20240709228899

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Areim Holding Finland 3 AB
559091-2456

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 12/6 2024 . Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 27/6 2024

Jan-Philip Holzenburg
Styrelseordförande

20240703288440

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Areim Holding Finland 3 AB
559091-2456

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

Transaktion 09222115557518633471 Signerat JH, JB, PD

20240703228841

Areim Holding Finland 3 AB
559091-2456

ÅRSREDOVISNING FÖR AREIM HOLDING FINLAND 3 AB

Styrelsen för Areim Holding Finland 3 AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i flera bolag.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året absorberat sitt dotterbolag, Areim Investment 3-2 AB, org nr 559091-2555, genom en uppströmsfusion. Detta innebär att bolaget tagit över samtliga tillgångar och skulder från dotterbolaget.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 114 612 tkr.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 218 923 tkr till flera bolag.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-157 448	-53 812	-18 856	-14 276
Soliditet	0%	0%	4%	5%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	-	53 813	-53 812	51
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-53 812	53 812	0
Fusionsresultat			42 835		42 835
Erhållet aktieägartillskott			114 612		114 612
Årets resultat				-157 448	-157 448
Utgående balans	**50**	**0**	**157 448**	**-157 448**	**50**

20240703238-12

Areim Holding Finland 3 AB
559091-2456

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	157 448 104
Årets förlust	-157 447 882
	222

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	222
	222

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

Transaktion 09222115557518633471 Signerat JH, JB, PD

20240703288:3

Areim Holding Finland 3 AB
559091-2456

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-298	-58
Summa rörelsekostnader		**-298**	**-58**
Rörelseresultat		**-298**	**-58**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7 996	4 329
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-73 515	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-91 631	-58 083
Summa finansiella poster		**-157 150**	**-53 754**
Resultat efter finansiella poster		**-157 448**	**-53 812**
Resultat före skatt		**-157 448**	**-53 812**
ÅRETS RESULTAT		**-157 448**	**-53 812**

Transaktion 09222115557518633471 Signerat JH, JB, PD

20240703283844

Areim Holding Finland 3 AB
559091-2456

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	1 010 065	879 722
Fordringar hos koncernföretag	6	125 944	121 672
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 136 009**	**1 001 394**
Summa anläggningstillgångar		**1 136 009**	**1 001 394**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		147 357	29 699
Övriga fordringar		434	458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	2
Summa kortfristiga fordringar		**147 791**	**30 159**
Kassa och bank			
Kassa och bank		49	280
Summa kassa och bank		**49**	**280**
Summa omsättningstillgångar		**147 840**	**30 439**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 283 849**	**1 031 833**

20230703288945

Areim Holding Finland 3 AB
559091-2456

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		157 448	53 813
Årets resultat		-157 448	-53 812
Summa fritt eget kapital		**0**	**1**
Summa eget kapital		**50**	**51**
Långfristiga skulder	7		
Skulder till koncernföretag		1 213 857	995 580
Summa långfristiga skulder		**1 213 857**	**995 580**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		69 923	36 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19	22
Summa kortfristiga skulder		**69 942**	**36 202**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 283 849**	**1 031 833**

20240703288:6

Areim Holding Finland 3 AB
559091-2456

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Not 2 Allmän information

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

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

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 7 810 tkr (fg år 4 272).

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -66 677 tkr (fg år -32 334).

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	879 722	820 342
Lämnade aktieägartillskott	218 923	121 880
Fusionerade bolag	-15 065	-
Erhållen utdelning	-	-62 500
Utgående anskaffningsvärden	1 083 580	879 722
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-73 515	-
Utgående nedskrivningar	-73 515	0
Redovisat värde	**1 010 065**	**879 722**

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 672	128 048
Tillkommande poster	4 272	-
Avgående poster	-	-6 376
Utgående anskaffningsvärden	125 944	121 672
Redovisat värde	**125 944**	**121 672**

Areim Holding Finland 3 AB
559091-2456

20240703238647

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	1 213 857	995 580
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	**1 213 857**	**995 580**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan-Philip Holzenburg
Styrelseordförande

Johan Bengtsson

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

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557518633471 Signerat JH, JB, PD

20240703288348

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Holding Finland 3 AB, org. nr 559091-2456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Holding Finland 3 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Holding Finland 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Holding Finland 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Holding Finland 3 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Transaktion 09222115557518633471 Signerat JH, JB, PD

20240703288439

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Holding Finland 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557518633471 Signerat JH, JB, PD

20240703288501

Verifikat

Transaktion 09222115557518633471

Dokument

2302 ÅR Areim Holding Finland 3 AB 2023
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2024-05-29 09:58:18 CEST (+0200) av Marcus Blomgren (MB)
Färdigställt 2024-05-31 14:19:20 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-PHILLIP HOLZENBURG"
Signerade 2024-05-30 14:53:41 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN BENGTSSON"
Signerade 2024-05-30 09:35:29 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240703288851

Verifikat

Transaktion 09222115557518633471

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER DAHLLÖF"
Signerade 2024-05-31 14:19:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Areim Fastigheter 3 AB

Org.nummer: 559035-9161

Årsredovisning och koncernredovisning

2023

areim

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

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
Moderbolaget - Rapport över kassaflöden	13
Redovisningsprinciper och noter	14
Årsredovisningens undertecknande	37
Revisionsberättelse	38

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

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

Bolaget ingår inte i någon överordnad koncernredovisning. Aktiekapitalet är fördelat på A- och B-aktier, se vidare not 18.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är moderbolag i en koncern ("Koncernen") som ska äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Ägarna har för avsikt att tillskjuta totalt 4,2 miljarder kronor under fondens livstid varav 3,5 miljarder kronor var tillskjutet vid årsskiftet.

Koncernen äger en förvaltningsfastighet i Sverige och sju i Finland. Total uthyrningsbar area är 133,000 kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 3,4 miljarder kronor per 2023-12-31. Koncernen är delägare i två joint ventures, varav det ena med avsikt att uppföra och sälja bostadslägenheter i Stockholm och det andra förvaltning av en kontorsfastighet i Helsingfors.

Koncernen är vidare minoritetsägare i två portföljer. Den ena portföljen med en fastighet belägen i Sverige och den andra med fastigheter huvudsakligen i Finland. Bedömt marknadsvärde på dessa finansiella placeringar uppgick till 1,4 miljarder kronor per 2023-12-31.

Koncernen har inga anställda per bokslutsdagen.

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

Resultat och finansiell ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 219,0 (föregående år: 195,5) miljoner kronor, rörelseresultatet till -595,4 (322,2) miljoner kronor och resultatet efter skatt var -523,2 (257,9) miljoner kronor. Den totala balansomslutningen uppgick till 5 237 (5 584) miljoner kronor.

Den lägre balansomslutningen i jämförelse med föregående år beror huvudsakligen på lägre värderingar av både förvaltningsfastigheter och finansiella placeringar. Det lägre rörelseresultatet för Koncernen jämfört med tidigare år förklaras även det främst av orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter och finansiella placeringar.

Moderbolagets intäkter uppgick till 0,0 (0,0) miljoner kronor, rörelseresultatet till -43,0 (-50,5) miljoner kronor och resultatet efter skatt var 453,6 (6,2) miljoner kronor. Bolagets balansomslutning uppgick till 1 751 (1 498) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under året lyckats med ett antal framgångsrika omfinansieringar av befintliga externa lån, bl a gällande Pool C i den finansiella investeringen Sponda. Per den 1 mars 2023 förföll ett kortfristigt lån uppgående till 310 mEUR i Sponda till betalning, varpå en "special servicer" tog över förvaltningen av lånet. I november 2023 förhandlades en tvåårig förlängning av lånet fram med långivarna, vilket innebär att inga lån förfallit till betalning per balansdagen. Även inom investeringarna Monopoly och Erottajankatu har man framgångsrikt förhandlat fram förlängningar av befintliga externa lån med 18 respektive 12 månader.

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Risker avseende kassaflödet föreligger främst för hyresintäkter, driftkostnader, investeringar och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende av att lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyran och marknadshyresnivån för lokalerna, vilka i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Hyresavtal tecknas normalt för en period om 3-5 år. Påverkan från den allmänna ekonomiska utvecklingen på kassaflödet sker därför med viss eftersläpning. Risker avseende driftkostnader beror på prisutvecklingen på de varor och tjänster som används, främst för uppvärmning, elektricitet och skötsel/underhåll. Riskerna avseende investeringar är främst kopplade till prisutveckling. Räntekostnader påverkas av hur marknadsräntan utvecklas vilket sker med eftersläpning om räntenivån på lånen bundits.

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden i fastigheterna, se ovan, som till följd av förändringar i avkastningskraven. Även finansieringen är utsatt för värdeförändringar i den mån räntorna på lånen bundits och marknadsräntorna förändras.

Koncernen har som målsättning att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 60 procent av fastighetsvärdet. Koncernen har även som mål att säkra kassaflödesrisken i räntebetalningar på det sätt som bäst stämmer överens med affärsplanen för respektive investering. Investeringar kan ske i andra länder vilket innebär att valutarisker kan förekomma. För kapitalhantering och finansiella risker i övrigt hänvisas till not 24.

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

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

Hållbarhet

Utgångspunkten i koncernens hållbarhetsstrategi är att 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 2023 har Koncernen fortsatt att utveckla arbetet med, respektive uppföljningen av, hållbarhetsfrågor i verksamheten. Bland annat i form av nedan:
- Tagit fram en omfattande Net Zero-strategi på såväl fond som investeringsnivå med fokus på energieffektivisering samt ökad användning av förnybar energi.
- Etablerat ESG-faktorer, i form av klimatrelaterade respektive sociala risker, som en obligatorisk del av due diligence-processen för potentiella investeringar.
- Integrerat detaljerade ESG-mål på investeringsnivå i affärsplanerna.
- Genomfört en analys av klimatrelaterade risker fördelad mellan fysiska risker samt omställningsrisker, de senare med stöd av CRREM-verktyget.
- Formulerat en uppförandekod för leverantörer.

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Disclosureförordningen - 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 2023 frivilligt valt att lämna upplysning om portföljens taxonomilinjerade andel.

När en fastighet är linjerad med EU:s taxonomi betraktas 100 procent av fastighetens omsättning, CAPEX samt OPEX också som linjerade med taxonomin. Den taxonomilinjerade andelen för portföljen som helhet beräknas således, i alla tre kategorier, som det viktade genomsnittet av fastigheternas andel av portföljens totala marknadsvärde och fastigheternas procentuella linjering.

Koncernen - Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	**2023**	**2022**
% av omsättning som är linjerad med taxonomiförordningen	54%	41%
% av driftsutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	54%	41%
% av kapitalutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	54%	41%

Periodisk information för Koncernen i enlighet med SFDR återfinns som bilaga till denna rapport. Mer information om Koncernens hållbarhetsarbete återfinns i hållbarhetsrapporten vilken upprättas av AREIM AB med organisationsnummer 556719–4203.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor	
Balanserat resultat	985 063 814
Årets resultat	453 589 341
Summa	**1 438 653 155**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor	
Balanseras i ny räkning	1 438 653 155
Summa	**1 438 653 155**

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

tkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	5	218 963	195 509
Fastighetskostnader	6	-75 054	-69 490
Driftnetto		**143 909**	**126 019**
Administrationskostnader	7	-76 305	-75 620
Rörelseresultat före värdeförändring		**67 604**	**50 399**
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	-129 171	-122 530
Värdeförändring finansiella placeringar	15	-476 684	131 179
Resultat från intressebolag och joint ventures	16	-57 105	263 197
Rörelseresultat		**-695 366**	**322 245**
Värdeförändring derivat	20	55 850	54 311
Utdelning från finansiella placeringar	15	172 890	32 315
Finansiella intäkter	9	10 708	8 477
Finansiella kostnader	10	-177 266	-150 035
Finansnetto		**62 182**	**-54 932**
Resultat före skatt		**-633 174**	**267 313**
Skatt	11	9 953	-9 414
Årets resultat		**-623 221**	**257 899**
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens		-5 948	41 697
Övrigt totalresultat för året		**-5 948**	**41 697**
Årets totalresultat		**-629 169**	**299 596**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-351 436	231 847
Innehav utan bestämmande inflytande		-171 785	26 052
Årets resultat		**-623 221**	**257 899**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-357 384	273 544
Innehav utan bestämmande inflytande		-171 785	26 052
Årets totalresultat		**-529 169**	**299 596**

Rapport över finansiell ställning

Koncernen

tkr	Not	31-dec-23	31-dec-22
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	3 440 696	3 476 091
Finansiella placeringar	15	1 379 597	1 624 573
Andelar i intresseföretag och joint ventures	16	141 425	184 828
Derivatinstrument	21	42 179	73 502
Fordran på intresseföretag och joint ventures	24	38 000	38 000
Uppskjuten skattefordran	22	318	-
Summa anläggningstillgångar		**5 042 215**	**5 396 994**
Derivatinstrument	21	60 335	9 631
Kundfordringar	17	756	1 435
Övriga fordringar		3 105	142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	21 819	23 796
Likvida medel	24	108 658	151 954
Summa omsättningstillgångar		**194 673**	**186 958**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 236 888**	**5 583 952**
Eget kapital	19		
Aktiekapital		132	132
Övrigt tillskjutet kapital		1 028 697	762 820
Omräkningsreserv		34 431	40 379
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 295 355	1 646 791
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**2 358 615**	**2 450 122**
Innehav utan bestämmande inflytande	12	624 707	738 511
SUMMA EGET KAPITAL		**2 983 322**	**3 188 633**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	20	1 652 282	1 719 380
Uppskjuten skatteskuld	22	183 712	193 800
Summa långfristiga skulder		**1 835 994**	**1 913 180**
Kortfristiga räntebärande skulder	20	325 335	352 034
Leverantörsskulder	24	19 161	12 548
Skatteskulder		966	1 385
Övriga skulder	24	12 895	8 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	40 948	53 568
Derivatinstrument	21	18 267	53 928
Summa kortfristiga skulder		**417 572**	**482 139**
SUMMA SKULDER		**2 253 566**	**2 395 319**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**5 236 888**	**5 583 952**

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen

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

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	**Eget kapital hänförligt till moder-bolagets ägare**	**Innehav utan bestäm-mande inflytande**	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 2023-01-01	132	762 820	40 380	1 646 790	**2 450 122**	738 511	**3 188 633**
Transaktioner med koncernens ägare							
Nyemission aktieägartillskott		309 466			**309 466**	73 400	**382 866**
Återbetalda aktieägartillskott		-43 589			**-43 589**		**-43 589**
Utdelning					**0**	-15 418	**-15 418**
Årets resultat				-351 436	**-351 436**	-171 785	**-523 221**
Årets övrigt totalresultat			-5 948		**-5 948**	0	**-5 948**
Utgående eget kapital, 2023-12-31	**132**	**1 028 697**	**34 432**	**1 295 354**	**2 358 615**	**624 708**	**2 983 323**

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Rapport över kassaflöden

Koncernen

tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-533 174	267 313
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från intressebolag	16	57 105	-263 197
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	129 171	122 530
Värdeförändring finansiella placeringar	15	476 684	-131 179
Utdelning från finansiella placeringar		-172 890	-32 315
Ej reglerade finansiella intäkter och kostnader		-63 787	-59 036
Avskrivningar		-	-
Betald inkomstskatt		-264	-353
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-107 155**	**-96 237**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-639	3 298
Förändring av rörelseskulder		-4 039	14 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-111 833**	**-78 518**
Investeringsverksamheten			
Tillkommande utgifter, investeringar i förvaltningsfastigheter	14	-95 971	-100 344
Avyttring av andelar i koncernföretag	27	-	-
Förvärv av intresseföretag	16	-13 702	-4 344
Investeringar i finansiella placeringar		-87 027	-239 875
Återbetalning från finansiella placeringar		28 209	951 265
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-168 491**	**606 702**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		309 466	262 354
Återbetalning av aktieägartillskott		-43 589	-1 163 822
Erhållna aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		73 400	84 750
Återbetalning av aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		-	-62 500
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-15 418	-36 474
Upptagna banklån	26	37 128	205 280
Amortering banklån	26	-122 744	-143 657
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**238 243**	**-854 069**
Årets kassaflöde		**-42 081**	**-325 885**
Likvida medel vid årets början		151 954	476 248
Kursdifferens i likvida medel		-1 215	1 591
Likvida medel vid årets slut		**108 658**	**151 954**

Resultaträkning

Moderföretag

tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning		-	-
Övriga externa kostnader	7	-42 966	-50 477
Bruttoresultat		**-42 966**	**-50 477**
Rörelseresultat		**-42 966**	**-50 477**
Resultat från andelar i koncernföretag	8	360 078	-
Finansiella intäkter	9	78 066	36 403
Finansiella kostnader	10	-1 047	-3 982
Finansnetto		**437 097**	**32 421**
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**394 131**	**-18 056**
Erhållet koncernbidrag		59 458	24 207
Skatt	11	-	-
Årets resultat		**453 589**	**6 151**

Övrigt totalresultat

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

Balansräkning

Moderföretag

tkr	Not	31-dec-23	31-dec-22
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	286 993	297 303
Fordringar hos koncernföretag	28	1 374 593	1 108 737
Summa anläggningstillgångar		**1 661 586**	**1 406 040**
Fordringar hos koncernföretag	28	-	-
Övriga fordringar	18	7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	88 779	46 212
Likvida medel	24	746	45 652
Summa omsättningstillgångar		**89 532**	**91 871**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 751 118**	**1 497 911**
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		132	132
Summa bundet eget kapital		**132**	**132**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		985 064	713 036
Årets resultat		453 589	6 151
Summa fritt eget kapital		**1 438 653**	**719 187**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 438 786**	**719 319**
Skulder till kreditinstitut		0	58 700
Summa långfristiga skulder		**0**	**58 700**
Skulder hos koncernföretag		301 157	702 519
Leverantörsskulder		10 709	8 188
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	467	9 185
Summa kortfristiga skulder		**312 333**	**719 892**
SUMMA SKULDER		**312 333**	**778 592**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**1 751 118**	**1 497 911**

Rapport över förändringar i eget kapital

Moderföretag

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

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 2023-01-01	132	713 036	6 151	**719 319**
Överfört till ny räkning		6 151	-6 151	-
Erhållna aktieägartillskott		309 466		**309 466**
Återbetalda aktieägartillskott		-43 589		**-43 589**
Årets resultat			453 589	**453 589**
Utgående eget kapital, 2023-12-31	**132**	**985 064**	**453 589**	**1 438 785**

Rapport över kassaflöden

Moderföretag

tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		394 131	-18 056
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-41 585	-36 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	0	3 982
Nedskrivning aktier i dotterbolag		124 922	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**477 468**	**-50 477**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-982	106 749
Förändring av rörelseskulder		-348 101	705 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**128 385**	**761 726**
Investeringsverksamheten			
Långfristiga lån till dotterföretag, lämnade		-	-
Långfristiga lån till dotterföretag, återbetalda		-265 856	141 221
Lämnade aktieägartillskott till koncernföretag		-114 612	-17 221
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-380 468**	**124 000**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		309 466	262 354
Återbetalning av aktieägartillskott		-43 589	-1 163 822
Upptagna banklån	26	37 487	119 624
Amortering banklån	26	-96 187	-71 042
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**207 177**	**-852 886**
Årets kassaflöde		**-44 906**	**32 840**
Likvida medel vid årets början		45 652	12 812
Likvida medel vid årets slut		**746**	**45 652**

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper - Allmän information

Areim Fastigheter 3 AB, organisationsnummer 559035-9161, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 30-32 B, 111 53 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderföretaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2023

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. Koncernens 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 komma att ha någon väsentlig effekt på Koncernens redovisning

Förutsättningar vid upprättande av moderföretagets och koncernens finansiella rapporter

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

Klassificering med mera

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

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Finansiella instrument

Vid värderingen av finansiella instrument till verkligt värde kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen av de finansiella instrumenten baseras på en uppskattning och bedömning av framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsränta. Diskonteringsräntan baseras på en riskfri ränta samt en uppskattning av ett riskpåslag som marknadsaktörer skulle använda vid värdering av det finansiella instrumentet.

Uppskjuten skatt

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

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper

Intäkter

Hyresintäkter och serviceintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvarstår i Koncernens ägo även om avtalet kan löpa på upp till 20 år.Hyresintäkter och serviceintäkter betalas i förskott och redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapport över finansiell ställning. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras 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 serviceintäkter i den perioden som prestationen utförs.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

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

Administrationskostnader

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

Resultat från andelar joint venture och intresseföretag

Koncernens andel av resultatet före skatt i dessa företag redovisas i "Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag", som ingår i rörelseresultatet. För mer information se avsnittet Joint ventures och intresseföretag samt not 15.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. I finansiella kostnader ingår även kostnader för derivat, dock ej värdeförändringar. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

Skatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatet såvida inte underliggande transaktion är hänförlig till övrigt totalresultat eller redovisas direkt mot eget kapital, varpå skatteeffekten av transaktionen redovisas mot övrigt totalresultat respektive direkt mot eget kapital.

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 samt derivat och värdepapper. På skuldsidan återfinns återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder samt derivat. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Klassificering och värdering

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

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar klassificeras i enlighet med not 23.

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

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

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras i enlighet med not 23.

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

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

Ränte- och valutaderivat

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

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

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

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.

Leasing

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförbara till förvärvet av fastigheten. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde (Nivå 3) i rapport över finansiell ställning, se not 14. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodellen. Antaganden i värderingsmodellen återspeglar inkomster från löpande leasingavtal, och andra antagande som marknadsaktörer skulle använda vid prissättning av förvaltningsfastigheten under aktuella marknadsförhållanden. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.
Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas till verkligt värde vid färdigställandetidpunkt reducerat med bedömda kostnader för färdigställande.

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

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

Joint ventures och intresseföretag

Koncernens andel av resultatet före skatt i joint ventures och intresseföretag redovisas i "Resultat från intressebolag och 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.

Likvida medel

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

Lämnade utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Not 4 Moderföretagets redovisningsprinciper

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

Finansiella instrument

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

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

Dotterföretag

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

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

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

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Not 5 Hyresintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	198 565	174 436	-	-
Serviceintäkter	17 876	21 473	-	-
Övriga intäkter	2 522	-400	-	-
Summa hyresintäkter	**218 963**	**195 509**	**-**	**-**

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

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

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Den vanligast förekommande löptiden vid nytecknade avtal i Sverige är tre till fem år med en uppsägningstid om 9 månader. I Finland är det vanligt att tillsvidareavtal tecknas. Efterföljande tabell visar framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal(nominella belopp):

Löptider för hyresavtal	2023	2022
Inom ett år	233 744	148 108
Mellan 1 år till 2 år	101 389	146 858
Mellan 2 år till 3 år	74 648	26 141
Mellan 3 år till 4 år	68 160	24 860
Mellan 4 år till 5 år	39 401	25 361
Mer än 5 år	31 585	27 493
Summa	**548 927**	**398 821**
Tillsvidareavtal, årshyra	-	72 225
Bostäder, årshyra	-	-

Not 6 Fastighetskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Taxebundna kostnader	-24 160	-24 211	-	-
Fastighetsskötsel	-17 135	-15 194	-	-
Reparation och underhåll	-13 044	-12 367	-	-
Fastighetsskatt	-17 287	-16 336		
Försäkring	-3 428	-1 382	-	-
Summa fastighetskostnader	**-75 054**	**-69 490**	**-**	**-**

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

Not 7 Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-1 840	-1 857	-600	-802
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-321	-	-113	-
Summa arvoden till revisorer	**-2 161**	**-1 857**	**-713**	**-802**

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

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
Andelar i koncernföretag tkr	**31-dec-23**	**31-dec-22**
Utdelning på andelar i koncernföretag	485 000	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-124 922	-
Utgående balans	**360 078**	**0**

Not 9 Finansiella intäkter	**Koncernen**		**Moderföretaget**	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	77 987	36 403
Ränteintäkter, fordringar JV	1 884	488	-	-
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	952	118	79	-
Övriga finansiella intäkter	7 872	7 871	-	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**10 708**	**8 477**	**78 066**	**36 403**
Summa finansiella intäkter	**10 708**	**8 477**	**78 066**	**36 403**
Varav erhållen ränta	952	118	36 403	36 403

Not 10 Finansiella kostnader	**Koncernen**		**Moderföretaget**	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet				
Realiserade valutaderivat	-83 025	-91 808	-	-
Summa verkligt värdeförändringar	**-83 025**	**-91 808**	0	**0**
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader, banklån	-50 765	-38 361	-923	-2 245
Räntekostnader, övriga	-13 091	-15 111	0	-21
Valutakursdifferens	-29 931	-3 733	2	-8
Övriga finansiella kostnader	-454	-1 022	-126	-1 708
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-94 241**	**-58 227**	**-1 047**	**-3 982**
Summa finansiella kostnader	**-177 266**	**-160 035**	**-1 047**	**-3 982**
Varav betald ränta	-176 812	-149 013	-3 084	-3 084

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Not 11 Skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Periodens skattekostnad	-4	-470	-	-
Summa aktuell skatt	**-4**	**-470**	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporära skillnader derivatinstrument	-7 976	-17 211	-	-
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	19 847	8 267	-	-
Temporära skillnader obeskattade reserver	-1 914	-	-	-
Summa uppskjuten skatt	**9 957**	**-8 944**	-	-
Totalt redovisad skatt	**9 953**	**-9 414**	-	-

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Avstämning av effektiv skatt				
Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	109 834	-55 066	-93 439	-1 267
Skatteeffekten av:				
- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	39 184	105 003	99 910	-
- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-132 792	-5 316	-25 734	-
- Koncernkvittning räntenetto	10 158	-837	15 868	6 712
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-29 354	-32 156	3 395	-5 445
- Temporära skillnader förvaltningsfastigheter, ej redovisade i resultatet	13 183	-20 784	-	-
- Skatt hänförlig till tidigare år	-4	-11	-	-
- Skillnad i skattesats Sverige / Finland	-256	-247	-	-
Redovisat skatt	**9 953**	**-9 414**	-	-

Redovisning av uppskjuten skatt

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

Uppskjuten skatt ska enligt IAS 12 Inkomstskatter redovisas avseende temporära skillnader mellan skattemässig och redovisningsmässig värdering på samtliga tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning. Dock gäller att uppskjuten skatt inte skall redovisas första gången en tillgång tas upp i balansräkningen, s.k. initial recognition exemption. Detta är av stor betydelse för koncernen som förvärvar fastigheter där det skattemässiga värdet avviker från det redovisade. Det skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 2 789 (2 725) mkr per 31 december 2023, vilket innebär att uppskjuten skatt inte redovisas för motsvarande temporära skillnader om 134 (130) mkr i Rapport över finansiell ställning.

Se även not 22 för mer information.

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Not 12 Innehav utan bestämmande inflytande

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

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

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

	Areim Investment 3-1 AB		Areim Investment 3-5 AB	
Rapport över totalresultatet i sammanhanget (tkr)	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	-	-	-	-
Årets resultat	-63 896	8 276	-291 356	51 539
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	**-63 896**	**8 276**	**-291 356**	**51 539**
Resultat hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande	*-4 677*	*2 398*	-147 814	*23 654*

Årets resultat	**Areim Investment 3-1 AB**		**Areim Investment 3-5 AB**	
Balansräkning i sammandrag (tkr)	**31-dec-23**	**31-dec-22**	**31-dec-23**	**31-dec-22**
Anläggningstillgångar	269 450	360 102	1 110 147	1 264 471
Omsättningstillgångar	14 594	29 654	2 707	9 669
Summa tillgångar	**284 044**	**389 756**	**1 112 854**	**1 274 140**
Långfristiga skulder	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	273	238	17 445	34 174
Summa skulder	**273**	**238**	**17 445**	**34 174**
Nettotillgångar	**283 771**	**389 518**	**1 095 409**	**1 239 966**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	*114 667*	*134 762*	*529 335*	*603 749*

Summa skulder	**Areim Investment 3-1 AB**		**Areim Investment 3-5 AB**	
Kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 967	-1 971	-9 938	-6 638
Kassaflöde från investeringsverksamheten	28 428	118 049	-86 926	2 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41 915	-99 006	87 922	-21 703
Ökning/Minskning av likvida medel	**-15 454**	**17 072**	**-8 942**	**-25 569**

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

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

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
Andelar i koncernföretag tkr	**31-dec-23**	**31-dec-22**
Ingående balans	297 303	280 082
Aktieägartillskott	114 612	17 221
Nedskrivningar	-124 922	-
Utgående balans	**286 993**	**297 303**

Specifikation av moderföretagets direkta innehav av andelar i koncernföretag per 31 december 2023. Beloppen avser respektive underkoncern.

Koncernföretag	**Org. nr**	**Säte**	**Antal andelar**	**Ägarandel, kapital i %**	**Ägarandel, röster i %**	**Redovisat värde (tkr)**
Areim Holding 3 AB	559035-6027	Stockholm	50 000	100	100	150 032
Areim Holding Finland 3 AB	559091-2456	Stockholm	50 000	100	100	136 961
Utgående balans						**286 993**

Specifikation av moderföretagets indirekta innehav av andelar i koncernföretag per 31 december 2023

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

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde över resultatet.

Koncernen (tkr)	2023	2022
Ingående balans	3 476 091	3 413 601
Ny-, till- och ombyggnation	98 849	102 188
Avyttringar	-	-
Värdeförändringar, orealiserade	-129 171	-122 530
Värdeförändringar, realiserade	-	-
Omräkningsdifferenser	-5 073	82 832
Utgående balans	**3 440 696**	**3 476 091**

Förvaltningsfastigheterna består, vid årets slut, av åtta hyresfastigheter som hyrs ut till externa hyresgäster. Hyreskontrakt avseende kontor och butiker upprättas initialt på en hyrestid som i Sverige normalt omfattar 3-5 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. I Finland är det även vanligt förekommande med avtal som löper utan en fast hyrestid. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under 2023.

Väsentliga åtaganden
Koncernen har även åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt. De flesta är mindre underhålls- och hyresgästanpassnings-projekt. Vid årsskiftet fanns återstående avtalsenliga åtaganden om 74 147 tkr (38 554 tkr).

Värderingsmetod
Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har för alla fastigheter bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av Koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter var sjätte månad.

Verkliga värden har fastställts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Avyttringen utgörs av ett bedömt restvärde. Kalkylperioden är 10 år. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter det förväntade avyttringsåret. Direktavkastningskravet vid bedömningen av restvärdet har tagits fram utifrån varje fastighets unika risk samt genomförda transaktioner i respektive geografiskt område.

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

Värderingsantaganden	31-dec-23	31-dec-22
Genomsnittlig kontrakterad hyra	1 806 kr/kvm	1 947 kr/kvm
Bedömd marknadshyra	1 585 - 3 657 kr/kvm	1 532 - 3 202 kr/kvm
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt	2,8 år	2,9 år
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	15,2%	18,5%
Bedömd långsiktig vakansnivå	4,9 - 12,2 %	4,9 - 14,5 %
Bedömt driftnetto	0 - 2 569 kr/kvm	202 - 2 316 kr/kvm
Inflationstakt	2,0%	2,0 - 4,4%
Diskonteringsränta	6,9 - 11 %	6,4 - 11,2 %
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	4,8 - 9%	4,1 - 9%

Not 14 Förvaltningsfastigheter forts.

Känslighetsanalys värdering

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

Värdepåverkan i mkr	Förändring	31-dec-23	31-dec-22
Marknadshyra	+/-5%	+/- 241 Mkr	+/- 246 Mkr
Vakansnivå	+/-3%	-/+ 13 Mkr	-/+ 15 Mkr
Driftnetto	+/-5%	+/- 186 Mkr	+/- 188 Mkr
Diskonteringsränta	+/-0,5 procentenhet	-/+ 127-133 Mkr	-/+ 132-138 Mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,5 procentenhet	-/+ 182-218 Mkr	-/+ 217-267 Mkr

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

Koncernen tkr	2023	2022
Intäkter	198 565	174 436
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-75 054	-69 490
Värdeförändringar fastigheter	-129 171	-122 530

Not 15 Finansiella placeringar

	Koncernen		Moderföretaget	
Finansiella placeringar tkr	31-dec-23	31-dec-22	31-dec-23	31-dec-22
Ingående balans	1 624 573	1 579 857	-	-
Investeringar	87 027	-	-	-
Utdelningar- kassaflödespåverkande	-23 000	-118 778	-	-
Utdelningar - ej kassaflödespåverkande	167 681	32 315	-	-
Värdeförändringar redovisade i årets resultat	-476 684	131 179	-	-
Utgående balans	**1 379 597**	**1 624 573**	-	-

Specifikation av koncernens finansiella placeringar

Företagsnamn	Org nr	Säte	Antal andelar	Röstandel	Kapitalandel	Redovisat värde
Audrey Scandinavian Topco S.à r.l.*	B 201.816	Luxemburg	95	19	19	269 450
Polar Topco S.à r.l.	B 215.535	Luxemburg	1 200	10	10	1 110 147

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

En förändring i kursen på NOK respektive EUR mot SEK med +/- 10% påverkar värdet på de finansiella placeringarna med +/- 0.8 miljoner kronor respektive +/- 124 miljoner kronor. Koncernen innehar emellertid valutaderivat som motverkar valutakursförändringen i EUR, se not 25.

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Not 16 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

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

	Koncernen		Moderföretaget	
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden tkr	**31-dec-23**	**31-dec-22**	**31-dec-23**	**31-dec-22**
Ingående balans	184 828	509 899	-	-
Försäljning	-	-476 360	-	-
Aktieägartillskott	13 702	244 219	-	-
Tillkommande resultatandel	-57 105	-92 930	-	-
Utgående balans	**141 425**	**184 828**	-	-

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

Specifikation av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Företagsnamn	Org. nummer	Säte	Röstandel, %	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Kista Valley AB	556950-2189	Stockholm	50	50	12 528
Kista Park AB	556950-2155	Stockholm	50	50	12 528
V Helsingin Erottajan-kadun Huippu AB	556898-5484	Stockholm	50	50	116 370
					141 425

Not 17 Kundfordringar

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

	Koncernen	
Åldersfördelade kundfordringar Dagar	**31-dec-23**	**31-dec-22**
Ej förfallet	104	825
1-30	346	464
31-90	96	1
91-	78	53
Förväntade kreditförluster	132	92
Utgående balans	**756**	**1 435**

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

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-23**	**31-dec-22**	**31-dec-23**	**31-dec-22**
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 438	7 895	10 792	9 810
Övriga förutbetalda kostnader	4 933	5 179	-	-
Upplupna ränteintäkter från intresseföretag/JV	5 009	3 125	-	-
Upplupna ränteintäkter från koncernföretag	-	-	77 987	36 402
Upplupna intäkter	1 439	7 597	-	-
Utgående balans	**21 819**	**23 796**	**88 779**	**46 212**

Not 19 Eget kapital

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

Kvotvärdet per aktie uppgår till 1 SEK.

Utdelning
Styrelsen föreslår inte någon utdelning för år 2023.

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.

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-23**	**31-dec-22**	**31-dec-23**	**31-dec-22**
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	1 652 514	1 719 706	0	58 700
Finansieringskostnader	-232	-326	-	-
Utgående balans	**1 652 282**	**1 719 380**	**0**	**58 700**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	325 335	352 034	-	-
Utgående balans	**325 335**	**352 034**	-	-
Utgående balans, räntebärande skulder	**1 977 617**	**2 071 414**	**0**	**58 700**

Villkor och återbetalningstider
Villkor avseende Koncernens räntebärande skulder framgår i tabellen nedan. Räntebindningstider är inklusive derivat. Säkerhet för de räntebärande skulderna är reversfordringar på dotterföretag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i vissa av dotterföretagens aktier. Säkerheten kompletteras med maximinivå för belåningsgrad och rättigheter enligt förvärvsavtal.

Ränte- och kreditförfallostruktur	Räntebindning			Kreditbindning	
Förfall, år	**tkr**	**Snittränta, %**	**Andel, %**	**tkr**	**Andel, %**
2024	325 335	6,17	16,5	325 335	16,5
2025	1 429 573	3,07	72,6	1 429 573	72,6
2026	-	-	-	-	-
2027	213 101	5,41	10,8	213 101	10,8
2028	-	-	-	-	-
2028>	-	-	-	-	-
Total	**1 968 010**	**0,00**	**0,0**	**0**	**0,0**

Not 21 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-23**	**31-dec-22**	**31-dec-23**	**31-dec-22**
Vid årets början	29 205	-24 515	-	-
Värdeförändringar, orealiserade	55 850	54 311	-	-
Valutakursomräkning	-808	-591	-	-
Utgående balans	**84 247**	**29 205**	-	-

Derivat, tkr

Förfall, år	**Ränte-swappar**	**Ränte-cappar**	**Valuta-derivat**	**Totalt derivat**	**Snittränta räntederivat, %**	**Strikepris räntetak, %**
2024	-1 590	-	43 659	**42 069**	3,97%	-
2025	42 179	-		-	0,89%	-
2026	-	-	-	-	-	-
2027	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	-
2028>	-	-	-	-	-	-
Total	**40 589**	**-**	**43 659**	**42 069**	**2,43%**	**0,00**
Varav kortfristiga	*-1 590*	-	*43 659*	**42 069**		
Varav långfristiga	*42 179*	-	-	**42 179**		

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

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

Not 22 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-23**	**31-dec-22**	**31-dec-23**	**31-dec-22**
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
Derivatinstrument	-20 800	-12 991	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	**-20 800**	**-12 991**	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
Förvaltningsfastigheter	-160 743	-180 809	-	-
Övrigt	-1 851	-	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	**-162 594**	**-180 809**	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-183 394**	**-193 800**	-	-

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-23**	**31-dec-22**	**31-dec-23**	**31-dec-22**
Skattemässiga underskott	755 906	630 941	232 257	248 872
Summa uppskjuten skatt	**755 906**	**630 941**	**232 257**	**248 872**

De skattemässiga underskottsavdragen förfaller inte enligt rådande skatteregler.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-23**	**31-dec-22**	**31-dec-23**	**31-dec-22**
Förutbetalda hyresintäkter	31 489	30 726	-	-
Upplupna fastighetskostnader	5 029	19 777	-	-
Upplupna räntekostnader	4 430	3 065	-	-
Upplupna övriga kostnader	-	-	467	9 185
Utgående balans	**40 948**	**53 568**	**467**	**9 185**

Not 24 Finansiella instrument per kategori

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

		31-dec-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				
Finansiella placeringar	3		1 379 597	**1 379 697**
Kundfordringar		756		**756**
Övriga fordringar		3 105		**3 105**
Upplupna intäkter		5 009		**5 009**
Derivatinstrument	2		102 514	**102 514**
Likvida medel		108 658		**108 658**
Summa		**296 953**	**1 482 111**	**1 741 064**
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder		1 977 617		**1 977 617**
Derivatinstrument	2		18 267	**18 267**
Leverantörsskulder		19 161		**19 161**
Övriga skulder		12 895		**12 895**
Upplupna kostnader		40 948		**40 948**
Summa		**2 050 621**	**18 267**	**2 068 888**

		31-dec-22		
Koncernen tkr	**Nivå**	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	**Summa Redovisat värde**
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	3		1 624 573	**1 624 573**
Kundfordringar		1 435		**1 435**
Övriga fordringar		142		**142**
Upplupna intäkter		3 125		**3 125**
Derivatinstrument	2		83 133	**83 133**
Likvida medel		151 954		**151 954**
Summa		**341 484**	**1 707 706**	**2 049 190**
Finansiella skulder				**0**
Räntebärande skulder		2 071 414		**2 071 414**
Derivatinstrument	2		53 928	**53 928**
Leverantörsskulder		12 548		**12 548**
Övriga skulder		8 676		**8 676**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		53 568		**53 568**
Summa		**2 146 206**	**53 928**	**2 200 134**

Not 24 Finansiella instrument per kategori forts.

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

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

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

Not 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.

Koncernens belåningsgrad, exklusive finansiella placeringar och joint venture, den 31 december 2023 uppgick till 57 procent (2022: 57 procent).

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

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

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

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

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. I vissa fall begärs säkerhet i form av till exempel depositioner eller bankgarantier. Vid årsskiftet fanns förfallna fordringar om ett värde av 0 tkr (0 tkr). När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

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

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

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

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.

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

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

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

	31-dec-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	28 540	412 481	1 692 051	-	**2 133 072**	**1 977 617**
Derivatinstrument	-9 660	-28 924	-9 810	-	**-48 394**	**18 267**
Leverantörsskulder	19 161	-	-	-	**19 161**	**19 161**
Övriga skulder	-	12 895	-	-	**12 895**	**12 895**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 948	-	-	-	**40 948**	**40 948**
Summa	**78 990**	**396 452**	**1 682 240**	**-**	**2 157 682**	**2 068 888**

	31-dec-22					
Koncernen tkr	**Mindre än 3 månader**	**Mellan 3 månader - 1 år**	**Mellan 1-5 år**	**Mer än 5 år**	**Summa avtalsenliga kassaflöden**	**Redovisat värde fordringar/ skulder**
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	16 576	65 536	1 569 241	150 073	**1 801 426**	**2 071 414**
Derivatinstrument	3 034	9 161	14 974	-	**27 169**	**53 928**
Leverantörsskulder	18 519	-	-	-	**18 519**	**12 548**
Övriga skulder	9 913	902	2 714	-	**13 529**	**8 676**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 875	73	-	-	**38 948**	**53 568**
Summa	**86 917**	**75 672**	**1 586 929**	**150 073**	**1 899 591**	**2 200 134**

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

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

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Not 25 Kapitalhantering och finansiella risker forts.

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

Den huvudsakliga ränterisken avser Koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. För att reducera att ränteförändringar påverkar kassaflödet från investeringarna använder Koncernen finansiella instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta såsom ränteswappar eller räntetak med belopp och löptider i linje med respektive investerings finansiering och affärsplan. Per balansdagen var 86% av de externa lånebeloppen säkrade via ränteswappar, räntetak eller fast ränta, se not 19.

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

		31-dec-23				
Koncernen tkr	**Ändring av marknads-räntan**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Räntebärande skulder	+1%	3 391	2 380	2 131	1 011	0
Räntebärande skulder*	-1%	-3 747	-2 253	-2 131	-1 011	0

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

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

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

Koncernen har exponering mot euro (EUR) och norska kronor (NOK). För varje investering gör Koncernen en bedömning om valutasäkring bör ske.

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

	31-dec-23			
Koncernen tkr	**Brutto-exponering**	**Valutasäkring**	**Netto-exponering**	**Känslighet vid kurs +/-10%**
EUR	1 242 544	-1 233 355	9 189	+-919
NOK	8 201	-	8 201	+-820

	31-dec-22			
Koncernen tkr	**Brutto-exponering**	**Valutasäkring**	**Netto-exponering**	**Känslighet vid kurs +/-10%**
EUR	1 249 819	-1 303 536	-53 717	+--5 372
NOK	47 648	-	47 648	+-4 765

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

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Not 26 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	31-dec-23			
Koncernen tkr	**Långfristiga skulder**	**Derivatskuld**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**1 719 380**	**63 928**	**352 034**	**2 125 342**
Kassaflödespåverkande				**0**
Upptagna lån	37 128	-	-	**37 128**
Aktiverade finansieringskostnader		-	-	**0**
Amortering av lån	-122 744	-	-	**-122 744**
Icke kassaflödespåverkande				
Avgående skulder vid försäljning	-	-	-	**0**
Värdeförändring	-	-35 661	-	**-35 661**
Avskrivningar	-7 417	-	-	**-7 417**
Omklassificeringar	26 699	-	-26 699	**0**
Omräkningsdifferens	-764	-	-	**-764**
Vid årets slut	**1 652 282**	**18 267**	**325 335**	**1 995 884**

	31-dec-22			
Koncernen tkr	**Långfristiga skulder**	**Derivatskuld**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**1 964 979**	**26 783**	**6 192**	**1 997 954**
Kassaflödespåverkande				**0**
Upptagna lån	206 086	-	-	**206 086**
Aktiverade finansieringskostnader	0	-	-	**0**
Amortering av lån	-143 657	-	-	**-143 657**
Icke kassaflödespåverkande		-	-	
Avgående skulder vid försäljning	-	-	-	**0**
Värdeförändring	-	27 145	-	**27 145**
Avskrivningar	-6 841	-	-	**-6 841**
Omklassificeringar	-345 842	-	345 842	**0**
Omräkningsdifferens	44 655	-	-	**44 655**
Vid årets slut	**1 719 380**	**63 928**	**352 034**	**2 125 342**

	31-dec-23		
Moderföretaget tkr	**Långfristiga skulder**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**58 700**	-	**58 700**
Kassaflödespåverkande			
Upptagna lån	37 487	-	**37 487**
Amortering av lån	-96 187	-	**-96 187**
Vid årets slut	**0**	-	**0**

	31-dec-22		
Moderföretaget tkr	**Långfristiga skulder**	**Kortfristiga skulder**	**Totala skulder**
Vid årets början	**10 118**	-	10 118,00
Kassaflödespåverkande			
Upptagna lån	336 632	-	**336 632**
Amortering av lån	-288 050	-	**-288 050**
Vid årets slut	**58 700**	-	**58 700**

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-dec-23**	**31-dec-22**	**31-dec-23**	**31-dec-22**
I form av ställda säkerheter för egna skulder				
Fastighetsinteckningar	1 727 351	1 728 198	-	-
Andelar i koncernföretag	774 638	748 338	-	-
Lån till koncernföretag	75 712	75 712	-	-
Finansiella placeringar	-	0	-	-
Bankkonton	6 374	8 246	-	-
Rättigheter enligt försäkringsavtal*	-	-	-	-
I form av ställda säkerheter för joint ventures skulder				
Andelar i joint venture	25 055	52 235	-	-
Eventualförpliktelser				
Garantiförpliktelser	155 074	155 526	-	-
Summa	**2 764 206**	**2 768 256**	**-**	-

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

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

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

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Not 28 Närstående

Areim Management 3 AB är delägare i Bolaget.

Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Areim AB ägs av Areim Invest AB som tillsammans med sin huvudägare Leif Andersson har det bestämmande inflytandet över Areim Management 3 AB.

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

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

Bolagets dotterföretag framgår av not 12.

Sammanställning över närståendetransaktioner

	31-dec-23			
Koncernen tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-59 132	-	12 744	10 455

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

	31-dec-23			
Moderföretag tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-40 446	-	10 438	-
Dotterföretag	-	-	1 452 580	-301 157

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

	Moderföretaget	
Förändring Fordringar hos koncernföretag tkr	**31-dec-23**	**31-dec-22**
Ingående balans	**1 108 737**	**1 281 299**
Tillkommande fodringar	265 856	-
Avgående fordringar	-	-172 562
Utgående balans	**1 374 593**	**1 108 737**
Varav redovisat som långfristigt	1 374 593	1 108 737
Varav redovisat som kortfristigt	-	-

Not 29 INREV NAV

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

		Koncernen	
tkr	**Hänvisning**	**31-dec-23**	**31-dec-22**
Eget kapital hänförligt till Moderföretagets ägare		**2 358 615**	**2 450 122**
Justeringar, INREV NAV			
Uppstartskostnader, periodiseras över fem år	1	-	-
Värdering till verkligt värde av uppskjuten skatt	2	128 900	150 007
Värdering till verkligt värde av joint venture	3	8 340	12 361
INREV NAV		**2 495 855**	**2 612 490**

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

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

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

Not 30 Händelser efter balansdag

Under Q1 2024 har en försäljning av en kontorsfastighet i den finansiella investeringen Sponda slutförts med en köpeskilling om 40,3 miljoner EUR.

Not 31 Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kronor	
Balanserade vinstmedel	985 063 814
Årets resultat	453 589 341
Summa till årsstämman disposition	**1 438 653 155**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor	
Balanseras i ny räkning	1 438 653 155
Summa	**1 438 653 155**

Styrelsens underskrift

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

Leif Andersson
Ordförande

Erik Turai
Styrelseledamot

Therese Rattik
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Fastigheter 3 AB, org. nr 559035-9161

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Fastigheter 3 AB för år 2023.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Fastigheter 3 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Peter Dahllöf

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557613122518 Signerat LA, IR, LI, PD

ANNEX IV

Template periodic disclosure for the financial products referred to in Article 8, paragraphs 1, 2 and 2a, of Regulation (EU) 2019/2088 and Article 6, first paragraph, of Regulation (EU) 2020/852

Product name: Areim Fastigheter 3 AB (the "Fund")
Legal entity identifier: 559035-9161 (Organisation Number)

Environmental and/or social characteristics

Sustainable investment means an investment in an economic activity that contributes to an environmental or social objective, provided that the investment does not significantly harm any environmental or social objective and that the investee companies follow good governance

The **EU Taxonomy** is a classification system laid down in Regulation (EU) 2020/852, establishing a list of **environmentally sustainable economic activities.** That Regulation does not lay down a list of socially sustainable economic activities. Sustainable investments with an environmental objective might be aligned with the

Did this financial product have a sustainable investment objective?

● ● Yes	● ✖ No
It made **sustainable investments with an environmental objective:** ___%	It **promoted Environmental/Social (E/S) characteristics** and while it did not have as its objective a sustainable investment, it had a proportion of ___% of sustainable investments
in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy	with an environmental objective in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy
in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy	with an environmental objective in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy
	with a social objective
It made **sustainable investments with a social objective:** ___%	✖ It promoted E/S characteristics, but **did not make any sustainable investments**

To what extent were the environmental and/or social characteristics promoted by this financial product met?

Sustainability indicators measure how the environmental or social characteristics promoted by the financial product are attained.

The environmental characteristic promoted by the Fund in the meaning of Article 8 in Regulation (EU) 2019/2088 on sustainability-related disclosures in the financial services sector is:

- Enabling the green transition

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, L, PD

The Fund promoted this environmental characteristic by investing in real estates and real estate projects with value-add opportunities with a focus on transition to green in relation to energy efficiency, renewable energy and improving the environmental performance while minimising the negative environmental impact.

The Fund has set measurable and reportable key sustainability indicators for environmental improvements to ensure progress in performance of the investments in relation to the environmental characteristic promoted. And thus, the environmental characteristic was considered to be attained when the sustainability indicators are measured and reported for the investments of the Fund towards enabling the green transition. Targeted goals and objectives, which included sustainability ambitions and targets, are reviewed by the Manager using the Fund's business plan.

No index as a reference benchmark was designated for the purpose of attaining the environmental characteristic promoted for this Fund.

Further information about the Fund's sustainability work and the performance of indicators will be published in Areim AB's sustainability report for 2023.

How did the sustainability indicators perform?

The Fund focuses on converting underdeveloped and outdated properties into modern, sustainable products with reduced carbon emissions. During our holding period, our intention is to improve energy efficiency, to increase the use of renewables (produced on-site or purchased from renewable sources) and to use environmental certifications to verify the performance of our properties.

Retrofitting buildings brings many benefits as it utilizes the embodied energy already invested in the buildings' structures and materials. In contrast, new construction requires a significant number of new materials and energy to build from scratch, contributing to a higher initial environmental footprint. By carefully selecting materials, reducing emissions from construction and promoting green leases, we aim to reduce emissions in our value chain.

To assess the attainment of the Fund's environmental characteristic of enabling green transition, the Fund measured the performance of energy efficiency, capacity of installed renewables, sustainability certification, green leases and the alignment with the Paris alignment as stranding year according to the Carbon Risk Real Estate Monitor Risk ("CRREM") Assessment Tool (the "CRREM Tool").

- Energy efficiency
  - Energy Performance Certificate ("EPC") rating by value for the fiscal year 2023 was 0,4% A, 45,8% B, 30,8% C, 17,9% D, 0,2% E, 3,6% F, 0,1 % G and 1,3% NR. This was calculated as the ratio of the total Gross Asset Value (GAV).

Transaktion 09222115557613122518 Signerat LA, IR, L*, PD

- EPC rating by square meter for the fiscal year 2023 was 0,5% A, 28,0% B, 38,6% C, 23,0% D, 1% E, 8,1% F, 0,6% G and 0,2% NR. This was calculated as the ratio of the total lettable area.

- Capacity of installed renewables
  - The capacity of installed renewable electricity from solar panels (KW) was 50 592 KW for the fiscal year 2023.
  - The capacity of installed renewable energy from geothermal (KW) was 306 KW for the fiscal year 2023.

- Sustainability Certification
  - The % of the certified area, calculated as the ratio of the certified floor area covered by the total floor area, was 82% for the fiscal year 2023.
  - The % of the certified value, calculated as the ratio of the value covered over the Gross Asset Value (GAV), was 79% for the fiscal year 2023.
  - The % of certified assets, calculated as the ratio of the number of certified assets over the total number of assets, was 45% for the fiscal year 2023.

- Green leases
  - The % of green leases by lettable area, calculated as the ratio of the rental area covered by green leases over the total lettable area (excluding vacancy), was 61% for the fiscal year 2023.
  - The % of green leases by rental income, calculated as the ratio of the rental income covered by green leases over the total rental income per reporting year (excluding vacancy), was 64% for the fiscal year 2023.

- Stranding year according to the "CRREM Tool"
  - Stranding year by value, calculated as the ratio of the total Gross Asset Value (GAV), was 41% >=2040, 21% 2030-2039, 2% =<2029 and 36% excluded from the analysis for the fiscal year 2023.
  - Average stranding year, calculated as the ratio of the total Gross Asset Value (GAV), was 2042 for the fiscal year 2023.

...and compared to previous periods?

No comparative measures are available for the above sustainability indicators as the measurement of these indicators was initiated during the year. Comparative measures will be available for the fiscal year 2024 reporting.

What were the objectives of the sustainable investments that the financial product partially made and how did the sustainable investment contribute to such objectives

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, L, PD

Not applicable – the Fund did not make any sustainable investments.

How did the sustainable investments that the financial product partially made not cause significant harm to any environmental or social sustainable investment objective?

Not applicable – see above.

Principal adverse impacts are the most significant negative impacts of investment decisions on sustainability factors relating to environmental, social and employee matters, respect for human rights, anti-corruption and anti-bribery matters.

How were the indicators for adverse impacts on sustainability factors taken into account?

Not applicable – see above.

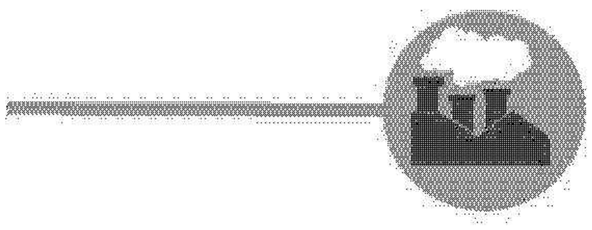
Were sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights? Details:

Not applicable – see above.

The EU Taxonomy sets out a "do not significant harm" principle by which Taxonomy-aligned investments should not significantly harm EU Taxonomy objectives and is accompanied by specific Union criteria.

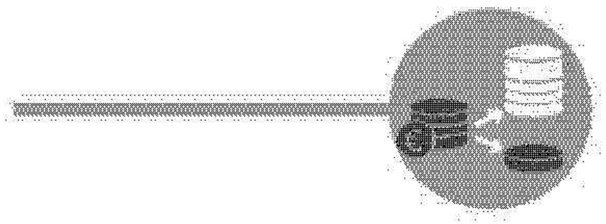
The "do no significant harm" principle applies only to those investments underlying the financial product that take into account the Union criteria for environmentally sustainable economic activities. The investments underlying the remaining portion of this financial product do not take into account the Union criteria for environmentally sustainable economic activities.

Any other sustainable investments must also not significantly harm any environmental or social objectives.



How did this financial product consider principal adverse impacts on sustainability factors?

Not applicable – the Fund did not consider principal adverse impacts on sustainability factors at the Fund level.



What were the top investments of this financial product?

The list of the top investments of this Fund is shown in the table below. The "% Assets" column pertains to the investment's share of the Fund's total assets based on the market value.

Transaktion 09222115557613122518 Signerat LA, IR, L", PD

The list includes the investments constituting **the greatest proportion of investments** of the financial product during the reference period which is: Fiscal year 2023

Largest investments	Sector	% Assets	Country
Trängkåren	Real Estate	41%	Sweden
Sponda	Real Estate	27%	Finland
Monopoly	Real Estate	12%	Finland
Elimäenkatu	Real Estate	8%	Finland
Obligo	Real Estate	6%	Sweden
Odde	Real Estate	4%	Sweden
Erottajankatu	Real Estate	4%	Finland

What was the proportion of sustainability-related investments?

The explanation on each box and the corresponding asset allocation are included below.

Asset allocation describes the share of investments in specific assets.

What was the asset allocation?

The majority of the Fund's investments are intended to have direct exposures in promoting the environmental characteristic by following the investment strategy. The Fund's asset allocation for the fiscal year 2023 was as follows. 95% of the Fund's assets promoted the environmental characteristic by following the investment strategy focused on sustainability aspects and measuring the sustainability indicators, and therefore were included in "#1 Aligned with E/S characteristics" category.

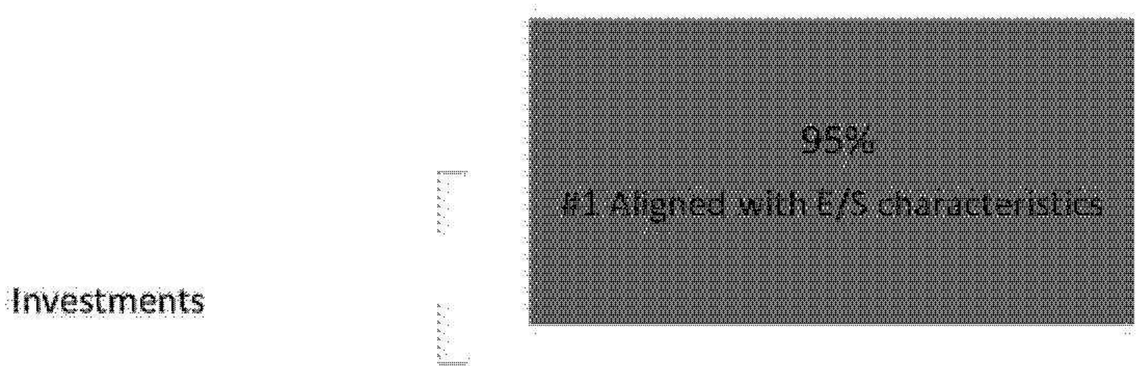
The remaining portion, 5%, fell within the category of "#2 Other" as there are certain assets, including cash to pay fees and other expenses, that were not intended to attain the environmental characteristic of the Fund.

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, L, PD

To comply with the EU Taxonomy, the criteria **for fossil gas** include limitations on emissions and switching to fully renewable power or low-carbon fuels by the end of 2035. For **nuclear energy**, the criteria include comprehensive safety and waste management rules.

Enabling activities directly enable other activities to make a substantial contribution to an environmental objective.

Transitional activities are activities for which low-carbon alternatives are not yet available and among others have greenhouse gas emission levels corresponding to the best performance.



#1 Aligned with E/S characteristics includes the investments of the financial product used to attain the environmental or social characteristics promoted by the financial product.

#2Other includes the remaining investments of the financial product which are neither aligned with the environmental or social characteristics, nor are qualified as sustainable investments.

In which economic sectors were the investments made?

The assets of the Fund are mainly invested in real estate according to the sector guidelines in The Global Industry Classification Standard.

The Fund did not make any investments in sectors or sub-sectors that derive revenues from exploration, mining, extraction, production, processing, storage, refining or distribution, including transportation, storage and trade of fossil fuels.

To what extent were the sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy?

The Fund did not make any sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy, however, 54% of the investments were considered to be aligned with the EU Taxonomy for the fiscal year 2023.

Not all the data used to confirm the taxonomy alignment were obtained from the publicly available sources. Areim has used publicly available energy declarations, but also performed additional research and obtained information directly from the relevant investments. The investments that are aligned with the EU Taxonomy will not be subject to audit for compliance with the Taxonomy requirements for sustainable investments.

The Fund has not made any investments in sovereign bonds during the reference period.

When a building is aligned with the EU taxonomy, 100 percent of that building's turnover, CAPEX and OPEX is also considered to be aligned with the taxonomy. The

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, L, PD

alignment of the fund as a whole is thus calculated, in all three categories, as the sum of the market value of the aligned buildings over the total market value of the fund.

Did the financial product invest in fossil gas and/or nuclear energy related activities complying with the EU Taxonomy[1]?

Yes:

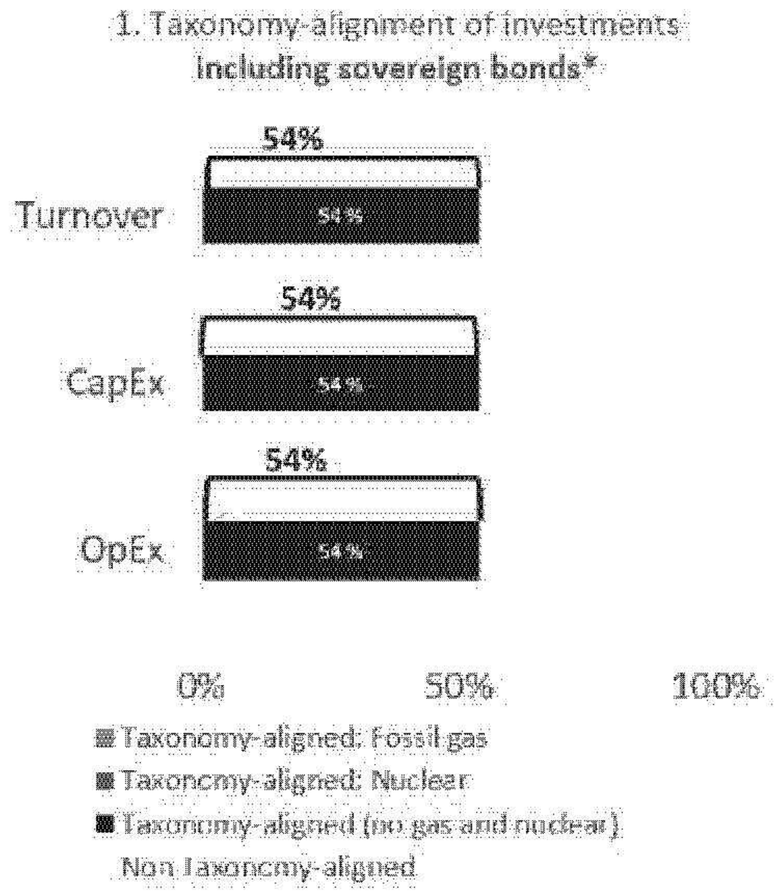
In fossil gas In nuclear energy

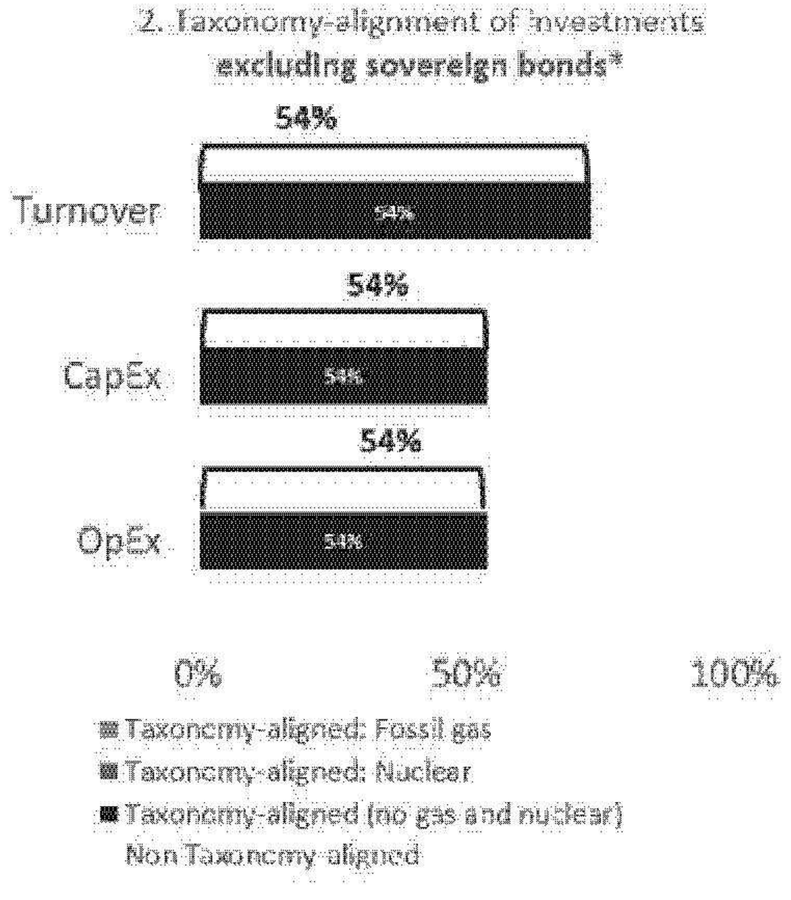
X No

The Fund did not invest in activities linked to fossil gas and/or nuclear energy as described in the criteria of the EU Taxonomy.

Taxonomy-aligned activities are expressed as a share of:
- **turnover** reflects the "greenness" of investee companies today.
- **capital expenditure** (CapEx) shows the green investments made by investee companies, relevant for a transition to a green economy.
- **operational expenditure** (OpEx) reflects the green operational activities of

The graphs below show in green the percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy. As there is no appropriate methodology to determine the taxonomy-alignment of sovereign bonds*, the first graph shows the Taxonomy alignment in relation to all the investments of the financial product including sovereign bonds, while the second graph shows the Taxonomy alignment only in relation to the investments of the financial product other than sovereign bonds.





This graph represents x% of the total investments.

* *For the purpose of these graphs, 'sovereign bonds' consist of all sovereign exposures.*

[1] Fossil gas and/or nuclear related activities will only comply with the EU Taxonomy where they contribute to limiting climate change ("climate change mitigation") and do not significantly harm any EU Taxonomy objective – see explanatory note in the left hand margin. The full criteria for fossil gas and nuclear energy economic activities that comply with the EU Taxonomy are laid down in Commission Delegated Regulation (EU) 2022/1214.

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, L, PD

What was the share of investments made in transitional and enabling activities?

The Fund did not make any investments in transitional and enabling activities according to the technical criteria defined in EU Taxonomy.

How did the percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy compare with previous reference periods?

The percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy increased from 41% in the fiscal year 2022 to 54% in the fiscal year 2023.

are sustainable investments with an environmental objective that **do not take into account the criteria** for environmentally sustainable economic activities under Regulation (EU) 2020/852.

What was the share of sustainable investments with an environmental objective not aligned with the EU Taxonomy?

Not applicable – the Fund did not make any sustainable investments with an environmental objective not aligned with the EU Taxonomy.

What was the share of socially sustainable investments?

Not applicable – the Fund made no socially sustainable investments.

What investments were included under "other", what was their purpose and were there any minimum environmental or social safeguards?

5% of the assets, including cash, was included under "#2 Other". This portion of assets was held to fund the day-to-day operations and to pay fees and other expenses in relation to the Fund. Therefore, it was not intended to attain the environmental characteristic of the Fund.

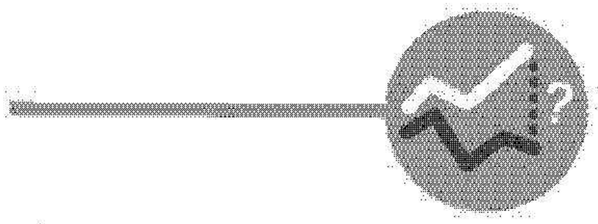
What actions have been taken to meet the environmental and/or social characteristics during the reference period?

- In 2023 Areim formed a transition to green strategy emphasising energy efficiency, increasing renewables and improving each asset's EPC-level and primary energy demand.
- During the year, the business plan process was updated to streamline key performance indicators ("KPI") and targeted initiatives with the transition to green strategy.
- During the last two years, a process to digitise the data collection of the sustainability data and to manage those data on a digital platform has been in progress. The aim is to improve data quality and streamline internal processes to ensure that the Fund meets future requirements for reporting and transparency. The platform will provide better conditions for analysis and comparison between properties/investments and will therefore reduce the risk of

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, L, PD

inaccuracies, enable better data-tracking, and increase the visibility of selected indicators and KPIs. The platform includes, among others, energy and water consumption data, EPC rating, waste measures, certification levels, data on renovations, and the usage of refrigerants. This digitisation project will improve the data coverage and data quality of ESG-related data.

- The Manager exercised active and responsible ownership in relation to investments in operational real estate companies, to the greatest extent possible given the size of the ownership stake, by supporting their business in the development of strategy, business plans, target formulation and management work as well as through representation on such companies' board, election and/or investment committees, to foster the attainment of the environmental characteristic promoted by the Fund.



How did this financial product perform compared to the reference benchmark?

No index was designated as a reference benchmark for the Fund.

How does the reference benchmark differ from a broad market index?

Not applicable – see above.

How did this financial product perform with regard to the sustainability indicators to determine the alignment of the reference benchmark with the environmental or social characteristics promoted?

Not applicable – see above.

How did this financial product perform compared with the reference benchmark?

Not applicable – see above.

How did this financial product perform compared with the broad market index?

Not applicable – see above.

Reference benchmarks are indexes to measure whether the financial product attains the environmental or social characteristics that they promote.

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LP, PD

Revisorns yttrande avseende hållbarhetsinformationen enligt disclosureförordningen

Till bolagstämman i Areim Fastigheter 3 AB, orgnr. 559035-9161

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen som bilagts årsredovisningen och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförordning.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsinformationen har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger mig oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557513122518 Signerat LA, IR, LI, PD

Verifikat

Transaktion 09222115557513122518

Dokument

Areim Fastigheter 3 AB - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
49 sidor
Startades 2024-03-18 14:36:44 CET (+0100) av Viktor Eriksson (VE)
Färdigställt 2024-03-19 18:28:33 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ANDERSSON"
Signerade 2024-03-18 15:13:57 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE RATTIK"
Signerade 2024-03-18 17:54:58 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557513122518

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"
Signerade 2024-03-18 14:55:54 CET (+0100)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER DAHLLÖF"
Signerade 2024-03-19 18:28:33 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