

Areim Holding 5 AB

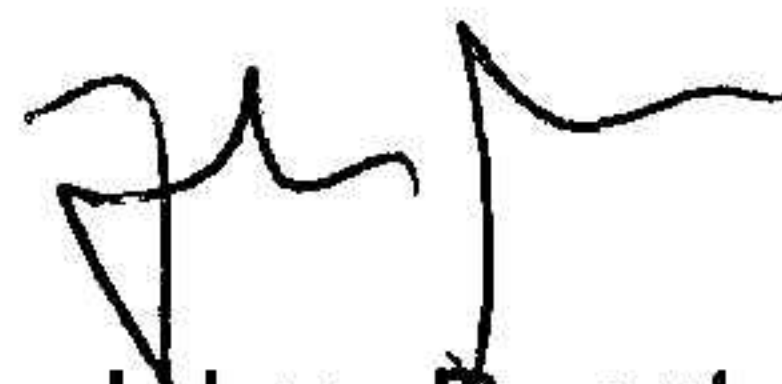
Org.nummer: 559320-0305

Årsredovisning och koncernredovisning
2024

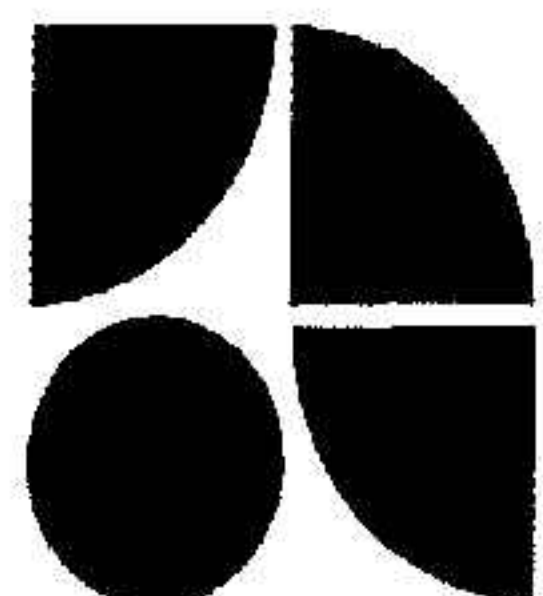
FASTSTÄLLELSEINTYG:

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

Stockholm den 2025-06-30



Johan Bengtsson

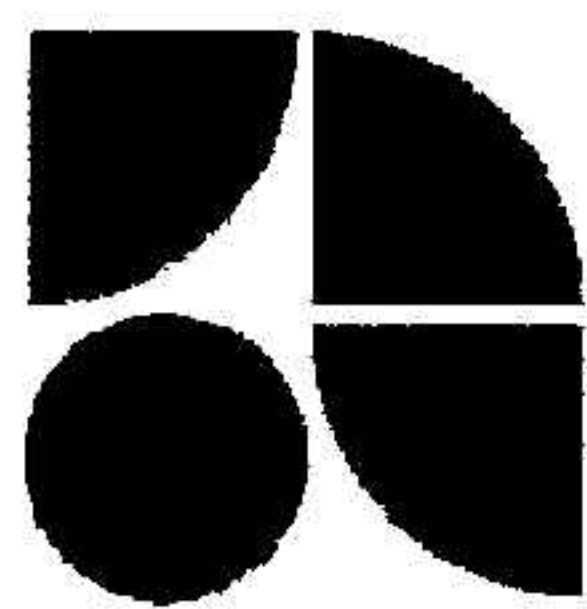


areim

Areim Holding 5 AB

Org.nummer: 559320-0305

Årsredovisning och koncernredovisning
2024



areim



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Koncernen - Rapport över resultat och övrigt totalresultat	6
Koncernen - Rapport över finansiell ställning	7
Koncernen - Rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernen - Rapport över kassaflöden	9
Moderföretaget - Resultaträkning	10
Moderföretaget - Balansräkning	11
Moderföretaget - Rapport över förändringar i eget kapital	12
Moderföretaget - Rapport över kassaflöden	13
Redovisningsprinciper och noter	14
Årsredovisningens undertecknande	36
Revisionsberättelse	37



Styrelsen upprättar följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024, vilket är Bolagets första koncernredovisning.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Holding 5 AB (organisationsnummer 559320-0305, "Bolaget"), med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management 5 AB 559283-0177) med säte i Stockholm. Andra ägare utgörs av svenska och internationella institutioner.

Bolaget ingår inte i någon överordnad koncernredovisning. Aktiekapitalet består endast av A-aktier, se vidare not 19.

Allmänt om verksamheten

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

Bolaget har under året inte haft några anställda utan förvaltas av Areim AB.

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

Resultat och finansiell ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 293,8 (157,1) miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till -293,9 (-539,4) miljoner kronor för räkenskapsåret. Ökningen av hyresintäkterna beror huvudsakligen på ett större fastighetsbestånd i jämförelse mot föregående år och det bättre rörelseresultatet beror huvudsakligen på positiva realiserade värdeförändringar för fastigheterna i år. Balansomslutningen uppgick till 7 886,1 (5 231,7) miljoner kronor.

Moderföretagets rörelseresultat uppgick till -21,8 (-12,0) miljoner kronor för räkenskapsåret. Förändringen är främst hänförligt till högre kostnader för administrativa tjänster i år med anledning av större volymer. Balansomslutningen uppgick till 3 776,9 (2 943,3) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringsportföljen

Koncernen har under året förvärvat flera lättindustrifastigheter i Sverige och Norge. Fastighetsbeståndet är vid årsskiftet totalt värderat till 7 122 Mkr och har en uthyrningsbar yta om drygt 261 000 kvm.

Finansiering

Under 2024 ökade Koncernens låneportfölj till följd av förvärv av förvaltningsfastigheter och ytterligare investeringar i joint ventures. Låneportföljen uppgick på balansdagen till 4 869 Mkr. I samband med förvärv i Norge diversifierades Koncernens finansieringsportfölj genom skulder i EUR och NOK. Under året har fokus varit att ta upp nya lån för finansiering av Koncernens investeringar.

Kapitaltillskott

Koncernen har under året erhållit kapitaltillskott om 1 214 miljoner kronor från de två ägarbolagen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Koncernen har som målsättning att framtida belåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 60 procent av fastighetsvärdet. Koncernen har även som mål att säkra kassaflödesrisken i räntebetalningar på det sätt som bäst stämmer överens med affärsplanen för respektive investering. Investeringar kan ske i andra länder vilket innebär att valutarisker kan förekomma. För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 25.

Moderföretaget omfattas indirekt av de risker som föreligger för koncernen som helhet. Ett inträffat riskscenario i koncernen bedöms i huvudsak påverka värderingen av andelar i koncernföretag.

Hållbarhet

Utgångspunkten i koncernens hållbarhetsstrategi är att lämna något bättre till framtida generationer genom att skapa långsiktigt hållbara värden för alla våra intressenter. Detta uppnår vi genom att kontinuerligt arbeta enligt ett förhållningssätt inom vilket miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter går hand i hand för att möjliggöra största möjliga positiva inverkan.

Hållbarhetsstrategin har delats in i tre fokusområden:

- Transition to green
- It is all about people
- Delivering on promises

Under 2024 har Koncernen fortsatt att utveckla arbetet med, respektive uppföljningen av, hållbarhetsfrågor i verksamheten. Bland annat i form av nedan:

- Vidareutvecklat Net Zero-strategin på både Koncern- och investeringsnivå genom att ytterligare integrera den i investerings- och förvaltningsprocesserna. Som en del av detta arbete har ett stort fokus lagts på att förbättra strukturen och processen för hantering av hållbarhetsrelaterad data.
- Förbättrat riskhanteringsprocessen för hållbarhetsrelaterade risker både på Koncern- och investeringsnivå. Detta bland annat i form av utveckling av styrande dokument, förtydligande av ansvar och utveckling av verktyg och modeller för identifiering och uppföljning av riskexponering.
- Vidareutvecklat rapportering av hållbarhetsfrågor på Areim AB och Koncernnivå. Till exempel i form av påbörjat arbete med att anpassa moderbolagets årliga hållbarhetsrapport till kraven i CSRD med tillhörande rapporteringsstandard ESRS.

Mer information om Koncernens hållbarhetsarbete inklusive taxonomin återfinns i den årliga Sustainability Report vilken upprättas av AREIM AB med organisationsnummer 556719-4203.

Disclosureförfordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

SFDR är EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar (EU 2019/2088) vilken har som syfte att skapa en standard för hur hållbarhetsrisker avseende finansiella produkter ska redovisas. Den första delen av SFDR trädde i kraft den 10 mars 2021. Förordningen syftar till att skapa en mer hållbar finansmarknad genom att öka transparensen kring hållbarhet och hållbarhetsrisker i finansiella produkter samt ett standardiserat rapporteringsformat.

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

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

Koncernen har för räkenskapsåret 2024 frivilligt valt att lämna upplysning om portföljens taxonomilinjerade andel.

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 driftutgifter 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	2024	2023
% av omsättning som är linjerad med taxonomiförordningen	26%	31%
% av driftutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	26%	31%
% av kapitalutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	26%	31%

Taxonomilinjeringen för Koncernen som helhet beräknas, i alla tre kategorier, som det viktade genomsnittet av fastigheternas andel av Koncernens totala marknadsvärde och fastigheternas procentuella linjering.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Koncernen - Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023
Rörelseresultat	-293,879	-539,354
Årets resultat	-634,126	-691,710
Eget kapital	2,702,738	2,123,321
Balansomslutning	7,886,081	5,231,668
Soliditet %	34%	41%

Moderföretaget - Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Rörelseresultat	-21,779	-11,976	-18,734	-6,434
Årets resultat	-769,127	-677,725	-250,471	-11,307
Eget kapital	2,511,390	2,066,425	1,181,412	1,034,797
Balansomslutning	3,776,944	2,943,348	2,855,286	1,941,366
Soliditet %	66%	70%	41%	53%

Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor

Balanserat resultat	3,280,466,582
Årets resultat	-769,127,320
Summa	2,511,339,262

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägare med A-aktier	0
Balanseras i ny räkning	2,511,339,262
Summa	2,511,339,262



Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

tkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	6	293,777	157,082
Fastighetskostnader	7	-59,098	-39,979
Bruttoresultat		234,679	117,103
Administrationskostnader	8	-52,276	-32,630
Rörelseresultat före värdeförändring		182,403	84,473
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	517,610	-227,781
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-970	-
Resultat från joint ventures	15	-992,922	-396,046
Rörelseresultat		-293,879	-539,354
Värdeförändring derivatinstrument	21	-14,868	-12,628
Finansiella intäkter	9	19,425	7,744
Finansiella kostnader	10	-249,260	-150,839
Finansnetto		-244,703	-155,723
Resultat före skatt		-538,582	-695,077
Skatt	11	-95,544	3,367
Årets resultat		-634,126	-691,710
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens		-548	-4,230
Övrigt totalresultat för året		-548	-4,230
Årets totalresultat		-634,674	-695,940
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-634,126	-691,710
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets resultat		-634,126	-691,710
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-634,674	-695,940
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat		-634,674	-695,940

Rapport över finansiell ställning

Koncernen

tkr	Not	31-Dec-24	31-Dec-23
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	7,122,272	3,667,594
Nyttjanderättstillgångar	14	32,142	-
Andelar i joint ventures	15	494,008	1,387,376
Derivatinstrument	21	9,287	4,635
Långfristiga fordringar	24	60,000	60,000
Summa anläggningstillgångar		7,717,709	5,119,605
Derivatinstrument	21	1,829	-
Kundfordringar	16	3,680	1,357
Övriga fordringar	17	18,028	6,455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	8,556	10,361
Likvida medel	24	136,279	93,890
Summa omsättningstillgångar		168,372	112,063
SUMMA TILLGÅNGAR		7,886,081	5,231,668
Eget kapital			
Aktiekapital	19	50	50
Övrigt tillskjutet kapital		4,902,968	3,688,877
Omräkningsreserv		-2,052	-1,504
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-2,198,228	-1,564,102
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		2,702,738	2,123,321
SUMMA EGET KAPITAL		2,702,738	2,123,321
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	20	3,583,465	2,116,813
Uppskjuten skatteskuld	22	111,730	20,231
Derivatinstrument	21	20,275	-
Leasingskulder	14	32,142	-
Övriga långfristiga skulder	24	4,905	-
Summa långfristiga skulder		3,752,517	2,137,044
Kortfristiga räntebärande skulder	20	1,285,740	885,705
Derivatinstrument	21	1,260	-
Leverantörsskulder	24	15,583	16,622
Övriga skulder	24	18,225	11,603
Skatteskulder		8,819	7,229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	101,199	50,144
Summa kortfristiga skulder		1,430,826	971,303
SUMMA SKULDER		5,183,343	3,108,347
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7,886,081	5,231,668

ank=20250710;2025071401836



Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
tkr					
Ingående eget kapital, 01/01/2023	50	2,126,189	2,726	-872,392	1,256,573
Transaktioner med koncernens ägare					
Erhållna aktieägartillskott		1,562,688			1,562,688
Årets resultat				-691,710	-691,710
Årets övrigt totalresultat			-4,230		-4,230
Utgående eget kapital, 31/12/2023	50	3,688,877	-1,504	-1,564,102	2,123,321

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
tkr					
Ingående eget kapital, 01/01/2024	50	3,688,877	-1,504	-1,564,102	2,123,321
Transaktioner med koncernens ägare					
Erhållna aktieägartillskott		1,214,091			1,214,091
Årets resultat				-634,126	-634,126
Årets övrigt totalresultat			-548		-548
Utgående eget kapital, 31/12/2024	50	4,902,968	-2,052	-2,198,228	2,702,738

Totala ovillkorade aktieägartillskott per 2024-12-31 uppgår till 4 902 968 (3 688 877) tkr.

Rapport över kassaflöden

Koncernen

tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-538,582	-695,077
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från joint ventures	15	992,922	396,046
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-516,640	227,781
Värdeförändring derivat	9	14,868	12,628
Ej reglerade finansiella intäkter och kostnader		34,871	-9,981
Betald inkomstskatt		-4,462	2,317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-17,023	-66,286
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-16,480	-49,847
Förändring av rörelseskulder		38,799	63,977
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5,296	-52,156
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	13	-2,736,921	-879,666
Tillkommande utgifter, investeringar i förvaltningsfastigheter	13	-195,280	-155,028
Förvärv av intresseföretag	15	-99,554	-319,458
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3,031,755	-1,354,152
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		1,214,091	1,562,687
Upptagna banklån	26	3,248,854	1,473,754
Amortering banklån	26	-1,393,938	-1,687,424
Amortering leasingkulder	26		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3,069,007	1,349,017
Årets kassaflöde		42,548	-57,291
Likvida medel vid årets början		93,890	151,181
Kursdifferens i likvida medel		-159	-
Likvida medel vid årets slut		136,279	93,890

ank=20250710;2025071401838



Resultaträkning

Moderföretag

tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning		662	205
Övriga rörelsekostnader	8	-22,441	-12,181
Rörelseresultat		-21,779	-11,976
Resultat från andelar i koncernföretag		100,539	-229,453
Värdetförändring derivatinstrument	21	3,134	-
Resultat från andelar i intresseföretag	15	-828,424	-410,800
Finansiella intäkter	9	45,485	12,644
Finansiella kostnader	10	-105,278	-62,588
Resultat efter finansiella poster		-806,323	-702,173
Förändring av periodiseringsfonder		-	-
Lämnade koncernbidrag		-2,893	-
Erhållna koncernbidrag		40,466	24,448
Resultat före skatt		-768,750	-677,725
Skatt	11	-377	-
Årets resultat		-769,127	-677,725

Övrigt totalresultat

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



Balansräkning

Moderföretag

tkr	Not	31-Dec-24	31-Dec-23
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	2,382,341	1,669,842
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	494,008	1,222,878
Fordringar hos koncernföretag	28	756,500	-
Andra långfristiga fordringar		3,502	4,072
Summa anläggningstillgångar		3,636,351	2,896,792
Derivatinstrument	21	1,829	-
Övriga fordringar	17	73	4
Fordringar hos koncernföretag		123,827	25,236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	250	2,231
Kassa och bank		14,614	19,085
Summa omsättningstillgångar		140,593	46,556
SUMMA TILLGÅNGAR		3,776,944	2,943,348
Eget kapital			
Bundet eget kapital	19		
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		3,280,467	2,744,100
Årets resultat		-769,127	-677,725
Summa fritt eget kapital		2,511,340	2,066,375
SUMMA EGET KAPITAL		2,511,390	2,066,425
Långfristiga skulder			
Uppksjuten skatteskuld	22	377	-
Summa långfristiga skulder		377	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	1,264,850	874,156
Skulder till koncernföretag	20	-	47
Leverantörsskulder		-	2,459
Övriga skulder		30	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	297	261
Summa kortfristiga skulder		1,265,177	876,923
SUMMA SKULDER		1,265,554	876,923
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3,776,944	2,943,348

Rapport över förändringar i eget kapital

Moderföretag

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
tkr					
Ingående eget kapital, 01/01/2023	50	1,431,883	-250,471		1,181,462
Överfört till ny räkning		-250,471	250,471		0
Erhållna aktieägartillskott		1,562,688			1,562,688
Årets resultat			-677,725		-677,725
Utgående eget kapital, 31/12/2023	50	2,744,100	-677,725		2,066,425

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
tkr					
Ingående eget kapital, 01/01/2024	50	2,744,100	-677,725		2,066,425
Överfört till ny räkning		-677,725	677,725		0
Erhållna aktieägartillskott		1,214,091			1,214,091
Årets resultat			-769,127		-769,127
Utgående eget kapital, 31/12/2024	50	3,280,466	-769,127		2,511,389



Rapport över kassaflöden

Moderföretag

tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-768,750	-677,725
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från andelar i koncernföretag		-100,539	229,453
Resultat från andelar i intresseföretag		828,424	410,800
Värdetförändring derivat		-1,829	0
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-37,573	-24,448
Avskrivning finansiella anläggningstillgångar		6,056	4,344
Summa för poster som inte ingår i kassaflödet		694,539	620,149
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-810,332	-353
Förändring av rörelseskulder		-2,439	-4,703
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-886,982	-62,632
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-25	-
Förändring andra långfristiga fordringar		570	-1,811
Lämnade aktieägartillskott till koncern- och intresseföretagföretag		-711,489	-711,249
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-710,944	-713,060
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		1,214,091	1,562,688
Amortering banklån		-1,370,831	-1,666,766
Upptagna banklån		1,750,195	870,224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1,593,455	766,146
Årets kassaflöde		-4,471	-9,546
Likvida medel vid årets början		19,085	28,631
Likvida medel vid årets slut		14,614	19,085



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper - Allmän information

Areim Holding 5 AB, organisationsnummer 559320-0305, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 30-32 B, 111 53 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2024 består av moderföretaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den dag som framgår av styrelsens digitala underskrift.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2024

En uppdatering har skett av IAS 1 som innebär att kravet på upplysning om betydande redovisningsprinciper har ersatts med ett krav på upplysning om väsentlig information om redovisningsprinciper. Bolagets tolkning av ändringen har föranlett att information beträffande redovisningsprinciper som direkt går att härleda till IFRS-standarder och där inga frivilliga val är tillämpbara har utelämnats från de finansiella rapporterna. Hänvisning sker istället till de aktuella IFRS-standarderna.

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 få någon väsentlig effekt på Koncernens redovisning

Förutsättningar vid upprättande av moderföretagets och koncernens finansiella rapporter

Svenska kronor utgör presentationsvaluta i Koncernen samt redovisningsvaluta och funktionell valuta 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

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

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 13.

Uppskjuten skatt

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

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper

Intäkter

Hyresintäkter och serviceintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktetsdag, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag netto redovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för 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", som ingår i rörelseresultatet. För mer information se avsnittet Joint ventures 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 av derivat ingår emellertid under värdeförändring derivatinstrument. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

Skatt

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

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

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

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

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar klassificeras i enlighet med not 24.

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

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

Finansiella 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 skulder

Koncernens finansiella skulder klassificeras i enlighet med not 24.

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

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

Ränte- och valutaderivat

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

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

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar 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 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.

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.

Leasing

För leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisar koncernen en nyttjanderättstillgång och en leasingkulld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket utgörs av leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet.

Nyttjanderättstillgångarna består av tomträtter. Dessa skrivs inte av då dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen.

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till förvärvet av fastigheten. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde (Nivå 3) i rapport över finansiell ställning, se not13. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodellen. Antaganden i värderingsmodellen återspeglar inkomster från löpande leasingavtal, och andra antaganden som marknadsaktörer skulle använda vid prissättning av förvaltningsfastigheten under aktuella marknadsförhållanden. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

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

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

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

Joint ventures

Koncernens andel av resultatet före skatt i dessa företag redovisas i "Resultat från joint ventures", som ingår i rörelseresultatet. Detta beror på att sådana andelar innehas för operativa ändamål snarare än som en kortfristig investering eller för finansiella ändamål.

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

Lämnade utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

Not 4 Moderföretagets redovisningsprinciper

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

Då Bolaget tidigare tillämpade sig utav K2 har jämförelsesiffror, där det behövs, räknats om för att ge en rättvisande bild. Se ytterligare information kring effekterna i Not 5 Effekt av förändrade redovisningsprinciper.

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.

Historiskt sett har Moderföretaget inte haft några kreditförluster avseende koncerninterna fordringar och motparterna bedöms vara kreditvärda. Bolaget bedöms således inte ha några förväntade kreditförluster.

Dotterföretag

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

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

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

Not 5 Effekt av förändrade redovisningsprinciper

Bolaget har under året ändrat redovisningsprincip avseende derivatinstrument. Se not 21 för ytterligare information.

Övergången till nya redovisningsregler för moderbolaget bedöms inte ha fått några större effekter på Bolagets redovisning förutom att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat och uppställningsformen för de finansiella rapporterna och noterna i vissa fall har ändrats.

Not 6 Hyresintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Hyresintäkter	255,884	145,205	-	-
Serviceintäkter	37,893	11,877	-	-
Summa hyresintäkter	293,777	157,082	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.

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	2024	2023
Inom ett år	288,955	151,034
Mellan 1 år till 2 år	229,764	129,953
Mellan 2 år till 3 år	171,933	92,809
Mellan 3 år till 4 år	188,775	51,180
Mellan 4 år till 5 år	85,139	35,277
Mer än 5 år	163,880	27,827
Summa	1,128,447	488,080
Tillsvidareavtal, årshyra	27,830	4,437

Not 7 Fastighetskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Taxebundna kostnader	-19,667	-12,914	-	-
Fastighetsskötsel	-10,942	-11,877	-	-
Reparation och underhåll	-9,268	-2,264	-	-
Fastighetsskatt	-14,865	-8,981	-	-
Försäkring	-3,029	-1,896	-	-
Övriga fastighetskostnader	-1,327	-2,047	-	-
Summa fastighetskostnader	-59,098	-39,979	0	0

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

Not 8 Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-	-1,022	-	-21
Skatterådgivning	-	-416	-	-207
Summa arvoden till revisorer	0	-1,438	0	-228
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-3,825	-	-50	-
Skatterådgivning	-8	-	-	-
Summa arvoden till revisorer	-3,833	0	-50	0

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

Not 9 Finansiella intäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter, koncernföretag	-		32,734	5,613
Ränteintäkter, fordringar hos joint ventures	1,259		1,259	
Ränteintäkter, övriga finansiella tillgångar	908	892	63	206
Övriga finansiella intäkter	0		-	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	2,167	892	34,056	5,819
Valutakursdifferens	17,258	6,852	11,429	6,825
Summa finansiella intäkter	19,425	7,744	45,485	12,644
Varav erhållen ränta	2,167	892	1,322	206

Not 10 Finansiella kostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	-
Räntekostnader, banklån	-214,976	-128,486	-83,213	-55,035
Räntekostnader, leasingskulder	-951		-	-
Räntekostnader, övriga	-827	-895	-	-2
Övriga finansiella kostnader	-14,789	-17,839	-7,213	-3,954
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-231,543	-147,220	-90,426	-58,991
Valutakursdifferens	-17,717	-3,619	-14,852	-3,597
Summa räntekostnader	-249,260	-150,839	-105,278	-62,588
Varav betald ränta	-216,754	-129,381	-83,213	-55,037

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 försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga redovisas en reserv för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument. Beloppen för förväntade kreditförluster bedöms vara oväsentliga, varav ingen reservering har gjorts.

Not 11 Skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Periodens skattekostnad	-5,415	-3,930	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	776	-54	-	-
Summa aktuell skatt	-4,639	-3,984	0	0
Uppskjuten skatt				
Temporära skillnader derivatinstrument	2,989	2,592	-377	-
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-91,403	5,054	-	-
Temporära skillnader obeskattade reserver	-2,491	-295	-	-
Summa uppskjuten skatt	-90,905	7,351	-377	0
Totalt redovisad skatt	-95,544	3,367	-377	0

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Avstämning av effektiv skatt				
Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	110,948	143,186	158,363	139,611
Skatteeffekten av:				
- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	4,366	1,533	53,927	0
- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-243,520	-106,791	-214,639	-131,892
- Förändring av underskottsavdrag utan mot-svarande redovisning av uppskjuten skattefordran	2,883	4,013	1,972	-7,719
- Temporära skillnader förvaltningsfastigheter, ej redovisade i resultatet	30,125	-38,919	-	-
- Skatt hänförlig till tidigare år	776	-54	-	-
- Skillnad i skattesats Sverige / Finland	-1,122	399	-	-
Redovisat skatt	-95,544	3,367	-377	0

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 i vissa fall inte ska redovisas första gången en tillgång tas upp i balansräkningen, s.k. initial recognition exemption, bl. a. vid förvärv av fastigheter där det skattemässiga värdet avviker från det redovisade. Detta är av stor vikt för koncernen i de fall ett förvärv av fastighet görs där det skattemässiga värdet avviker från redovisade. Det skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 3 023 mkr (1 847) per 31 december 2024.

Se även not 22 för mer information.

Not 12 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag tkr	Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	1,941,201	3,009,210
Förvärv	25	-
Aktieägartillskott	611,935	602,369
Omklassificeringar	-	-1,670,378
Utgående anskaffningsvärden	2,553,161	1,941,201
Ingående nedskrivningar	-271,359	-187,486
Omklassificeringar	-	145,580
Årets nedskrivningar	100,539	-229,453
Utgående balans	2,382,341	1,669,842

Not 12 Andelar i koncernföretag forts

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

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %	Redovisat värde (tkr)
Areim Investment 5-4 AB	559344-9654	Stockholm	100%	100%	1,044,156
Areim Investment 5-3 AB	559344-9647	Stockholm	100%	100%	857,410
Areim Investment 5-5 AB	559362-1880	Stockholm	100%	100%	824
Areim Holding Danmark 5 AB	559362-1898	Stockholm	100%	100%	41,164
Areim Holding Norge 5 AB	559362-4231	Stockholm	100%	100%	317,245
Areim Holding Finland 5 AB	559353-2137	Stockholm	100%	100%	98,017
Areim Investment 5-10 AB	559472-4725	Stockholm	100%	100%	23,525
Utgående balans					2,382,341

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

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Ägarandel, röster i %	Ägarandel, kapital i %
Industrifastigheter Storstad AB	559344-9662	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter LoanCo 5-1 AB	559344-9670	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Länna AB	559353-2111	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Holding 5-2 AB	559362-1914	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 34:5 AB	556518-2960	Stockholm	100%	100%
Uppsala Industrifastigheter AB	556826-2140	Stockholm	100%	100%
Uppsala Industrifastigheter 2 AB	556795-1537	Stockholm	100%	100%
Industrifast. Storstad Backa Jordbro AB	559379-2913	Stockholm	100%	100%
Fastighets AB Lybeck	559074-6151	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Söderbymalm AB	556757-6771	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 5-7 AB	559362-1906	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 5-9 AB	559362-4249	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 5-8 AB	559362-4256	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Holding 5-5 AB	559365-8445	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Holding 5-7 AB	559365-8460	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Holding 5-8 AB	559365-8478	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Stockholm 1 AB	559378-0371	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Ugglum 7:136 AB	556810-6065	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Landvetters 3:5 AB	556980-3017	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Landvetters 3:4 AB	556962-7747	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Dalen 1 AB	559433-9714	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Dalen 2 AB	559433-9722	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Sävenäs 169:1 HB	969621-8156	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Ugglum 7:117 KB	969684-8333	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Gredelby 1:142 AB	559441-0465	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Gredelby 1:151 AB	559304-9058	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Söderbymalm MergeCo AB	559209-5797	Stockholm	100%	100%
Industrifast. Storstad Söderbymalm 6:4 AB	556695-3328	Stockholm	100%	100%

Not 12 Andelar i koncernföretag forts

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Ägarandel, röster i %	Ägarandel, kapital i %
Industrifastigheter Storstad Kungsängen 29:2 AB	559015-7292	Stockholm	100%	100%
Fastighets AB Grönstedtska Palatset	559472-4568	Stockholm	100%	100%
MergeCo Järnåldern 6 AB	559487-5998	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Järnåldern 6 AB	556732-9643	Stockholm	100%	100%
Industrifast. Storstad MergeCo 5-1 AB	559487-6004	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Brandthovda-Hälla 2 AB	559373-7124	Stockholm	100%	100%
MergeCo Fältmätaren 29 AB	559487-6012	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Fältmätaren 29 AB	559377-6072	Stockholm	100%	100%
Industrifast. Storstad MergeCo 5-2 AB	559487-6020	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Vikingatiden 9 AB	559377-6080	Stockholm	100%	100%
Industrifast. Storstad MergeCo 5-3 AB	559487-6046	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Brandthovda-Hälla 1 AB	559373-7132	Stockholm	100%	100%
Industrifast. Storstad MergeCo 5-4 AB	559487-6053	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Österleden AB	559373-7157	Stockholm	100%	100%
MergeCo Krista 1 AB	559487-6061	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Krista 1 AB	559373-7140	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Bredden AB	559010-5531	Stockholm	100%	100%
Industrifast. Storstad Holding 5-9 AB	559475-0860	Stockholm	100%	100%
Projekt Arosia AB	559502-0206	Stockholm	100%	100%
Industrifast. Storstad Holding 5-12 AB	559494-6328	Stockholm	100%	100%
MergeCo Sollentuna Elektronen 1 AB	559494-6336	Stockholm	100%	100%
BRO Elektronen 1 AB	556913-7473	Stockholm	100%	100%
MergeCo Sollentuna Elektronen 4 AB	559494-6344	Stockholm	100%	100%
BRO Elektronen 4 AB	556913-7549	Stockholm	100%	100%
MergeCo Elementet 3 & 4 AB	559494-6351	Stockholm	100%	100%
BRO Elementet 3 AB	556913-7531	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad MergeCo 5-5 AB	559498-0046	Stockholm	100%	100%
BRO Elementet 4 AB	559402-2096	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 5-8 Oy	3274130-5	Helsingfors	100%	100%
Areim 5-8 Oy	3274131-3	Helsingfors	100%	100%
Martinkyläntie 391, Vantaa	92-14-212-3	Helsingfors	100%	100%
Tiilitie 4	92-26-119-4	Helsingfors	100%	100%
Juvan Teollisuuskatu 8	49-81-1-3	Helsingfors	100%	100%
Kisällintie 12	92-21-127-8	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 5-9 OY	3288136-7	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 5-6 ApS	43 63 28 33	Köpenhamn	100%	100%
Priorparken 39 ApS	26 65 98 25	Köpenhamn	100%	100%
Areim Investment Norway 5-1 AS	932 213 575	Oslo	100%	100%
Areim Storbyeendom AS	932 213 583	Oslo	100%	100%
Rolf Olsens vei 30 AS	919 853 573	Oslo	100%	100%
OAV 60 Holdings AS(fmr. ORO 27 AS)	928 469 654	Oslo	100%	100%
Ostre Aker Vei 60 AS	996 125 653	Oslo	100%	100%



Not 13 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde över resultatet.

Koncernen (tkr)	2024		
	Förvaltningsfastigheter	Hysesrabatter	Totalt
Ingående balans	3,667,594	-	3,667,594
Förvärv	2,736,917	6,574	2,743,491
Ny-, till- och ombyggnation	194,624	-	194,624
Avyttringar	-980	-	-980
Avskrivningar	-	-373	-373
Värdeförändringar, orealiserade	517,610	-	517,610
Omräkningsdifferenser	306	-	306
Utgående balans	7,116,071	6,201	7,122,272

Koncernen (tkr)	2023		
	Förvaltningsfastigheter	Hysesrabatter	Totalt
Ingående balans	2,869,069	-	2,869,069
Förvärv	874,530	-	874,530
Ny-, till- och ombyggnation	154,365	-	154,365
Värdeförändringar, orealiserade	-227,781	-	-227,781
Omräkningsdifferenser	-2,589	-	-2,589
Utgående balans	3,667,594	0	3,667,594

Hyseskontrakt avseende kontor och lättindustrilokaler tecknas vanligtvis på mellan 3-5 år. Om inte uppsägning sker, omförhandlas hyresavtalet med hyresgästen före utgången med avseende på hyresbelopp och övriga villkor. I Finland är det också vanligt med avtal utan fastställd hyresperiod. Samtliga förvaltningsfastigheter genererade hyresintäkter under 2024.

Värderingsmetod

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av Koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter var sjätte månad (Q1/Q3 och Q2/Q4 för olika fastigheter) och dessa värderingar ligger också till grund för de interna värderingar som genomförs övriga kvartal.

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 minst 10 år. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter det förväntade avyttringsåret. Direktavkastningskravet vid bedömningen av restvärdet har tagits fram utifrån varje fastighets unika risk samt genomförda transaktioner i respektive geografiskt område.

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

Förvaltningsfastigheter består av kontors- och lättindustrifastigheter i Sverige, Finland, Danmark och Norge. De väsentliga antagandena som har använts till värderingarna presenteras nedan:

Värderingsantaganden 31 December 2024		Sverige	Finland	Övriga länder	
		Kontor	Lättindustri	Lättindustri	Lättindustri
Totalt verkligt värde	(tkr)	3,470,000	2,396,413	230,879	1,024,980
Genomsnittlig kontrakterad hyra	(kr/m ²)	2,265	1,236	1,221	1,678
Bedömd marknadshyra	(kr/m ² min-max)	3 691 - 3 927	750 - 3 249	214 - 1 405	1 044 - 3 407
Genomsnittlig aktuell vakansnivå		29.1%	12.2%	10.7%	3.8%
Bedömd långsiktig vakansnivå	(min-max)	5.5 - 6.5 %	4.7 - 8.4 %	4.4 - 14.7 %	0 - 0 %
Bedömt driftnetto	(kr/m ² min-max)	2 173 - 2 470	412 - 3 103	417 - 953	786 - 2 857
Inflationstakt	(min-max)	1.0 - 2.0%	1.8 - 2.0%	2.0 - 2.0%	2.0 - 2.0%
Diskonteringsränta	(min-max)	6.7 - 6.8 %	8.1 - 9.1 %	8.6 - 9 %	8.0 - 8.9 %
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	(min-max)	4.8 - 4.9 %	6.2 - 7.2 %	6.6 - 7 %	6.0 - 6.9 %



Not 13 Förvaltningsfastigheter forts.

Värderingsantaganden 31 December 2023	Sverige	Finland	Övriga länder	
	(tkr)	2,871,400	218,591	164,810
Genomsnittlig kontrakterad hyra	(kr/m ²)	1,267	1,280	1,030
Bedömd marknadshyra	(kr/m ² min-max)	774 - 3 525	1 173 - 1 373	1117 - 1117
Genomsnittlig aktuell vakansnivå		37.8%	3.5%	20.9%
Bedömd långsiktig vakansnivå	(min-max)	0 - 9.1 %	0 - 14.7 %	0 - 0 %
Bedömt driftnetto	(kr/m ² min-max)	197 - 3 205	596 - 950	787 - 787
Inflationstakt	(min-max)	2.0 - 2.9%	2.0 - 2.0%	2.0 - 2.0%
Diskonteringsränta	(min-max)	6.8 - 9 %	8.6 - 9 %	8 - 8 %
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	(min-max)	4.8 - 7 %	6.6 - 7 %	6 - 6 %

Känslighetsanalys värdering

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar, vilka bedöms vara de parametrar som vid en förändring skulle ha störst inverkan på fastighetsvärdena, skulle det bedömda verkliga värdet förändras på följande sätt:

Värdepåverkan i mkr	Förändring	31-Dec-24	31-Dec-23
Marknadshyra	+/-5%	+/- 423 mkr	+/- 215 mkr
Vakansnivå	+/-3%	-/+ 18 mkr	-/+ 12 mkr
Driftnetto	+/-5%	+/- 349 mkr	+/- 171 mkr
Diskonteringsränta	+/-0,5 procentenhet	-/+ 229-284 mkr	-/+ 125-131 mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,5 procentenhet	-/+ 317-425 mkr	-/+ 169-201 mkr

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

Koncernen tkr	31-Dec-24	31-Dec-23
Intäkter	293,777	157,082
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-59,098	-39,979
Värdeförändringar fastigheter	516,640	-227,781

Not 14 Nyttjanderättstillgångar/Leasingavtal

Nyttjanderättstillgångar tkr	Koncernen	
	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	-	-
Investeringar och tillkommande avtal	32,142	-
Utgående balans	32,142	0
Leasingskulder tkr	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	-	-
Investeringar och tillkommande avtal	32,142	-
Utgående balans	32,142	0
Resultatpåverkande poster tkr	31-Dec-24	31-Dec-23
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-	-
Ränta på leasingskulder	-732	-
Kostnader för korttidsleasing	-	-
	-732	0
Kassaflödespåverkande poster tkr	31-Dec-24	31-Dec-23
Kassaflöden hänförliga till leasingavtal	-732	0

Koncernen värderar sina nyttjanderättstillgångar och redovisar dem som en tillgång med motsvarande skuld. I koncernen finns nyttjanderättstillgångar i form av tomträttsavtal. Tillgångarna skrivs av över leasingperiodens längd.

För uppgifter om tomträttsavtalens förfallotidpunkter hänvisas till not 20.

Not 15 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Aktier i Magnolia Bostad AB

Koncernen äger indirekt 46% i Magnolia Bostad AB. Magnolia Bostad AB är en ledande stadsutvecklare som utvecklar nya bostadsfastigheter, inklusive hyresrätter och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtområden och storstäder. Bostäder utvecklas både för försäljning och för egen förvaltning. Koncernens andel i Magnolia redovisas enligt kapitalandelsmetoden i de konsoliderade finansiella rapporterna. Aktierna i Magnolia har inte ett noterat marknadspris.

Koncernen har avtal om att förvärva resterande 31% av aktierna i Magnolia från Holmströmgruppen. En köpeskilling om 250 miljoner kronor kan komma att utgå beroende på utfallet av vissa finansieringsrelaterade aktiviteter.

Koncernen har under året investerat 100 miljoner kronor i Magnolia genom emissioner av preferensaktier. Årets resultat uppgick till 993 miljoner kronor.

Struktur

Koncernens aktier ägs av Areim Investment 5-1 AB och Areim Investment 5-5 AB, som äger aktier i HAM Nordic AB, moderbolag till Magnolia Bostad AB.

Rapportering av investeringen

Koncernen redovisar sitt innehav i Magnolia enligt kapitalandelsmetoden, varvid investeringen initialt redovisas till anskaffningsvärde och därefter justeras för förändringen efter förvärvet av Koncernens andel av Magnolias nettotillgångar.

Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	1,387,376	1,463,746	1,222,878	1,470,140
Förvärv	-	156,138	-	-
Aktieägartillskott	99,554	163,538	99,554	163,538
Tillkommande resultatandel	-992,922	-396,046	-828,424	-410,800
Utgående balans	494,008	1,387,376	494,008	1,222,878

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

Finansiell information för HAM Nordic AB i sammandrag, baserad på HAM-koncernens finansiella rapporter enligt IFRS, och avstämning mot det redovisade värdet av investeringen i Koncernens finansiella rapporter anges nedan:

Finansiell information - HAM Nordic AB (org nr: 559279-7376)

Resultaträkning	2024	2023
Bruttoresultat	-609,193	-180,598
Rörelseresultat	-1,686,222	-1,037,460
Årets resultat före skatt	-1,979,800	-1,310,446
Årets resultat efter skatt	-1,931,805	-1,278,556
Balansräkning	31-Dec-24	31-Dec-23
Övriga kortfristiga tillgångar	2,895,365	2,004,777
Likvida medel	132,046	335,009
Anläggningstillgångar	483,584	4,751,006
Totala tillgångar	3,510,996	7,090,792
Övriga kortfristiga skulder	273,114	948,285
Kortfristiga lån till kreditinstitut	1,698,829	859,582
Övriga långfristiga skulder	142,749	224,182
Långfristiga lån	465,448	2,339,474
Totala skulder	2,580,140	4,371,523
Eget kapital	930,855	2,719,269
Koncernens andel av av nettotillgångarna (%)	46%	46%
Koncernens andel av av nettotillgångarna (tkr)	432,249	1,398,413
Koncernens andel av resultatet i Areim Investment 5-1 AB	-12,529	-11,176
Redovisat värde för investeringen	494,008	1,387,237

Redovisat värde per 2024-12-31 skiljer sig från koncernens andel av nettotillgångarna då koncernen kontrollerar preferensaktier i HAM Nordic AB som ger företrädesrätt jämfört med övriga aktieslag.

Not 16 Kundfordringar

Koncernen

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kreditförluster om 5 949 (1 231) tkr.

Förändring i förlustriskreserven	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	1,231	242	-	-
Förändring av förlustriskreserven, förändring redovisad i RR	4,718	989	-	-
Utgående balans	5,949	1,231	0	0

Not 17 Övriga fordringar

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Fordringar hos intresseföretag/JV	-	-	-	-
Skattekonto	5,509	4,403	16	-
Skattefordran	0	-	-	-
Övriga fordringar	12,519	2,052	57	4
Utgående balans	18,028	6,455	73	4

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Förutbetalda fastighets-/rörelsekostnader	8,497	9,895	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	-	-	250	2,231
Upplupna ränteintäkter	-	-	-	-
Upplupna intäkter	59	466	-	-
Utgående balans	8,556	10,361	250	2,231

Not 19 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A-aktie	50,000	100.00%	1	50,000	100.00%
Summa	50,000	100.00%	1	50,000	100.00%

Utdelning

Styrelsen föreslår ingen utdelning för räkenskapsåret 2024.

Fritt eget kapital

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

Not 20 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 25. Förfallostruktur för leasingkulder framgår i not 25.

	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	3,609,874	2,141,257	-	-
Finansieringskostnader	-26,409	-24,444	-	-
Leasingkulder	32,142	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	0
Utgående balans	3,615,607	2,116,813	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	1,285,740	885,705	1,264,850	874,156
Utgående balans	1,285,740	885,705	1,264,850	874,156
Utgående balans, räntebärande skulder	4,901,347	3,002,518	1,264,850	874,156

Not 20 Räntebärande skulder forts

Villkor och återbetalningstider

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

Koncernen innehar sex (noll) tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 807 tkr (0 tkr) odiskonterat. Avtalen redovisas under leasingkulder i ovan tabell. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen.

Förfallotidpunkt för moderbolagets långfristiga skulder till koncernföretag är mellan ett och fem år för samtliga mellanhavanden.

Ränte- och kreditförfallostruktur	Räntebindning			Kreditbindning	
	Förfall, år	tkr	Snittränta, %	Andel, %	tkr
2025	1,303,872	5.44	26.6	1,319,917	27.0
2026	1,186,342	5.07	24.2	1,173,731	24.0
2027	1,142,073	4.67	23.3	1,142,073	23.3
2028	118,066	4.55	2.4	115,975	2.4
2029	1,143,269	6.50	23.4	1,141,925	23.3
Total	4,893,622	5.39	100	4,893,622	100

Not 21 Derivatinstrument

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Vid årets början	4,635	17,117	0	0
Värdeförändringar, orealiserade	-14,868	-12,628	1,829	-
Valutakursomräkning	-186	146	-	-
Utgående balans	-10,419	4,635	1,829	0

Not 21 Derivatinstrument forts.

Derivat, tkr						
Förfall, år	Ränteswappar	Räntecappar	Valutaderivat	Totalt derivat	Snittränta räntederivat, %	Strikepris räntetak, %
2025	-	-	569	569	-	-
2026	919	-	-	919	2.570	-
2028	-3,881	-	-	-3,881	3.260	-
2029	-8,026	-	-	-8,026	3.330	-
Total / medel	-10,988	0	569	-10,419	3.053	-
Varav kortfristiga	-	-	569	569	-	-
Varav långfristiga	-10,988	-	-	-10,988	3.053	0

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 valutaterminkontrakt fastställs som nuvärdet av framtida kassaflöden baserat på kurser för valutaterminer på balansdagen.

Not 22 Uppskjuten skatt

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
Derivatinstrument	2,064	-	-	-
Nyttjanderättstillgångar	6,621	-	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	8,685	0	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
Förvaltningsfastigheter	-109,648	-18,002	-	-
Derivatinstrument	-	-963	-377	-
Nyttjanderättstillgångar	-6,621	-	-	-
Övrigt	-4,146	-1,266	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	-120,415	-20,231	-377	0
Summa uppskjuten skatt	-111,730	-20,231	-377	0

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Skattemässiga underskott	9,386	22,711	4,271	13,844
Summa uppskjuten skatt	9,386	22,711	4,271	13,844

De skattemässiga underskottsavdragen förfaller inte enligt rådande skatteregler.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
Förutbetalda hyresintäkter	41,664	20,527	-	-
Upplupna fastighetskostnader	23,546	12,377	-	-
Upplupna övriga kostnader	0	-	297	261
Upplupna räntekostnader	35,989	17,240	-	-
Utgående balans	101,199	50,144	297	261

Not 24 Finansiella instrument per kategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångars och skulders redovisade värden och verkliga värden, inklusive deras nivå i värderingshierarkin.

		31-Dec-24		
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				
Långfristiga fordringar		60,000	-	60,000
Kundfordringar		3,680	-	3,680
Övriga fordringar		18,028	-	18,028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8,556	-	8,556
Derivatinstrument*	2	-	11,116	11,116
Likvida medel		136,279	-	136,279
Summa		226,543	11,116	237,659
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder		4,869,205	-	4,869,205
Leasingskulder		32,142	-	32,142
Derivatinstrument*	2	-	21,535	21,535
Leverantörsskulder		15,583	-	15,583
Övriga skulder		18,225	-	18,225
Upplupna kostnader		59,535	-	59,535
Summa		4,994,690	21,535	4,984,083
		31-Dec-23		
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				
Långfristiga fordringar		60,000	-	60,000
Kundfordringar		1,357	-	1,357
Övriga fordringar		6,455	-	6,455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10,361	-	10,361
Derivatinstrument*	2	-	4,635	4,635
Likvida medel		93,890	-	93,890
Summa		172,063	4,635	176,698
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder		3,002,518	-	3,002,518
Leverantörsskulder		16,622	-	16,622
Övriga skulder		11,603	-	11,603
Upplupna kostnader		29,617	-	29,617
Summa		3,060,360	0	3,060,360

* Verkligt värde-förändringar redovisas under "Värdetförändring derivatinstrument" i Rapport över resultat.

Not 24 Finansiella instrument per kategori forts

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder avviker inte väsentligt från verkligt värde med anledning av deras korta löptider.

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.

Inga tillgångar eller skulder har under året bytt verkligt värde-nivå.

Not 25 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.

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 kreditriskebetyg A.

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. I vissa fall begärs säkerhet i form av till exempel depositioner eller bankgarantier. Vid årsskiftet fanns förfallna hyresfordringar om ett värde av 3 657 tkr (1 348). 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.

Not 25 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.

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.

Den huvudsakliga likviditetsrisken avser de externa låneavtalen och förmågan att fullgöra förpliktelserna i förhållande till dessa.

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

31-Dec-24						
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	-69,998	-178,328	-3,945,720	-1,171,018	-5,365,064	-4,869,205
Leasingskulder	-183	-549	-2,928	-13,146	-16,806	-32,142
Derivatinstrument	2,795	8,375	13,811	-	24,981	-10,419
Leverantörsskulder	-15,583	-	-	-	-15,583	-15,583
Övriga skulder	-	-18,225	-	-	-18,225	-18,225
Upplupna kostnader	-59,535	-	-	-	-59,535	-59,535
Summa	-142,504	-188,727	-3,934,837	-1,184,164	-5,450,231	-5,005,109

31-Dec-23						
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	-87,578	-972,459	-2,181,804	-128,984	-3,370,825	-3,002,518
Derivatinstrument	2,933	9,129	18,271	49	30,382	4,635
Leverantörsskulder	-16,622	-	-	-	-16,622	-16,622
Övriga skulder	-	-11,603	-	-	-11,603	-11,603
Upplupna kostnader	-29,617	-	-	-	-29,617	-29,617
Summa	-130,883	-974,933	-2,163,533	-128,935	-3,398,285	-3,055,725

Not 25 Kapitalhantering och finansiella risker forts

Marknadsrisk

Risk relaterad till planerade fastighetsinvesteringar

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

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

Ränterisk

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

Den huvudsakliga ränterisken avser Koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. För att reducera att ränteförändringar påverkar kassaflödet från investeringarna använder Koncernen finansiella instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta såsom ränteswappar eller räntetak med belopp och löptider i linje med respektive investerings finansiering och affärsplan. Per balansdagen var 62 % av de externa lånebeloppen säkrade via ränteswappar, räntetak eller fast ränta, se not 21.

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 under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

31-Dec-24						
Koncernen tkr	Ändring av marknadsräntan	2025	2026	2027	2028	2029
Räntebärande skulder	+1%	12,983	2,241	1,137	1,027	785
Räntebärande skulder	-1%	-12,983	-2,241	-1,137	-1,027	-785

31-Dec-23						
Koncernen tkr	Ändring av marknadsräntan	2024	2025	2026	2027	2028
Räntebärande skulder	+1%	4,183	4,009	1,479	543	363
Räntebärande skulder	-1%	-4,183	-4,009	-1,479	-543	-363

Koncentrationsrisk

Koncernens största hyresgäst per 31 december 2024 står för 6 procent (11 procent) av hyresintäkterna

Not 26 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Icke kassaflödespåverkande förändringar						
Koncernen tkr	31-Dec-23	Kassa- flöde	Värde- förändring	Omräknings- differens	Övriga poster	31-Dec-24
Långfristiga skulder	2,116,813	1,454,881	-	-	11,771	3,583,465
Kortfristiga skulder	885,705	400,035	-	-	-	1,285,740
Leasingskulder	-	-	-	-	32,142	32,142
Summa	3,002,518	1,854,916	0	0	43,913	4,901,347

Icke kassaflödespåverkande förändringar						
Koncernen tkr	31-Dec-22	Kassa- flöde	Värde- förändring	Omräknings- differens	Övriga poster	31-Dec-23
Långfristiga skulder	1,544,214	561,942	-	-	10,657	2,116,813
Kortfristiga skulder	1,674,783	-789,078	-	-	-	885,705
Summa	3,218,997	-227,136	0	0	10,657	3,002,518

Icke kassaflödespåverkande förändringar						
Moderföretaget tkr	31-Dec-23	Kassa- flöde	Värde- förändring	Omräknings- differens	Övriga poster	31-Dec-24
Långfristiga skulder	874,156	390,694	-	-	-	1,264,850
Summa	874,156	390,694	0	0	0	1,264,850

Icke kassaflödespåverkande förändringar						
Moderföretaget tkr	31-Dec-22	Kassa- flöde	Värde- förändring	Omräknings- differens	Övriga poster	31-Dec-23
Långfristiga skulder	1,666,354	-792,198	-	-	-	874,156
Summa	1,666,354	-792,198	0	0	0	874,156

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23	31-Dec-24	31-Dec-23
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	4,385,837	1,777,314	-	-
Andelar i koncernföretag	3,238,173	2,320,185	-	-
<i>Eventuelförpliktelser</i>				
Garantiåtaganden	-	-	80,000	80,000
Summa	7,624,010	4,097,499	80,000	80,000

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



Not 28 Närstående

Areim Management 5 AB är delägare till Areim Fastigheter 5 (Eq) AB samt Areim Fastigheter 5 (D) AB som i sin tur är ägare till Bolaget.

Ägarbolagen är alternativa investeringsfonder som förvaltas av Areim AB. Areim AB ingår i samma koncern som Areim Management 5 AB.

Leif Andersson är huvudägare till Areim Management 5 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-24			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Koncernen tkr				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-9,639	-	-	-

	31-Dec-23			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Koncernen tkr				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-15,803	-	-	-

	31-Dec-24			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Moderföretag tkr				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	5,249	-	-	-
Koncernföretag	-	32,734	884,324	-3,998
Övriga närstående parter	-	1,259	-	-

Not 28 Närstående forts

	31-Dec-23			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Moderföretag tkr				
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-9,785	-	-	-
Koncernföretag	-	5,613	25,236	-47

Fordringar hos koncernföretag (långfristiga)

tkr	Moderföretaget	
	31-Dec-24	31-Dec-23
Ingående balans	0	0
Tillkommande fordringar	756,500	-
Avgående fordringar	-	-
Utgående balans	756,500	0



Not 29 Händelser efter balansdag

Aktieägartillskott om 626 mkr har erhållits från ägarbolagen under februari 2025.
En neddragning om 150 miljoner kronor från brygglånefaciliteten genomfördes i februari 2025.

Not 30 Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande belopp:

Kronor	
Balanserade vinstmedel	3,280,466,582
Årets resultat	-769,127,320
Summa till årsstämman disposition	2,511,339,262

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor	
Balanseras i ny räkning	2,511,339,262
Summa	2,511,339,262

Styrelsens underskrift

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

Johan Bengtsson
Styrelseledamot

Anette Ekström
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

ank=20250710;2025071401866

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Holding 5 AB, org.nr 559320-0305

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Holding 5 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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





Building a better
working world

ank=20250710;2025071401867

årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Areim Holding 5 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542181878

Dokument

Areim Holding 5 AB - ÅR 2024 slutversion inkl RB
Huvuddokument
38 sidor
Startades 2025-03-24 09:39:10 CET (+0100) av Marcus Blomgren (MB)
Färdigställt 2025-03-24 20:53:56 CET (+0100)

Initierare

Marcus Blomgren (MB)
AREIM AB
marcus.blomgren@areim.se
+46720717488

Signerare

Anette Ekström (AE)
Areim AB
Personnummer 710408-6983
anette.ekstrom@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANETTE EKSTRÖM"
Signerade 2025-03-24 12:37:37 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN BENGTSSON"
Signerade 2025-03-24 20:26:35 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542181878

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredric Hävrén"
Signerade 2025-03-24 20:53:56 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>

