20230615174B3

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 12 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 12 juni 2023

Jan-Philip Holzenburg
Styrelseordförande

20230613174504

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

I certify that this document is a true copy of the original
Signed: Lucina Westrin
Date: 13/6 -2023

Transaktion 09222115557494250385 Signerat JB, JH, CE

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

ÅRSREDOVISNING FÖR AREIM INVESTMENT 3-10 AB

Styrelsen för Areim Investment 3-10 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i bolaget Areim Stockholm Trängkåren AB, org nr 559133-9436.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10	-61	1 514	-120
Soliditet	22%	10%	9%	9%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	-	59 170	343	59 563
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			343	-343	0
Årets resultat				-10	-10
Utgående balans	**50**	**0**	**59 513**	**-10**	**59 553**

20230615174455

20220513145B

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	59 512 888
Årets förlust	-10 349
	59 502 539

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	59 502 539
	59 502 539

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 09222115557494250385 Signerat JB, JH, CE

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-46	-96
Summa rörelsekostnader		**-46**	**-96**
Rörelseresultat		**-46**	**-96**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7 720	19 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-7 684	-19 816
Summa finansiella poster		**36**	**35**
Resultat efter finansiella poster		**-10**	**-61**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		-	404
Summa bokslutsdispositioner		**0**	**404**
Resultat före skatt		**-10**	**343**
ÅRETS RESULTAT		**-10**	**343**

20230615174557

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

BALANSRÄKNING	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	58 028	58 028
Fordringar hos koncernföretag	6	199 342	533 715
Summa finansiella anläggningstillgångar		**257 370**	**591 743**
Summa anläggningstillgångar		**257 370**	**591 743**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		8 124	20 255
Summa kortfristiga fordringar		**8 124**	**20 255**
Kassa och bank			
Kassa och bank		69	112
Summa kassa och bank		**69**	**112**
Summa omsättningstillgångar		**8 193**	**20 367**
SUMMA TILLGÅNGAR		**265 563**	**612 110**

20230615174458

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

BALANSRÄKNING	**Not**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		59 513	59 170
Årets resultat		-10	343
Summa fritt eget kapital		**59 503**	**59 513**
Summa eget kapital		**59 553**	**59 563**
Långfristiga skulder	7		
Skulder till koncernföretag		198 305	532 712
Summa långfristiga skulder		**198 305**	**532 712**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		7 684	19 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21	19
Summa kortfristiga skulder		**7 705**	**19 835**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**265 563**	**612 110**

20230515-1459

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

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 Holding 3 AB, org nr 559035-6027, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Areim Fastigheter 3 AB, org nr 559035-9161, med säte i Stockholm.

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

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 7 720 tkr (fg år 19 851).

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -7 684 tkr (fg år -19 816).

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 050	58 050
Utgående anskaffningsvärden	58 050	58 050
Ingående nedskrivningar	-22	-22
Utgående nedskrivningar	-22	-22
Redovisat värde	**58 028**	**58 028**

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	533 715	-
Tillkommande poster	-	533 715
Avgående poster	-334 373	-
Utgående anskaffningsvärden	199 342	533 715
Redovisat värde	**199 342**	**533 715**

20230613174719

Areim Investment 3-10 AB
559133-9428

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	198 305	532 712
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	**198 305**	**532 712**

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter till förmån för övriga närstående:		
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	58 028	58 028
Summa ställda säkerheter till förmån för övriga närstående	**58 028**	**58 028**
Summa ställda säkerheter	**58 028**	**58 028**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan-Phillip Holzenburg
Styrelseordförande

Johan Bengtsson

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

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor

I certify that this document is
a true copy of the original
Signed: Evelina Westrin
Date: 13/6-2023

20230613171472

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Investment 3-10 AB, org. nr 559133-9428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Investment 3-10 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Investment 3-10 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Investment 3-10 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.

Transaktion 09222115557494250385 Signerat JB, JH, CE

20230515174733

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 3-10 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Investment 3-10 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 09222115557494250385 Signerat JB, JH, CE

20230615174174

Verifikat

Transaktion 09222115557494250385

Dokument

2304 ÅR Areim Investment 3-10 AB 2022
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2023-06-07 09:54:10 CEST (+0200) av Viktor Eriksson (VE)
Färdigställt 2023-06-12 11:18:19 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Eriksson (VE)
AREIM AB
viktor.eriksson@areim.se
+46720714065

Signerande parter

Johan Bengtsson (JB)
Personnummer 750809-4898
johan.bengtsson@areim.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Bengtsson"
Signerade 2023-06-07 20:21:48 CEST (+0200)

Jan-Phillip Holzenburg (JH)
Personnummer 851219-8774
jan-phillip.holzenburg@areim.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-PHILLIP HOLZENBURG"
Signerade 2023-06-08 14:25:30 CEST (+0200)

Christer Emanuelsson (CE)
Personnummer 840730-5518
christer.emanuelsson@kpmg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christer Karl Emanuelsson"
Signerade 2023-06-12 11:18:19 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557494250385

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

20230615174715

Areim Fastigheter 3 AB

Org.nummer: 559035-9161

Årsredovisning och koncernredovisning

2022

areim

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Koncernen - Rapport över resultat och övrigt totalresultat	5
Koncernen - Rapport över finansiell ställning	6
Koncernen - Rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernen - Rapport över kassaflöden	8
Moderföretaget - Resultaträkning	9
Moderföretaget - Balansräkning	10
Moderföretaget - Rapport över förändringar I eget kapital	11
Moderbolaget - Rapport över kassaflöden	12
Redovisningsprinciper och noter	13
Årsredovisningens undertecknande	39
Revisionsberättelse	40

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Fastigheter 3 AB (organisationsnummer 559035–9161,"Bolaget"), med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management 3 AB (559035–5961) med säte i Stockholm. Andra ägare utgörs av svenska och internationella institutioner.

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. Aktiekapitalet är fördelat på A- och B-aktier, se vidare not 18.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är moderbolag i en koncern ("Koncernen") som ska äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Ägarna har för avsikt att tillskjuta totalt 4,2 miljarder kronor under fondens livstid varav 3,2 miljarder kronor var tillskjutet vid årsskiftet.

Koncernen äger en förvaltningsfastighet i Sverige och sju i Finland. Total uthyrningsbar area är 133,000 kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 3,5 miljarder kronor. Koncernen är delägare i två joint ventures, varav det ena med avsikt att uppföra och sälja bostadslägenheter i Stockholm och det andra förvaltning av en kontorsfastighet i Helsingfors.

Koncernen är vidare minoritetsägare i två portföljer. Den ena portföljen med fastigheter belägna i Sverige och Norge och den andra med fastigheter huvudsakligen i Finland. Bedömt marknadsvärde på dessa finansiella placeringar uppgick till 1,6 miljarder kronor.

Koncernen har inga anställda per bokslutsdagen.

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

Resultat och finansiell ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 195,5 (föregående år: 198,0) miljoner kronor, rörelseresultatet till 354,6 (496,0) miljoner kronor och resultatet efter skatt var 257,9 (367,6) miljoner kronor. Den totala balansomslutningen uppgick till 5 584 (6 047) miljoner kronor.

Den lägre balansomslutningen i jämförelse med föregående år beror huvudsakligen på avyttring av intresseföretag, se väsentliga händelser under räkenskapsåret nedan. Det lägre rörelseresultatet för Koncernen jämfört med tidigare år förklaras främst genom orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter.

Moderbolagets intäkter uppgick till 0,0 (4,0) miljoner kronor, rörelseresultatet till -50,5 (-46,1) miljoner kronor och resultatet efter skatt var 6,2 (25,1) miljoner kronor. Bolagets balansomslutning uppgick till 1 481 (1 635) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har per den 10 oktober 2022 avyttrat sina andelar i intresseföretaget Areim investment DC AB (fd Areim investment 3-9 AB) innehållande underkoncernen EcoDC AB. Försäljningen har genererat ett kassaflöde om 834 miljoner kronor och reavinsten uppgick till 356 miljoner kronor.

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

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. Hyresavtal tecknas normalt för en period om 3-5 år. Påverkan från den allmänna ekonomiska utvecklingen på kassaflödet sker därför med viss eftersläpning. Risker avseende driftkostnader beror på prisutvecklingen på de varor och tjänster som används, främst för uppvärmning, elektricitet och skötsel/underhåll. Riskerna avseende investeringar är främst kopplade till 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 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 kapitalhantering och finansiella risker i övrigt hänvisas till not 24.

Koncernen är delägare i två belånade fastighetsportföljer. Koncernen är minoritetsägare i dessa två finansiella placeringar. De risker och osäkerhetsfaktorer som nämns ovan gäller indirekt även dessa.

Moderbolaget omfattas indirekt av de risker som föreligger för koncernen som helhet. Ett inträffat riskscenario i koncernen bedöms i huvudsak påverka värderingen av andelar i och fordringar hos koncernföretag samt inflytandet av ränteintäkter för nämnda fordringar.

Hållbarhet

Utgångspunkten i koncernens hållbarhetsstrategi är att skapa långsiktigt hållbara värden för alla våra intressenter. Det gör vi genom ett förhållningssätt där miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter går hand i hand för att göra största möjliga positiva påverkan.

Hållbarhetsstrategin har delats in i tre fokusområden:
We turn brown into green
We care for people
We deliver sustainable results

Under 2022 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 kontinuerlig medarbetarutveckling
- Utveckling av struktur och prioritet kring social hållbarhet
- Uppföljning och utveckling av rutiner kring rapportering, transparens och regelefterlevnad

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

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

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

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

Koncernen har för räkenskapsåret 2022 frivilligt valt att lämna upplysning om portföljens taxonomivikt.

Definition av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter

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

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

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

För mer information om Koncernens redovisningsprinciper se not 2.

Koncernen - Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	2022
% omsättningen som är förenlig med taxonomiförordningen	41%
% driftutgifter som är förenlig med taxonomiförordningen	41%
% kapitalutgifter som är förenlig med taxonomiförordningen	41%

För att få fram andelen taxonomirelaterad omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter på portföljnivå multipliceras respektive innehavs vikt i portföljen med andelen av bolagets omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter som uppfyller taxonomin. Dessa adderar sedan ihop till portföljens taxonomivikt.

Mer information om Koncernens hållbarhetsarbete inkl. taxonomin återfinns i hållbarhetsrapporten som upprättas av AREIM AB med org. nummer 556719-4203.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets ambition 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 kronor:

Kronor	
Balanserat resultat	713 035 958
Årets resultat	6 151 586
Summa	**719 187 544**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägare med B-aktier	0
Utdelas till aktieägare med A-aktier	0
Balanseras i ny räkning	719 187 544
Summa	**719 187 544**

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

tkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	5	195 509	198 048
Fastighetskostnader	6	-79 035	-80 815
Bruttoresultat		**116 474**	**117 233**
Administrationskostnader	7	-66 076	-53 811
Rörelseresultat före värdeförändring		**50 398**	**63 422**
Resultat från intressebolag och joint ventures	15	263 197	8 770
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-122 530	310 996
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-	13 906
Värdeförändring finansiella placeringar	14	131 179	34 062
Utdelning från finansiella placeringar	14	32 315	64 864
Rörelseresultat		**354 559**	**496 020**
Finansiella intäkter	8	118 418	50 849
Finansiella kostnader	9	-205 664	-102 614
Finansnetto		**-87 246**	**-51 765**
Resultat före skatt		**267 313**	**444 255**
Skatt	10	-9 414	-76 683
Årets resultat		**257 899**	**367 572**
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens		41 697	2 477
Övrigt totalresultat för året		**41 697**	**2 477**
Årets totalresultat		**299 596**	**370 049**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		231 847	342 484
Innehav utan bestämmande inflytande		26 052	25 088
Årets resultat		**257 899**	**367 572**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		273 544	344 961
Innehav utan bestämmande inflytande		26 052	25 088
Årets totalresultat		**299 596**	**370 049**

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Rapport över finansiell ställning

Koncernen

tkr	Not	31-dec-22	31-dec-21
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	3 476 091	3 413 601
Finansiella placeringar	14	1 624 573	1 579 857
Derivatinstrument	20	73 502	1 530
Andelar i intresseföretag/JV	15	184 828	509 899
Fordran på intresseföretag/JV	23	38 000	38 000
Uppskjuten skattefordran	21	-	4 094
Summa anläggningstillgångar		**5 396 994**	**5 546 981**
Kundfordringar	16	1 435	81
Derivatinstrument	20	9 631	738
Övriga fordringar		142	3 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	23 796	20 168
Likvida medel	23	151 954	476 248
Summa omsättningstillgångar		**186 958**	**500 384**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 583 952**	**6 047 365**
Eget kapital	18		
Aktiekapital		132	132
Övrigt tillskjutet kapital		762 820	1 664 288
Omräkningsreserv		40 379	-1 317
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 646 791	1 414 943
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**2 450 122**	**3 078 046**
Innehav utan bestämmande inflytande	11	738 511	726 683
SUMMA EGET KAPITAL		**3 188 633**	**3 804 729**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	19	1 719 380	1 964 979
Derivatinstrument	20	-	11 550
Uppskjuten skatteskuld	21	193 800	186 672
Summa långfristiga skulder		**1 913 180**	**2 163 201**
Kortfristiga räntebärande skulder	19	352 034	6 192
Derivatinstrument	20	53 928	15 233
Leverantörsskulder	23	12 548	13 996
Skatteskulder		1 385	744
Övriga skulder	23	8 676	3 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	53 568	39 676
Summa kortfristiga skulder		**482 139**	**79 435**
SUMMA SKULDER		**2 395 319**	**2 242 636**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**5 583 952**	**6 047 365**

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	**Eget kapital hänförligt till moder-bolagets ägare**	Innehav utan bestäm-mande inflytande	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 2021-01-01	132	1 896 663	-3 794	1 072 459	**2 965 460**	767 174	**3 732 634**
Transaktioner med koncernens ägare							
Nyemission					**0**		**0**
Erhållna aktieägartillskott		21 899			**21 899**		**21 899**
Återbetalda aktieägartillskott		-254 274			**-254 274**	-7 000	**-261 274**
Utdelning					**0**	-58 579	**-58 579**
Årets resultat				342 484	**342 484**	25 088	**367 572**
Årets övriga totalresultat			2 477		**2 477**	0	**2 477**
Utgående eget kapital, 2021-12-31	**132**	**1 664 288**	**-1 317**	**1 414 943**	**3 078 046**	**726 683**	**3 804 729**

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	**Eget kapital hänförligt till moder-bolagets ägare**	Innehav utan bestäm-mande inflytande	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 2022-01-01	132	1 664 288	-1 317	1 414 943	**3 078 046**	726 683	**3 804 729**
Transaktioner med koncernens ägare							
Nyemission					**0**		**0**
Erhållna aktieägartillskott		262 354			**262 354**	84 750	**347 104**
Återbetalda aktieägartillskott		-1 163 822			**-1 163 822**	-62 500	**-1 226 322**
Utdelning					**0**	-36 474	**-36 474**
Årets resultat				231 847	**231 847**	26 052	**257 899**
Årets övrigt totalresultat			41 697		**41 697**	-	**41 697**
Utgående eget kapital, 2022-12-31	**132**	**762 820**	**40 380**	**1 646 790**	**2 450 122**	**738 511**	**3 188 633**

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Rapport över kassaflöden

Koncernen

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		267 313	444 255
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från intressebolag	15	-263 197	-8 770
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	122 530	-324 902
Värdeförändring finansiella placeringar	14	-131 179	-34 062
Utdelning från finansiella placeringar		-32 315	-64 864
Ej reglerade finansiella intäkter och kostnader		-59 036	27 502
Avskrivningar		-	-
Betald inkomstskatt		-353	-1 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-96 237**	**37 507**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		3 298	4 141
Förändring av rörelseskulder		14 421	-9 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-78 518**	**32 081**
Investeringsverksamheten			
Tillkommande utgifter, investeringar i förvaltningsfastigheter	13	-100 344	-48 466
Avyttring av andelar i koncernföretag	26	-	114 767
Förvärv av intresseföretag	15	-4 344	-6 484
Investeringar i finansiella placeringar		-239 875	-30 346
Återbetalning från finansiella placeringar		951 265	201 978
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**606 702**	**231 449**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		262 354	21 899
Återbetalning av aktieägartillskott		-1 163 822	-254 274
Erhållna aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		84 750	0
Återbetalning av aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		-62 500	-7 000
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-36 474	-58 579
Upptagna banklån	25	205 280	385 016
Amortering banklån	25	-143 657	-12 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-854 069**	**74 782**
Årets kassaflöde		**-325 885**	**338 312**
Likvida medel vid årets början		476 248	137 378
Kursdifferens i likvida medel		1 591	558
Likvida medel vid årets slut		**151 954**	**476 248**

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Resultaträkning

Moderföretag

tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning		-	4 045
Övriga externa kostnader	7	-50 477	-50 131
Bruttoresultat		**-50 477**	**-46 086**
Rörelseresultat		**-50 477**	**-46 086**
Finansiella intäkter	8	36 403	51 009
Finansiella kostnader	9	-3 982	-1 033
Finansnetto		**32 421**	**49 976**
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**-18 056**	**3 890**
Erhållet koncernbidrag		24 207	21 223
Skatt	10	-	-
Årets resultat		**6 151**	**25 113**

Övrigt totalresultat

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

Balansräkning

Moderföretag

tkr	Not	31-dec-22	31-dec-21
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	297 303	280 082
Fordringar hos koncernföretag	28	1 108 737	1 249 958
Summa anläggningstillgångar		**1 406 040**	**1 530 040**
Fordringar hos koncernföretag	28	-	31 341
Övriga fordringar	17	7	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	46 212	60 986
Likvida medel	23	45 652	12 812
Summa omsättningstillgångar		**91 871**	**105 170**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 497 911**	**1 635 210**
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		132	132
Summa bundet eget kapital		**132**	**132**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		713 036	1 589 391
Årets resultat		6 151	25 113
Summa fritt eget kapital		**719 187**	**1 614 504**
SUMMA EGET KAPITAL		**719 319**	**1 614 636**
Skulder till kreditinstitut		58 700	10 118
Summa långfristiga skulder		**58 700**	**10 118**
Skulder hos koncernföretag		702 519	0
Leverantörsskulder		8 188	9 769
Övriga skulder		-	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	9 185	687
Summa kortfristiga skulder		**719 892**	**10 456**
SUMMA SKULDER		**778 592**	**20 574**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**1 497 911**	**1 635 210**

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Rapport över förändringar i eget kapital

Moderföretag

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 2021-01-01	132	1 805 076	16 691	**1 821 899**
Överfört till ny räkning		16 691	-16 691	**0**
Nyemission				**0**
Erhållna aktieägartillskott		21 899		**21 899**
Återbetalda aktieägartillskott		-254 275		**-254 275**
Årets resultat			25 113	**25 113**
Utgående eget kapital, 2021-12-31	**132**	**1 589 391**	**25 113**	**1 614 636**

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 2022-01-01	132	1 589 391	25 113	**1 614 636**
Överfört till ny räkning		25 113	-25 113	**0**
Erhållna aktieägartillskott		262 354		**262 354**
Återbetalda aktieägartillskott		-1 163 822		**-1 163 822**
Årets resultat			6 151	**6 151**
Utgående eget kapital, 2022-12-31	**132**	**713 036**	**6 151**	**719 319**

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Rapport över kassaflöden

Moderföretag

tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-18 056	3 890
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-36 403	-51 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	3 982	135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-50 477**	**-46 984**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		106 749	53 518
Förändring av rörelseskulder		705 454	-2 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**761 726**	**3 835**
Investeringsverksamheten			
Långfristiga lån till dotterföretag, lämnade		-	-
Långfristiga lån till dotterföretag, återbetalda		141 221	217 333
Lämnade aktieägartillskott till koncernföretag		-17 221	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**124 000**	**217 333**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		262 354	21 899
Återbetalning av aktieägartillskott		-1 163 822	-254 275
Upptagna banklån	25	119 624	13 500
Amortering banklån	25	-71 042	-3 382
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-852 886**	**-222 258**
Årets kassaflöde		**32 840**	**-1 090**
Likvida medel vid årets början		12 812	13 902
Likvida medel vid årets slut		**45 652**	**12 812**

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper - Allmän information

Areim Fastigheter 3 AB, organisationsnummer 559035-9161, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 30-32 B, 111 53 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2022 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 21 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 2022

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

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

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 3 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.

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.

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

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 13.

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.

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 21.

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.

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentliga 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. 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 serviceintäkter 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.

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 15.

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.

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper forts.

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.

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

Finansiella tillgångar klassificeras i enlighet med not 23.

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 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 23.

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.

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper forts.

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 resultatförs för den period de avser.

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

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.

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 not 13. 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.
Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas till verkligtvärde för byggrätten med tillägg för nedlagda kostnader.

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper forts.

Förvaltningsfastigheter forts

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%.

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 förluster elimineras 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.

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 4 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, eventual-förpliktelser 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.

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 5 Hyresintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	174 036	183 394	-	-
Serviceintäkter	21 473	14 654	-	-
Summa hyresintäkter	**195 509**	**198 048**	**0**	**0**

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

Intäkter från statliga bidrag och stöd med anledning av Covid 19-pandemin har under året uppgått till 0 tkr (0 tkr). Rabatter relaterat till Covid -19-pandemin har lämnats till hyresgäster med 152 tkr (100 tkr).

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(nominella belopp):

Löptider för hyresavtal	2022	2021
Inom ett år	148 108	137 119
Mellan 1 år till 2 år	146 858	126 778
Mellan 2 år till 3 år	26 141	122 349
Mellan 3 år till 4 år	24 860	20 723
Mellan 4 år till 5 år	25 361	18 203
Mer än 5 år	27 493	21 348
Summa	**398 821**	**446 520**
Tillsvidareavtal, årshyra	72 225	52 309
Bostäder, årshyra	-	-

Not 6 Fastighetskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Driftkostnader	-50 332	-56 146	-	-
Underhållskostnader	-12 367	-9 370	-	-
Fastighetsskatt	-16 336	-15 299	-	-
Summa fastighetskostnader	**-79 035**	**-80 815**	**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 (0 tkr).

Not 7 Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-1 857	-1 194	-802	-430
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-75	-	-63
Summa arvoden till revisorer	**-1 857**	**-1 269**	**-802**	**-493**

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.

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 8 Finansiella intäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Orealiserad värdeförändring derivat	109 940	15 040	-	-
Realiserade derivat	-	24 311	-	-
Summa verkligt värdeförändringar	**109 940**	**39 351**	**0**	**0**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	36 403	51 009
Ränteintäkter, fordringar JV	488	570	-	-
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	118	154	-	-
Valutakursdifferens	0	5 124	-	-
Övriga finansiella intäkter	7 872	5 650	-	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**8 478**	**11 498**	**36 403**	**51 009**
Summa finansiella intäkter	**118 418**	**50 849**	**36 403**	**51 009**
Varav erhållen ränta	118	24 465	36 403	51 009

Not 9 Finansiella kostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Orealiserad värdeförändring derivat	-55 629	-49 292	-	-
Realiserade valutaderivat	-91 808	-	-	-
Summa verkligt värdeförändringar	**-147 437**	**-49 292**	**0**	**0**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader, banklån	-38 361	-48 609	-2 245	-122
Räntekostnader, övriga	-15 111	-3 684	-21	-3
Valutakursdifferens	-3 733	-	-8	-1
Övriga finansiella kostnader	-1 022	-1 029	-1 708	-907
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-58 227**	**-53 322**	**-3 982**	**-1 033**
Summa finansiella kostnader	**-205 664**	**-102 614**	**-3 982**	**-1 033**
Varav betald ränta	-149 013	-51 967	-3 084	-135

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 10 Skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Periodens skattekostnad	-470	-110	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	0	-	-
Summa aktuell skatt	**-470**	**-110**	**0**	**0**
Uppskjuten skatt				
Temporära skillnader derivatinstrument	-17 211	578	-	-
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	8 267	-77 151	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-8 944**	**-76 573**	**0**	**0**
Totalt redovisad skatt	**-9 414**	**-76 683**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Avstämning av effektiv skatt				
Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	-55 066	-91 517	-1 267	-5 173
Skatteeffekten av:				
- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	105 003	36 805	-	-
- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-5 316	-18 548	-	-
- Koncernkvittning räntenetto	-837	-	6 712	9 669
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-32 156	-1 732	-5 445	-4 496
- Temporära skillnader förvaltningsfastigheter, ej redovisade i resultatet	-20 784	-1 701	-	-
- Skatt hänförlig till tidigare år	-11	-	-	-
- Skillnad i skattesats Sverige / Finland	-247	10	-	-
Redovisat skatt	**-9 414**	**-76 683**	**0**	**0**

Redovisning av uppskjuten skatt
Ej avdragsgilla kostnader i koncernen avser huvudsakligen ej avdragsgill värdeförändring av finansiella placeringar. Ej skattepliktiga intäkter i koncernen avser huvudsakligen erhållen utdelning, ej skattepliktig värdeförändring av finansiella placeringar samt intäkt från joint ventures.

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 2 725 (2 588) mkr per 31 december 2022, vilket innebär att uppskjuten skatt inte redovisas för motsvarande temporära skillnader om 130 (85) mkr i Rapport över finansiell ställning.

Se även not 22 för mer information.

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 11 Innehav utan bestämmande inflytande

Areim Fastigheter 3 AB har dotterföretag där väsentligt innehav utan bestämmande inflytande föreligger, vilket framgår utifrån tabellen nedan.

Dotterföretag	Org. nummer	Säte	Röstandel, %	Kapitalandel, %
Areim Investment 3-1 AB	559035-6035	Stockholm	16	37
Areim Investment 3-5 AB	559111-1165	Stockholm	9	50

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

	Areim Investment 3-1 AB		Areim Investment 3-5 AB	
Rapport över totalresultatet i sammanhanget (tkr)	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	-	-	-	-
Årets resultat	8 276	60 214	51 539	11 965
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	**8 276**	**60 214**	**51 539**	**11 965**
Resultat hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande	*2 398*	*21 345*	*23 654*	*3 743*

Årets resultat	**Areim Investment 3-1 AB**		**Areim Investment 3-5 AB**	
Balansräkning i sammandrag (tkr)	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Anläggningstillgångar	360 102	467 133	1 264 471	1 112 724
Omsättningstillgångar	29 654	13 183	9 669	35 974
Summa tillgångar	**389 756**	**480 316**	**1 274 140**	**1 148 698**
Långfristiga skulder	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	238	75	34 174	4 771
Summa skulder	**238**	**75**	**34 174**	**4 771**
Nettotillgångar	**389 518**	**480 241**	**1 239 966**	**1 143 927**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	*134 762*	*168 838*	*603 749*	*557 845*

Summa skulder	**Areim Investment 3-1 AB**		**Areim Investment 3-5 AB**	
Kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 971	-3 996	-6 638	-6 022
Kassaflöde från investeringsverksamheten	118 049	171 095	2 772	17 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-99 006	-159 054	-21 703	-14 257
Ökning/Minskning av likvida medel	**17 072**	**8 045**	**-25 569**	**-2 975**

Det föreligger restriktioner för Koncernen att använda tillgångar från dotterföretaget för att reglera Koncernens skulder. Restriktionerna utgörs av aktiebolagslagens regler om värdeöverföringar, bolagsordningens regler för bolagets verksamhet samt avtal mellan aktieägarna om hur medel i dotterföretaget får användas och ska fördelas mellan delägarna.

Ovan nämnda restriktioner påverkar samtliga tillgångar i såväl Areim Investment 3-1 AB som Areim Investment 3-5 AB.

Not 12 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
Andelar i koncernföretag tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Ingående balans	280 082	280 082
Aktieägartillskott	17 221	-
Utgående balans	**297 303**	**280 082**

Specifikation av moderföretagets direkta innehav av andelar i koncernföretag per 31 december 2022. Beloppen avser respektive underkoncern.

Koncernföretag	**Org. nr**	**Säte**	**Antal andelar**	**Ägarandel, kapital i %**	**Ägarandel, röster i %**	**Redovisat värde (tkr)**
Areim Holding 3 AB	559035-6027	Stockholm	50 000	100	100	150 032
Areim Holding Finland 3 AB	559091-2456	Stockholm	50 000	100	100	147 271
Utgående balans						**297 303**

Specifikation av moderföretagets indirekta innehav av andelar i koncernföretag per 31 december 2022

Koncernföretag	**Org. nr**	**Säte**	**Antal andelar**	**Ägarandel, kapital i %**	**Ägarandel, röster i %**
Areim Investment 3-1 AB	559035-6035	Stockholm	18 000	63	84
Areim Investment 3-2 AB	559091-2555	Stockholm	50 000	100	100
Areim Investment 3-3 AB	559102-6843	Stockholm	50 000	100	100
Areim Investment 3-3 Oy	2729643-8	Helsingfors	2 500	100	100
Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 9	2140418-6	Helsingfors	2 500	100	100
Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 15	2126813-7	Helsingfors	2 500	100	100
Areim Investment 3-5 AB	559111-1165	Stockholm	50 000	50	91
Areim Investment 3-8 AB	559122-7425	Stockholm	50 000	100	100
Areim Investment 3-10 AB	559133-9428	Stockholm	50 000	100	100
Areim Stockholm Trängkåren AB	559133-9436	Stockholm	50 000	100	100
Areim Investment 3-11 AB	559146-0711	Stockholm	5 000	100	100
Areim Investment 3-12 Oy	2916660-2	Helsingfors	250	100	100
Kiinteistö Oy Helsingin Lemuntie 7	1640645-1	Helsingfors	50	100	100
Kiinteistö Oy New Lemuntie 3-5	2798556-7	Helsingfors	2 500	100	100
Areim Investment 3-13 Oy	2916658-1	Helsingfors	290	100	100
Kiinteistö Oy New Ruoholahdenkatu	2798549-5	Helsingfors	2 510	100	100
Areim Investment 3-15 Oy	2916655-7	Helsingfors	250	100	100
Kiinteistö Oy Tekniikantie 4	2798552-4	Helsingfors	17 200	100	100
Areim Investment 3-16 Oy	2916657-3	Helsingfors	290	100	100
Kiinteistö Oy Vaasan Monopol Fastighets AB	2798548-7	Helsingfors	15 000	100	100
Areim Investment 3-18 AB	559159-6795	Stockholm	50 000	100	100

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde över resultatet.

Koncernen (tkr)	2022	2021
Ingående balans	3 413 601	3 277 436
Ny-, till- och ombyggnation	102 188	47 786
Avyttringar	-	-242 173
Värdeförändringar, orealiserade	-122 530	297 090
Värdeförändringar, realiserade	-	13 906
Omräkningsdifferenser	82 832	19 556
Utgående balans	**3 476 091**	**3 413 601**

Förvaltningsfastigheterna består, vid årets slut, av åtta hyresfastigheter som hyrs ut till externa hyresgäster. Hyreskontrakt avseende kontor och butiker upprättas initialt på en hyrestid som i Sverige normalt omfattar 3-5 år. 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 2022.

Väsentliga åtaganden
Koncernen har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. De flesta är mindre underhålls- och hyresgästanpassnings-projekt. Vid årsskiftet fanns återstående avtalsenliga åtaganden om 38 554 tkr (62 291 tkr).

Värderingsmetod
Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har för alla fastigheter 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.

Fastigheterna utgörs till största delen av kontorsfastigheter i Stockholm och Helsingfors. En mindre del av ytorna utgörs av förråd och liknande. Nedan anges de antaganden som använts i värderingarna:

Värderingsantaganden	31-dec-22	31-dec-21
Genomsnittlig kontrakterad hyra	1 947 kr/kvm	1 559 kr/kvm
Bedömd marknadshyra	1 532 - 3 202 kr/kvm	320 - 2 851 kr/kvm
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt	2,9 år	2,4 år
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	18,5%	12,8%
Bedömd långsiktig vakansnivå	4,9 - 14,5 %	5 - 15 %
Bedömt driftnetto	202 - 2 316 kr/kvm	-236 - 2 140 kr/kvm
Inflationstakt	2,0 - 4,4%	1,0 - 2,0%
Diskonteringsränta	6,4 - 11,2 %	5,7 - 10,8 %
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	4,1 - 9 %	3,8 - 9,2 %

Not 13 Förvaltningsfastigheter forts.

Känslighetsanalys värdering

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

Värdepåverkan i mkr	Förändring	31-dec-22	31-dec-21
Marknadshyra	+/-5%	+/- 246Mkr	+/- 370 Mkr
Vakansnivå	+/-3%	-/+ 15 Mkr	-/+ 27 Mkr
Driftnetto	+/-5%	+/- 188 Mkr	+/- 281 Mkr
Diskonteringsränta	+/-0,5 procentenhet	-/+ 132-138 Mkr	-/+ 135-141 Mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,5 procentenhet	-/+ 217-267 Mkr	-/+ 256-319 Mkr

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

Koncernen tkr	2022	2021
Intäkter	174 036	183 394
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-79 035	-80 815
Värdeförändringar fastigheter	-122 530	310 996

Not 14 Finansiella placeringar

	Koncernen		Moderföretaget	
Finansiella placeringar tkr	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-21
Ingående balans	1 579 857	1 652 562	-	-
Investeringar	-	30 347	-	-
Utbetalning från finansiella placeringar	-118 778	-201 978	-	-
Värdeförändringar redovisade i årets resultat	131 179	34 062	-	-
Utdelning	32 315	64 864	-	-
Utgående balans	**1 624 573**	**1 579 857**	**0**	**0**

Specifikation av koncernens finansiella placeringar

Företagsnamn	Org nr	Säte	Antal andelar	Röstandel	Kapitalandel	Redovisat värde
Audrey Scandinavian Topco S.à r.l.*	B 201.816	Luxemburg	95	19	19	360 102
Polar Topco S.à r.l.	B 215.535	Luxemburg	1 200	10	10	1 264 471

De finansiella placeringarna klassificeras som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Värderingen görs som en värdering av underliggande tillgångar och skulder, vilka huvudsakligen består av fastigheter och banklån, med omräkning för den underliggande exponering som finns mot NOK och EUR. Värdet på dessa har fastställts genom prognoser av framtida kassaflöden som diskonteras med uppskattade aktuella avkastningskrav.

En förändring i kursen på NOK respektive EUR mot SEK med +/- 10% påverkar värdet på de finansiella placeringarna med +/- 8 miljoner kronor respektive +/- 126 miljoner kronor. Koncernen innehar emellertid valutaderivat som motverkar valutakursförändringen i EUR, se not 24.

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 15 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Koncernen äger 50 procent av aktierna i Kista Valley AB och Kista Park AB samt 50 procent av aktierna i Kiinteistö OY Helsingin Erottajankadun Huippu som äger en kontorsfastighet i centrala Helsingfors. I tabellen nedan framgår mer information.

Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-21
Ingående balans	509 899	494 644	-	-
Försäljning	-476 360	-	-	-
Aktieägartillskott	244 219	6 485	-	-
Tillkommande resultatandel	-92 930	8 770	-	-
Utgående balans	**184 828**	**509 899**	**0**	**0**

Tillkommande resultatandel i ovan tabell avser kvarvarande verksamhet och överensstämmer med totalresultatet.

Specifikation av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Företagsnamn	Org. nummer	Säte	Röstandel, %	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Kista Valley AB	556950-2189	Stockholm	50	50	26 118
Kista Park AB	556950-2155	Stockholm	50	50	26 118
Helsingin Erottajankadun Huippu AB	556898-5484	Helsingfors	50	50	132 593
					184 828

Not 16 Kundfordringar

Koncernen utvärderar sina kundfordringar varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid uthyrning görs alltid en kreditbedömning av hyresgästen. Kundfordringarna är upptagna initialt till nominellt belopp, vilket motsvarar verkligt värde vid den tidpunkten och redovisas med hänsyn tagen till förväntade kreditförluster. Något ytterligare reserveringsbehov föreligger inte.

Åldersfördelade kundfordringar Dagar	Koncernen	
	31-dec-22	31-dec-21
Ej förfallet	825	81
1-30	464	-
31-90	1	-
91-	53	-
Förväntade kreditförluster	92	-
Utgående balans	**1 435**	**81**

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god. Fordringar utgörs i huvudsak av kund- och hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade kund- och hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart även initialt. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 895	11 248	9 810	11 248
Övriga förutbetalda kostnader	5 179	3 511	-	-
Upplupna ränteintäkter från intresseföretag/JV	3 125	2 637	-	-
Upplupna ränteintäkter från koncernföretag	-	-	36 402	49 738
Upplupna intäkter	7 597	2 772	-	-
Utgående balans	**23 796**	**20 168**	**46 212**	**60 986**

Not 18 Eget kapital

Aktieslag	**Antal**	**Andel**	**Röster/aktie**	**Röster totalt**	**Röstandel**
A-aktie	41 758	32%	1	41 758	19%
B-aktie	90 000	68%	2	180 000	81%
Summa	**131 758**	**100%**		**221 758**	**100%**

Kvotvärdet per aktie uppgår till 1 SEK.

Utdelning
Styrelsen föreslår inte någon utdelning för år 2022.

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 19 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 24.

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	1 719 706	1 966 285	58 700	10 118
Finansieringskostnader	-326	-1 306	-	-
Utgående balans	**1 719 380**	**1 964 979**	**58 700**	**10 118**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	352 034	6 192	-	-
Utgående balans	**352 034**	**6 192**	**0**	**0**
Utgående balans, räntebärande skulder	**2 071 414**	**1 971 171**	**58 700**	**10 118**

Villkor och återbetalningstider
Villkor avseende Koncernens räntebärande skulder framgår i tabellen nedan. Räntebindningstider är inklusive derivat. 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.

Ränte- och kreditförfallostruktur	**Räntebindning**			**Kreditbindning**	
Förfall, år	**tkr**	**Snittränta, %**	**Andel, %**	**tkr**	**Andel, %**
2023	410 734	4,19	20,0	410 734	20,0
2024	-	-	-	-	-
2025	1 429 573	3,49	69,6	1 429 573	69,6
2026	-	-	-	-	-
2027	213 721	2,31	10,4	213 721	10,4
2027>	-	-	-	-	-
Total	**2 054 029**	**3,50**	**100,0**	**2 054 029**	**100,0**

Not 20 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Vid årets början	-24 515	9 834	-	-
Värdeförändringar, orealiserade	54 311	-34 252	-	-
Valutakursomräkning	-591	-97	-	-
Utgående balans	**29 205**	**-24 515**	**-**	**-**

Derivat, tkr

Förfall, år	**Ränte-swappar**	**Ränte-cappar**	**Valuta-derivat**	**Totalt derivat**	**Snittränta räntederivat, %**	**Strikepris räntetak, %**
2023	9 631	-	-53 928	**-44 297**	0,40%	-
2024	-	-		-	-	-
2025	73 502	-	-	**73 502**	0,65%	-
2026	-	-	-	-	-	-
2027	-	-	-	-	-	-
2027>	-	-	-	-	-	-
Total	**83 133**	**-**	**-53 928**	**29 205**	**0,53%**	**0,00**
Varav kortfristiga	*9 631*	-	*-53 928*	**-44 297**		
Varav långfristiga	*73 502*	-	-	**73 502**		

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 21 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
Derivatinstrument	-12 991	4 094	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	**-12 991**	**4 094**	**-**	**-**
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
Förvaltningsfastigheter	-180 809	-186 672	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	**-180 809**	**-186 672**	**0**	**0**
Summa uppskjuten skatt	**-193 800**	**-182 578**	**0**	**0**

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Skattemässiga underskott	630 941	492 705	248 872	222 441
Summa uppskjuten skatt	**630 941**	**492 705**	**248 872**	**222 441**

De skattemässiga underskottsavdragen förfaller inte enligt rådande skatteregler.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Förutbetalda hyresintäkter	30 726	33 483	-	-
Upplupna fastighetskostnader	19 777	4 035	-	-
Upplupna räntekostnader	3 065	1 357	-	-
Upplupna övriga kostnader	-	801	9 185	687
Utgående balans	**53 568**	**39 676**	**9 185**	**687**

Not 23 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-22		
Koncernen tkr	**Nivå**	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	**Summa Redovisat värde**
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	3		1 624 573	**1 624 573**
Kundfordringar		1 435		**1 435**
Övriga fordringar		142		**142**
Upplupna intäkter		3 125		**3 125**
Derivatinstrument	2		83 133	**83 133**
Likvida medel		151 954		**151 954**
Summa		**379 484**	**1 707 706**	**2 049 190**
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder		2 071 414		**2 071 414**
Derivatinstrument	2		53 928	**53 928**
Leverantörsskulder		12 548		**12 548**
Övriga skulder		8 676		**8 676**
Upplupna kostnader		53 568		**53 568**
Summa		**2 146 206**	**53 928**	**2 200 134**

		31-dec-21		
Koncernen tkr	**Nivå**	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	**Summa Redovisat värde**
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	3		1 579 857	**1 579 857**
Kundfordringar		81		**81**
Övriga fordringar		3 149		**3 149**
Upplupna intäkter		2 637		**2 637**
Derivatinstrument	2		2 268	**2 268**
Likvida medel		476 248		**476 248**
Summa		**992 014**	**1 582 125**	**2 574 139**
Finansiella skulder				**0**
Räntebärande skulder		1 971 171		**1 971 171**
Derivatinstrument	2		26 783	**26 783**
Leverantörsskulder		13 996		**13 996**
Övriga skulder		3 594		**3 594**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		39 676		**39 676**
Summa		**2 028 437**	**26 783**	**2 055 220**

Not 23 Finansiella instrument per kategori forts.

Det redovisade värdet bedöms vara en god approximation av det verkliga värdet för finansiella instrument redovisade till anskaffningsvärde.

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 24 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.

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 och joint venture, den 31 december 2022 uppgick till 57 procent (2021: 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.

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 fordringar om ett värde av 0 tkr (0 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.

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.

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, IR, L1, PD

Not 24 Kapitalhantering och finansiella risker forts.

Likviditetsrisk

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

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

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-22					
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	17 932	456 744	1 722 941	-	**2 197 616**	**2 071 414**
Derivatinstrument	-5 282	-14 267	-22 239	-	**-41 788**	**53 928**
Leverantörsskulder	12 548	-	-	-	**12 548**	**12 548**
Övriga skulder	-	8 676	-	-	**8 676**	**8 676**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 568	-	-	-	**53 568**	**53 568**
Summa	**78 766**	**451 152**	**1 700 702**	**0**	**2 230 621**	**2 200 134**

	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	16 576	65 536	1 569 241	150 073	**1 801 426**	**1 971 171**
Derivatinstrument	3 034	9 161	14 974	-	**27 169**	**26 783**
Leverantörsskulder	18 519	-	-	-	**18 519**	**13 996**
Övriga skulder	9 913	902	2 714	-	**13 529**	**3 594**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 875	73	-	-	**38 948**	**39 676**
Summa	**86 917**	**75 672**	**1 586 929**	**150 073**	**1 899 591**	**2 055 220**

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.

Not 24 Kapitalhantering och finansiella risker forts.

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 19.

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-22				
Koncernen tkr	**Andring av marknads-räntan**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Räntebärande skulder	+1%	2 332	2 137	2 137	2 137	1 014
Räntebärande skulder*	-1%	-2 332	-2 137	-2 137	-2 137	-1 014

		31-dec-21				
Koncernen tkr	**Ändring av marknads-räntan**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Räntebärande skulder	+1%	-15 641	-5 247	-1 538	-1 534	-1 534
Räntebärande skulder*	-1%	14 494	4 138	1 538	1 534	1 534

*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 euro (EUR) och norska kronor (NOK). 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-22			
Koncernen tkr	**Brutto-exponering**	**Valutasäkring**	**Netto-exponering**	**Känslighet vid kurs +/-10%**
EUR	1 249 819	-1 303 536	-53 717	+--5 372
NOK	47 648	-	47 648	+-4 765

	31-dec-21			
Koncernen tkr	**Brutto-exponering**	**Valutasäkring**	**Netto-exponering**	**Känslighet vid kurs +/-10%**
EUR	1 121 342	-1 110 549	10 793	+/- 1 079
NOK	95 800	-	95 800	+/- 9 580

Koncentrationsrisk
Koncernens största hyresgäst per 31 december 2022 står för 44 procent (45%) av hyresintäkterna

Not 25 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	31-dec-22			
Koncernen tkr	**Långfristiga skulder**	**Derivatskuld**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**1 964 979**	**26 783**	**6 192**	**1 997 954**
Kassaflödespåverkande				**0**
Upptagna lån	206 086	-	-	**206 086**
Aktiverade finansieringskostnader	-	-	-	**0**
Amortering av lån	-143 657	-	-	**-143 657**
Icke kassaflödespåverkande				
Avgående skulder vid försäljning	-	-	-	**0**
Värdeförändring	-	27 145	-	**27 145**
Avskrivningar	-6 841	-	-	**-6 841**
Omklassificeringar	-345 842	-	345 842	**0**
Omräkningsdifferens	44 655	-	-	**44 655**
Vid årets slut	**1 719 380**	**53 928**	**352 034**	**2 125 342**

	31-dec-21			
Koncernen tkr	**Långfristiga skulder**	**Derivatskuld**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**1 672 495**	**31 642**	**49 049**	**1 753 186**
Kassaflödespåverkande				**0**
Upptagna lån	354 939	-	-	**354 939**
Aktiverade finansieringskostnader	30 077	-	-	**30 077**
Amortering av lån	-6 088	-	-6 192	**-12 280**
Icke kassaflödespåverkande		-	-	
Tillkommande leasingskulder	-127 812	-	-	**-127 812**
Värdeförändring	-	-5 032	-	**-5 032**
Avskrivningar	-4 621	-	-	**-4 621**
Skulder i sålda koncernföretag	36 665	-	-36 665	**0**
Omräkningsdifferens	9 324	173	-	**9 497**
Vid årets slut	**1 964 979**	**26 783**	**6 192**	**1 997 954**

	31-dec-22		
Moderföretaget tkr	**Långfristiga skulder**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**10 118**	**-**	**10 118**
Kassaflödespåverkande			
Upptagna lån	336 632	-	**336 632**
Amortering av lån	-288 050	-	**-288 050**
Vid årets slut	**58 700**	**0**	**58 700**

	31-dec-21		
Moderföretaget tkr	**Långfristiga skulder**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**-**	**-**	**0**
Kassaflödespåverkande			
Upptagna lån	13 500	-	**13 500**
Amortering av lån	-3 382	-	**-3 382**
Vid årets slut	**10 118**	**0**	**10 118**

Not 26 Försäljning av dotterföretag

Koncernen tkr	31-dec-22	31-dec-21
Sålda tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	-	242 173
Immateriella anläggningstillgångar	-	0
Övriga långfristiga tillgångar	-	0
Rörelsefordringar	-	277
Likvida medel	-	2 344
Summa tillgångar	**0**	**244 794**
Räntebärande skulder	-	127 812
Övriga långfristiga skulder	-	0
Uppskjutna skulder	-	5 339
Kortfristiga rörelseskulder	-	3 334
Summa avsättningar och skulder	**0**	**136 485**
Nettotillgångar	**0**	**108 309**
Köpeskilling	-	118 692
- varav inbetalt	-	117 111
Avgår: Likvida medel i de sålda verksamheterna	-	-2 344
Påverkan på likvida medel	**0**	**114 767**

Försäljningen under föregående år avsåg Atomitie-portföljen.

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**	**31-dec-22**	**31-dec-21**
I form av ställda säkerheter för egna skulder				
Fastighetsinteckningar	1 728 198	1 649 848	-	-
Andelar i koncernföretag	748 338	1 019 875	-	-
Lån till koncernföretag	75 712	79 526	-	-
Finansiella placeringar	-	1 112 724	-	-
Bankkonton	8 246	14 442	-	-
Rättigheter enligt försäkringsavtal*	-	-	-	-
I form av ställda säkerheter för joint ventures skulder				
Andelar i joint venture	52 235	73 645	-	-
Eventualförpliktelser				
Garantiförpliktelser	155 526	-	-	-
Summa	**2 768 256**	**3 950 061**	**0**	**0**

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

Bolagets joint venture-partner har gått i borgen för joint venture-koncernens bankskulder. Ett dotterföretag i Koncernen har lämnat en skadeslöshetsförbindelse för hälften av infriat borgensbelopp. Därtill har moderbolaget gått i borgen för skadeslöshetsförbindelsen. Sannolikheten för en reglering av skadeslöshetsförbindelsen eller borgensåtagandet bedöms som liten.

Moderbolaget har gått i borgen för dotterföretags fullgörande av sina skyldigheter i enlighet med valutasäkringsavtal. Sannolikheten för en reglering av borgensåtagandena bedöms som liten.

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 28 Närstående

Areim Management 3 AB är delägare i Bolaget.

Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Areim AB ingår i samma koncern som Areim Management 3 AB.

Leif Andersson är Bolagets styrelseordförande. Leif Andersson är även huvudägare till Areim Management 3 AB och Areim AB.

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

Bolagets dotterföretag framgår av not 12.

Sammanställning över närståendetransaktioner

	31-dec-22			
Koncernen tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-58 800	-	13 122	-

	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	-56 058	-	14 064	-

	31-dec-22			
Moderföretag tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-44 876	-	7 895	-
Dotterföretag	-	-	1 145 140	-702 519

	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	-46 814	-	11 248	-
Dotterföretag	4 045	51 009	81 079	-

	Moderföretaget	
Förändring i Fordringar hos koncernföretag tkr	**31-dec-22**	**31-dec-21**
Ingående balans	**1 281 299**	**1 528 243**
Tillkommande fodringar	-	-
Avgående fordringar	-172 562	-246 944
Utgående balans	**1 108 737**	**1 281 299**
Varav redovisat som långfristigt	1 108 737	1 249 958
Varav redovisat som kortfristigt	-	31 341

Not 29 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-22**	**31-dec-21**
Eget kapital hänförligt till Moderföretagets ägare		**2 450 122**	**3 078 046**
Justeringar, INREV NAV			
Uppstartskostnader, periodiseras över fem år	1	-	-
Värdering till verkligt värde av uppskjuten skatt	2	150 007	147 776
Värdering till verkligt värde av joint venture	3	12 361	9 935
INREV NAV		**2 612 490**	**3 235 757**

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

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

3)Joint ventures värderas enligt kapitalandelsmetoden enligt IFRS och till verkligt värde enligt INREV.

Not 30 Händelser efter balansdag

Per den 1 mars 2023 har ett kortfristigt lån uppgående till 310 mEUR i Fondens finansiella investering Sponda förfallit till betalning, varpå en "special servicer" har tagit över förvaltningen av lånet. Säkerhet för lånet utgörs av 45 st förvaltningsfastigheter och diskussioner pågår med motparten om hur återbetalning av lånet ska ske och till vilken grad försäljning av fastigheter ska genomföras. Vid tidpunkten för avlämningen av denna års- och koncernredovisning råder stor osäkerhet kring återbetalningsförfarandet samt eventuella möjligheter till återfinansiering. Areim Fastigheter 3 AB äger indirekt ca 10 % av kapitalet i Sponda, varav ca 5% ägs av Areim Fastigheters 3 AB:s innehavare utan bestämmande inflytande. Fondens totala balansexponering gentemot den aktuella fastighets- och lånepoolen har beräknats till ca 239 mSEK, varav ca 125 mSEK är hänförligt till Areim Fastigheter 3:s ägare. Styrelsens bedömning är att den inträffade händelsen kommer att få begränsad effekt på Koncernens finansiella ställning och resultat som helhet.

Transaktion 09222115557489434661 Signerat LA, TR, L1, PD

Not 31 Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kronor	
Balanserade vinstmedel	713 035 958
Årets resultat	6 151 586
Summa till årsstämman disposition	**719 187 544**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägare med B-aktier	-
Utdelas till aktieägare med A-aktier	-
Balanseras i ny räkning	719 187 544
Summa	**719 187 544**

Styrelsens underskrift

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

Leif Andersson
Ordförande

Erik Turai
Styrelseledamot

Therese Rattik
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 3 AB, org. nr 559035-9161

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Fastigheter 3 AB för år 2022.

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 2022 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 2022 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.

Transaktion 09222115557489434661 Signerat I A, TR, FT, PD

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Fastigheter 3 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Peter Dahllöf

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557489434661 Signerat I A, TR, FT, PD

Verifikat

Transaktion 09222115557489434661

Dokument

Areim Fastigheter 3 AB - Årsredovisning 2022 - slutversion inkl RB
Huvuddokument
41 sidor
Startades 2023-03-22 11:10:11 CET (+0100) av Viktor Eriksson (VE)
Färdigställt 2023-03-24 16:01:18 CET (+0100)

Initierare

Viktor Eriksson (VE)
AREIM AB
viktor.eriksson@areim.se
+46720714065

Signerande parter

Leif Andersson (LA)
Personnummer 650828-0135
leif.andersson@areim.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ANDERSSON"
Signerade 2023-03-22 11:31:39 CET (+0100)

Therese Rattik (TR)
Personnummer 760502-3964
Therese.Rattik@areim.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE RATTIK"
Signerade 2023-03-22 12:09:31 CET (+0100)

Erik Turai (ET)
Personnummer 650908-0070
Erik.Turai@areim.se

BankID

Peter Dahllöf (PD)
Personnummer 720418-5594
peter.dahllof@kpmg.se

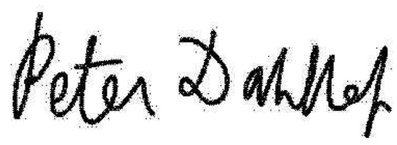
BankID

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557489434661

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"
Signerade 2023-03-22 11:31:00 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER DAHLLÖF"
Signerade 2023-03-24 16:01:18 CET (+0100)

Godkännande parter

Ylva Wirenstrand Ekelund (YWE)
ylva.wirenstrandekelund@areim.se
Godkände 2023-03-22 11:26:51 CET (+0100)

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