20220622358 18

ÅRSREDOVISNING

2020-08-12 - 2021-12-31

för

Areim Investment 4-12 AB
559266-8148

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 21 juni 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 21 juni 2022

Erik Turai

20220622235819

I certify that this document is
a true copy of the original
Signed: Märta Andersson
Date: 2022-06-21
Märta Andersson

ÅRSREDOVISNING

2020-08-12 - 2021-12-31

för

Areim Investment 4-12 AB
559266-8148

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

Transaktion 09222115557471535014 Signerat ET, HE, CE

20220622235820

Areim Investment 4-12 AB
559266-8148

ÅRSREDOVISNING FÖR AREIM INVESTMENT 4-12 AB

Styrelsen för Areim Investment 4-12 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-08-12 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i Ankarhagen Holding AB, org nr 559343-8699.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är nybildat för i år.

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

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 142 186 tkr.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2020/2021
Nettoomsättning (tkr)	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7
Soliditet	100%

Transaktion 09222115557471535014 Signerat ET, HE, CE

20220622358 21

Areim Investment 4-12 AB
559266-8148

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-	-	-	-	0
Bolagets bildande	50				50
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-	-	0
Erhållet aktieägartillskott			142 186		142 186
Årets resultat				104	104
Utgående balans	**50**	**0**	**142 186**	**104**	**142 340**

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	142 185 984
Årets vinst	103 701
	142 289 685

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	142 289 685
	142 289 685

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

Transaktion 09222115557471535014 Signerat ET, HE, CE

20220622235822

Areim Investment 4-12 AB
559266-8148

RESULTATRÄKNING	**Not**	**2020-08-12** **2021-12-31**
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning		-
Övriga rörelseintäkter		27
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**27**
Rörelsekostnader		
Råvaror och förnödenheter		-11
Övriga externa kostnader		-9
Summa rörelsekostnader		**-20**
Rörelseresultat		**7**
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag		97
Summa bokslutsdispositioner		**97**
Resultat före skatt		**104**
ÅRETS RESULTAT		**104**

20220622235823

Areim Investment 4-12 AB
559266-8148

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	3	101 075
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**141 075**
Summa anläggningstillgångar		**141 075**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag		317
Summa kortfristiga fordringar		**317**
Kassa och bank		
Kassa och bank		966
Summa kassa och bank		**966**
Summa omsättningstillgångar		**1 283**
SUMMA TILLGÅNGAR		**142 358**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		50
Summa bundet eget kapital		**50**
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		142 186
Årets resultat		104
Summa fritt eget kapital		**142 290**
Summa eget kapital		**142 340**
Kortfristiga skulder		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18
Summa kortfristiga skulder		**18**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**142 358**

Transaktion 09222115557471535014 Signerat ET, HE, CE

20220622358 24

Areim Investment 4-12 AB
559266-8148

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Areim Fastigheter 4-4 Holding AB, org nr 559223-7936, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Areim Fastigheter 4 (Eq) AB, org nr 559168-0979, med säte i Stockholm.

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

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-
Förvärv	101 075
Utgående anskaffningsvärden	101 075
Redovisat värde	**101 075**

Not 4 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-
Tillkommande poster	40 000
Utgående anskaffningsvärden	40 000
Redovisat värde	**40 000**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Turai
Styrelseordförande

Helena Ekström
Styrelsesuppleant

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

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557471535014 Signerat ET, HE, CE

I certify that this document is
a true copy of the original
Signed: Märta Andersson
Date: 2022-06-21
Märta Andersson

20220622358 25

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Investment 4-12 AB, org. nr 559266-8148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Investment 4-12 AB för räkenskapsåret 2020-08-12—2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Investment 4-12 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Investment 4-12 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Investment 4-12 AB för räkenskapsåret 2020-08-12—2021-12-31 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 09222115557471535014 Signerat ET, HE, CE

20220622235826

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 4-12 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557471535014 Signerat ET, HE, CE

20220622235827

Verifikat

Transaktion 09222115557471535014

Dokument

Areim Investment 4-12 AB - ÅR + RB
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2022-06-16 09:39:36 CEST (+0200) av Märta Andersson (MA)
Färdigställt 2022-06-20 15:11:39 CEST (+0200)

Initierare

Märta Andersson (MA)
Areim AB
marta.andersson@areim.se
+46708580582

Signerande parter

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"
Signerade 2022-06-16 11:13:34 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Ekström"
Signerade 2022-06-20 10:49:53 CEST (+0200)

Christer Emanuelsson (CE)
KPMG
Personnummer 198407305518
christer.emanuelsson@kpmg.se

BankID

20220622358 28

Verifikat

Transaktion 09222115557471535014



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christer Karl Emanuelsson"
Signerade 2022-06-20 15:11:39 CEST (+0200)

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

Årsredovisning och
koncernredovisning 2021

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB

Org. nummer: 559168-0979

areim.se

Transaction 09222115537463260776 Signed IRJA,H ,PD

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB
Org.nummer: 559168-0979
Årsredovisning och koncernredovisning 2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Koncernen - Rapport över resultat och övrigt totalresultat	6
Koncernen - Rapport över finansiell ställning	7
Koncernen - Rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernen - Rapport över kassaflöden	9
Moderföretaget - Rapport över resultat och övrigt totalresultat	10
Moderföretaget - Rapport över finansiell ställning	11
Moderföretaget - Rapport över förändringar i eget kapital	12
Moderföretaget - Rapport över kassaflöden	13
Redovisningsprinciper och noter	14
Årsredovisningens undertecknande	43
Revisionsberättelse	44

Transaction 09222115464574746 Signed 13 JA 21 11:29 PD

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB (organisationsnummer 559168–0979, "Bolaget"), med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management 4 AB (559156–2466) med säte i Stockholm. Andra ägare utgörs av svenska och internationella institutioner. Moderbolag för den största koncern Bolaget ingår i är Areim Management 4 AB (559156–2466) med säte i Stockholm, och tillika den största koncern som upprättar koncernredovisning. Aktiekapitalet är fördelat på A- och B-aktier, se vidare not 21.

Allmänt om verksamheten

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

Koncernen har under året i medeltal haft 32 anställda, samtliga inom underkoncernen EcoDC. Bolaget har under året inte haft några anställda utan förvaltas av Areim AB.

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

Resultat från intresseföretag

Koncernens hyresintäkter uppgick till 514,6 (346,4) miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till 1 138,8 (181,8) miljoner kronor för räkenskapsåret. Balansomslutningen uppgick till 12 121,3 (9 391,8) miljoner kronor.

Moderbolagets rörelseresultat uppgick till -55,1 (-53,8) miljoner kronor för räkenskapsåret. Resultatet har belastats med kostnader för administrativa tjänster. Balansomslutningen uppgick till 3 059,1 (2 284,1) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Areim Holding 4 AB indirekt förvärvat:

- Åtta lättindustrifastigheter i södra Stockholm med en uthyrningsbar area om 19 046 kvadratmeter och ett bedömt marknadsvärde om 455 miljoner kronor.
- Två kontorsfastigheter i Finland med en uthyrningsbar area om 14 183 kvadratmeter och ett bedömt marknadsvärde om 466 miljoner kronor.
- Tre lättindustrifastigheter i Finland med en uthyrningsbar area om 7 347 kvadratmeter och ett bedömt marknadsvärde om 71 miljoner kronor.
- 10 100 andelar i bolaget Ankarhagen Fastigheter AB.
- Ett utvecklingsprojekt av en industrifastighet i Bromma i Stockholm med en blivande uthyrningsbar area om 7 234 kvadratmeter och ett bedömt marknadsvärde om 82 miljoner kronor.

Covid-19-pandemin

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

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

Även finansiering och projektverksamhet löper enligt plan.

Under räkenskapsåret har hyresintäkterna påverkats med 2,6 mkr till följd av covid-19-pandemin. För mer information se not 4.

Transaction 09222115557465526074 Signed

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Koncernen har som målsättning att framtida belåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 60 procent av fastighetsvärdet. Koncernen har även som mål att säkra kassaflödesrisken i räntebetalningar på det sätt som bäst stämmer överens med affärsplanen för respektive investering. Investeringar kan ske i andra länder vilket innebär att valutarisker kan förekomma. För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 27.

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 koncernföretag.

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.

Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

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

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

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

Koncernen har för räkenskapsåret 2021 frivilligt valt att lämna upplysning om portföljens taxonomivikt.

Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR) forts.

Definition av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter

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

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

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

För mer information om Koncernens redovisningsprinciper se not 2.

Koncernen - Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	2021
% omsättningen som är förenlig med taxonomiförordningen	61%
% driftutgifter som är förenlig med taxonomiförordningen	61%
% kapitalutgifter som är förenlig med taxonomiförordningen	62%

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

Utsikterna för 2022 är fortsatt gynnsamma och vi förutsätter fortsatt god tillväxt för koncernen. Bolagets ambition under det kommande året är, via direkt eller indirekt ägande, att genomföra förvärv av fastigheter och förvalta fastigheter.

Koncernen - Flerårsöversikt (tkr)

	2021	2020	2019	2018
Rörelseresultat	1 138 876	181 775	-37 802	-
Årets resultat	799 783	58 967	-39 966	-10 092
Eget kapital	5 622 095	3 959 090	319 086	23 896
Balansomslutning	12 121 292	9 391 825	434 854	37 666
Soliditet %	46%	42%	73%	63%

Moderföretaget - Flerårsöversikt (tkr)

	2021	2020	2019	2018
Rörelseresultat	-55 152	-53 832	-37 540	-9 448
Årets resultat	7 800	-54 321	-37 599	-9 452
Eget kapital	2 983 474	2 261 497	277 070	24 480
Balansomslutning	3 059 068	2 284 134	279 668	38 264
Soliditet %	98%	99%	99%	64%

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor	
Balanserat resultat	2 975 570 615
Årets resultat	7 799 932
Summa	**2 983 370 547**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägare med B-aktier	12 186 889
Utdelas till aktieägare med A-aktier	
Balanseras i ny räkning	2 971 183 658
Summa	**2 983 370 547**

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

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

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

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

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

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

tkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	4	514 691	346 410
Fastighetskostnader	5	-233 837	-162 427
Bruttoresultat		**280 854**	**183 983**
Övriga rörelsekostnader	6	-89 217	-1 200
Administrationskostnader	7	-65 693	-64 761
Rörelseresultat före värdeförändring		**125 944**	**118 022**
Resultat från intresseföretag	17	-	20 535
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	1 006 626	9 704
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	-7 921	20 114
Orealiserad värdeförändring finansiella placeringar	16	-1 600	13 400
Realiserad värdeförändring finansiella placeringar	16	15 827	-
Rörelseresultat		**1 138 876**	**181 775**
Finansiella intäkter	8	35 258	38 294
Finansiella kostnader	9	-160 887	-128 962
Finansnetto		**-125 629**	**-90 668**
Resultat före skatt		**1 013 247**	**91 107**
Skatt	10	-213 464	-32 140
Årets resultat		**799 783**	**58 967**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		542 360	42 641
Innehav utan bestämmande inflytande		257 423	16 326
Årets resultat		**799 783**	**58 967**
Övrigt totalresultat			
Årets resultat enligt resultaträkningen		799 783	58 967
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens		18 856	-35 787
Övrigt totalresultat för året		**18 856**	**-35 787**
Årets totalresultat		**818 639**	**23 180**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		558 407	12 177
Innehav utan bestämmande inflytande		260 232	11 003
Årets totalresultat		**818 639**	**23 180**

Rapport över finansiell ställning

Koncernen

tkr	Not	31-dec-21	31-dec-20
Tillgångar			
Goodwill	13	328 668	238 668
Licenser och rättigheter	13	14 654	19 292
Resultat från intresseföretag	14	10 278 523	7 881 795
Nyttjanderättstillgångar	15	149 845	154 923
Finansiella placeringar	16	8 268	54 800
Derivatinstrument	23	18 848	31 005
Andelar i intresseföretag	17	106 304	5 229
Långfristiga fodringar	26	410 900	411 928
Uppskjuten skattefordran	24	1 789	2 831
Summa anläggningstillgångar		**11 317 799**	**8 800 471**
Kundfordringar	18	19 782	6 754
Derivatinstrument	23	2 984	5 700
Övriga fordringar	19	97 520	33 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	60 979	37 987
Likvida medel	26	622 228	507 877
Summa omsättningstillgångar		**803 493**	**591 354**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 121 292**	**9 391 825**
Eget kapital	21		
Aktiekapital		103	103
Övrigt tillskjutet kapital		3 097 595	2 362 767
Omräkningsreserv		-15 651	-31 698
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		494 740	5 750
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**3 576 787**	**2 336 922**
Innehav utan bestämmande inflytande	11	2 045 308	1 622 168
SUMMA EGET KAPITAL		**5 622 095**	**3 959 090**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	22	5 032 005	4 297 161
Leasingskulder	15	185 563	173 554
Derivatinstrument	23	8 860	17 446
Övriga långfristiga skulder	26	142 325	52 325
Uppskjuten skatteskuld	24	247 799	44 831
Summa långfristiga skulder		**5 616 552**	**4 585 317**
Kortfristiga räntebärande skulder	22	528 133	585 891
Leasingskulder	15	18 590	39 495
Derivatinstrument	23	2 875	-
Leverantörsskulder	26	93 813	40 842
Övriga skulder	26	115 386	91 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	123 848	89 809
Summa kortfristiga skulder		**882 645**	**847 418**
SUMMA SKULDER		**6 499 197**	**5 432 735**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**12 121 292**	**9 391 825**

Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	**Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare**	Innehav utan bestämmande inflytande	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 2020-01-01	99	324 022	-1 234	-49 598	**273 289**	45 796	**319 085**
Transaktioner med koncernens ägare							
Nyemission	4				**4**		**4**
Resultat från intresseföretag		2 038 745			**2 038 745**	364 649	**2 403 394**
Återbetalda aktieägartillskott					**0**		**0**
Förändring av ägarandel i dotterbolag				-9 745	**-9 745**	1 223 831	**1 214 086**
Avyttring till innehav utan bestämmande inflytande				22 452	**22 452**	-23 111	**-659**
Årets resultat				42 641	**42 641**	16 326	**58 967**
Årets övriga totalresultat			-30 464		**-30 464**	-5 323	**-35 787**
Utgående eget kapital, 2020-12-31	**103**	**2 362 767**	**-31 698**	**5 750**	**2 336 922**	**1 622 168**	**3 959 090**

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

Rapport över kassaflöden

Koncernen

tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 013 247	91 107
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från intresseföretag	17	-	-20 535
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	-998 705	-29 818
Värdeförändring finansiella placeringar	16	-14 227	-13 400
Värdeförändring derivat	8	10 351	-21 255
Ej reglerade finansiella intäkter och kostnader		23 801	5 503
Avskrivningar		19 245	5 203
Betald inkomstskatt		-5 534	-4 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**48 178**	**11 910**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-94 368	-24 669
Förändring av rörelseskulder		-57 234	-207 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-103 424**	**-220 171**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	14	-809 825	-5 504 601
Tillkommande utgifter, investeringar i förvaltningsfastigheter	14	-436 463	-220 972
Förvärv av rörelse	29	-	-400 000
Avyttringar förvaltningsfastigheter	14	32 778	24 784
Förvärv av licenser	13	-77	-14 603
Förvärv av intresseföretag	17	-101 075	-5 392
Avyttring av andelar i koncernföretag (D)		-	-392 477
Förvärv av finansiella placeringar	16	-8 268	-
Avyttring av finansiella placeringar	16	69 027	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 253 903**	**-6 513 261**
Finansieringsverksamheten			
Inbetalt aktiekapital		-	4
Återköp av aktier		-344	-
Erhållna aktieägartillskott		839 926	2 083 902
Återbetalning av aktieägartillskott		-105 098	-45 157
Utdelning		-20 652	-
Erhållna aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		135 402	376 322
Återbetalning av aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		-5 400	-11 674
Avyttring till innehav utan bestämmande inflytande		523	-
Upptagna banklån	28	1 613 431	5 761 807
Amortering banklån	28	-967 196	-947 810
Amortering leasingskulder	28	-19 802	-5 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 470 790**	**7 212 018**
Årets kassaflöde		**113 463**	**478 586**
Likvida medel vid årets början		507 877	31 805
Kursdifferens i likvida medel		888	-2 514
Likvida medel vid årets slut		**622 228**	**507 877**

Resultaträkning

Moderföretag

tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning		51	-
Övriga rörelsekostnader	6	-55 203	-53 832
Rörelseresultat		**-55 152**	**-53 832**
Finansiella intäkter	8	62 974	3
Finansiella kostnader	9	-22	-492
Finansnetto		**62 952**	**-489**
Resultat före skatt		**7 800**	**-54 321**
Skatt	10	-	-
Årets resultat		**7 800**	**-54 321**

Övrigt totalresultat

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

Balansräkning

Moderföretag

tkr	Not	31-dec-21	31-dec-20
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	3 025 851	2 233 453
Finansiella placeringar	16	-	-
Summa anläggningstillgångar		**3 025 851**	**2 233 453**
Övriga fordringar	19	-	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	13 955	12 606
Likvida medel	26	19 262	37 575
Summa omsättningstillgångar		**33 217**	**50 681**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 059 068**	**2 284 134**
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		103	103
Summa bundet eget kapital		**103**	**103**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		2 975 571	2 315 715
Årets resultat		7 800	-54 321
Summa fritt eget kapital		**2 983 371**	**2 261 394**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 983 474**	**2 261 497**
Skulder			
Skulder till koncernföretag		75 188	10 000
Leverantörsskulder		-	12 444
Övriga skulder		-	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	406	185
Summa kortfristiga skulder		**75 594**	**22 637**
SUMMA SKULDER		**75 594**	**22 637**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**3 059 068**	**2 284 134**

Rapport över förändringar i eget kapital

Moderföretag

tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital, 2020-01-01	99	314 569	-37 599	**277 069**
Överfört till ny räkning		-37 599	37 599	**0**
Nyemission	4			**4**
Erhållna aktieägartillskott		2 038 745		**2 038 745**
Årets resultat			-54 321	**-54 321**
Utgående eget kapital, 2020-12-31	**103**	**2 315 715**	**-54 321**	**2 261 497**

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

Rapport över kassaflöden

Moderföretag

tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		7 800	-54 321
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Summa för poster som inte ingår I kassaflödet		**0**	**0**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-849	-743
Förändring av rörelseskulder		52 957	20 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**59 908**	**-35 026**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-8 855
Avyttring av andelar i koncernföretag		-	-
Lämnade aktieägartillskott till koncernföretag		-792 398	-1 970 238
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-792 398**	**-1 979 093**
Finansieringsverksamheten			
Inbetalt aktiekapital		-	4
Erhållna aktieägartillskott		839 927	2 083 902
Återbetalning av aktieägartillskott		-105 098	-45 157
Utdelning		-20 652	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**714 177**	**2 038 749**
Årets kassaflöde		**-18 313**	**24 630**
Likvida medel vid årets början		37 575	12 945
Likvida medel vid årets slut		**19 262**	**37 575**

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprincip - Allmän information

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB, organisationsnummer 559168–0979, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Norrlandsgatan 18, 111 43 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2021 består av moderföretaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen. Koncernens resultat och balansräkning och moderföretagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 8 april 2022.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2021

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

Resultat från intresseföretag

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

Förutsättningar vid upprättande av moderföretagets och koncernens finansiella rapporter

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

Klassificering med mera

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

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

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

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

Konsolideringsprinciper forts.

Utländsk valuta

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

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/–5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 14.

Finansiella instrument

Vid värderingen av finansiella instrument till verkligt värde kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen av de finansiella instrumenten baseras på en uppskattning och bedömning av framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsränta. Diskonteringsräntan baseras på en riskfri ränta samt en uppskattning av ett riskpåslag som marknadsaktörer skulle använda vid värdering av det finansiella instrumentet. Mer information om detta framgår i not 26.

Klassificering i relation till företag ägda till mindre än 100%

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

Uppskjuten skatt

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

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

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas i den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas. Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 24.

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar forts.

Goodwill

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

Klassificering av förvärv

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

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på initiala temporära skillnader vid tillgångsförvärv.

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

Intäkter

Hyresintäkter och serviceintäkter

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

Statliga bidrag

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

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

Administrationskostnader

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

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar forts.

Rörelsekostnader forts.

Ersättning till anställda

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

Kortfristiga ersättningar

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Resultat från andelar joint venture och intresseföretag

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatt

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

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

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

Finansiella instrument

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

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

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar forts.

Finansiella instrument forts.

Redovisning och borttagande

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

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultatet där transaktionskostnader inte ingår. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller företaget inte länger har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts. Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

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

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar klassificeras i enlighet med not 26.

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

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

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

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras i enlighet med not 26.

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

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

Ränte- och valutaderivat

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

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

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar forts.

Finansiella instrument forts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

Indelning av finansiella instrument i värderingsnivåer

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

Leasing

För leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisar koncernen en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter.

Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. Tomträtter skrivs inte av då dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen.

Leasingskulden – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av Koncernens leasar av fordon.

Leasingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

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

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

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

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

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar forts.

Goodwill

Från förvärvsdagen allokeras goodwill från rörelseförvärv till varje kassagenererande enhet inom koncernen som beräknas få ekonomisk nytta från de synergier som förväntas uppstå genom förvärvet. En prövning av nedskrivningsbehovet för de kassagenererande enheter som goodwill har allokerats till genomförs under fjärde kvartalet varje år, samt när det finns indikationer om nedskrivningsbehov. Nedskrivning redovisas om det redovisade värdet för en tillgång eller dess kassagenererande enhet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärde beräknas som nuvärdet av beräknade framtida kassaflöden efter skatt till en ränta efter skatt som reflekterar nuvarande marknadsbedömningar av tidsvärdet för betalningsflöden och de risker som är specifika för tillgången. Negativa avvikelser i faktiska kassaflöden jämfört med beräknade kassaflöden kan liksom nya uppskattningar som tyder på lägre framtida kassaflöden leda till redovisning av nedskrivning. Nedskrivningar av goodwill återförs inte. Nedskrivningar av goodwill rapporteras under övriga rörelsekostnader. Ytterligare information finns i not 13 och i avsnittet Viktiga uppskattningar och bedömningar.

Licenser och rättigheter

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförbara till förvärvet av fastigheten. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde (Nivå 3) i rapport över finansiell ställning, se not14. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodellen. Antaganden i värderingsmodellen återspeglar inkomster från löpande leasingavtal, och andra antagande som marknadsaktörer skulle använda vid prissättning av förvaltningsfastigheten under aktuella marknadsförhållanden. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

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

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

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

Joint ventures och intresseföretag

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

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

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar forts.

Joint ventures och intresseföretag forts.

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

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

Likvida medel

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

Nedskrivningar

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

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder 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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Lämnade utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Moderföretagets redovisningsprinciper

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

Finansiella instrument

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

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

Dotterföretag

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

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

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

Leasing

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

Not 4 Hyresintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	479 761	317 577	-	-
Serviceintäkter	34 930	28 833	-	-
Summa hyresintäkter	**514 691**	**346 410**	**0**	**0**

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

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

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

Löptider för hyresavtal	2021	2020
Inom ett år	458 351	309 967
Mellan 1 år till 2 år	370 883	245 372
Mellan 2 år till 3 år	323 145	198 788
Mellan 3 år till 4 år	170 581	158 610
Mellan 4 år till 5 år	134 302	321 257
Mer än 5 år	40 929	-
Summa	**1 498 191**	**1 233 994**
Tillsvidareavtal, årshyra	12 082	84 736
Bostäder, årshyra	83 634	11 916

Not 5 Fastighetskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Driftkostnader	-173 262	-120 201	-	-
Underhållskostnader	-33 793	-21 039	-	-
Fastighetsskatt	-26 782	-21 187	-	-
Summa fastighetskostnader	**-233 837**	**-162 427**	**0**	**0**

Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte har genererat hyresintäkter för perioden ingår med 0 tkr (0 tkr). Kostnader för korttidsleasing och leasing av mindre värde uppgår till 0 tkr (128 tkr).

Not 6 Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-3 288	-1 866	-538	-340
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-194	-	-144
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övrig konsultation	-	-	-	-
Summa arvoden till revisorer	**-3 288**	**-2 060**	**-538**	**-484**

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

Not 7 Anställda och personalkostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Löner och ersättningar med mera	-26 730	-5 215	-	-
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	-3 286	-549	-	-
Sociala avgifter	-9 086	-1 804	-	-
Summa personalkostnader	**-39 102**	**-7 568**	**0**	**0**
Varav styrelseledamöter och VD	-	-742	-	-

	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Medelantalet anställda				
Totalt antalet anställda i Sverige	32	21	-	-
-Varav män	30	20	-	-
-Varav kvinnor	2	1	-	-
Könsfördelning styrelse och företagsledning				
Totalt antal styrelseledamöter	11	8	3	3
-Varav män	9	7	2	2
-Varav kvinnor	2	1	1	1
Totalt antal övriga ledande befattningshavare	-	-	-	-
-Varav män	-	-	-	-
-Varav kvinnor	-	-	-	-

Not 8 Finansiella intäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Orealiserad värdeförändring derivat	15 548	38 038	-	-
Summa verkligt värdeförändringar	**15 548**	**38 038**	**0**	**0**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter, koncernföretag				
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	16 729	48	-	3
Utdelningar	720	-	62 974	-
Valutakursdifferens	2 060	-	-	-
Övriga finansiella intäkter	201	208	-	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**19 710**	**256**	**62 974**	**3**
Summa finansiella intäkter	**35 258**	**38 294**	**62 974**	**3**
Varav erhållen ränta	720	48	-	-

Förväntade kreditförluster finansiella tillgångar

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

Not 9 Finansiella kostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Orealiserad värdeförändring derivat	-25 899	-16 783	-	-
Summa verkligt värdeförändringar	**-25 899**	**-16 783**	**0**	**0**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader, banklån	-114 734	-92 282	-	-
Räntekostnader, leasingskulder	-5 391	-1 601	-	-
Räntekostnader, övriga	-3 610	-5 786	-14	-8
Valutakursdifferens	-	-2 549	-	-
Övriga finansiella kostnader	-11 253	-9 961	-8	-484
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-134 988**	**-112 179**	**-22**	**-492**
Summa räntekostnader	**-160 887**	**-128 962**	**-22**	**-492**
Varav betald ränta	92 917	77 243	-	-

Not 10 Skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Periodens skattekostnad	-8 502	-3 495	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 212	-	-	-
Summa aktuell skatt	**-9 714**	**-3 495**	**0**	**0**
Uppskjuten skatt				
Temporära skillnader derivatinstrument	2 282	-4 627	-	-
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-206 568	-8 965	-	-
Temporära skillnader finansiella placeringar	3 049	-2 749	-	-
Temporära skillnader leasing	-787	-12 304	-	-
Temporära skillnader obeskattade reserver	-1 726	-	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-203 750**	**-28 645**	**0**	**0**
Totalt redovisad skatt	**-213 464**	**-32 140**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Avstämning av effektiv skatt				
Nominell skatt 20,6% / 21,4% på resultat före skatt	-208 729	-19 497	-1 607	11 625
Skatteeffekten av:				
- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	-	10 179	12 973	-
- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-7 701	-2 774	-	-
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-35 836	-23 362	-11 366	-11 625
- Förvärvad uppskjuten skatt	-	19 257	-	-
- Temporära skillnader förvaltningsfastigheter, ej redovisade i resultatet	34 477	-18 698	-	-
- Innehav utan bestämmande inflytandes andel av skattemässigt resultat i KB Trängkåren	6 011	-	-	-
- Skatt hänförlig till tidigare år	-1 212	-	-	-
- Skillnad i skattesats Sverige / Finland	-474	2 755	-	-
Redovisat skatt	**-213 464**	**-32 140**	**0**	**0**

Not 10 Skatt forts.

Uppskjuten skatt ska enligt IAS 12 Inkomstskatter redovisas avseende temporära skillnader mellan skattemässig och redovisningsmässig värdering på samtliga tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning. Dock gäller att uppskjuten skatt inte skall redovisas första gången en tillgång tas upp i balansräkningen, s.k. initial recognition exemption. Detta är av stor betydelse för koncernen som förvärvar fastigheter där det skattemässiga värdet avviker från det redovisade. Det skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 4 530 409 tkr (3 932 761 tkr) per 31 december 2021.

Se även not 24 för mer information.

Not 11 Innehav utan bestämmande inflytande

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

Dotterföretag	Org nr	Säte	Röstandel, %	Kapitalandel, %
Areim Holding 4 AB	559175-0525	Stockholm	14,9	14,9
Kommanditbolaget Trängkåren	969646-1772	Stockholm	44,54	44,54
Areim Investment 3-9 AB	559133-9352	Stockholm	38,56	38,56
Bjälklaget Holding AB	559280-2325	Stockholm	6,25	6,25
AREKIM FRB24 Aps	35212078	Köpenhamn	1,5	1,5
Kiinteistö Oy Laappeenrannan Kauppatori	0797347-0	Lapppeenranta	21,21	21,21

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

Kommanditbolaget Trängkåren 969646–1772

Rapport över totalresultatet i sammandrag (tkr)	2021	2020
Årets resultat	355 987	9 351
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**355 987**	**9 351**
Årets resultat hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande	**158 612**	**-19 456**

Not 11 Innehav utan bestämmande inflytande forts.

Kommanditbolaget Trängkåren 969646–1772

Balansräkning i sammandrag (tkr)	31-dec-21	31-dec-20
Anläggningstillgångar	4 747 185	3 218 769
Omsättningstillgångar	153 433	64 171
Summa tillgångar	**4 900 618**	**3 282 940**
Uppskjuten skatteskuld	55 699	-
Långfristiga skulder	2 304 250	2 293 433
Kortfristiga skulder	58 226	48 693
Summa skulder	**2 418 175**	**2 342 126**
Nettotillgångar	**2 482 443**	**940 814**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	**1 083 966**	930 754

Kommanditbolaget Trängkåren 969646–1772

Kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-35 954**	**120 437**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 032	-2 320 721
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	88 318	2 260 276
Ökning/Minskning av likvida medel	**32 332**	**59 992**

Not 12 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
Andelar i koncernföretag tkr	**31-dec-21**	**31-dec-20**
Ingående balans	2 233 453	254 360
Förvärv	-	8 855
Avyttringar	-	-
Aktieägartillskott	792 398	1 970 238
Nedskrivningar	-	-
Utgående balans	**3 025 851**	**2 233 453**

Specifikation av moderföretagets direkta innehav av andelar i koncernföretag per 31 december 2021.

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %	Redovisat värde (tkr)
Areim Holding 4 AB	559175-0525	Stockholm	42 550	85,1	85,1	3 025 851
Utgående balans						**3 025 851**

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

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Ägarandel, röster i %	Ägarandel, kapital i %
Areim Holding Danmark 4 AB	559210-5364	Stockholm	100%	100%
Areim Denmark Holding 1 ApS	41592141	Köpenhamn	99%	99%
Areim Investment 4-3 AB	559210-5372	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 3-9 AB	559133-9352	Stockholm	61%	61%
Areim Holding Finland 4 AB	559186-4995	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-1 AB	559186-5000	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-1 Oy	2963506-9	Helsingfors	100%	100%
Areim 4-1 Oy (OREC)	2963494-7	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-9 AB	559226-2066	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-9 Oy	3198701-2	Helsingfors	100%	100%
Areim 4-9 Oy (OREC)	3209938-3	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-8 AB	559224-9832	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-7 AB	559224-9865	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-7-2 Oy	3234189-7	Helsingfors	100%	100%
Kiinteistö Oy Hämeentie 31	0118253-9	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-7 Oy	3102102-3	Helsingfors	100%	100%
Pharmadomus Oy	3176450-5	Helsingfors	100%	100%
Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 1	3176449-2	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-13 AB	559266-8130	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment4-13 Oy	3256865-3	Helsingfors	100%	100%
Areim 4-13 Oy	3256879-2	Helsingfors	100%	100%
As Oy Helsingin Viulutie 9	0123327-9	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Valtimotie 2 F	2694909-7	Helsingfors	100%	100%
As Oy Helsingin Piispantalot	0575668-3	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Valtuustokatu 6	0822062-2	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Solkikuja 4	1083209-7	Helsingfors	100%	100%
As Oy Järvenpään Sahankaari 1-3	1033992-1	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Helmikuja 4	0480597-3	Helsingfors	100%	100%
As Oy Hyvinkään Kankurinkatu 5	1088550-0	Helsingfors	100%	100%
As Oy Helsingin Tähtisaranpolku 3	2733391-3	Helsingfors	100%	100%
Etelä-Kivikon Pysäköinti Oy	2606877-5	Helsingfors	100%	100%
OmaKoti PKS Oy	3103466-8	Helsingfors	100%	100%
Etelä-Kivikon Pysäköinti Oy	2606877-5	Helsingfors	33%	33%

Not 12 Andelar i koncernföretag forts.

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

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Ägarandel, röster i %	Ägarandel, kapital i %
OmaKoti Suomi Oy	3102658-8	Helsingfors	100%	100%
As Oy Turun Asentajankatu 4 B	2850472-9	Helsingfors	100%	100%
As Oy Tampereen Ankkarinraitti 4	0848797-6	Helsingfors	100%	100%
As Oy Oulun Tietolinja 5	2226166-6	Helsingfors	100%	100%
As Oy Lappeenrannan Kievarinkatu 1	0206860-7	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Helmikuja 2	0422963-8	Helsingfors	100%	100%
Koy Lappeenrannan Kauppatori	0797347-0	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-2 AB	559206-1146	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad AB	559206-1153	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad LoanCo 1 AB	559238-4605	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 1 AB	559206-1120	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 2 AB	559238-4589	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Uppsala AB	559226-7594	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Uppsala 1 AB	559226-7636	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 19:1 AB	559226-7602	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB	556701-2157	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 20:1 HB	916671-9535	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:3 AB	559226-7610	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB	556694-5183	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 32:2 AB	556997-5591	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Uppsala 1 AB	559226-7636	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB	556701-2157	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Kummelberget AB	559228-7063	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Solkraften AB	556532-9033	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 5 AB	559281-1300	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 6 AB	559281-1292	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Skarpnäck KB	969696-8800	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB	556963-5955	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Söderby AB	559190-9329	Stockholm	100%	100%
Areim Holding 4-6 AB	559230-0916	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-6 AB	559210-5406	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-4 AB	559210-5422	Stockholm	100%	100%
Kommanditbolaget Trängkåren	969646-1772	Stockholm	55%	55%
Areim Investment 4-10 AB	559266-8163	Stockholm	100%	100%
FAGH Holding AB	559280-2325	Stockholm	94%	94%
Porslinsfabriksstaden kv8b AB	556941-1290	Stockholm	94%	94%
Brf Trädgården 1 Gustavsberg	769639-4076	Stockholm	94%	94%
Areim Investment 4-12 AB	559266-8148	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 7 AB	559281-1284	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Diagonalen AB	559081-3076	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Stillbilden 2 AB	556090-8807	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Cirkeln AB	559222-7184	Stockholm	100%	100%
Strömbrytaren 7 I Ulvsunda AB	559341-6620	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-11 AB	559266-8155	Stockholm	100%	100%
Goldcup 20578 (uät AISH 15 AB)	559353-0511	Stockholm	100%	100%
Goldcup 20583 (uät AISH 16 AB)	559353-2103	Stockholm	100%	100%
Areim Holding Norge 4 AB (uät AISH 14)	559210-5398	Stockholm	100%	100%
Fastexp (uät ISFlygelev AB)	556925-8444	Stockholm	100%	100%
uät IS Boländerna 30:1 AB	559347-2011	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Bågsågen 3 AB	556659-9113	Stockholm	100%	100%
AREKIM FRB24 ApS	35212078	Köpenhamn	99%	90%

Not 13 Goodwill och licenser

	31-dec-21		31-dec-20	
Anskaffningsvärde	**Licenser**	**Goodwill**	**Licenser**	**Goodwill**
Ingående balans	**20 261**	**238 668**	**0**	**0**
Investeringar	78	90 000	20 261	238 668
Utgående balans	**20 339**	**328 668**	**20 261**	**238 668**
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans	**-969**	**0**	**0**	**0**
Avskrivningar	-4 716	-	-969	-
Utgående balans	**-5 685**	**0**	**-969**	**0**
Netto bokfört värde	**14 654**	**328 668**	**19 292**	**238 668**

Goowill

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. Koncernens goodwill är hänförlig till rörelseförvärvet av Areim Investment 3–9 AB och EcoDC AB och som skedde under 2020. Det redovisade goodwillvärdet om 328,7 miljoner kronor består av tre olika delar, varav 170,1 miljoner kronor återfanns som befintlig goodwill i förvärvad underkoncern, 68,6 miljoner kronor har uppstått i samband med att det bestämmande inflytandet gick över till Koncernen under 2020 och en tilläggsköpeskilling om 90 mkr som aktiverats under 2021.

Nedskrivningsprövning av goodwill görs årligen, eller oftare om det finns indikation på eventuellt nedskrivningsbehov. Prövningen sker genom att dess återvinningsvärde beräknas. Tillgångar ska skrivas ned när redovisat värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högre av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Nedskrivningsprövning sker genom att den kassagenererande enhetens redovisade värde, inklusive goodwill, jämförs med återvinningsvärdet.

Nedskrivningsprövningen som gjordes per 31 december 2021 baseras på beräkning av nyttjandevärdet utförd av ett externt värderingsinstitut. Nyttjandevärdet bygger på kassaflödesberäkningar från en 11-årig period och baseras på affärsplan fastställd av företagsledningen. Nedan redogörs för de viktigaste antagandena i värderingarna:

- Diskonteringsfaktor före skatt: 9,5 %
- EBITDA-marginal 2022-2032: -23 % till +48 %
- EBITDA exit multiple: 15.5x

Koncernen bedömer att inga rimliga förändringar i de viktiga antagandena leder till att det beräknade sammanlagda återvinningsvärdet blir lägre än det redovisade värdet. Per årsskiftet har nedskrivningsbehov av det förvärvade värdet inte indikerats.

Licenser

Koncernens redovisade licenser avser balanserade utgifter för utveckling, programvaror, anslutningsavgifter och koncessioner.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde över resultatet.

Koncernen (tkr)	2021	2020
Ingående balans	7 881 795	190 935
Förvärv	939 483	7 497 239
Ny-, till- och ombyggnation	452 437	220 972
Avyttringar	-39 885	-33 124
Värdeförändringar, orealiserade	1 006 626	9 704
Omräkningsdifferenser	38 067	-3 931
Utgående balans	**10 278 523**	**7 881 795**

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

Koncernen (tkr)	2021	2020
Ingående balans	63 587	-
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter	-	63 070
Årets investeringar	-246	517
Omklassificeringar	-1 702	0
Utgående balans	**61 639**	**63 587**

Förvaltningsfastigheterna består av ett antal hyresfastigheter i Finland som hyrs ut till externa hyresgäster. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. I Finland är det även vanligt förekommande med avtal som löper utan en fast hyrestid. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under 2021.

Väsentliga åtaganden

Koncernen har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. De flesta är mindre underhålls- och hyresgästanpassningsprojekt. Vid årsskiftet fanns återstående avtalsenliga åtaganden om 260 852 tkr (174 985 tkr).

Värderingsmetod

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av Koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter var sjätte månad.
Verkliga värden har fastställts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Avyttringen utgörs av ett bedömt restvärde. Kalkylperioden är 10 år. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter det förväntade avyttringsåret. Direktavkastningskravet vid bedömningen av restvärdet har tagits fram utifrån varje fastighets unika risk samt genomförda transaktioner i respektive geografiskt område.

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

Värderingsantaganden 31 December 2021	Kontor	Bostäder	Lättindustri
Genomsnittlig kontrakterad hyra	2 179 kr/m²	1 982 kr/m²	1 306 kr/m²
Bedömd marknadshyra	932 - 3 325 kr/m²	295 - 2 282 kr/m²	773- 2 032 kr/m²
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt	4,7 år	-	2,8 år
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	23,9%	4,5%	30,10%
Bedömd långsiktig vakansnivå	0-13,5%	3-5,7%	0-30 %
Bedömt driftnetto	432-2 497 kr/m²	687-1 756 kr/m²	-93-1 356 kr/m²
Inflationstakt	1,0-2,0%	1,4%	1,0-2,0%
Diskonteringsränta	5,6-8,2%	4,9-6,8%	7-14,2%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	3,6-6,6%	3,3-5,2%	4,9-12%

Not 14 Förvaltningsfastigheter forts.

Värderingsantaganden 31 December 2020	Kontor	Bostäder	Lättindustri
Genomsnittlig kontrakterad hyra	2 444 kr/m²	1 898 kr/kvm	1 119 kr/m²
Bedömd marknadshyra	1 909-3 125 kr/m²	1492-2 203 kr/m²	649-1 414 kr/ m²
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt	1,0 år	-	1,5 år
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	0,29	6%	51%
Bedömd långsiktig vakansnivå	0-12 %	3-5%	3-30 %
Bedömt driftnetto	97-2 440 kr/ m²	877-1 673 kr/ m²	207-1 095 kr/ m²
Inflationstakt	1,0-2,0%	1,4%	1,0-2,0%
Diskonteringsränta	5-8%	5-7%	7-14%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	4-7%	3-5%	5-12%

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

Värdepåverkan i mkr	Förändring	31-dec-21	31-dec-20
Marknadshyra	+/-5%	+/- 728 mkr	+/- 622 mkr
Vakansnivå	+/-3%	-/+ 29 mkr	-/+ 29 mkr
Driftnetto	+/-5%	+/- 507 mkr	+/- 409 mkr
Diskonteringsränta	+/-0,5 procentenhet	-/+ 376-395 mkr	-/+ 304-319 mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,5 procentenhet	-/+ 673-842 mkr	-/+ 527-657 mkr

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

Koncernen tkr	31-dec-21	31-dec-20
Intäkter	479 761	317 577
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-233 837	-162 427
Värdeförändringar fastigheter	998 705	29 818

Not 15 Nyttjanderättstillgångar/Leasingavtal

	Koncernen	
Nyttjanderättstillgångar tkr	31-dec-21	31-dec-20
Ingående balans	218 510	-
Förvärv genom tillgångs- eller rörelseförvärv	-	113 074
Investeringar och tillkommande avtal	7 241	109 493
Avskrivningar	-14 267	-4 057
Utgående balans	**211 484**	**218 510**
Varav leasingtillgångar som klassificeras som förvaltningsfastigheter	-61 639	-63 587
Utgående balans	**149 845**	**154 923**

Leasingskulder tkr	31-dec-21	31-dec-20
Ingående balans	213 049	-
Förvärv genom tillgångs- eller rörelseförvärv	-	218 425
Investeringar och tillkommande avtal	10 905	-
Årets amortering	-19 801	-5 376
Utgående balans	**204 153**	**213 049**

Not 15 Nyttjanderättstillgångar/Leasingavtal forts.

Resultatpåverkande poster tkr	31-dec-21	31-dec-20
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-14 267	-4 057
Ränta på leasingskulder	-5 391	-1 601
Kostnader för korttidsleasing	-	-128
	-19 658	**-5 786**

Kassaflödespåverkande poster tkr	31-dec-21	31-dec-20
Kassaflöden hänförliga till leasingavtal	-19 802	-6 559

Koncernen värderar sina nyttjanderättstillgångar och redovisar dem som en tillgång med motsvarande skuld. I koncernen finns nyttjanderättstillgångar i form av lokalhyresavtal, tomträttsavtal, bilar och inventarier. Per balansdagen uppgår värdet av lokalhyresavtal till 113 133 (125 575) tkr, tomträttsavtal till 31 229 (23 232) tkr samt inventarier och bilar till 5 484 (6 116) tkr. Tillgångarna skrivs av över leasingperiodens längd.

Lokalhyresavtalen består av fyra avtal inom EcoDC-koncernen. Kontrakten förfaller mellan år 2027 och år 2042 och förlängs automatiskt med 5 år givet att de inte sägs upp mellan 9 och 12 månader innan förfallodatumet. För uppgifter om tomträttsavtalens förfallotidpunkter hänvisas till not 22.

Utöver tillgångarna ovan som innehar Koncernen även leasingavtal avseende byggnadsinventarier som redovisas under förvaltningsfastigheter. Tillgångarnas värde uppgår per bokslutsdagen till 61 639 (63 857) tkr. Skulderna hänförliga till de leasade byggnadsinventarierna redovisas som leasingskulder och ränta och amortering avseende dessa ingår i redovisade belopp ovan.

Not 16 Finansiella placeringar

Koncernen har under året avyttrat innehavet i Fastighets AB Trianon. I tabellen nedan framgår finansiella tillgångar värderade till verkligt värde.

	Koncernen		Moderföretaget	
Finansiella placeringar tkr	31-dec-21	31-dec-20	31-dec-21	31-dec-20
Ingående balans	54 800	41 400	0	0
Förvärvade tillgångar	8 268	-	-	-
Värdeförändringar, orealiserade	-1 600	13 400	-	-
Värdeförändringar, realiserade	15 827	-	-	-
Sålda tillgångar	-69 027	-	-	-
Utgående balans	**8 268**	**54 800**	**0**	**0**

Not 17 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Koncernen förvärvade under året 20,1 procent av aktierna i Ankarhagen Holding AB, med säte i Stockholm. I tabellen nedan framgår mer information.

	Koncernen	
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden tkr	31-dec-21	31-dec-20
Ingående balans	5 229	154 423
Förvärv	101 075	5 229
Tillkommande resultatandel	-	20 535
Försäljning	-	-174 958
Utgående balans	**106 304**	**5 229**

Specifikation av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Företagsnamn	Org. nummer	Säte	Röstandel, %	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Ankarhagen Holding AB	559343-8699	Stockholm	20,1	20,1	101 075
Etelä-Kivikon Pysäköinti O	2606877-5	Helsingfors	32,5	32,5	5 229

Not 18 Kundfordringar

Koncernen

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kreditförluster om 6 516 (6 754) tkr.

Not 19 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-21**	**31-dec-20**	**31-dec-21**	**31-dec-20**
Fordringar hos intresseföretag/JV	40 000	0	0	0
Övriga fordringar	57 520	33 036	-	500
Utgående balans	**97 520**	**33 036**	**0**	**500**

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-21**	**31-dec-20**	**31-dec-21**	**31-dec-20**
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 772	14 877	13 955	12 606
Förutbetalda fastighets-/rörelsekostnader	20 817	21 574	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	569	1 536	-	-
Upplupna ränteintäkter	16 888	-	-	-
Upplupna intäkter	3 933	-	-	-
Utgående balans	**60 979**	**37 987**	**13 955**	**12 606**

Not 21 Eget kapital

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

Utdelning

Styrelsen föreslår ingen utdelning för år 2021.

Fritt eget kapital

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

Not 22 Räntebärande skulder

I tabellerna nedan framgår information om Koncernens och moderföretagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om Koncernens och moderföretagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 27. Förfallostruktur för leasingskulder framgår i not 27.

	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-21	**31-dec-20**	**31-dec-21**	**31-dec-20**
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	5 049 351	4 315 716	-	-
Finansieringskostnader	-17 346	-18 555	-	-
Leasingskulder	185 563	173 554	-	-
Utgående balans	**5 217 568**	**4 470 715**	**0**	**0**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	528 133	585 891	-	-
Leasingskulder	18 590	39 495	-	-
Utgående balans	**546 723**	**625 386**	**0**	**0**
Utgående balans, räntebärande skulder	**5 764 291**	**5 096 101**	**0**	**0**

Not 22 Räntebärande skulder forts.

Villkor och återbetalningstider

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

Koncernen innehar fyra tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 937 tkr (697 tkr) odiskonterat. Avtalen redovisas under leasingskulder i ovan tabell. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 45–55 år, vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

Ränte- och kreditförfallostruktur		Räntebindning		Kreditbindning	
Förfall, år	tkr	Snittränta, %	Andel, %	tkr	Andel, %
2022	496 677	1,85	8,9	496 677	8,9
2023	36 837	7,75	0,7	36 837	0,7
2024	137 526	1,70	2,5	137 526	2,5
2025	4 562 815	2,60	81,8	4 562 815	81,8
2026	230 799	1,95	4,1	230 799	4,1
2026>	112 830	1,54	2,0	112 830	2,0
Total	**5 577 484**	**2,50**	**100**	**5 577 484**	**100**

Not 23 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	31-dec-21	31-dec-20	31-dec-21	31-dec-20
Vid årets början	19 259	-1 435	-	-
Förvärv	1 023	-	-	-
Värdeförändringar, orealiserade	-10 351	21 255	-	-
Valutakursomräkning	166	-561	-	-
Utgående balans	**10 097**	**19 259**	**0**	**0**

Derivat, tkr

Förfall, år	Ränte-swappar	Ränte-cappar	Valuta-derivat	Totalt derivat	Snittränta räntederivat, %	Strikepris räntetak, %
2022			109	**109**		
2023	-856			**-856**	0,075	
2024	418			**418**	-0,051	
2025	-3 308	1 923	16 207	**14 822**	-0,004	1,5
2026			-4 396	**-4 396**		
2026>				**0**		
Total	**-3 747**	**1 923**	**11 920**	**10 097**	**0,02**	**1,5**
Varav kortfristiga	*0*	*0*	*109*	**109**		
Varav långfristiga	*-3 747*	*1 923*	*11 811*	**9 988**		

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

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

Not 24 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	31-dec-21	31-dec-20	31-dec-21	31-dec-20
Uppskjuten skattefordran	1 789	2 831	-	-
Uppskjuten skatteskuld	-247 799	-44 831	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-246 010**	**-42 000**	**0**	**0**

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	31-dec-21	31-dec-20	31-dec-21	31-dec-20
Skattemässiga underskott	167 405	162 271	156 039	100 887
Summa uppskjuten skatt	**167 405**	**162 271**	**156 039**	**100 887**

De skattemässiga underskottsavdragen förfaller inte enligt rådande skatteregler.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	31-dec-21	31-dec-20	31-dec-21	31-dec-20
Förutbetalda hyresintäkter	60 684	49 467	-	-
Upplupna fastighetskostnader	23 115	10 680	-	-
Upplupet förvaltningsarvode	-	2 943	-	-
Upplupna övriga kostnader	15 893	5 902	406	185
Upplupna räntekostnader	20 232	18 070	-	-
Upplupna personalkostnader	3 924	2 747	-	-
Utgående balans	**123 848**	**89 809**	**406**	**185**

Not 26 Finansiella instrument per kategori

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

		31-dec-21		
Koncernen tkr	Nivå	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa Redovisat värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar		8 268		**8 268**
Långfristiga fordringar		410 900		**410 900**
Kundfordringar		19 782		**19 782**
Övriga fordringar		97 520		**97 520**
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 979		**60 979**
Derivatinstrument	2		21 832	**21 832**
Likvida medel		622 228		**622 228**
Summa		**1 219 677**	**21 832**	**1 241 509**
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder		5 560 138		**5 560 138**
Derivatinstrument	2		11 735	**11 735**
Leverantörsskulder		93 813		**93 813**
Övriga skulder		115 386		**115 386**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		63 164		**63 164**
Summa		**5 832 501**	**11 735**	**5 844 236**

Not 26 Finansiella instrument per kategori forts.

		31-dec-20		
Koncernen tkr	Nivå	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa Redovisat värde
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	1		54 800	**54 800**
Kundfordringar		6 754		**6 754**
Övriga fordringar		33 036		**33 036**
Derivatinstrument	2		36 705	**36 705**
Likvida medel		507 877		**507 877**
Summa		**547 667**	**91 505**	**639 172**
Finansiella skulder				**0**
Räntebärande skulder		4 883 052		**4 883 052**
Derivatinstrument	2		17 446	**17 446**
Leverantörsskulder		40 842		**40 842**
Övriga skulder		91 381		**91 381**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 809		**89 809**
Summa		**5 105 084**	**17 446**	**5 122 530**

Redovisat och verkligt värde på kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter, likvida medel, leverantörsskulder, övriga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter skiljer sig inte väsentligt åt.

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

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

Not 27 Kapitalhantering och finansiella risker

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

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

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

Koncernens belåningsgrad, exklusive finansiella placeringar, den 31 december 2021 uppgick till 49 procent (2020: 54 procent).

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

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

Not 27 Kapitalhantering och finansiella risker forts.

Kreditrisk

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

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

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. I vissa fall begärs säkerhet i form av till exempel depositioner eller bankgarantier. Vid årsskiftet fanns förfallna hyresfordringar om ett värde av 15 563 tkr (5 497 tkr). När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

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

Likviditetsrisk

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

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

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

	31-dec-21					
Koncernen tkr	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader - 1 år	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/ skulder
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	22 337	217 417	5 244 008	107 758	**5 591 520**	**5 560 138**
Leasingskulder	3 562	10 686	56 991	132 914	**204 153**	**204 153**
Derivatinstrument	2 850	3 806	16 605		**23 261**	**11 735**
Leverantörsskulder	93 813				**93 813**	**93 813**
Övriga skulder		115 386			**115 386**	**115 386**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 848				**123 848**	**63 164**
Summa	**246 410**	**347 295**	**5 317 604**	**240 672**	**6 151 981**	**6 048 389**

Not 27 Kapitalhantering och finansiella risker forts.

	31-dec-20					
Koncernen tkr	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader - 1 år	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/ skulder
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	195 924	417 907	4 480 523	106 736	**5 201 090**	**4 883 052**
Leasingskulder	6 733	19 951	68 434	117 931	**213 049**	**213 049**
Derivatinstrument			17 446		**17 446**	**17 446**
Leverantörsskulder	40 842				**40 842**	**40 842**
Övriga skulder		91 381	52 325		**143 706**	**143 706**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 809				**89 809**	**89 809**
Summa	**333 308**	**529 239**	**4 618 728**	**224 667**	**5 705 942**	**5 387 904**

Koncernen innehar fyra tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 937 tkr (697 tkr) odiskonterat. Avtalen redovisas under leasingskulder i ovan tabell. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 45–55 år, vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

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

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

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

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

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

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

Not 27 Kapitalhantering och finansiella risker forts.

		31-dec-20				
Koncernen tkr	Ändring av marknads-räntan	2021	2022	2023	2024	2025
Räntebärande skulder	+1%	-3 417	-3 882	-3 769	-1 973	-737
Räntebärande skulder*	-1%	7 398	13 857	13 327	11 244	867

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

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

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

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

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

	31-dec-20			
Koncernen tkr	Brutto-exponering	Valutasäkring	Netto-exponering	Känslighet vid kurs +/-10%
EUR	606 702	-626 089	-19 387	+/- 0
DKK	176 954	-134 384	42 570	+/- 4 257

Koncentrationsrisk
Koncernens största hyresgäst per 31 december 2021 står för 9 procent (12 %) av hyresintäkterna

Not 28 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

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

Not 28 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten forts.

	31-dec-20			
Koncernen tkr	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	108 018	1 435	0	**109 453**
Kassaflödespåverkande				
Upptagna lån	5 198 791		585 891	**5 784 682**
Aktiverade finansieringskostnader	-22 875			**-22 875**
Amortering av lån	-947 810			**-947 810**
Amortering av leasingskuld	-5 376			**-5 376**
Icke kassaflödespåverkande				
Tillkommande leasingskulder	178 930		39 495	**218 425**
Värdeförändring		16 783		**16 783**
Avskrivningar	10 520			**10 520**
Ränta hänförlig till investeringsverksamheten				**0**
Omräkningsdifferens	2 842	-772		**2 070**
Vid årets slut	**4 523 040**	**17 446**	**625 386**	**5 165 872**

	31-dec-21		
Moderföretaget tkr	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	-	-	**0**
Kassaflödespåverkande			
Upptagna lån	-	-	**0**
Amortering av lån	-	-	**0**
Vid årets slut	**0**	**0**	**0**

	31-dec-21		
Moderföretaget tkr	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	-	-	**0**
Kassaflödespåverkande			
Upptagna lån	-	-	**0**
Amortering av lån	-	-	**0**
Vid årets slut	**0**	**0**	**0**

Not 29 Rörelseförvärv

Koncernen tkr	31-dec-21	31-dec-20
Förvärvade tillgångar och skulder		
Immateriella anläggningstillgångar	-	176 638
Materiella anläggningstillgångar	-	526 904
Rörelsefordringar	-	53 791
Likvida medel	-	14 659
Summa tillgångar	**0**	**771 992**
Räntebärande skulder	-	149 818
Kortfristiga rörelseskulder	-	247 734
Summa avsättningar och skulder	**0**	**397 552**
Nettotillgångar	**0**	**374 440**
Nettotillgångar hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande	-	87 847
Köpeskilling		
Likvida medel	-	400 000
Påverkan på likvida medel	**0**	**400 000**

Koncernen tkr	31-dec-21	31-dec-20
Förvärvat resultat		
Intäkter	-	30 050
Kostnader	-	-28 368
Avskrivningar och värdeförändringar	-	14 635
Finansiella poster och skatt	-	-10 750
Resultat	-	5 567
Övrigt totalresultat	-	0
Årets totalresultat	**0**	**11 134**
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		6 966

Not 30 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-21**	**31-dec-20**	**31-dec-21**	**31-dec-20**
I form av ställda säkerheter för egna skulder				
Fastighetsinteckningar	4 447 510	3 823 048	-	-
Andelar i koncernföretag	3 769 344	1 968 269	-	-
Lån till koncernföretag	14 659	5 000	-	-
Bankkonton	40 259	119 996	-	-
Hyresintäkter	4 813	4 722	-	-
Rättigheter enligt försäkringsavtal*	-	-	-	-
Summa	**8 276 585**	**5 921 035**	**0**	**0**

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

Not 31 Närstående

Areim Management 4 AB är delägare i Bolaget.

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

Leif Andersson är Bolagets styrelseordförande samt ensam styrelseledamot i det enda diretktägda dotterföretaget inom koncernen, Areim Holding 4 AB. Leif Andersson är även huvudägare till Areim Management 4 AB och Areim AB.

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

Bolagets dotterföretag framgår av not 12. Bolaget har lämnat ovillkorade aktieägartillskott till dotterföretag om 3 025 851 (2 233 453) tkr. Av dessa har 16 099 (16 099) tkr blivit återbetalda.

Sammanställning över närståendetransaktioner

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

	31-dec-20			
Koncernen tkr	Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-58 028	-	1 278	-411

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

	31-dec-20			
Moderföretag tkr	Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-52 452	0	1 278	-411
Dotterföretag	0	0	500	-10 000

Not 32 INREV NAV

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

		Koncernen	
tkr	**Hänvisning**	**31-dec-21**	**31-dec-20**
Eget kapital hänförligt till Moderföretagets ägare		**3 576 787**	**2 336 922**
Justeringar, INREV NAV			
Uppstartskostnader, periodiseras över fem år	1	2 294	3 607
Värdering till verkligt värde av finansiella instrument	2	9 649	-9 990
Värdering till verkligt värde av uppskjuten skatt	3	32 467	-58 865
INREV NAV		**3 621 197**	**2 271 674**

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

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

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

Not 33 Händelser efter balansdag

Den 21 januari tillträdde koncernen en lättindustrifastighet i Helsingfors, Finland. Total uthyrningsbar area för fastigheten uppgår till 3 700 kvm. Den 31 januari tillträdde koncernen en lättindustrifastighet i Uppsala, norr om Stockholm. Total uthyrningsbar area för fastigheten uppgår till 3 666 kvm. Den 2 februari tillträdde koncernen en lättindustrifastighet i Stockholm. Total uthyrningsbar area uppgår till 6 797 kvm. Den 11 februari tillträdde koncernen en kontorsfastighet i Helsingfors, Finland, med en total uthyrningsbar area om 6 049 kvm. Koncernen kallade på kapital om SEK 35 miljoner samt delade ut kapital om SEK 15,8 miljoner med valutadag 31 januari 2022.

Not 34 Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kronor	
Balanserade vinstmedel	2 975 570 615
Årets resultat	7 799 932
Summa till årsstämman disposition	**2 983 370 547**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägare med B-aktier	0
Utdelas till aktieägare med A-aktier	12 186 889
Balanseras i ny räkning	2 971 183 658
Summa	**2 983 370 547**

Styrelsens underskrift

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

Leif Andersson
Ordförande

Therese Rattik
Styrelseledamot

Erik Turai
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Fastigheter 4 (EQ) AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Transaction 09222115557453260770 Signed

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Fastigheter 4 (EQ) AB för år 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Transaction 09222115557465260776 Signed BRIAFIPD

Verification

Transaction 09222115557465260776

Document

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB - Årsredovisning 2021
Main document
46 pages
Initiated on 2022-03-17 17:17:34 CET (+0100) by Dennis Anaje (DA)
Finalised on 2022-03-18 15:47:39 CET (+0100)

Initiator

Dennis Anaje (DA)
AREIM AB
dennis.anaje@areim.se
+46720762489

Signing parties

Therese Rattik (TR)
Areim Fastigheter 4 (Eq) AB
ID number 19760502-3964
Therese.Rattik@areim.se

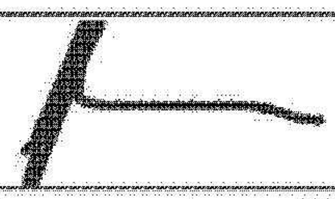
BankID



The name returned by Swedish BankID was "THERESE RATTIK"
Signed 2022-03-17 17:41:21 CET (+0100)

Leif Andersson (LA)
Areim Fastigheter 4 (Eq) AB
ID number 19650828-0135
Leif.Andersson@areim.se

BankID



The name returned by Swedish BankID was "LEIF ANDERSSON"
Signed 2022-03-17 17:41:16 CET (+0100)

Erik Turai (ET)
Areim Fastigheter 4 (Eq) AB
ID number 19650908-0070
Erik.Turai@areim.se

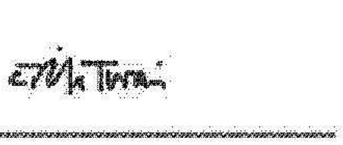
BankID

Peter Dahllöf (PD)
KPMG AB
ID number 19720418-5594
peter.dahllof@kpmg.se

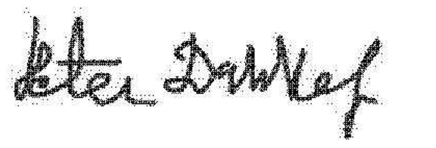
BankID

Verification

Transaction 09222115557465260776



The name returned by Swedish BankID was "Erik Turai"
Signed 2022-03-17 17:29:56 CET (+0100)



The name returned by Swedish BankID was "PETER DAHLLÖF"
Signed 2022-03-18 15:47:39 CET (+0100)

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

