20220623006640

Areim Holding 2 AB
Org nr 556904-5627

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- noter 7

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

Undertecknad styrelseledamot i Areim Holding 2 AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 2022-06-17.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm 2022-06-17

Erik Turai

20220623006641

Areim Holding 2 AB
Org nr 556904-5627

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- noter 7

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

Transaktion 09222115557470365632 Signerat ET, HE, HOR

20220623006642

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Areim Holding 2 AB:s verksamhet är ledning och management av dotterföretag. Bolaget har säte i Stockholm. Areim Holding 2 AB äger fem dotterföretag; Areim Sjöstads AB org.nr 556949-3934, Areim Property Holding 5 AB org.nr 556963-0261, Areim Property Holding 6 AB org.nr 556975-8054, Areim Property Holding 7 AB org.nr 559021-1222 och Areim Property Holding 11 AB org.nr 559051-7958.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått. Bolaget administreras av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50	33 063	113 803	146 916
Överfört i ny räkning	-	113 803	-113 803	-
Årets resultat	-	-	-62 954	-62 954
Belopp vid årets utgång	**50**	**146 866**	**-62 954**	**83 962**

Flerårsöversikt

		2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	tkr	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	tkr	-62 954	113 803	1 000 017	777 423
Soliditet	%	12,2	20,8	75,9	94,9

20220623006643

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	146 866 025
Årets resultat	-62 954 298
Totalt	83 911 727

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att (kronor):

I ny räkning överförs	83 911 727
Totalt	83 911 727

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

20220623006644

Resultaträkning	**Not**	**2021**	**2020**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-239	-128
Summa rörelsekostnader		-239	-128
Rörelseresultat		-239	-128
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-14 802	144 576
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	8 015	6 654
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-55 928	-37 299
Summa resultat från finansiella poster		-62 715	113 931
Resultat efter finansiella poster		-62 954	113 803
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		4 650	4 190
Lämnade koncernbidrag		-4 650	-4 190
Summa bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		-62 954	113 803
Årets resultat		-62 954	113 803

Transaktion 09222115557470365632 Signerat ET, HE, HOR

20220623006645

Balansräkning	**Not**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	327 555	334 441
Summa anläggningstillgångar		327 555	334 441
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		324 293	369 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39	22
Summa kortfristiga fordringar		324 332	369 984
Kassa och bank			
Kassa och bank		35 085	106
Summa kassa och bank		35 085	106
Summa omsättningstillgångar		359 417	370 090
Summa tillgångar		686 972	704 531

Transaktion 09222115557470365632 Signerat ET, HE, HOR

20220623006 46

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		146 866	33 063
Årets resultat		-62 954	113 803
Summa fritt eget kapital		83 912	146 866
Summa eget kapital		83 962	146 916
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		602 930	557 596
Summa långfristiga skulder		602 930	557 596
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		49	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31	19
Summa kortfristiga skulder		80	19
Summa eget kapital och skulder		686 972	704 531

Transaktion 09222115557470365632 Signerat ET, HE, HOR

20220623006647

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

Not 2 Moderbolag

Areim Holding 2 AB är dotterföretag till Areim Fastigheter 2 AB (556895-6329), båda med säte i Stockholm. Moderföretag för den största koncernen bolaget ingår i är Andersson Invest BV (30209455) med säte i De Meern, Nederländerna, och den största koncern som upprättar koncernredovisning utgörs av Areim Invest AB (556812-3003) med säte i Stockholm.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Utdelningar	30 084	233 200
Försäljning av andelar i koncernföretag	-	-1 324
Nedskrivningar	-44 886	-87 300
Summa	-14 802	144 576

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter koncernföretag	8 015	6 654
Summa	8 015	6 654

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader externa	-60	-
Räntekostnader koncernföretag	-55 868	-37 219

Transaktion 09222115557470365632 Signerat ET, HE, HOR

20220623006648

	2021	2020
Övriga finansiella kostnader	-	-80
Summa	-55 928	-37 299

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	334 441	285 541
Aktieägartillskott	38 000	136 200
Årets nedskrivningar	-44 886	-87 300
Utgående redovisat värde	327 555	334 441

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser föreligger.

Transaktion 09222115557470365632 Signerat ET, HE, HOR

20220623006649

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erik Turai
Styrelseledamot

Helena Ekström
Styreslesuppleant

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

KPMG AB

Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557470365632 Signerat ET, HE, HOR

20220623006S0

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AREIM Holding 2 AB, org. nr 556904-5627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AREIM Holding 2 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 Holding 2 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 Holding 2 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 Holding 2 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.

Transaktion 09222115557470365632 Signerat ET, HE, HOR

20220623006531

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 Holding 2 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

Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557470365632 Signerat ET, HE, HOR

20220623006652

Verifikat

Transaktion 09222115557470365632

Dokument

Årsredovisning - Areim Holding 2 AB 20210101-20211231
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2022-05-30 13:05:54 CEST (+0200) av Carl Berggren (CB)
Färdigställt 2022-05-31 22:04:46 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Erik Turai (ET)
Areim
Personnummer 6509080070
erik.turai@areim.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"
Signerade 2022-05-30 13:07:51 CEST (+0200)

Helena Ekström (HE)
Areim
Personnummer 7604224027
helena.ekstrom@areim.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Ekström"
Signerade 2022-05-30 13:38:02 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN REISING"
Signerade 2022-05-31 22:04:46 CEST (+0200)

20220623006S3

Verifikat

Transaktion 09222115557470365632

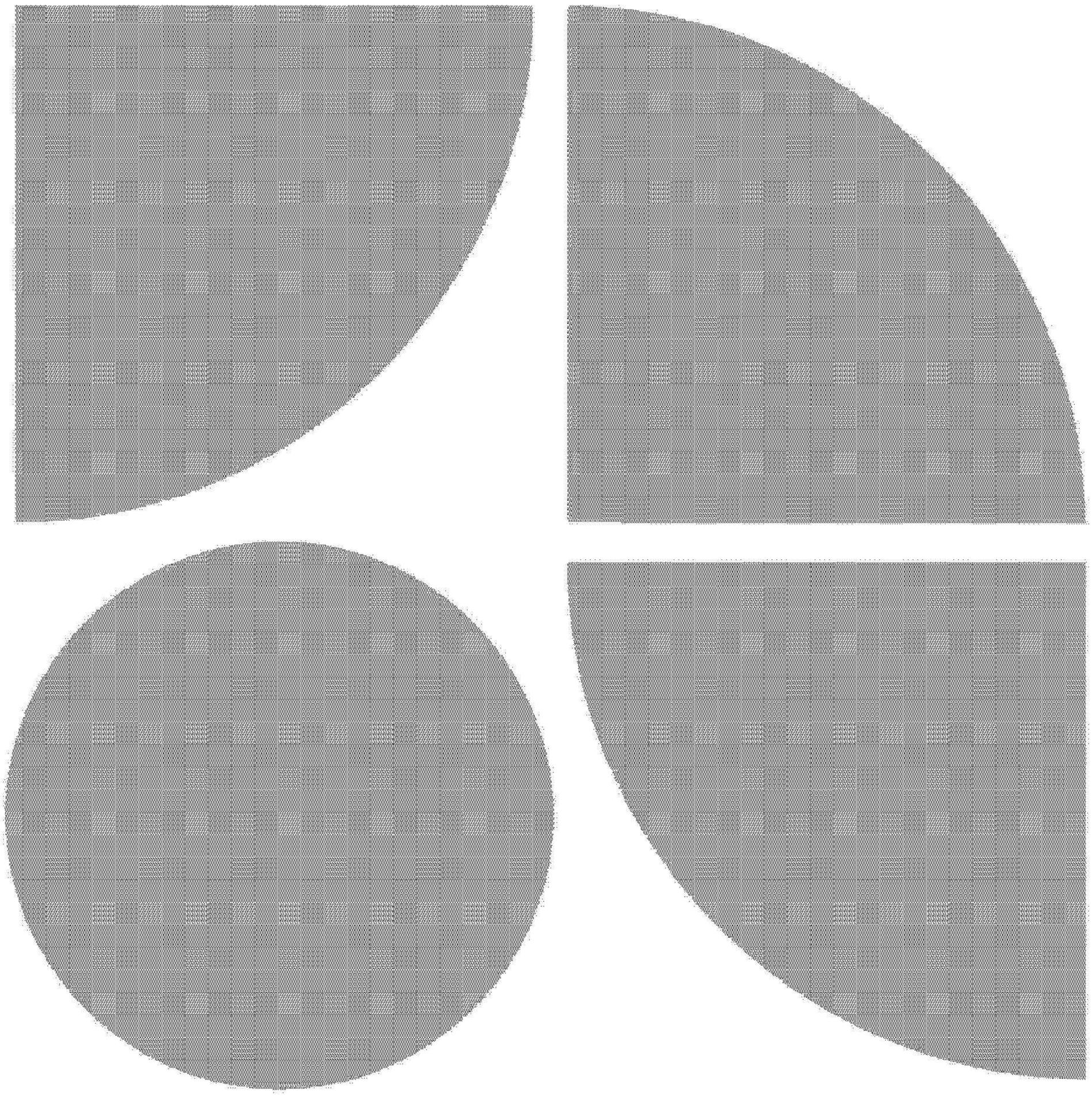
Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte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

areim

Annual Report
and Consolidated Accounts 2021

Areim Fastigheter 2 AB

Corporate identity number 556895-6329



areim.se

Areim Fastigheter 2 AB

Org.nr 556895-6329

Årsredovisning och koncernredovisning
2021

areim

Transaktion 09222115557463151611M Signerat HA, AÖ, FT, HOR

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ... 3
Resultaträkning för koncernen ... 7
Rapport över resultat och totalresultat för koncernen ... 7
Balansräkning för koncernen ... 8
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen ... 9
Rapport över kassaflöden för koncernen ... 10
Resultaträkning för moderbolaget ... 11
Balansräkning för moderbolaget ... 12
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget ... 13
Rapport över kassaflöden för moderbolaget ... 14
Noter till de finansiella rapporterna ... 15
Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag ... 15
Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna ... 15
Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta ... 15
Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna ... 15
Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper ... 15
Not 6 Uppgifter om moderbolaget ... 22
Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar ... 22
Not 8 Hyresintäkter ... 22
Not 9 Leasingavtal ... 23
Not 10 Fastighetskostnader ... 23
Not 11 Revision ... 23
Not 12 Finansiella intäkter/Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter ... 24
Not 13 Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter ... 24
Not 14 Skatt ... 25
Not 15 Dotterföretag där väsentligt innehav utan bestämmande inflytande föreligger ... 26
Not 16 Förvaltningsfastigheter ... 26
Not 17 Maskiner och inventarier ... 28
Not 18 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld ... 28
Not 19 Resultat från joint venture/Andel i joint venture ... 28
Not 20 Andelar i koncernföretag ... 29
Not 21 Fordringar på koncernföretag ... 30
Not 22 Fordran joint venture ... 30
Not 23 Kundfordringar ... 31
Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ... 31
Not 25 Likvida medel/Kassa och bank ... 31
Not 26 Eget kapital ... 31
Not 27 Räntebärande skulder ... 32
Not 28 Derivatinstrument ... 32
Not 29 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten ... 33
Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ... 34
Not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser ... 34
Not 32 Försäljning av dotterföretag ... 35
Not 33 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning ... 35
Not 34 Kapitalhantering och finansiella risker ... 37
Not 35 Närstående ... 39
Not 36 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut ... 40
Not 37 INREV NAV ... 41
Not 38 Vinstdisposition ... 41
Styrelsens intygande ... 42

Transaktion 09222115557463151611 Signerat IA, AÖ, FT, HOR

Styrelsen avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Fastigheter 2 AB (organisationsnummer 556895-6329,"Bolaget"), med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management AB (556885-9127) med säte i Stockholm. Andra ägare utgörs av svenska och internationella institutioner. Moderbolag för den största koncern Bolaget ingår i är Andersson Invest BV (30209455) med säte i De Meern, Nederländerna, och den största koncern som upprättar koncernredovisning utgörs av Areim Invest AB (556812-3003) med säte i Stockholm. Aktiekapitalet är fördelat på A-, B- och C-aktier, se vidare not 26.

Allmänt om verksamheten

Areim Fastigheter 2 AB ("Bolaget") är moderbolag i en koncern ("Koncernen") som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB.

Koncernen äger vid årets utgång 2 fastigheter med total uthyrningsbar area på ca 34 600 kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 1 344 miljoner kronor vid årets utgång. Fastigheterna avser två fastigheter med blandad användning i Malmö. Koncernen är även delägare i en joint venture som har uppfört bostadslägenheter i Stockholm.

Bolaget och Koncernen har inte några anställda utan förvaltas av Areim AB.

Moderbolaget har inga egna fastigheter utan verksamhet består av att äga och förvalta dotterbolag.

Resultat och ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 84 (96) miljoner kronor, rörelseresultatet till -85 (56) miljoner kronor och resultatet efter skatt var -92 (48) miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 1 344 (1 584) miljoner kronor och den totala balansomslutningen till 1 450 (1 848) miljoner kronor.

Det lägre bruttoresultatet för Koncernen jämfört med tidigare år förklaras främst av ett lägre antal förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter. Detta föranleder även att resultatet före skatt detta år är lägre än föregående år. För en beskrivning av koncernens påverkan av Covid-19 pandemin se sektionen om händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret samt not 8.

Moderbolagets intäkter uppgick till 0 (0) miljoner kronor, rörelseresultatet till -8 (-11) miljoner kronor och resultatet efter skatt var 14 (64) miljoner kronor. Anteciperad utdelning från dotterbolag uppgår till 0 (140) miljoner kronor. Bolagets balansomslutning uppgick till 505 (637) miljoner kronor.

Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret

Under året har fastigheten Kardanen 13 avyttrats, den sista fastigheten i koncernens handelsportfölj. Finansieringen av koncernens fastigheter i Malmö har refinansierats under året och förlängts 3 år på oförändrade villkor. Inga övriga händelser av väsentlig karaktär har skett under räkenskapsåret.

Coronapandemin

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

Koncernen är exponerad mot den sistnämnda genom sitt ägande i två fastigheter i Malmö. I vissa fall har individuella överenskommelser med hyresgäster gjorts avseende hyresrabatter och nyttjande av

Transaktion 09222115557463151611 Signerat I A, AÖ, F, HOR

statligt hyresstöd. COVID-19 påverkar såväl omförhandlingar som nyteckningar av hyresavtal. Vår bedömning är att dessa omförhandlingar/nyteckningar inte kommer ge en väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat.

Risker och osäkerhetsfaktorer
Koncernen äger fastigheter och hyr ut lokaler samt bostäder i dessa.

Risker avseende kassaflödet föreligger främst för hyresintäkter, driftkostnader, investeringar och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende av att lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyran och marknadshyresnivån för lokalerna, vilka i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Hyresavtal tecknas normalt för en period om 3-7 år och påverkan från den allmänna ekonomiska utvecklingen på kassaflödet sker därför med viss eftersläpning. Risker avseende driftkostnader beror på prisutvecklingen på de varor och tjänster som används, främst för uppvärmning, elektricitet och skötsel/underhåll. Riskerna avseende investeringar är främst prisutveckling. Räntekostnaderna påverkas av hur marknadsräntan utvecklas vilket sker med eftersläpning om räntenivån på lånen bundits.

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden i fastigheterna, se ovan, samt 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, exklusive lån från aktieägarna, långsiktigt inte ska överstiga 60 procent av fastighetsvärdet. Koncernen har även som mål att binda minst 50 procent av räntorna i linje med affärsplanen för respektive investering. För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 34.

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.

Transaktion 09222115557463151044 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

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 taxonomiförordningen 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 taxonomiförordningen.

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.

Koncernen - Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	2021
% omsättningen som är förenlig med taxanomiförordningen	26%
% driftutgifter som är förenlig med taxanomiförordningen	26%
% kapitalutgifter som är förenlig med taxanomiförordningen	26%

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 är att fortsätta utvecklingen av befintligt fastighetsbestånd i enlighet med gällande affärsplaner.

Transaktion 09222115557463613610M Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Flerårsöversikt

MSEK	2021	2020	2019	2018	2017
Koncernen					
Hyresintäkter	84	96	218	314	272
Fastighetskostnader	-57	-56	-95	-132	-121
Rörelseresultat	-85	56	277	555	1 267
Finansnetto	-18	-25	-56	-120	-125
Årets resultat	-92	48	609	435	902
Förvaltningsfastigheter	1 344	1 584	1 680	5 750	6 966
Eget kapital	438	682	2 512	3 253	3 123
Balansomslutning	1 450	1 848	3 871	7 214	7 353
Årets kassaflöde	32	-1 781	1 546	143	-116
Soliditet %	30,2	36,9	64,9	45,1	42,5
Moderbolaget					
Nettoomsättning	-	-	-	-	36
Resultat efter finansiella poster	14	64	983	1 235	-1
Årets resultat	14	64	983	1 235	-1
Eget kapital	421	544	1 533	1 708	803
Balansomslutning	505	637	1 619	2 087	1 177
Soliditet %	83,3	85,4	94,7	81,8	68,3

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	401 969 780
Årets resultat	13 891 981
Summa	415 861 761

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	415 861 761
Summa	415 861 761

Vad beträffar Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande noter.

Transaktion 09222115557463151611 Signerat IA, AÖ, FT, HOR

Resultaträkning för koncernen

Tkr	Not	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31
Hyresintäkter	8,9	83 714	95 963
Fastighetskostnader	10	-56 860	-56 035
Bruttoresultat		**26 854**	**39 929**
Administrationskostnader	11	- 7 841	-11 458
Rörelseresultat före värdeförändringar		**19 013**	**28 471**
Resultat från joint venture	19	14 059	121 040
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	-70 885	-93 097
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	-46 769	-477
Rörelseresultat		**-84 582**	**55 937**
Finansiella intäkter	12	7 751	4 208
Finansiella kostnader	13	-25 310	-28 886
Finansnetto		**-17 559**	**-24 678**
Resultat före skatt		**-102 141**	**31 258**
Skatt	14	10 619	17 205
Årets resultat		**-91 522**	**48 463**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-91 182	49 892
Innehav utan bestämmande inflytande	15	-340	-1 429
		-91 522	**48 463**

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

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

Transaktion 09222115557463151611M Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Balansräkning för koncernen

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	1 344 000	1 584 000
Maskiner och inventarier	17	2 746	3 639
Derivatinstrument	28	0	1
Andel i joint venture	19	15 197	156 138
Summa anläggningstillgångar		**1 361 943**	**1 743 778**
Kundfordringar	23	526	2 067
Övriga fordringar		750	48 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	4 369	2 584
Likvida medel	25	82 605	50 896
Summa omsättningstillgångar		**88 250**	**104 504**
Summa tillgångar		**1 450 193**	**1 848 281**
Eget kapital	26,38		
Aktiekapital		4 693	4 693
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		425 990	654 255
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		*430 683*	*658 948*
Innehav utan bestämmande inflytande	*15*	*7 320*	*22 577*
Summa eget kapital		**438 003**	**681 525**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	27,29	922 788	1 042 881
Derivatinstrument	28,29	-	-
Uppskjuten skatteskuld	18	66 625	78 298
Summa långfristiga skulder		*989 413*	*1 121 179*
Kortfristiga räntebärande skulder	27,29	-	13 331
Leverantörsskulder		6 835	469
Skatteskulder		616	1 870
Övriga skulder		1 388	1 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	13 938	28 816
Summa kortfristiga skulder		*22 777*	*45 577*
Summa skulder		**1 012 190**	**1 166 756**
Summa eget kapital och skulder		**1 450 193**	**1 848 281**

Transaktion 09222115557463151611M Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

2020-01-01 – 2020-12-31 (tkr)	Aktiekapital	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	4 693	1 657 149	1 661 842	849 845	2 511 687
Återbetalda Aktieägartillskott	-	-	-	-162	-162
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	1 376	1 376
Utdelning till aktieägare		-1 052 786	-1 052 786	-827 053	-1 879 838
Årets resultat/ Årets totalresultat	-	49 892	49 892	-1 429	48 463
Utgående eget kapital 2020-12-31	**4 693**	**654 255**	**658 948**	**22 577**	**681 525**

2021-01-01 – 2021-12-31 (tkr)	Aktiekapital	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	4 693	654 255	658 948	22 577	681 525
Utdelning till aktieägare	-	- 137 083	- 137 083	-14 917	-152 000
Årets resultat/ Årets totalresultat	-	-91 182	-91 182	-340	-91 522
Utgående eget kapital 2021-12-31	**4 693**	**425 990**	**430 683**	**7 320**	**438 003**

Transaktion 09222115557463151611M Signerat I A, AÖ, F, HOR

Rapport över kassaflöden för koncernen

Tkr	Not	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-102 141	31 258
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Periodiserade hyresrabatter		2 427	-261
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	70 885	93 097
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	46 769	477
Resultat från joint venture	19	-14 059	-121 040
Avskrivningar		893	980
Finansiella intäkter och kostnader		-4 102	5 201
Betald inkomstskatt		-	-
		672	9 712
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		46 060	17 760
Förändring av rörelseskulder		-10 806	-18 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten		35 926	8 381
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-21 312	-1 315
Försäljning av dotterföretag	32	29 511	-3 153
Utdelning från joint venture	19	155 000	194 000
Erhållna återbetalningar av lån till Joint Venture	22	-	51 797
Kassaflöde från investeringsverksamheten		163 199	242 327
Finansieringsverksamheten	29		
Återbetalda aktieägartillskott		-	-162
Utbetald utdelning, moderbolagets ägare		-137 083	-1 052 786
Utbetald utdelning, innehav utan bestämmande inflytande		-14 917	-827 053
Erhållna aktieägartillskott		-	1 376
Amortering av aktieägarlån		-2 219	-
Upptagna aktieägarlån, innehav utan bestämmande inflytande		134	200
Amortering av banklån	27	-13 331	-153 076
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-167 416	-2 031 501
Årets kassaflöde		**31 709**	**-1 781 003**
Likvida medel vid årets början		50 896	1 831 899
Likvida medel vid årets slut	25	**82 605**	**50 896**

Transaktion 09222115557463161044 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Resultaträkning för moderbolaget

Tkr	Not	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelsekostnader	11	-7 890	-11 330
Rörelseresultat		**-7 890**	**-11 330**
Resultat från andelar i koncernföretag		-	52 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	31 424	32 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-9 642	-9 142
Resultat efter finansiella poster		**13 892**	**63 867**
Resultat före skatt		**13 892**	**63 867**
Skatt	14	-	-
Årets resultat		**13 892**	**63 867**

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

Transaktion 09222115557463151611M Signerat I A, AÖ, F, HOR

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	154 391	154 391
Fordringar på koncernföretag	21	168 758	306 142
Summa finansiella anläggningstillgångar		*323 149*	*460 533*
Summa anläggningstillgångar		**323 149**	**460 533**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	23	-	2
Fordringar på koncernföretag		140 000	143 610
Övriga fordringar		60	409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	28 523	28 722
Summa kortfristiga fordringar		*168 583*	*172 743*
Kassa och bank	25	13 075	3 722
Summa omsättningstillgångar		**181 658**	**176 465**
Summa tillgångar		**504 807**	**636 998**
Eget kapital	26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 693	4 693
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		401 970	475 186
Årets resultat		13 892	63 867
Summa eget kapital		**420 555**	**543 746**
Skulder			
Skulder till aktieägare	27,29	81 080	83 299
Summa långfristiga skulder		*81 080*	*83 299*
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		125	-1 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	3 047	11 690
Summa kortfristiga skulder		*3 172*	*9 952*
Skulder		**84 252**	**93 251**
Summa eget kapital och skulder		**504 807**	**636 998**

Transaktion 09222115557463151611M Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

2020-01-01 – 2020-12-31 (tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2020-01-01	4 693	545 353	982 619	1 532 665
Överfört i ny räkning	-	982 619	-982 619	
Utdelning till aktieägare	-	-1 052 786	-	-1 052 786
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	63 867	63 867
Utgående eget kapital 2020-12-31	**4 693**	**475 186**	**63 867**	**543 746**

2021-01-01 – 2021-12-31 (tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2021-01-01	4 693	475 186	63 867	543 746
Överfört i ny räkning	-	63 867	-63 867	-
Utdelning till aktieägare	-	-137 083	-	-137 083
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	13 892	13 892
Utgående eget kapital 2021-12-31	**4 693**	**401 970**	**13 892**	**420 555**

Transaktion 09222115557463151611M Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

Tkr	Not	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		13 892	63 867
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Utdelning från dotterföretag		-	-140 000
Nedskrivning av aktier i dotterföretag		-	88 000
Finansiella intäkter		-31 424	-32 339
Finansiella kostnader		2 439	9 142
		-15 093	- 11 330
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	21	172 968	1 069 416
Förändring av rörelseskulder		-9 220	-2 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten		148 655	1 055 929
Finansieringsverksamheten	29		
Utbetald utdelning		-137 083	-1 052 786
Amortering av aktieägarlån		-2 219	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-139 302	-1 052 786
Årets kassaflöde		**9 353**	**3 143**
Likvida medel vid årets början		3 722	579
Likvida medel vid årets slut	25	**13 075**	**3 722**

Transaktion 09222115557463151610M Signerat HA, AÖ, FT, HOR

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Nya och ändrade standards med tillämpning efter 2021 bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS
Ingen ändring av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2021 har haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusentals kronor (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 påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.
Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 7.

Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper

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

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

Transaktion 09222115557463161644 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

klassificeras bolagsförvärv vanligtvis som tillgångsförvärv då det primära syftet normalt är att förvärva bolagets fastighet/-er.

Tillgångsförvärv
Vid förvärv av dotterföretag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Den initialt frårdragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut. Transaktionskostnader läggs till och eventuell rabatt för uppskjuten skatt reducerar anskaffningsvärdet för förvärvade tillgångar. Vid första omvärderingstillfället redovisas rabatten för latent skatt i resultatet och vid försäljning av tillgången redovisas lämnad skatterabatt i rearesultatet.

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

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag
Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Areim Fastigheter 2 AB. Bestämmande inflytande föreligger om Areim Fastigheter 2 AB har inflytande över investeringsobjektet, är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om verkligt inflytande föreligger. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter som uppkommer redovisas direkt i årets resultat med undantag för transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument.

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

Joint venture
Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandels-metoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andel i joint ventures motsvaras av koncernens andel i företagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. Koncernens andel i företagens resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden redovisas i koncernens resultat som ”Resultat från joint venture”. Resultatandelarna minskade med erhållna utdelningar från företagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andel i joint ventures. Koncernens andel av övrigt totalresultat i joint ventures redovisas på en separat rad i koncernens övriga totalresultat.

Transaktion 09222115557463151611 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

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

Intäkter
Hyresintäkter (leasingavtal)
Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl index samt fastighetsskatt medan serviceintäkter avser all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, kyla, sopor, marknadsföring och övriga driftskostnader. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I och med att rabatter har utgivits i anslutning till Covid 19-pandemin har i förekommande fall modifiering av hyresavtal skett. Nedsättningen av hyran, tillika det statliga stöd som kompenserar för nedsättningen, har periodiserats över kontraktets återstående löptid.

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. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för, såvida inte villkoren för att erhålla bidraget uppfylls efter att de relaterade kostnaderna har redovisats. I dessa fall redovisas bidraget i den period under vilken företaget erhåller en fordran på staten.

Intäkt från fastighetsförsäljning
Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då kontrollen över tillgången övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande fysisk besittning, rätten till betalning, köparens godkännande av fastigheten samt när huvudsakliga risker, förmåner och legal äganderätt övergår till köparen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vanligtvis redovisas intäkter från försäljning av fastigheter på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet.

Administrationskostnader
Administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Finansiella intäkter
Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel, vinst vid förändringar i verkligt värde på derivat samt i förekommande fall valutakursvinster på finansiella tillgångar och skulder. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader
Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån, förlust vid förändringar i verkligt värde på derivat samt i förekommande fall valutakursförluster på finansiella tillgångar och skulder. Räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter som är hänförbara till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella

Transaktion 09222115557463151611 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen främst aktuellt vid större ny-, till- eller ombyggnader av förvaltningsfastigheter.

Leasingavtal
Varken koncernen eller bolaget är leasetagare till några väsentliga leasingavtal. Koncernen beaktar hyreskontrakt som operationella leasingavtal.

Skatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt.

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte 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. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder samt derivat. Kundfordringar redovisas när de är uppkomna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. 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
Finansiella instrument klassificeras och värderas utifrån koncernens affärsmodell samt hur karaktären på de kontraktsenliga kassaflödena ser ut.

Finansiella tillgångar
IFRS 9 innehåller tre principiella klassificeringskategorier för finansiella tillgångar: Värderade till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat och verkligt värde via resultatet. Klassificeringen av finansiella tillgångar enligt IFRS 9 är generellt baserat på företagets affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. De kategorier som är tillämpliga för koncernen avseende finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultatet. En finansiell tillgång värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden om den innehas i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Areim Fastigheter 2 ABs finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är kundfordringar, likvida medel, fordran till joint venture samt övriga fordringar. Finansiella tillgångar i denna kategori redovisas efter avdrag för förväntade kreditförluster. Likvida medel samt övriga tillgångar med kort

Transaktion 09222115557463161044 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

löptid redovisas till nominellt värde. Areim Fastigheter 2s övriga finansiella tillgångar redovisas till verkligt värde via resultatet. I denna kategori ingår derivat med positiva värden. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat

Finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat för vilket säkringsredovisning inte tillämpas eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Efterföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Räntekostnader och vinster eller förluster vid borttagning från balansräkningen redovisas i resultatet. Främst koncernens räntebärande skulder ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och andra korta rörelseskulder som utgör finansiella skulder redovisas med anledning av den korta löptiden till nominellt värde. Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet utgörs av derivat med negativt värde.

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

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

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Byggnadsinventarier klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde enligt nivå 3 i hierarkin för verkligt värde i IFRS 13. Verkliga värden är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

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

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms till det lägsta av verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten med tillägg för nedlagda kostnader och verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till det 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 upp-kommer.

Transaktion 09222115557463151611 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

En tillkommande utgift läggs till det 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.

Maskiner och inventarier
Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder är 3–10 år.

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen. Vid varje balansdag görs en bedömning för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Nedskrivningar av andelar i joint ventures och materiella anläggningstillgångar
Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

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

Utdelningar
Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Avsättningar
En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

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.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation *RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021*). Även Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att

Transaktion 09222115557463151611 Signerat I A, AÖ, F, HOR

moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. Bestämmelser i RFR 2 som avser utökade upplysningskrav i årsredovisningen i förhållande till IFRS har endast beaktats för det fall de gäller för mindre privata aktiebolag.

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

Klassificering och uppställningsformer
Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* respektive IAS 7 *Rapport över kassaflöden*.

De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Leasingavtal
Bolaget är varken leasetagare eller leasegivare.

Utdelning
Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter. Anteciperad utdelning redovisas som resultat från andelar i koncernföretag

Finansiella instrument
Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Transaktion 09222115557463151611 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Not 6 Uppgifter om moderbolaget

Areim Fastigheter 2 AB är ett svenskregistrerat privat aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Norrlandsgatan 18, 111 43 Stockholm, Sverige.

Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget, även benämnt Bolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde
Information om antaganden som gjorts vid värdering till verkligt värde framgår av följande noter:
Not 16 Förvaltningsfastigheter
Not 28 Derivatinstrument
Not 33 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde
Värderingen baseras, såsom anges i not 16, på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och ett riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

Värdering av derivatinstrument till verkligt värde
Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument, de hamnar därmed i kategorin finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. De verkliga värdena på dessa räntederivat per 31 december 2021 uppskattades av två oberoende externa parter.

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

Not 8 Hyresintäkter

Tkr	Koncernen	
	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31
Hyresintäkter	73 592	83 410
Serviceintäkter	10 122	12 553
Hyresintäkter	**83 714**	**95 963**

Serviceintäkter avser tillägg till hyran för att täcka specificerade kostnader såsom till exempel el, värme, kyla, sopor, marknadsföring samt övriga driftskostnader

Rabatter kopplat till det statliga stödet har lämnats med 237 tkr, varav Koncernens resultat har belastats med 118 tkr.

Transaktion 09222115557463151611 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Not 9 Leasingavtal

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt leasingavtal (hyresavtal). Nytecknade leasingavtal tecknas normalt på 3-7 år. När hyresavtalen löper ut förlängs de normalt om de inte sägs upp av endera parten. Nedan presenteras en löptidsanalys av leasingfordringar, vilket visar de odiskonterade kontrakterade leasingavgifterna som ska mottas efter balansdagen:

Tkr	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Inom ett år	62 516	84 565
Mellan ett och två år	51 050	60 448
Mellan två och tre år	40 982	50 122
Mellan tre och fyra år	38 187	32 070
Efter fyra år	134 770	77 967
Summa	**327 505**	**305 172**
Bostäder	6 390	6 016
Summa odiskonterade leassingavgifter	**333 895**	**311 188**

Not 10 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen	
	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31
Driftkostnader	-38 865	-39 619
Underhållskostnader	-9 701	-8 163
Fastighetsskatt	- 8 294	-8 253
Fastighetskostnader	**-56 860**	**-56 035**

Samtliga direkta kostnader avser förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter.

Not 11 Revision

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-485	-735	-270	-500
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-22	-	-22	-
Revisionskostnader	**-507**	**-735**	**-292**	**-500**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Revisionsuppdraget inkluderar även övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Transaktion 09222115557463151611 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Not 12 Finansiella intäkter/Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31
Ränteintäkter från finansiella tillgångar värderad till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	26 774	28 439
Ränteintäkter, fordringar joint venture	-	550	-	-
Ränteintäkter, övriga	6 588	3 658	-	-
Övriga finansiella intäkter				
Övriga finansiella intäkter	1 163	-	4 650	3 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**7 751**	**4 208**	**31 424**	**32 339**
varav erhållen ränta	*10*	*556*	-	-
Varav:				
Ränteintäkter för finansiella fordringar som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-	-	-	-

Not 13 Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31
Förluster från finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Orealiserad värdeförändring derivat	-1	-79	-	-
Räntekostnader från finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader, banklån	-15 450	-19 922	-	-
Räntekostnader, aktieägarlån	-9 673	-8 878	-9 637	-8 852
Räntekostnader, övriga	-186	-7	-5	-
Övriga finansiella kostnader				
Övriga finansiella kostnader	-	-	-	-290
Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter	**-25 310**	**-28 886**	**-9 642**	**-9 142**
Varav betald ränta	*-21 671*	*-19 922*	*-7 203*	-
Varav:				
Räntekostnader för finansiella skulder som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-	-	-	-

Transaktion 09222115557463151611M Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Not 14 Skatt

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31
Aktuell skatt	-1 053	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende:				
- Temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	11 672	17 205	-	-
- Temporära skillnader på derivatinstrument	-	-	-	-
Skatt	**10 619**	**17 205**	**-**	**-**

Skattesats				
Gällande skattesats	20,6%	21,4%	20,6%	21,4%

Avstämning av effektiv skatt (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31
Resultat före skatt	*-102 141*	*31 258*	*13 892*	*63 867*
Skatt enligt gällande skattesats	21 041	-6 689	-2 862	-13 668
Skatteeffekten av:				
- Ej avdragsgilla kostnader	-13 296	-4 331	-1 136	-19 919
- Ej skattepliktiga intäkter	4 891	26 893	958	29 960
- Effekt av koncernkvittning räntenetton	-	-	3 533	5 275
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skatt	-3 415	-1 607	-493	-1 648
- Försäljningar av fastigheter	2 722	-102	-	-
- Effekt av förändrade skattesatser	-	3 041	-	-
- Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-1 324	-	-	-
Skatt	**10 619**	**17 205**	**-**	**-**

Ej avdragsgilla kostnader i Koncernen avser huvudsakligen resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter och ej avdragsgilla räntekostnader på aktieägarlån. Ej skattepliktiga intäkter avser huvudsakligen resultat från joint venture.

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 Areim som förvärvar fastigheter där det skattemässiga värdet avviker från det redovisade. Det skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 794 996 tkr (898 983 tkr) per 31 december 2021, vilket innebär att uppskjuten skatt inte redovisas för motsvarande temporära skillnader om 213 170 tkr (289 297) i Rapport över finansiell ställning.

I moderbolaget avser ej avdragsgilla kostnader räntekostnader på aktieägarlån.

Transaktion 09222115557463151044 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Not 15 Dotterföretag där väsentligt innehav utan bestämmande inflytande föreligger

Areim Fastigheter 2 AB har ett dotterföretag där väsentligt innehav utan bestämmande inflytande föreligger, Areim Property Holding 5 AB, som ägs till 54 procent.

Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Innehav utan bestämmande inflytande	
			2021-12-31	2020-12-31
Areim Property Holding 5 AB	556963-0261	Stockholm	46%	46%

Nedan visas finansiell information i sammandrag. Den finansiella informationen är beräknad enligt IFRS, inklusive justeringar till verkligt värde och justeringar till koncernens redovisningsprinciper men före eliminering av interna transaktioner mot den övriga koncernen.

Tkr	Areim Property Holding 5 AB	
	2021-01-01--2021-12-31	2020-01-01--2020-12-31
Nettoomsättning	-	-
Resultat	598	407
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande*	276	-488
Anläggningstillgångar	-	-
Omsättningstillgångar	12 698	57 080
Kortfristiga skulder	-51	-31
Nettotillgångar	**12 647**	**57 049**
Nettotillgångar hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande*	4 274	18 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48 317	959
Kassaflöde från investeringsverksamheten	762	345
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 012	-1 800 001
Årets kassaflöde	**4 067**	**-1 798 697**

*Koncernen kontrollerar även Areim Property Holding 6 AB i vilket det finns ett innehav utan bestämmande inflytande med 1 procent.

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, avtal mellan aktieägarna om hur medel i dotterföretaget får användas och ska fördelas mellan delägarna samt avtal med extern långivare som begränsar överföringar till delägarna.

Ovan nämnda restriktioner påverkar Areim Property Holding 5 AB:s samtliga tillgångar.

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde vid årets början	1 584 000	1 680 000
Omklassificeringar	-	-4 480
Investeringar	18 885	1 577
Verkligt värde sålda fastigheter	-188 000	-
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-70 885	-93 097
Verkligt värde vid årets slut	**1 344 000**	**1 584 000**

Transaktion 09222115557463151044 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Ackumulerad orealiserade värdeförändringar för kvarvarande fastigheter uppgår på balansdagen till tkr 110 038 (180 334). Orealiserad värdeförändring under året uppgår till -70 885 (-93 097) tkr. Realiserad värdeförändring under året uppgår till tkr -46 769 (-477) tkr. Avtalsenliga åtaganden för hyresgästanpassningar och underhåll uppgår till 19 500 (9 930) tkr.

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

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av Koncernens portfölj av förvaltnings-fastigheter 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 av kontors- och handelsfastigheter främst i Malmö. En mindre del av ytorna utgörs av bostäder. Nedan anges de antaganden som använts i värderingarna av förvaltningsfastigheter, som ett snitt avseende samtliga investeringar:

Antagande	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Genomsnittlig kontrakterad hyra	2 819 kr/kvm	2 405 kr/kvm
Bedömd marknadshyra, år 1	2 496 – 3142 kr/kvm	1 174 – 3 338 kr/kvm
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt	3,5 år	3,5 år
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	16,2 %	17,9 %
Bedömd långsiktig vakansnivå	4,9 - 5,3 %	4,9 – 5,7 %
Bedömt driftnetto, år 1	1 037 – 1 969 kr/kvm	1 083 – 2 042 kr/kvm
Inflationstakt, år 1	2,0 %	2,0%
Inflationstakt, år 2-10	2,0 %	2,0%
Diskonteringsränta	7,4 – 7,5 %	7,5 - 8,3%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	5,3 – 5,4 %	5,5 - 6,2%

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

Bedömd marknadshyra	+/- 5 procent	+/- 89 mkr
Bedömd vakansnivå	+/- 3 procentenheter	-/+ 56 mkr
Bedömt driftnetto	+/- 5 procent	+/- 67 mkr
Diskonteringsränta	+/- 0,5 procentenheter	-/+ 39-63 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-/+ 60-96 mkr

Per bokslutsdagen har externa värderingen på samtliga förvaltningsfastigheter utförts av Savills.

Transaktion 09222115557463151611MI Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Not 17 Maskiner och inventarier

Tkr	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	4 942	-
Nyanskaffningar	-	462
Omklassificering	-	4 480
Utgående anskaffningsvärde	**4 942**	**4 942**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 303	-
Omklassificering	-	-1 058
Årets avskrivningar	-893	-245
Utgående avskrivningar	**-2 196**	**-1 303**
Bokfört värde	**2 746**	**3 639**

Maskiner och inventarier utgör möbler och inredning koncernens fastighet Lybeck 10.

Not 18 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på		
- förvaltningsfastigheter	66 625	78 298
- derivatinstrument	0	0
Uppskjuten skatteskuld	**66 625**	**78 298**

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

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skattemässiga underskott	363 282	351 614	200 766	203 027
Summa	**363 282**	**351 614**	**200 766**	**203 027**

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

Not 19 Resultat från joint venture/Andel i joint venture

Koncernen
Koncernen äger 50 procent i Sjöstadsbo AB (556943-7956), vilket är ett joint venture som ska uppföra och sälja bostadslägenheter i Stockholm.

Tkr	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	156 138	229 099
Utdelning	-155 000	-194 000
Resultat från joint venture	14 059	121 039
Andel i joint venture	**15 197**	**156 138**

Koncernens andel är 50 procent och innehavet konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Redovisad andel motsvarar koncernens andel av joint venture-företagens egna kapital med tillägg av transaktionskostnader i

Transaktion 09222115557463131644 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

samband med förvärv. Det positiva resultatet förklaras av att projektets fjärde fas har avslutats och fastigheten har övergått till en bostadsrättsförening. Utdelning har mottagits från Sjöstadsbo AB. Det föreligger restriktioner för Koncernen att använda tillgångar från joint venture-företagen för att reglera Koncernens skulder. Restriktionerna utgörs av aktiebolagslagens regler om värdeöverföringar, bolagsordningens regler för bolagets verksamhet samt avtal mellan aktieägarna om hur medel i joint venture-företagen får användas.

Ovan nämnda restriktioner påverkar joint venture-företagens samtliga tillgångar.

Nedan visas Sjöstadsbo koncernens hela resultat- och balansräkning.

Resultaträkning Sjöstadsbo AB koncernen **Tkr**	**2021-01-01- -2021-12-31**	**2020-01-01- -2020-12-31**
Rörelseintäkter	5 432	12 253
Rörelsekostnader	-4 269	1 675
Resultat vid försäljning av fastighet	16 859	225 698
Rörelseresultat	**18 022**	**239 626**
Ränteintäkter	-	4 230
Räntekostnader	-	-1 777
Resultat före skatt	**18 022**	**242 079**
Skatt	-	-
Årets resultat	**18 022**	**242 079**

Balansräkning Sjöstadsbo AB koncernen **Tkr**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Anläggningstillgångar	-	329 414
Omsättningstillgångar	74 301	77 993
Varav kassa och bank	*72 643*	*67 209*
Summa tillgångar	**74 301**	**407 407**
Eget kapital	54 003	312 458
Långfristiga finansiella skulder	-	80 989
Kortfristiga finansiella skulder	20 298	13 960
Summa eget kapital och skulder	**74 301**	**407 407**

Avtalsenliga åtaganden uppgår till - (-) miljoner kronor då entreprenadavtal för uppförande av byggnader, inklusive exploateringsavtal, markarbeten och garage till fullo övergått till bostadsrättsföreningar. Sjöstadsbo AB har ett åtagande gentemot bostadsrättsföreningarna avseende lägenheter som inte är sålda sex månader efter avtalad avräkningsdag samt en treårig hyresgaranti avseende lokaler.

Not 20 Andelar i koncernföretag

Tkr	**Moderbolaget**	
	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	154 391	242 391
Nedskrivning av andelar	-	-88 000
Ackumulerade anskaffningsvärden	*154 391*	*154 391*
Andelar i koncernföretag	**154 391**	**154 391**

Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar redovisas i resultaträkningen på raden ”Resultat från andelar i koncernföretag”.

Transaktion 09222115557463151611 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag
2021-12-31

Dotterföretag	Organisations-Nummer	Säte	Antal andelar	Ägar-andel (kapital och röster) i %	Redovisat värde (tkr)
Direkt ägda dotterföretag					
Areim Holding 2 AB	556904-5627	Stockholm	500	100	154 391
Indirekt ägda dotterföretag					
Areim Sjöstads AB	556949-3934	Stockholm	500	100	-
Areim Property Holding 5 AB	556963-0261	Stockholm	78 100	54	-
Areim Property Holding 6 AB	556975-8054	Stockholm	50 000	99	-
Areim Malmö City AB	556974-4989	Stockholm	50 000	99	-
Areim Malmö Lybeck AB	556974-4971	Stockholm	50 000	99	-
Areim Malmö Hamburg AB	556974-4963	Stockholm	50 000	99	-
Areim Property Holding 7 AB	559021-1222	Stockholm	500	100	-
Areim Property Holding 11 AB	559051-7958	Stockholm	1 000	100	-
Areim Property Holding 9 AB	559051-7925	Stockholm	1 000	100	-
Areim Property Holding 10 AB	559051-7966	Stockholm	1 000	100	-
Andelar i koncernföretag					**154 391**

Not 21 Fordringar på koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	306 142	206 937
Kapitaliserad ränta	28 439	23 297
Tillkommande fordringar	8 550	306 900
Amorteringar	-174 373	-230 992
Fordringar på koncernföretag	**168 758**	**306 142**

Not 22 Fordran joint venture

Tkr	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	51 797
Återbetalning	-	-51 797
Fordran till joint venture	**-**	**-**

Fordran återbetalas efter gemensamt beslut av aktieägarna.

Transaktion 09222115557463151611M Signerat HA, AÖ, FT, HOR

Not 23 Kundfordringar

Koncernen

Befarande kundförluster

Principen i koncernen är att betrakta kundfordringar som befarande kundförluster när de är förfallna över 60 dagar.

Principen för bedömning av befarande kundförluster har fastställts utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för befarande kundförluster.

Tkr	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-5 194	-3 261
Tillkommande befarande kundförluster	-614	-2 947
Återvunna kundförluster	820	789
Konkurser	3 483	225
Befarade kundförluster	**-1 505**	**-5 194**

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster och uppgår till 526 (2 067) tkr.

Moderbolaget

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde. Det finns inga befarandet kundförluster.

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda fastighets-/rörelsekostnader	3 460	1 598	1 748	282
Upplupna hyresintäkter	909	986	-	-
Upplupna ränteintäkter från koncernföretag	-	-	26 775	28 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**4 369**	**2 584**	**28 523**	**28 722**

Not 25 Likvida medel/Kassa och bank

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

Kassa och bank i Moderbolaget avser banktillgodohavanden.

Not 26 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A	4 053 041	86,36%	1	4 053 041	40,52%
B	50 000	1,07%	1	50 000	0,50%
C	590 000	12,57%	10	5 900 000	58,98%
Summa	**4 693 041**	**100,00%**		**10 003 041**	**100,00%**

Fritt eget kapital

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

Transaktion 09222115557463151611 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Not 27 Räntebärande skulder

I det följande framgår information om Koncernens och moderbolagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om Koncernens och moderbolagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 34.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Banklån	838 122	955 506	-	-
Finansieringskostnader/intäkter	2 768	3 417	-	-
Banklån netto	*840 890*	*958 923*	-	-
Aktieägarlån	81 898	83 958	81 080	83 299
Summa långfristiga räntebärande skulder	*922 788*	*1 042 881*	*81 080*	*83 299*
Banklån	-	13 331	-	-
Summa kortfristiga räntebärande skulder	-	*13 331*	-	-
Räntebärande skulder	**922 788**	**1 056 212**	**81 080**	**83 299**

Villkor och återbetalningstider
Villkor avseende Koncernens banklån, aktieägarlån och övriga lån framgår av tabell nedan. Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 1 037 200 (1 149 200) tkr genom pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter. Det finns även säkerheter i form av aktier i dotterföretag, bankmedel samt med rättigheter enligt förvärvs- och försäkringsavtal, se även not 31.

Förfallostruktur			
År, förfall	Redovisat värde (tkr)		Genomsnittlig
	Kapitalförfall	Ränteförfall *	ränta, % *
< 1 år	-	840 890	1,94
1 – 2 år	-	-	-
2 – 3 år	840 890	-	-
3 – 4 år	-	-	-
4 – 5 år	-	-	-
> 5 år	-	-	-
Aktieägarlån	81 898	81 898	10,00
Summa	**922 788**	**922 788**	**2,66**

* Inkluderar räntesäkring

Not 28 Derivatinstrument

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1	0	-	-
Inköp	-	1	-	-
Värdeförändringar	-1	-	-	-
Derivatinstrument	**-**	**1**	**-**	**-**

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

Räntetakavtal som innebär att om Stibor 3M överstiger 2%, erhålles ett räntedifferensbelopp.

Transaktion 09222115557463131644 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under finansiella intäkter och kostnader. Se vidare not 12 och 13.

Verkligt värde för räntetak 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 29 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen 2021-01-01 - 2021-12-31 (tkr)	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	1 042 881	-	13 331	1 056 212
Kassaflödespåverkande				
Upptagna/amortering lån	-2 085	-	-13 331	-15 416
Icke kassaflödespåverkande				
Avskrivning aktiverade finansierings-kostnader/intäkter	-8 242	-	-	-8 242
Skulder i sålda koncernföretag	-109 792	-	-	-109 792
Kapitaliserad ränta	26	-	-	26
Vid årets slut	**922 788**	-	-	**922 788**

Moderbolaget 2021-01-01 - 2021-12-31 (tkr)	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	83 299	-	83 299
Upptagna/amortering lån	-2 219	-	-2 219
Vid årets slut	**81 080**	-	**81 080**

Koncernen 2020-01-01 - 2020-12-31 (tkr)	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	1 200 041	-	13 333	1 213 374
Kassaflödespåverkande				
Upptagna/amortering lån	-153 076	-	-2	-153 078
Aktiverade finansierings-kostnader/intäkter	488	-	-	488
Icke kassaflödespåverkande				
Avskrivning aktiverade finansierings-kostnader/intäkter	-4 572	-	-	-4 572
Vid årets slut	**1 042 881**	-	**13 331**	**1 056 212**

Moderbolaget 2020-01-01 - 2020-12-31 (tkr)	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	83 299	-	83 299
Upptagna/amortering lån	-	-	-
Vid årets slut	**83 299**	-	**83 299**

Transaktion 09222115557463151611M Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	8 539	15 405	-	-
Upplupna räntekostnader, aktieägarlån	2 474	10 608	608	10 583
Upplupna fastighetskostnader	2 925	2 803	-	-
Övriga upplupna kostnader	-	-	2 439	1 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**13 938**	**28 816**	**3 047**	**11 690**

Not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
I form av ställda säkerheter för egna skulder				
Fastighetsinteckningar	1 037 200	1 149 200	-	-
Andelar i koncernföretag	274 275	373 320	-	-
I form av ställda säkerheter för joint venture skulder				
Andel i joint venture	50 000	50 000	-	-
Ställda säkerheter	**1 361 475**	**1 572 520**	**-**	**-**

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

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skadeslöshetsförbindelse	392 368	1 071 975	-	-
Borgensåtaganden	50 000	50 000	50 000	50 000
Eventualförpliktelser	**442 368**	**1 121 975**	**50 000**	**50 000**

Bolagets joint venture-partner har gått i borgen för joint venture-koncernens bankskulder samt för blivande bostadsrättsföreningars bankskulder och eventuell återbetalningsskyldighet för upplåtna bostadsrätter fram till ett år efter att slutlig kostnad redovisats på föreningsstämman. Ett dotterföretag i Koncernen har lämnat en skadeslöshetsförbindelse för hälften av infriat borgensbelopp. Därtill har moderbolaget gått i borgen för 50 miljoner kronor av skadeslöshetsförbindelsen. Sannolikheten för en reglering av skadeslöshetsförbindelsen eller borgensåtagandet bedöms som liten.

Transaktion 09222115557463151611M Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Not 32 Försäljning av dotterföretag

Tkr	Koncernen	
Sålda tillgångar och skulder	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	97 472	-
Rörelsefordringar	11 540	-
Likvida medel	9 153	-
Summa tillgångar	**118 165**	**-**
Räntebärande skulder	109 792	-
Kortfristiga rörelseskulder	2 369	-
Summa avsättningar och skulder	**112 161**	**-**
Köpeskilling	50 452	-
- varav inbetald	40 322	-
Avgår: Likvida medel i de sålda verksamheterna	-9 153	-
Försäljningskostnader, betalda	-1 658	-
Påverkan på likvida medel	**29 511**	**-**

Not 33 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

Koncernen 2021-12-31 (tkr)	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings värde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffnin gsvärde	**Summa redovisat värde**	**Verkligt värde**	**Nivå**
Finansiella tillgångar						
Derivatinstrument	-	-	-	-	-	2
Kundfordringar	526	-	-	526	-	
Övriga fordringar	750	-	-	750	-	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 369	-	-	4 369	-	
Likvida medel	82 605	-	-	82 605	-	
Summa	**88 250**	**-**	**-**	**88 250**	**-**	
Finansiella skulder						
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	923 234	923 234	-	
Leverantörsskulder	-	-	6 835	6 835	-	
Övriga skulder	-	-	1 388	1 388	-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	13 938	13 938	-	
Summa	**-**	**-**	**945 395**	**945 395**	**-**	

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder skiljer sig inte väsentligt åt från verkligt värde.

Transaktion 09222115557463151611 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Koncernen 2020-12-31 (tkr)	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings värde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffnin gsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
Finansiella tillgångar						
Derivatinstrument	-	-	-	-	-	2
Kundfordringar	2 067	-	-	2 067	-	
Övriga fordringar	48 956	-	-	71 605	-	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 584	-	-	2 584	-	
Likvida medel	50 896	-	-	50 896	-	
Summa	**127 152**	**-**	**-**	**127 152**	**-**	
Finansiella skulder						
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 043 370	1 043 370	-	
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	13 331	13 331	-	
Leverantörsskulder	-	-	498	498	-	
Övriga skulder	-	-	1 091	1 091	-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	28 816	28 816	-	
Summa	**-**	**-**	**1 087 106**	**1 087 106**	**-**	

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

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde
När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Koncernen observerbara data i så stor 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.

Långfristiga fordringar
Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet.

Långfristiga räntebärande skulder
Verkligt värde av räntebärande skulder med en rörlig ränta uppskattas motsvara redovisat värde. Fasträntelån värderas till verkligt värde genom att diskontera framtida kassaflöden. Den räntesats som används för att fastställa verkligt värde på fasträntelån är swapränta för samma period som räntan är fastställd plus marginal. Då koncernen och moderbolaget inte hade några fasträntelån under räkenskapsåret 2021 har några sådana beräkningar inte gjorts, värdet per 31 december 2021 beräknades med räntesatsen 1,94%.

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

Transaktion 09222115557463151644 Signerat IA, AÖ, FT, HOR

Not 34 Kapitalhantering och finansiella risker

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

Koncernens finansiella målsättning är att ha en genomsnittlig extern belåning, det vill säga exklusive aktieägarlån, motsvarande maximalt 60 procent av fastighetsvärdet. Individuella investeringar kan ha en belåning upp till maximalt 75 procent av fastighetsvärdet.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Koncernens kapitalhantering. 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 den 31 december 2021 uppgick till 59 (59) procent. Belåningsgraden är beräknad utifrån banklån och inte låneskuld.

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

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

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

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

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanterats 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 2 (6,1) miljoner kronor. När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

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

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

Transaktion 09222115557463151611 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

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

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

Koncernen

2021-12-31 **Tkr**	Redovisat belopp	Totala kontrakterade kassaflöden[1)]	< 1 mån	1-3 mån	3 mån – 1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	838 122	878 792	-	4 067	12 201	862 524	-
Aktieägarlån	81 898	90 088	-	-	90 088	-	-
Skatteskulder	616	616	-	616	-	-	-
Leverantörs-skulder	6 835	6 835	6 835	-	-	-	-
Övriga skulder	1 388	1 388	1 388	-	-	-	-
Upplupna kostnader	5 387	5 387	2 925	-	2 462	-	-
Summa	**934 246**	**983 106**	**11 148**	**4 683**	**104 751**	**862 524**	**-**

[1)] Totala kontrakterade kassaflöden för banklån samt aktieägarlån innehåller även kontrakterad ränta på dessa. Stibor antas vara oförändrad vid beräkningen av räntan.

2020-12-31 **Tkr**	Redovisat belopp	Totala kontrakterade kassaflöden	< 1 mån	1-3 mån	3 mån – 1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	968 837	1 013 260	-	2 813	21 771	988 676	-
Aktieägarlån	83 958	100 310	-	-	-	100 310	-
Derivatinstrument	1	-	-	-	-	-	-
Skatteskulder	1 870	1 870	-	1 870	-	-	-
Leverantörs-skulder	469	469	469	-	-	-	-
Övriga skulder	1 091	1 091	1 091	-	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 816	28 816	15 405	2 803	10 608	-	-
Summa	**1 085 041**	**1 145 816**	**16 965**	**7 486**	**32 379**	**1 088 986**	**-**

Marknadsrisk

Risk relaterad till fastighetsinvesteringar

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

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

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

Ränterisk

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

Transaktion 09222115557463151044 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

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

För att reducera ränterisken använder Koncernen finansiella instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta och därigenom ger större förutsägbarhet i framtida kassaflöden. Per balansdagen utgör 0% (0%) av de externa lånen fasträntelån och 52% (>100 %) är säkrade via räntetak, se not 28.

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

Koncernen

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

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

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

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

Not 35 Närstående

Areim Management AB är delägare i Bolaget.

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

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

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

Bolagets dotterföretag framgår av not 20. Bolaget har under året lämnat lån till dotterföretag om 4 650 (330 458) tkr och erhållit amortering om 174 083 (231 282) tkr.

Koncernen är delägare i ett joint venture. Transaktioner med joint venture framgår av noterna 19 och 22.

Transaktion 09222115557463151644 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen 2021-12-31

Närståenderelation (tkr)	Arvodes-intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte-intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-8 032	-	2 441	-319

Koncernen 2020-12-31

Närståenderelation (tkr)	Arvodes-intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte-intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-10 794	-58	-	-

Moderbolaget 2021-12-31

Närståenderelation (tkr)	Arvodes-intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte-intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Dotterföretag	-	26 774	335 533	-
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-5 210	-	-	-

Moderbolaget 2020-12-31

Närståenderelation (tkr)	Arvodes-intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte-intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Dotterföretag	-	28 439	478 482	-
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-10 794	-58	-	-

Not 36 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Transaktion 09222115557463151611 Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Not 37 INREV NAV

Net Asset Value (NAV) enligt European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV)s rekommendationer.

Enligt IFRS (tkr)	**Koncernen** 2021-12-31
Totala tillgångar	1 450 194
Totala skulder	-1 012 190
Innehav utan bestämmande inflytande	-7 320
Nettotillgångar (NAV) enligt IFRS	**430 683**

INREV justeringar	Eget kapital	Aktieägarlån	Upplupen ränta	Totalt
Nettotillgångar (NAV) enligt IFRS	430 683	81 080	2 439	514 203
Värdering till verkligt värde:				
- uppskjuten skatt	37 968	-	-	37 968
INREV NAV	**468 651**	**81 080**	**2 439**	**552 171**

Ovanstående justeringar krävs för att beräkna NAV enligt INREVs rekommendationer. Skillnaden mellan IFRS och INREV beskrivs översiktligt nedan.

- Aktieägarlån och upplupen ränta klassas som eget kapital enligt INREV.
- Räntebärande skulder värderas till anskaffningsvärde enligt IFRS och till verkligt värde enligt INREV.
- Uppskjuten skatt värderas till den nominella lagstadgade skattesatsen enligt IFRS och till förväntat utfall enligt INREV.
- Joint ventures värderas enligt kapitalandelsmetoden enligt IFRS och till verkligt värde enligt INREV.

Not 38 Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst
Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	401 969 780
Årets resultat	13 891 981
Summa	415 861 761

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	415 861 761
Summa	415 861 761

Transaktion 09222115557463131611MM Signerat I A, AÖ, FT, HOR

Styrelsens intygande

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

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

Leif Andersson	Anna Ösund-Ireland	Erik Turai
Styrelseordförande	Styrelsesuppleant	Styrelseledamot

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

KPMG AB

Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557463151611M Signerat LA, AÖ, FT, HOR

Verifikat

Transaktion 09222115557465151044

Dokument

Areim Fastigheter 2 AB - IFRS Årsredovisning 2021
Huvuddokument
42 sidor
Startades 2022-03-16 13:53:49 CET (+0100) av Carl Berggren (CB)
Färdigställt 2022-03-17 14:49:21 CET (+0100)

Initierare

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

Signerande parter

Leif Andersson (LA)
Areim
Personnummer 19650828-0135
leif.andersson@areim.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ANDERSSON"
Signerade 2022-03-16 14:56:11 CET (+0100)

Anna Ösund-Ireland (AÖ)
Areim
Personnummer 19720217-2909
Anna.Osund-Ireland@areim.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Charlotta Ösund Ireland"
Signerade 2022-03-17 14:04:07 CET (+0100)

Erik Turai (ET)
Areim
Personnummer 19650908-0070
erik.turai@areim.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"
Signerade 2022-03-16 14:04:46 CET (+0100)

Håkan Olsson Reising (HOR)
KPMG
Personnummer 19611223-5251
hakan.reising@kpmg.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN REISING"
Signerade 2022-03-17 14:49:21 CET (+0100)

Verifikat

Transaktion 09222115557465151044

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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Fastigheter 2 AB, org. nr 556895-6329

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Fastigheter 2 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 och 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 2 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 17 mars 2022

KPMG AB

DocuSigned by:
Håkan Reising
BEC84D3C7822401...

Håkan Olsson Reising

Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: D5E7247C558A4D238E0BE42D61305239
Status: Completed
Subject: Revisionsberättelse Areim Fastigheter 2 AB
Source Envelope:
Document Pages: 3 Signatures: 2
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
2022-03-17 | 15:01

Holder: Christer Emanuelsson
christer.emanuelsson@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Håkan Reising
hakan.reising@kpmg.se
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Håkan Reising
BEC84D3C7822401...

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

Timestamp

Sent: 2022-03-17 | 15:02
Viewed: 2022-03-17 | 15:05
Signed: 2022-03-17 | 15:05

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: ab115d43-baa8-533d-8f35-ae0a6d2852a0
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2022-03-17 | 15:05

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	2022-03-17 | 15:02
Certified Delivered	Security Checked	2022-03-17 | 15:05
Signing Complete	Security Checked	2022-03-17 | 15:05
Completed	Security Checked	2022-03-17 | 15:05

Payment Events	Status	Timestamps