
559172-3027

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 faststälts på årsstämma den 2025-06-02, Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2025-06-30

Leif Andersson
Styrelseordförande

Areim Fastigheter 4 (D) AB

Org.nummer: 559172-3027

Årsredovisning

2024



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Rapport över kassaflöden	9
Redovisningsprinciper och noter	10
Årsredovisningens undertecknande	17
Revisionsberättelse	18

enk=20250708;2025071016649



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

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Fastigheter 4 (D) AB (org.nr 559172-3027, "Bolaget") med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management 4 AB (559156-2466) med säte i Stockholm. Bolaget ingår inte i någon överordnad koncernredovisning.

Aktiekapitalet är fördelat på 50 000 aktier.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska tillsammans med sitt systerföretag, Areim Fastigheter 4 (Eq) AB, direkt eller indirekt, äga, förvalta och utveckla fastigheter. Investeringarna sker genom ett gemensamt ägt bolag, Areim Holding 4 AB, i vilket Bolaget äger 14,9 procent.

Resultat och finansiell ställning

Bolagets rörelseresultat uppgick till -13,8 Mkr (-9,9 Mkr) och resultat efter skatt uppgick till 1,6 Mkr (45,1 Mkr). Den positiva resultatutvecklingen förklaras främst av värdeförändringar från finansiella investeringar samt kapitalandelslån. Balansomslutningen uppgick till 741,5 Mkr (715,0 Mkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året mottagit kapitalandelslån om ytterligare MSEK 95,6 och amorterat MSEK -3,0 av lånen. Utöver det har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget ska 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 och 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 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.

Bolaget har som målsättning att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 60 procent av fastighetsvärdet. Bolaget har även som mål att säkra kassaflödesrisken i räntebetalningar på det sätt som bäst stämmer överens med affärsplanen för respektive investering. Investeringar kan ske i andra länder vilket innebär att valutarisker kan förekomma. För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 17.

ank=20250708;2025071016650



Hållbarhet

Utgångspunkten i Bolagets hållbarhetsstrategi är att lämna något bättre till framtida generationer genom att skapa långsiktigt hållbara värden för alla våra intressenter. Detta uppnår vi genom att kontinuerligt arbeta enligt ett förhållningssätt inom vilket miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter går hand i hand för att möjliggöra största möjliga positiva inverkan.

Hållbarhetsstrategin har delats in i tre fokusområden:

- Transition to green
- It is all about people
- Delivering on promises

Under 2024 har Bolaget genom sina investeringar fortsatt att utveckla arbetet med, respektive uppföljningen av, hållbarhetsfrågor i verksamheten. Bland annat i form av nedan.

- Tagit fram en omfattande Net Zero-strategi på såväl fond som investeringsnivå med fokus på energieffektivisering samt ökad användning av förnybar energi.
- Etablerat ESG-faktorer, i form av klimatrelaterade respektive sociala risker, som en obligatorisk del av due diligence-processen för potentiella investeringar.
- Integrerat detaljerade ESG-mål på investeringsnivå i affärsplanerna.
- Genomfört en analys av klimatrelaterade risker fördelad mellan fysiska risker samt omställningsrisker, de senare med stöd av CRREM-verktyget.
- Formulerat en uppförandekod för leverantörer.

Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

SFDR är EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar (EU 2019/2088) vilken har som syfte att skapa en standard för hur hållbarhetsrisker avseende finansiella produkter ska redovisas. Den första delen av SFDR trädde i kraft den 10 mars 2021. Förordningen syftar till att skapa en mer hållbar finansmarknad genom att öka transparensen kring hållbarhet och hållbarhetsrisker i finansiella produkter samt ett standardiserat rapporteringsformat.

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

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

Bolaget har för räkenskapsåret 2024 frivilligt valt att lämna upplysning om portföljens taxonomilinjerade andel.

När en fastighet är linjerad med EU:s taxonomi betraktas 100 procent av fastighetens omsättning, CAPEX samt OPEX också som linjerade med taxonomi. Den taxonomilinjerade andelen för portföljen som helhet beräknas således, i alla tre kategorier, som det viktade genomsnittet av fastigheternas andel av portföljens totala marknadsvärde och fastigheternas procentuella linjering.

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

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

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	1,561	-45,127	41,400	9,234
Årets resultat	1,561	-45,127	41,400	9,234
Eget kapital	1,611	1,606	48,359	9,284
Balansomslutning	741,482	715,022	759,424	640,352
Soliditet %	0%	0%	6%	1%

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor

Balanserat resultat	4
Årets resultat	1,560,883
Summa till årsstämmans disposition	1,560,887

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande

Kronor

Utdelas till aktieägare med A-aktier	1,560,885
Balanseras i ny räkning	2
Summa	1,560,887

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Styrelsen för Areim Fastigheter 4 (D) AB, 559172-3027, har föreslagit att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om sammanlagt 1 560 885 kronor.

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

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

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

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

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

ank=20250708;2025071016652



Resultaträkning

tkr	Not	2024	2023
Administrationskostnader		-13,846	-9,932
Rörelseresultat		-13,846	-9,932
Resultat från finansiella placeringar	11	-40,154	-57,445
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	55,571	22,260
Räntekostnader och liknande poster	9	-10	-10
Resultat efter finansiella poster		1,561	-45,127
Skatt	10	-	-
Årets resultat		1,561	-45,127
Övrigt totalresultat			

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

ank=20250708;2025071016653



Balansräkning

tkr	Not	31-Dec-24	31-Dec-23
Tillgångar			
Finansiella investeringar	11	738,331	711,543
Summa anläggningstillgångar		738,331	711,543
Övriga fordringar		3	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2,471	2,455
Likvida medel	16	677	971
Summa omsättningstillgångar		3,151	3,479
SUMMA TILLGÅNGAR		741,482	715,022
Eget kapital			
Bundet eget kapital	13		
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		0	46,683
Årets resultat		1,561	-45,127
Summa fritt eget kapital		1,561	1,556
SUMMA EGET KAPITAL		1,611	1,606
Kapitalandelslån	14	739,771	702,707
Summa långfristiga skulder		739,771	702,707
Leverantörsskulder		14	57
Skulder till koncernföretag		-	10,634
Övriga skulder		86	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	-	18
Summa kortfristiga skulder		100	10,709
SUMMA SKULDER		739,871	713,416
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		741,482	715,022

ank=20250708;2025071016654



Rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital, 01/01/2023	50	6,909	41,400	48,359
Överfört till ny räkning		41,400	-41,400	0
Utdelning		-1,626		-1,626
Årets resultat			-45,127	-45,127
Utgående eget kapital, 31/12/2023	50	46,683	-45,127	1,606

tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital, 01/01/2024	50	46,683	-45,127	1,606
Överfört till ny räkning		-45,127	45,127	0
Utdelning		-1,556		-1,556
Årets resultat			1,561	1,561
Utgående eget kapital, 31/12/2024	50	0	1,561	1,611

ank=20250708;2025071016655



Rapport över kassaflöden

tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1,561	-45,127
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Värdeförändring av finansiella skulder	14	-55,533	-22,210
Värdeförändring finansiella investeringar		40,154	57,445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-13,818	-9,892
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		34	-346
Förändring av rörelseskulder		-10,609	-11,391
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-24,393	-21,629
Investeringsverksamheten			
Förvärv finansiella anläggningstillgångar		-66,942	-13,812
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-66,942	-13,812
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-1,556	-1,626
Erhållna kapitalandelslån		95,577	73,054
Återbetalning kapitalandelslån		-2,980	-37,102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		91,041	34,326
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		971	2,086
Likvida medel vid årets slut		677	971

ank=20250708;2025071016656



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för Hållbarhets- och Finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2018). Även Rådet för Hållbarhets- och Finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att Bolaget i årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Bolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 30 april 2025 för fastställelse.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Ändringar avseende IFRS 9 relaterade till klassificering och värdering av finansiella instrument kommer att träda i kraft 2026 om de godkänns av EU. Från och med 2027 är IFRS 18 planerad att ersätta IAS 1. Den nya standarden innebär bland annat stora förändringar avseende presentationen av resultaträkningen.

Lanseringen av IFRS 18 förväntas ha viss inverkan på Bolagets finansiella rapporter, men ingen analys har ännu genomförts som påvisar effekterna. Förändringarna gällande standarden IFRS 9 bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Nya ändringar avseende IAS 1, IFRS 16, IAS 7 och IFRS 7 har trätt i kraft under 2024. Ingen av ändringarna bedöms ha någon inverkan på Bolagets finansiella rapporter.

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

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

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom finansiella placeringar och kapitalandelsån som är värderade till verkligt värde.

Not 3 Redovisningsvaluta

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

Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

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

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

Not 5 Väsentlig information om redovisningsprinciper

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. I det finansiella nettot ingår även resultat från finansiella placeringar samt värdeförändring av de kapitalandelslån som Bolaget erhållit. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Not 5 Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel samt finansiella investeringar. På skuldsidan återfinns upplupna kostnader, övriga kortfristiga skulder samt kapitalandelslån.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader.

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet består av finansiella placeringar. Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till verkligt värde. Övriga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde består av likvida medel. Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden.

Finansiella skulder

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde består av leverantörsskulder och övriga skulder. Kapitalandelslån värderas till verkligt värde via resultatet för att undvika bristande symmetri i redovisningen gentemot de finansiella investeringarna.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Kassaflödesanalys

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

Not 6 Uppgifter om moderbolaget

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

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Värdering av finansiella investeringar

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Värdeförändring av kapitalandelslån	55,533	22,210
Ränteintäkter, övriga	38	50
Summa	55,571	22,260

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2024	2023
Värdeförändring av kapitalandelslån	-	0
Räntekostnader, övriga	-10	-10
Summa	-10	-10

ank=20250708;2025071016659

Not 10 Skatt	2024	2023
Periodens skattekostnad	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Summa aktuell skatt	-	-
Avstämning av effektiv skatt		
Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	-322	9,296
Skatteeffekten av:		
- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	11,440	4,575
- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-8,272	-11,834
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-2,846	-2,037
Redovisat skatt	0	0

Redovisning av uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas ej på bolagets underskottsavdrag om 63 887 tkr (50 069).

Not 11 Finansiella investeringar	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	711,543	755,176
Investeringar	66,942	13,812
Värdeförändringar redovisade i årets resultat	-40,154	-57,445
Utgående balans	738,331	711,543

Specifikation av bolagets finansiella placeringar

Företagsnamn	Org nr	Säte	Antal andelar	Röstandel, %	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Areim Holding 4 AB	559175-0525	Stockholm	7,450	14.9	14.9	738,331

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31-Dec-24	31-Dec-23
tkr		
Övriga förutbetalda kostnader	2,471	2,455
Utgående balans	2,471	2,455



Not 13 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A-aktie	50,000	100%	1	50,000	100%
Summa	50,000	100%		50,000	100%

Kvotvärde per aktie uppgår till 1 kr.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2024 om 1 560 883 kr.

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.

Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor

Balanserat resultat	4
Årets resultat	1,560,883
Summa	1,560,887

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägare med A-aktier	1,560,885
Balanseras i ny räkning	2
Summa	1,560,887

Not 14 Kapitalandelslån

	31-Dec-24	31-Dec-23
Vid årets början	702,707	688,965
Erhållna kapitalandelslån	95,577	73,054
Amortering kapitalandelslån	-2,980	-37,102
Värdeförändring redovisade i resultat	-55,533	-22,210
Utgående balans	739,771	702,707

Inga fastställda amorteringskrav finns för upptagna kapitalandelslån. Återbetalning sker i takt med framtida avkastning och lånen är icke räntebärande. Erhållna och amorterade kapitalandelslån enligt ovan är kassaflödespåverkande. Värdeförändringen är ej kassaflödespåverkande.

Värdering av kapitalandelslån till verkligt värde har skett genom värdering av väsentliga underliggande tillgångar och skulder i enlighet med IFRS-regelverket. Merparten av underliggande tillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter som har värderats av oberoende externa fastighetsvärderare. Väsentliga skulder utgörs av skulder till kreditinstitut vars verkliga värde i allt väsentligt bedöms motsvara upplupet anskaffningsvärde. Bolaget klassificerar det verkliga värdet för kapitalandelslån som nivå 3 i verkligt värde-hierarkin.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

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

	Nivå	31-Dec-24		Summa redovisat värde
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	3	738,331		738,331
Övriga fordringar			3	3
Likvida medel			677	677
Summa		738,331	680	739,011
Finansiella skulder				
Kapitalandelslån	3	739,771		739,771
Leverantörsskulder			14	14
Skulder till koncernföretag			86	86
Summa		739,771	100	739,871
31-Dec-23				
	Nivå	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	3	711,543		711,543
Likvida medel			971	971
Summa		711,543	971	712,514
Finansiella skulder				
Kapitalandelslån	3	702,707		702,707
Leverantörsskulder		57		57
Skulder till koncernföretag			10,634	10,634
Summa		702,764	10,634	713,398

* Verkligt värde-förändringar redovisas under "Resultat från finansiella placeringar" respektive "Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter" i Rapport över resultat.

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

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

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

Inga tillgångar eller skulder har under året bytt verkligt värde-nivå.

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

Nivå 3-värderingar

Finansiella placeringar värderas genom internt framtagna modeller med input som baseras på NAV från underliggande innehav. Värdet för vissa väsentliga underliggande tillgångar och skulder justeras för att möta verkligt värde-kriteriet.

ank=20250708;2025071016661



Not 17 Kapitalhantering och finansiella risker

Kapitalhantering

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

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

Finansiella risker

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

Kreditrisk

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

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

Likviditetsrisk

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

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

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

31-Dec-24						
	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						
Kapitalandelslån				739,771	739,771	739,771
Leverantörsskulder	14				14	14
Skulder till koncernföretag		86			86	86
Summa	14	86	0	739,771	739,871	739,871
31-Dec-23						
	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						
Kapitalandelslån				702,707	702,707	702,707
Leverantörsskulder	57				57	57
Skulder till koncernföretag		10,634			10,634	10,634
Summa	57	10,634	0	702,707	713,398	713,398

Not 17 Kapitalhantering och finansiella risker forts.

Marknadsrisk

Risk relaterad till planerade fastighetsinvesteringar

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

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

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

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

Not 19 Närstående

Areim Management 4 AB är delägare i Bolaget.

Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Areim AB ägs av Areim Invest AB som tillsammans med sin huvudägare Leif Andersson har det bestämmande inflytandet över Areim Management 4 AB.

Areim AB ägs av Areim Invest AB som tillsammans med sin huvudägare Leif Andersson har det bestämmande inflytandet över Areim Management 4 AB.

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

Sammanställning över närståendetransaktioner


	31-Dec-24		
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-9,588	-	2,460
	31-Dec-23		
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-9,561	-	2,455

Not 20 Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrift

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


Leif Andersson
Ordförande

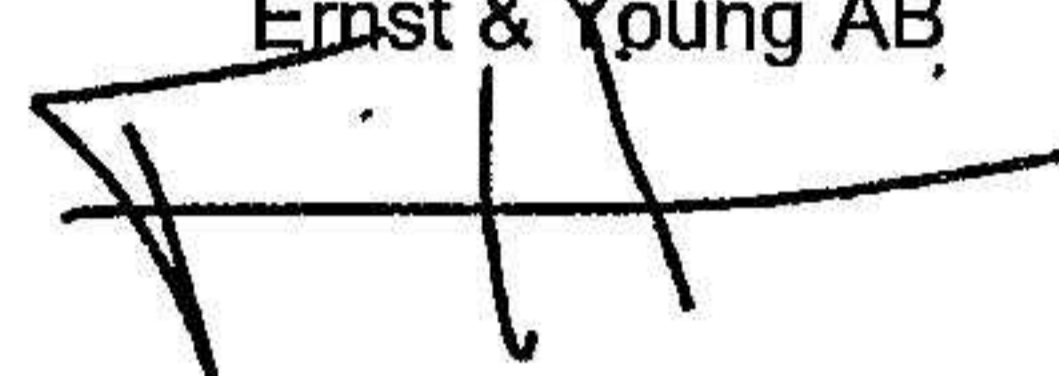
Henrik Brinck Landelius

Henrik Brinck Landelius
Styrelseledamot

Erik Turai

Erik Turai
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

ank=20250708;2025071016664



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Fastigheter 4 (D) AB, org.nr 559172-3027

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Fastigheter 4 (D) AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Fastigheter 4 (D) ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Areim Fastigheter 4 (D) AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

ank=20250708:2025071016665





Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Areim Fastigheter 4 (D) AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Areim Fastigheter 4 (D) 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävren
Auktoriserad revisor

