

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Areim Investment 4-6 AB
559210-5406

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den ~~2025-06-30~~ 2025-06-30. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2025-06-30



Anette Ekström

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Areim Investment 4-6 AB
559210-5406

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



Areim Investment 4-6 AB
559210-5406

ÅRSREDOVISNING FÖR AREIM INVESTMENT 4-6 AB

Styrelsen för Areim Investment 4-6 AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 29 377 tkr.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|--------|--------|--------|---------|
| Hysesintäkter (tkr) | 70 079 | 57 029 | 43 878 | 22 121 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -765 | 3 032 | -2 149 | -19 264 |
| Soliditet | 51% | 53% | 57% | 56% |

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren till följd av minskade vakanser.

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|--------------|------------|---------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 | - | 591 156 | -10 797 | 580 409 |
| Resultatdisposition enligt bolagsstämman: | | | | | |
| - Utdelning | | | -19 750 | | -19 750 |
| - Balanseras i ny räkning | | | -10 797 | 10 797 | 0 |
| Erhållet aktieägartillskott | | | 29 377 | | 29 377 |
| Årets resultat | | | | -15 962 | -15 962 |
| Utgående balans | 50 | 0 | 589 986 | -15 962 | 574 074 |



Areim Investment 4-6 AB
559210-5406

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

| | |
|------------------|---------------------------|
| Balanserad vinst | 589 985 304 |
| Årets förlust | <u>-15 961 542</u> |
| | <u>574 023 762</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| i ny räkning balanseras | <u>574 023 762</u> |
| | <u>574 023 762</u> |

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



Areim Investment 4-6 AB
559210-5406

| RESULTATRÄKNING | Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|--|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Hyresintäkter | | 70 079 | 57 029 |
| Övriga rörelseintäkter | | 663 | 2 390 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 70 742 | 59 419 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -14 923 | -16 093 |
| Övriga externa kostnader | | -7 341 | -5 628 |
| Avskrivningar | | -30 995 | -18 718 |
| Summa rörelsekostnader | | -53 259 | -40 439 |
| Rörelseresultat | | 17 483 | 18 980 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 319 | 227 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -18 567 | -16 175 |
| Summa finansiella poster | | -18 248 | -15 948 |
| Resultat efter finansiella poster | | -765 | 3 032 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -15 197 | -10 578 |
| Förändring av periodiseringsfonder | | - | -2 000 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -15 197 | -12 578 |
| Resultat före skatt | | -15 962 | -9 546 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | - | -1 251 |
| ÅRETS RESULTAT | | -15 962 | -10 797 |

Areim Investment 4-6 AB
559210-5406

| BALANSRÄKNING | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 922 835 | 809 676 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6 | 105 982 | 206 470 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 028 817 | 1 016 146 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | 7 | 1 204 | - |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 204 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 030 021 | 1 016 146 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 612 | 67 |
| Fordringar hos koncernföretag | | - | 27 694 |
| Övriga fordringar | | 1 300 | 27 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 32 249 | 26 952 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 34 161 | 54 740 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 61 358 | 22 430 |
| Summa kassa och bank | | 61 358 | 22 430 |
| Summa omsättningstillgångar | | 95 519 | 77 170 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 125 540 | 1 093 316 |

ank=20250708;2025071022869



Areim Investment 4-6 AB
559210-5406

| BALANSRÄKNING | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 | 50 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 589 986 | 591 156 |
| Årets resultat | | -15 962 | -10 797 |
| Summa fritt eget kapital | | 574 024 | 580 359 |
| Summa eget kapital | | 574 074 | 580 409 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 2 000 | 2 000 |
| Summa obeskattade reserver | | 2 000 | 2 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 8 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 520 000 | 479 320 |
| Summa långfristiga skulder | | 520 000 | 479 320 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 736 | 3 071 |
| Skulder till koncernföretag | | 15 196 | 7 942 |
| Skatteskulder | | 1 490 | 5 083 |
| Övriga skulder | | 1 022 | 1 222 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 11 022 | 14 269 |
| Summa kortfristiga skulder | | 29 466 | 31 587 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 125 540 | 1 093 316 |



Areim Investment 4-6 AB
559210-5406

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Byggnader | |
| - Byggnader | 100 år |
| - Markanläggningar | 20 år |
| - Byggnadsinventarier | 5-20 år |
| - Hyresgästanpassningar | Kontraktperioden - 5 år |

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Areim Holding 4-6 AB, org nr 559230-0916, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Areim Holding 4 AB, org nr 559175-0525, med säte i Stockholm.

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

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 0 tkr (fg år -20).

Not 5 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 852 221 | 833 615 |
| Inköp | - | 1 815 |
| Aktivering | 144 154 | 16 791 |
| Utgående anskaffningsvärden | 996 375 | 852 221 |
| Ingående avskrivningar | -42 545 | -23 827 |
| Årets avskrivningar | -30 995 | -18 718 |
| Utgående avskrivningar | -73 540 | -42 545 |
| Redovisat värde | 922 835 | 809 676 |

Areim Investment 4-6 AB
559210-5406

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 206 470 | 149 763 |
| Inköp | 45 376 | 74 023 |
| Aktivering | -144 154 | -16 791 |
| Kostnadsfört | -1 710 | -525 |
| Utgående anskaffningsvärden | 105 982 | 206 470 |
| Redovisat värde | 105 982 | 206 470 |

Not 7 Andra långfristiga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | - | - |
| Tillkommande poster | 1 204 | - |
| Utgående anskaffningsvärden | 1 204 | 0 |
| Redovisat värde | 1 204 | 0 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| <i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 520 000 | 479 320 |
| <i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | - | - |
| Redovisat värde | 520 000 | 479 320 |

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i> | | |
| Fastighetsinteckning | 520 000 | 520 000 |
| Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar | 520 000 | 520 000 |
| Summa ställda säkerheter | 520 000 | 520 000 |



Areim Investment 4-6 AB
559210-5406

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En refinansiering av lånet hos PBB genomfördes i slutet av året, vilket resulterade i att lånebeloppet utökades från 479 000 tkr till 520 000 tkr.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anette Ekström
Styrelseordförande

Johan Bengtsson

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor





Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Investment 4-6 AB, org.nr 559210-5406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Investment 4-6 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Investment 4-6 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Areim Investment 4-6 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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





Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Areim Investment 4-6 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Areim Investment 4-6 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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557550506075

Dokument

2444 ÅR Areim Investment 4-6 AB 2024

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2025-06-26 10:10:55 CEST (+0200) av Filip

Mattsson (FM)

Färdigställt 2025-06-27 13:11:19 CEST (+0200)

Initierare

Filip Mattsson (FM)

AREIM AB

filip.mattsson@areim.se

+46768658101

Signerare

Johan Bengtsson (JB)

Areim AB

Personnummer 750809-4898

johan.bengtsson@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHAN BENGTSSON"

Signerade 2025-06-26 21:05:23 CEST (+0200)

Anette Ekström (AE)

Areim AB

Personnummer 710408-6983

anette.ekstrom@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANETTE EKSTRÖM"

Signerade 2025-06-26 12:22:27 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557550506075

Fredric Hävrén (FH)

Ernst & Young AB

Personnummer 711024-0251

fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Fredric Hävrén"

Signerade 2025-06-27 13:11:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

