

# Areim Investment 3-11 AB

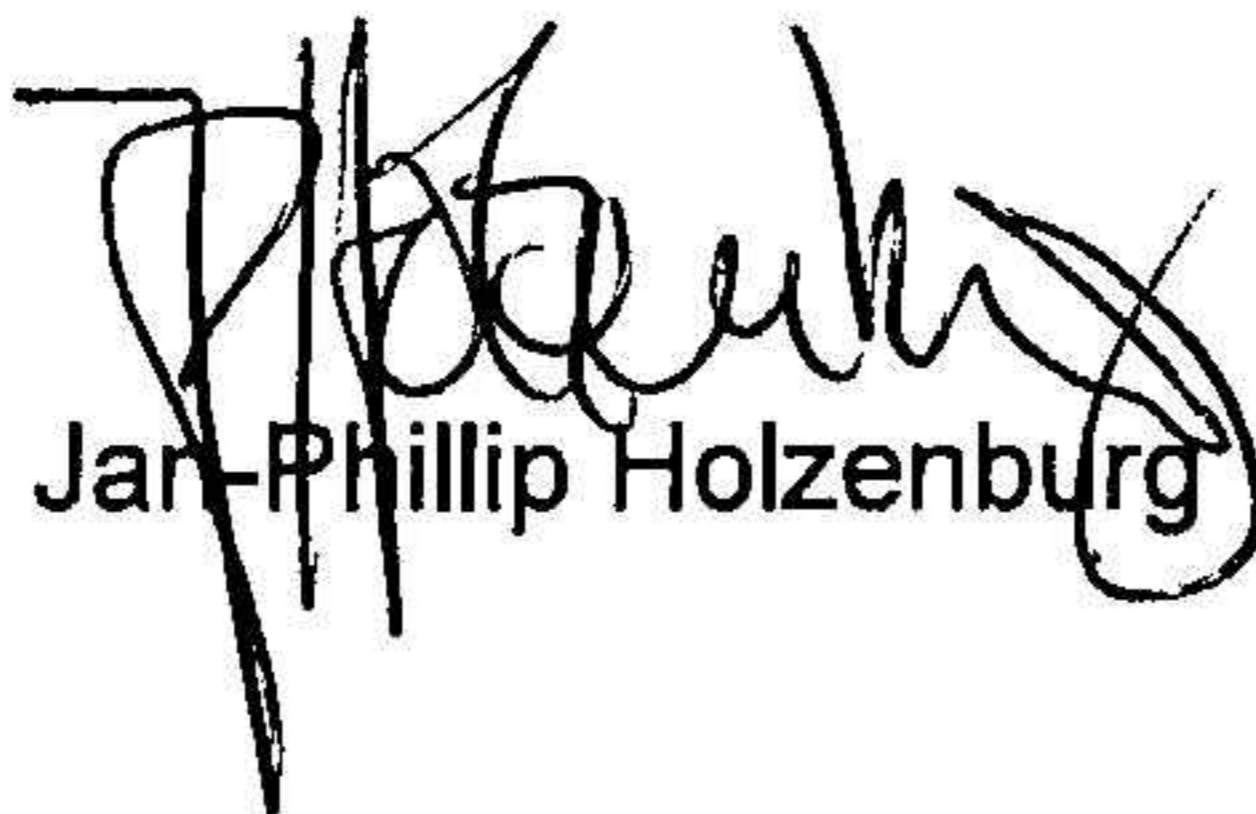
Org.nummer: 559146-0711

Årsredovisning och koncernredovisning  
2024

## FASTSTÄLLELSEINTYG:

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

Stockholm den 2025-06-30

  
Jan-Phillip Holzenburg



# Areim Investment 3-11 AB

Org.nummer: 559146-0711

Årsredovisning och koncernredovisning  
2024



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Koncernen - Resultaträkning	3
Koncernen - Balansräkning	4
Koncernen - Rapport över förändringar i eget kapital	5
Koncernen - Rapport över kassaflöden	6
Moderföretaget - Resultaträkning	7
Moderföretaget - Balansräkning	8
Moderföretaget - Rapport över förändringar i eget kapital	9
Moderföretaget - Rapport över kassaflöden	10
Redovisningsprinciper och noter	11
Årsredovisningens undertecknande	23
Revisionsberättelse	24

ank=20250703;2025070718177



## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

---

Areim Investment 3-11 AB (organisationsnummer 559146-0711, "Bolaget"), med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Holding Finland 3 AB (559091-2456) med säte i Stockholm. Moderbolag för den största koncern Bolaget ingår i är Areim Management 3 AB, organisationsnummer 559035-5961 med säte i Stockholm och tillika den största koncern som upprättar koncernredovisning. Moderbolag för den minsta koncern Bolaget ingår i är Areim Fastigheter 3 AB, organisationsnummer 559035-9161 med säte i Stockholm och tillika den minsta koncern som upprättar koncernredovisning.

### Allmänt om verksamheten

---

Bolaget är moderbolag i en koncern ("Koncernen") som ska äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Koncernen äger åtta fastigheter i Finland. Total uthyingsbar area är 61 900 kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 58 miljoner euro.

Bolaget och Koncernen har inga anställda per bokslutsdagen.

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

Bolagets redovisningsvaluta är euro.

### Resultat och finansiell ställning

---

Koncernens hyresintäkter uppgick till 5,3 (5,0) miljoner euro, rörelseresultatet till -2,9 (-1,9) miljoner euro och resultatet efter skatt var -4,7 (-3,9) miljoner euro. Den totala balansomslutningen uppgick till 65,3 (67,8) miljoner euro.

Bolaget hade inte några intäkter, rörelseresultatet uppgick till -29 (-82) teur och resultatet efter skatt var -676 (-4 758) teur. Bolagets balansomslutning uppgick till 35 845 (32 843) teur.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

---

Det har inte skett några väsentliga händelser under räkenskapsåret.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

---

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

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

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden i fastigheterna, se ovan, som till följd av förändringar i avkastningskraven. Även finansieringen är utsatt för värdeförändringar i den mån räntorna på lånen bundits och marknadsräntorna förändras. Koncernen har som målsättning att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 55 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.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

### Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i euro:

#### **Euro**

Balanserat resultat	36 073 433
Årets resultat	-676 056
<b>Summa</b>	<b>35 397 377</b>

Balanseras i ny räkning	35 397 377
<b>Summa</b>	<b>35 397 377</b>

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



## Resultaträkning

Koncernen

Teur	Not	2024	2023
Hysesintäkter	5	5 345	5 034
Fastighetskostnader	6, 7	-3 589	-3 315
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 756</b>	<b>1 719</b>
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>		<b>1 756</b>	<b>1 719</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	-4 609	-3 667
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 853</b>	<b>-1 948</b>
Finansiella intäkter	8	837	2 337
Finansiella kostnader	9	-3 392	-4 065
<b>Finansnetto</b>		<b>-2 555</b>	<b>-1 728</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 408</b>	<b>-3 676</b>
Skatt	10	733	-208
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 675</b>	<b>-3 884</b>

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



## Balansräkning

Koncernen

Teur	Not	31-dec-24	01-jan-24
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	58 000	59 300
Fordringar hos koncernföretag	12	4 221	3 550
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 221</b>	<b>62 850</b>
Kundfordringar	15	73	30
Fordringar hos koncernföretag		561	535
Övriga fordringar		150	223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73	196
Derivatinstrument	13	11	1 476
Likvida medel	21	2 202	2 504
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 070</b>	<b>4 964</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 291</b>	<b>67 814</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	16	5	5
Övrigt tillskjutet kapital		35 531	31 809
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-1 503	3 172
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 033</b>	<b>34 986</b>
<b>Skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	1 370	2 102
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 370</b>	<b>2 102</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	17	28 578	29 299
Derivatinstrument	13	266	143
Leverantörsskulder		162	138
Övriga skulder		529	586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	353	560
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 888</b>	<b>30 726</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>31 258</b>	<b>32 828</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>65 291</b>	<b>67 814</b>

ank=20250703;2025070718181



## Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Teur</b>						
<b>Ingående eget kapital, 2023-01-01</b>	5	23 380	-	10 071	-3 014	<b>30 442</b>
Omföring fg. års resultat				-3 014	3 014	0
Erhållna aktieägartillskott		8 429				8 429
Årets resultat					-3 884	-3 884
Årets totalresultat						0
<b>Utgående eget kapital, 2023-12-31</b>	<b>5</b>	<b>31 809</b>	<b>0</b>	<b>7 057</b>	<b>-3 884</b>	<b>34 987</b>

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Teur</b>						
<b>Ingående eget kapital, 2024-01-01</b>	5	31 809	-	7 057	-3 884	<b>34 987</b>
Omföring fg. års resultat				-3 884	3 884	0
Erhållna aktieägartillskott		3 721				3 721
Årets resultat					-4 675	-4 675
Årets totalresultat						0
<b>Utgående eget kapital, 2024-12-31</b>	<b>5</b>	<b>35 530</b>	<b>0</b>	<b>3 173</b>	<b>-4 675</b>	<b>34 033</b>

ank=20250703;2025070718182



## Rapport över kassaflöden

Koncernen

Teur	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-5 408	-3 676
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	4 609	3 667
Värdeförändring derivat	13	1 588	-2 197
Ej reglerade finansiella intäkter och kostnader		164	-9
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Summa för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		<b>953</b>	<b>-2 215</b>
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		128	391
Förändring av rörelseskulder		-239	-215
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>842</b>	<b>-2 039</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	14	-3 309	-2 767
Lämnade lån till aktieägare		-814	-117
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 123</b>	<b>-2 884</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		3 721	8 429
Upptagna banklån	20	28 578	-
Amortering banklån	20	-29 320	-2 314
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 979</b>	<b>6 115</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		2 504	1 312
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 202</b>	<b>2 504</b>

ank=20250703;2025070718183



## Resultaträkning

Moderföretag

teur	Not	2024	2023
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelsekostnader	7	-29	-82
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-29</b>	<b>-82</b>
Realiserat resultat från försäljning av andelar		-	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-29</b>	<b>-82</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-388	-4 681
Finansiella intäkter	8	1 324	3 189
Finansiella kostnader	9	-1 940	-2 620
<b>Finansnetto</b>		<b>-1 004</b>	<b>-4 112</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 033</b>	<b>-4 194</b>
Skatt	10	357	-564
<b>Årets resultat*</b>		<b>-676</b>	<b>-4 758</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-676	-4 758
<b>Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen</b>			
Omräkningsdifferens		-	-
<b>Övrigt totalresultat för året</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-676</b>	<b>-4 758</b>



## Balansräkning

Moderföretag

Teur	Not	31-dec-24	01-jan-24
<b>Tillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	21 515	18 203
Fordringar hos koncernföretag	12	13 553	12 573
Uppskjuten skattefordran	18	52	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 120</b>	<b>30 776</b>
Övriga fordringar		-	20
Fordringar hos koncernföretag		531	500
Derivatinstrument	13	11	1 476
Likvida medel	21	183	71
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>725</b>	<b>2 067</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 845</b>	<b>32 843</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	16	5	5
Balanserade vinstmedel		36 073	37 109
Årets resultat		-676	-4 758
<b>Summa eget kapital</b>			
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 402</b>	<b>32 356</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	18	-	304
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>304</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Derivatinstrument	13	266	-
Leverantörsskulder		-	2
Skulder till koncernföretag		175	181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>443</b>	<b>183</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>443</b>	<b>487</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>35 845</b>	<b>32 843</b>

ank=20250703;2025070718185



## Rapport över förändringar i eget kapital

Moderföretag

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Teur</b>				
<b>Ingående eget kapital, 2023-01-01</b>	5	30 335	-1 653	28 687
Överfört i ny räkning		-1 653	1 653	0
Erhållna aktieägartillskott		8 429		8 429
Årets resultat			-4 758	-4 758
Årets totalresultat				0
<b>Utgående eget kapital, 2023-12-31</b>	5	37 110	-4 758	32 357

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Teur</b>				
<b>Ingående eget kapital, 2024-01-01</b>	5	37 110	-4 758	32 357
Överfört i ny räkning		-4 758	4 758	0
Erhållna aktieägartillskott		3 721		3 721
Årets resultat			-676	-676
Årets totalresultat				0
<b>Utgående eget kapital, 2024-12-31</b>	5	36 073	-676	35 402

ank=20250703;2025070718186



## Rapport över kassaflöden

Moderföretag

Teur	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-1 033	-4 194
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		388	4 681
Värdeförändring finansiella placeringar	13	1 731	-2 738
Orealiserade valutakursdifferenser		143	-10
<b>Summa för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		<b>1 229</b>	<b>-2 261</b>
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-10	-32
Förändring av rörelseskulder		-5	-10
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 214</b>	<b>-2 303</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lån till dotterföretag, lämnade		-1 123	-419
Lämnade aktieägartillskott till koncernföretag		-3 700	-5 693
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 823</b>	<b>-6 112</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		3 721	8 429
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 721</b>	<b>8 429</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		71	57
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>183</b>	<b>71</b>

ank=20250703;2025070718187



## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisningsprincip - Allmän information

Areim Investment 3-11 AB, organisationsnummer 559146-0711, är ett svensktregistrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 30-32 B, 111 53 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2024 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

### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU samt Rådet för Hållbarhets- och 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 2024

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

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

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

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

### Förutsättningar vid upprättande av moderföretagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är euro ("EUR") som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i euro. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (Teur/teur).

### Klassificering med mera

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

### 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.

#### 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.

### **Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper**

---

#### **Intäkter**

---

##### **Hyresintäkter och serviceintäkter**

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

##### **Intäkter från fastighetsförsäljningar**

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsgdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag netto redovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader, 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.

##### **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.

#### **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.

### **Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.**

#### **Finansiella instrument**

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.

#### **Klassificering och värdering**

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

#### **Finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

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

#### **Finansiella skulder**

Finansiella skulder klassificeras 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 valutaderivat 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 resultatbärs för den period de avser.

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

#### **Nedskrivning av finansiella tillgångar**

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalsstillgångar 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, avtalsstillgångar 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.

#### **Leasing**

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 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.**

#### **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 hänförliga till förvärvet av fastigheten. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde (Nivå 3) i rapport över finansiell ställning, se not 14. 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 försäljningskostnader. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas till verkligt värde för byggrätten med tillägg för nedlagda kostnader.

#### **Joint ventures 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. Detta beror på att sådana andelar innehas för operativa ändamål snarare än som en kortfristig investering eller för finansiella ändamål.

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.

#### **Lämnade utdelningar**

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman eller extra bolagsstämma beslutat om utdelning. Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall 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 4 moderföretagets redovisningsprinciper**

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för Hållbarhets- 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, eventualityförpliktelser och eventualitytillgångar.

**Not 4 Moderföretagets redovisningsprinciper forts.**

**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.

**Not 5 Hyresintäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	5 240	4 943	-	-
Serviceintäkter	105	91	-	-
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>5 345</b>	<b>5 034</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

**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	2024	2023
Inom ett år	1 659	1 209
Mellan 1 år till 2 år	902	686
Mellan 2 år till 3 år	883	686
Mellan 3 år till 4 år	239	686
Mellan 4 år till 5 år	239	214
Mer än 5 år	0	206
<b>Summa</b>	<b>3 922</b>	<b>3 687</b>
Avtal utan slutdatum	3 250	3 656
<b>Summa</b>	<b>7 172</b>	<b>7 343</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Driftkostnader	-2 475	-2 378	-	-
Underhållskostnader	-667	-490	-	-
Fastighetsskatt	-447	-447	-	-
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-3 589</b>	<b>-3 315</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ank=20250703;2025070718192



Not 7 Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-	-56	-	-5
EY				
Revisionsuppdrag	-30	-	-1	-
<b>Summa arvoden till revisorer</b>	<b>-30</b>	<b>-56</b>	<b>-1</b>	<b>-5</b>

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 8 Ränteintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Värdeförändring derivatinstrument	-	2 197	-	2 738
Ränteintäkter, koncernföretag	142	129	461	426
Ränteintäkter, derivatinstrument	148	6	148	6
Ränteintäkter, övriga	2	5	-	-
Valutakursdifferens	545	-	715	19
<b>Summa ränteintäkter</b>	<b>837</b>	<b>2 337</b>	<b>1 324</b>	<b>3 189</b>

Not 9 Räntekostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Värdeförändring derivatinstrument	-1 588	0	-1 731	0
Räntekostnader, banklån	-1 732	-1 437	-	-
Räntekostnader, derivatinstrument	-	-	-	-
Valutakursdifferens	-	-2 567	-172	-2 585
Övriga finansiella kostnader	-72	-61	-37	-36
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>-3 392</b>	<b>-4 065</b>	<b>-1 940</b>	<b>-2 621</b>

<b>Not 10 Skatt</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Periodens skattekostnad	-	-	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temporära skillnader derivatinstrument	328	-456	357	-564
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	405	248	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>733</b>	<b>-208</b>	<b>357</b>	<b>-564</b>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>733</b>	<b>-208</b>	<b>357</b>	<b>-564</b>
	<b>Koncernen</b>		<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5 408</b>	<b>-3 676</b>	<b>-1 033</b>	<b>-4 194</b>
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	1 114	757	213	864
<b>Skatteeffekten av:</b>				
- Ej skattepliktiga intäkter	-	-	87	82
- Ej avdragsgilla kostnader	-	-	-80	964
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-119	-812	137	-546
- Temporära skillnader förvaltningsfastigheter, ej redovisade i resultatet	-241	-114	-	-
- Skillnad i skattesats Sverige / Finland	-21	-39	-	-
- Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-	-
<b>Redovisat skatt</b>	<b>733</b>	<b>-208</b>	<b>357</b>	<b>-564</b>

**Not 11 Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag teur	Moderföretaget	
	31-dec-24	31-dec-23
<b>Ingående balans</b>	18 203	17 191
Aktieägartillskott	3 700	5 693
Nedskrivningar	-388	-4 681
<b>Utgående balans</b>	<b>21 515</b>	<b>18 203</b>

Specifikation av moderföretagets direkta och indirekta innehav av andelar i koncernföretag per 31 december 2024.

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Tot. andelar	Ägarandel, kapital	Ägarandel, röster %	Redovisat värde (teur)
Areim Investment 3-12 Oy	2916660-2	Helsingfors	250	100	100	3 059
Areim Investment 3-13 Oy	2916658-1	Helsingfors	290	100	100	4 776
Areim Investment 3-15 Oy	2916655-7	Helsingfors	250	100	100	10 869
Areim Investment 3-16 Oy	2916657-3	Helsingfors	290	100	100	2 811
Kiinteistö Oy Helsingin Lemuntie 7	1640645-1	Helsingfors	50	100	100	0
Kiinteistö Oy New Lemuntie 3-5	2798556-7	Helsingfors	2 500	100	100	0
Kiinteistö Oy New Ruoholahdenkatu	2798549-5	Helsingfors	2 510	100	100	0
Kiinteistö Oy Tekniikantie 4	2798552-4	Helsingfors	17 200	100	100	0
Kiinteistö Oy Vaasan	2798552-4	Helsingfors	2 500	100	100	0
Monopol Fastighets AB	2798548-7	Helsingfors	15 000	100	100	0
<b>Utgående balans</b>						<b>21 515</b>

**Not 12 Fordringar hos koncernföretag**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<b>Ingående balans</b>	<b>3 550</b>	<b>3 423</b>	<b>12 573</b>	<b>12 144</b>
Tillkommande fordringar	814	117	1 123	419
Amorteringar	-	0	-	0
Omvärdering	-143	10	-143	10
<b>Utgående balans</b>	<b>4 221</b>	<b>3 550</b>	<b>13 553</b>	<b>12 573</b>

**Not 13 Derivat**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<b>Ingående balans</b>	<b>1 333</b>	<b>-864</b>	<b>1 476</b>	<b>-1 262</b>
Värdeförändring redovisade i resultatet	-1 588	2 197	-1 731	2 738
<b>Utgående balans</b>	<b>-255</b>	<b>1 333</b>	<b>-255</b>	<b>1 476</b>

ank=20250703;2025070718195



#### Not 14 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde över resultatet.

Koncernen teur	31-dec-24		
	Förvaltningsfastigheter	Hysesrabatter	Totalt
Ingående balans	58 891	409	59 300
Förvärv	-	396	396
Ny-, till- och ombyggnation	2 913	-	2 913
Avyttringar	-	-	0
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-4 609	-	-4 609
<b>Utgående balans</b>	<b>57 195</b>	<b>805</b>	<b>58 000</b>

Koncernen teur	31-dec-23		
	Förvaltningsfastigheter	Hysesrabatter	Totalt
Ingående balans	59 946	254	60 200
Förvärv	-	155	155
Ny-, till- och ombyggnation	2 612	-	2 612
Avyttringar	-	-	0
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-3 667	-	-3 667
<b>Utgående balans</b>	<b>58 891</b>	<b>409</b>	<b>59 300</b>

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.

Fastigheterna utgörs av kontorsfastigheter i Helsingfors, Vantaa och Vaasa. En mindre del av ytorna utgörs av förråd och liknande. Nedan anges de antaganden som använts i värderingarna:

Genomsnittlig kontrakterad hyra	155 euro/kvm
Bedömd marknadshyra, år 1	146-335 euro/kvm
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt	2,16
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	34.0%
Bedömd långsiktig vakansnivå	5,3 - 12,4 %
Bedömt Driftnetto, år 1	0 - 141 euro/kvm
Inflationstakt År 1	2,00%
Inflationstakt , år 2-10	2,00%
Diskonteringsränta	7,4 -11 %

#### Not 15 Kundfordringar

##### Koncernen

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster om 0 (0) teur.

##### Moderbolaget

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

### Not 16 Eget kapital

	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
Aktier	5 000	100%	1	5 000	100%
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>100%</b>		<b>5 000</b>	<b>100%</b>

### Utdelning

Styrelsen föreslår inte någon utdelning för år 2024.

### 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 17 Räntebärande skulder

teur	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-24	31-dec-23	31-dec-24	31-dec-23
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>				
Banklån	-	-	-	-
Finansieringskostnader	-	-	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>				
Banklån	28 578	29 320	-	-
Finansieringskostnader	-	-21	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>28 578</b>	<b>29 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående balans, räntebärande skulder</b>	<b>28 578</b>	<b>29 299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Ränte- och kreditfallostruktur

Förfall, år	Redovisat värde	Ränteförfall	Genomsnittlig ränta, %
< 1 år	714	-	-
1-2 år	27 864	-	-
2-3 år	-	-	-
3-4 år	-	-	-
4-5 år	-	-	-
> 5 år	-	-	-
<b>Total</b>	<b>28 578</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>

### Not 18 Uppskjuten skatt

Teur	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-24	31-dec-23	31-dec-24	31-dec-23
Uppskjuten skattefordran	-	-	52	-
Uppskjuten skatteskuld	-1 370	-2 102	-	-304
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-1 370</b>	<b>-2 102</b>	<b>52</b>	<b>-304</b>

### Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

Teur	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-24	31-dec-23	31-dec-24	31-dec-23
Skattemässiga underskott	2 714	2 595	735	872
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>2 714</b>	<b>2 595</b>	<b>735</b>	<b>872</b>

De skattemässiga underskottsavdragen förfaller inte enligt rådande skatteregler.

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Teur	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-24	31-dec-23	31-dec-24	31-dec-23
Förutbetalda hyresintäkter	7	15	-	-
Upplupna fastighetskostnader	338	146	-	-
Upplupna räntekostnader, banklån	8	399	-	-
Upplupna övriga kostnader	-	-	2	-
<b>Utgående balans</b>	<b>353</b>	<b>560</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

**Not 20 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

Koncernen teur	31-dec-24			
	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
<b>Vid årets början</b>	0	0	29 299	29 299
<b>Kassaflödespåverkande</b>				
Upptagna lån	28 578	-	-	28 578
Aktiverade finansieringskostnader	-	-	-	0
Amortering av lån	-	-	-29 320	-29 320
<b>Icke kassaflödespåverkande</b>				
Omklassificering	-	-	-	0
Värdeförändring	-	-	-	0
Avskrivningar	-	-	21	21
<b>Vid årets slut</b>	<b>28 578</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 578</b>

Koncernen teur	31-dec-23			
	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
<b>Vid årets början</b>	0	0	31 611	31 611
<b>Kassaflödespåverkande</b>				
Upptagna lån	-	-	-	0
Aktiverade finansieringskostnader	-	-	-31	-31
Amortering av lån	-	-	-2 314	-2 314
<b>Icke kassaflödespåverkande</b>				
Omklassificering	-	-	-	0
Värdeförändring	-	-	-	0
Avskrivningar	-	-	33	33
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 299</b>	<b>29 299</b>

ank=20250703;2025070718198



**Not 20 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten forts.**

	31-dec-24			
	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
<b>Moderföretaget teur</b>				
Vid årets början	-	0	-	0
<b>Kassaflödespåverkande</b>				
Upptagna lån	-	-	-	0
Amortering av lån	-	-	-	0
<b>Icke kassaflödespåverkande</b>				
Värdeförändring	-	-266	-	-266
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-266</b>	<b>0</b>	<b>-266</b>

	31-dec-23			
	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
<b>Moderföretaget teur</b>				
Vid årets början	-	1 262	-	1 262
<b>Kassaflödespåverkande</b>				
Upptagna lån	-	-	-	0
Amortering av lån	-	-	-	0
<b>Icke kassaflödespåverkande</b>				
Värdeförändring	-	-1 262	-	-1 262
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 21 Likvida medel**

Teur	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-24	31-dec-23	31-dec-24	31-dec-23
Likvida medel	2 202	2 504	183	71
<b>Utgående balans</b>	<b>2 202</b>	<b>2 504</b>	<b>183</b>	<b>71</b>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Teur	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-24	31-dec-23	31-dec-24	31-dec-23
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder</i>				
Andelar i koncernföretag	20 146	20 832	21 515	18 203
Lån till koncernföretag	-	-	13 553	12 573
Bankkonton	578	374	578	374
<b>Summa</b>	<b>20 724</b>	<b>21 206</b>	<b>35 646</b>	<b>31 150</b>

ank=20250703-2025070718199



**Not 23 Närstående**

Areim Holding Finland 3 AB är bolagets moderbolag. Moderbolaget ägs av Areim Fastigheter 3 AB som är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Areim Management 3 AB är delägare i Areim Fastigheter 3 AB.

Jan-Phillip Holzenburg är Bolagets styrelseordförande. Leif Andersson är huvudägare till Areim Management 3 AB och Areim AB.

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

**Sammanställning över närståendetransaktioner**

	31-dec-24			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
<b>Koncernen teuro</b>				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	142	4 782	0

	31-dec-23			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
<b>Koncernen teuro</b>				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	129	4 085	-

	31-dec-24			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
<b>Moderföretag teuro</b>				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	461	14 084	-175

	31-dec-23			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
<b>Moderföretag teuro</b>				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	426	13 073	-181

**Styrelsens underskrift**

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett i Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Jan-Phillip Holzenburg**  
 Ordförande

**Johan Bengtsson**  
 Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
 Auktoriserad revisor



ank=20250703;2025070718200



Building a better  
working world

ank=20250703;2025070718201

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Investment 3-11 AB, org.nr 559146-0711

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Investment 3-11 AB för år 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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 förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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 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 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 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.





Building a better  
working world

ank=20250703;2025070718202

## 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 av Areim Investment 3-11 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

### Revisorers ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557543316440

## Dokument

**Areim Investment 3-11 AB - Årsredovisning 2024**  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2025-04-03 10:28:05 CEST (+0200) av Marcus  
Blomgren (MB)  
Färdigställt 2025-04-07 16:10:46 CEST (+0200)

## Initierare

**Marcus Blomgren (MB)**  
AREIM AB  
[marcus.blomgren@areim.se](mailto:marcus.blomgren@areim.se)  
+46720717488

## Signerare

**Jan-Phillip Holzenburg (JH)**  
Areim AB  
Personnummer 851219-8774  
[jan-phillip.holzenburg@areim.se](mailto:jan-phillip.holzenburg@areim.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-  
PHILLIP HOLZENBURG"  
Signerade 2025-04-03 11:00:41 CEST (+0200)

**Johan Bengtsson (JB)**  
Areim AB  
Personnummer 750809-4898  
[johan.bengtsson@areim.se](mailto:johan.bengtsson@areim.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN BENGTSSON"  
Signerade 2025-04-03 15:05:19 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557543316440

Fredric Hävrén (FH)  
Ernst & Young AB  
*Personnummer 711024-0251*  
*fredric.havren@se.ey.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2025-04-07 16:10:46 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>

