

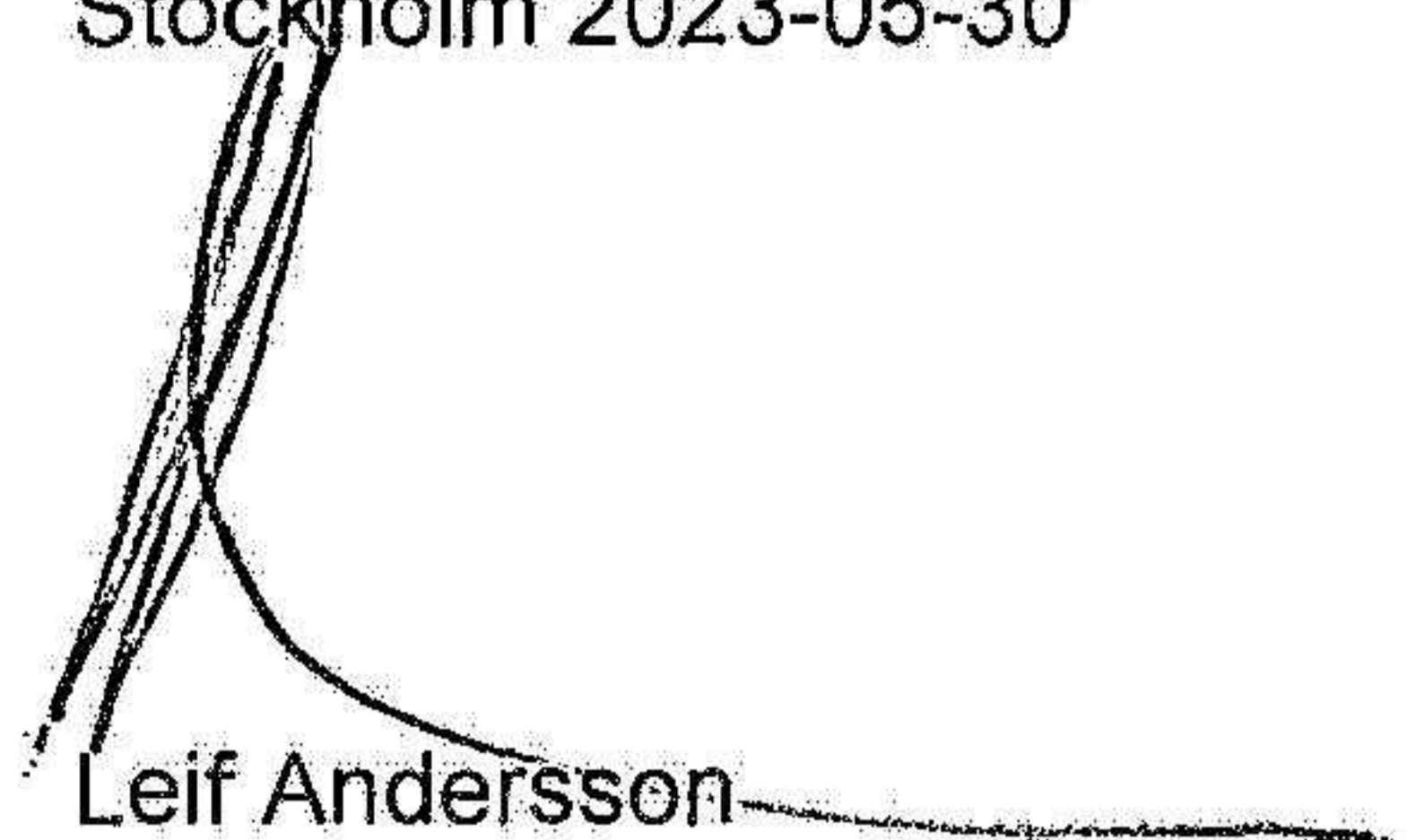
Areim Fastigheter 2 AB

Org.nr 556895-6329

Årsredovisning och koncernredovisning
2022-01-01 – 2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 27 april. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-05-30



Leif Andersson

Areim Fastigheter 2 AB
Org.nr 556895-6329

Årsredovisning och koncernredovisning
2022

areim

CB

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning för koncernen	7
Rapport över resultat och totalresultat för koncernen	7
Balansräkning för koncernen	8
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	9
Rapport över kassaflöden för koncernen	10
Resultaträkning för moderbolaget	11
Balansräkning för moderbolaget	12
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	13
Rapport över kassaflöden för moderbolaget	14
Noter till de finansiella rapporterna	15
Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag	15
Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna	15
Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta	15
Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna	15
Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper	15
Not 6 Uppgifter om moderbolaget	22
Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar	22
Not 8 Hyresintäkter	22
Not 9 Leasingavtal	23
Not 10 Fastighetskostnader	23
Not 11 Revision	23
Not 12 Finansiella intäkter/Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24
Not 13 Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter	24
Not 14 Skatt	25
Not 15 Dotterföretag där väsentligt innehav utan bestämmande inflytande föreligger	26
Not 16 Förvaltningsfastigheter	26
Not 17 Maskiner och inventarier	28
Not 18 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld	28
Not 19 Resultat från joint venture/Andel i joint venture	28
Not 20 Andelar i koncernföretag	29
Not 21 Fordringar på koncernföretag	30
Not 22 Kundfordringar	31
Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31
Not 24 Likvida medel/Kassa och bank	31
Not 25 Eget kapital	31
Not 26 Räntebärande skulder	32
Not 27 Derivatinstrument	32
Not 28 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	33
Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34
Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	34
Not 31 Försäljning av dotterföretag	35
Not 32 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning	35
Not 33 Kapitalhantering och finansiella risker	37
Not 34 Närstående	39
Not 35 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut	40
Not 36 INREV NAV	41
Not 37 Vinstdisposition	41
Styrelsens intygande	42

Styrelsen upprättar följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Fastigheter 2 AB (organisationsnummer 556895-6329, "Bolaget"), med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management AB (556885-9127) med säte i Stockholm. Andra ägare utgörs av svenska och internationella institutioner. Moderbolag för den största koncern Bolaget ingår i är Andersson Invest BV (30209455) med säte i De Meern, Nederländerna, och den största koncern som upprättar koncernredovisning utgörs av Areim Invest AB (556812-3003) med säte i Stockholm. Aktiekapitalet är fördelat på A-, B- och C-aktier, se vidare not 26.

Allmänt om verksamheten

Areim Fastigheter 2 AB ("Bolaget") är moderbolag i en koncern ("Koncernen") som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB.

Koncernen äger vid årets utgång 2 fastigheter med total uthyrningsbar area på ca 34 600 kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 1 310 miljoner kronor vid årets utgång. Fastigheterna avser två fastigheter med blandad användning i Malmö. Koncernen är även delägare i ett joint venture som har uppfört bostadslägenheter i Stockholm.

Bolaget och Koncernen har inte några anställda utan förvaltas av Areim AB.

Moderbolaget har inga egna fastigheter utan verksamhet består av att äga och förvalta dotterbolag.

Resultat och ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 85 (84) miljoner kronor, rörelseresultatet till -65 (-85) miljoner kronor och resultatet efter skatt var -87 (-92) miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 1 310 (1 344) miljoner kronor och den totala balansomslutningen till 1 359 (1 450) miljoner kronor.

Moderbolagets intäkter uppgick till 0 (0) miljoner kronor, rörelseresultatet till -11 (-8) miljoner kronor och resultatet efter skatt var 0 (14) miljoner kronor. Anteciperad utdelning från dotterbolag uppgår till 0 (0) miljoner kronor. Bolagets balansomslutning uppgick till 517 (505) miljoner kronor.

Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret

Under året har ett nytt räntetak upphandlats med ett nominellt värde om 450 miljoner kronor och en räntenivå på 3,5%. Koncernen har även fortsatt att utveckla befintliga fastigheter genom att konvertera oattraktiva handelsytor till annan verksamhet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen äger fastigheter och hyr ut lokaler samt 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 3-7 år och 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 prisutveckling. Räntekostnaderna 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, samt 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, exklusive lån från aktieägarna, långsiktigt inte ska överstiga 60 procent av fastighetsvärdet. Koncernen har även som mål att binda minst 50 procent av räntorna i linje med affärsplanen för respektive investering. För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 33.

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

Hållbarhet

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

Hållbarhetsstrategin har delats in i tre fokusområden:

- We turn brown into green
- We care for people
- We deliver sustainable results

Under 2022 har koncernen fortsatt arbetet med att integrera hållbarhet i verksamheten, vilket bland annat innebär att Koncernen arbetar aktivt med:

- Reducera klimatavtryck genom energieffektivisering, övergång till förnybara energikällor samt återbruk, cirkularitet och återvinning.
- Företagskulturen och kontinuerlig medarbetarutveckling.
- Utveckling av struktur och prioritet kring social hållbarhet.
- Uppföljning och utveckling av rutiner kring rapportering, transparens och regelefterlevnad.

Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

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

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

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

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

Definition av omsättning, kapitalutgifter och driftkostnader.

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

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

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

Koncernen - Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	2022
% omsättningen som är förenlig med taxonomiförordningen	26%
% driftkostnader som är förenlig med taxonomiförordningen	26%
% kapitalutgifter som är förenlig med taxonomiförordningen	26%

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

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

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets ambition är att fortsätta utvecklingen av befintligt fastighetsbestånd i enlighet med gällande affärsplaner.

Flerårsöversikt

MSEK	2022	2021	2020	2019	2018
Koncernen					
Hysesintäkter	85	84	96	218	314
Fastighetskostnader	-57	-57	-56	-95	-132
Rörelseresultat	-65	-85	56	277	555
Finansnetto	-35	-18	-25	-56	-120
Årets resultat	-87	-92	48	609	435
Förvaltningsfastigheter	1 310	1 344	1 584	1 680	5 750
Eget kapital	347	438	682	2 512	3 253
Balansomslutning	1 359	1 450	1 848	3 871	7 214
Årets kassaflöde	-58	32	-1 781	1 546	143
Soliditet %	25,5	30,2	36,9	64,9	45,1

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	14	64	983	1 235
Årets resultat	-	14	64	983	1 235
Eget kapital	421	421	544	1 533	1 708
Balansomslutning	517	505	637	1 619	2 087
Soliditet %	81,4	83,3	85,4	94,7	81,8

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	415 861 761
Årets resultat	285 776
Summa	416 147 537

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	416 147 537
Summa	416 147 537

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

Resultaträkning för koncernen

Tkr	Not	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31
Hysesintäkter	8,9	84 956	83 714
Fastighetskostnader	10	-56 801	-56 860
Bruttoresultat		28 155	26 854
Administrationskostnader	11	- 11 214	- 7 841
Rörelseresultat före värdeförändringar		16 941	19 013
Resultat från joint venture	19	10 649	14 059
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	-91 138	-70 885
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	-1 401	-46 769
Rörelseresultat		-64 949	-84 582
Finansiella intäkter	12	3 869	7 751
Finansiella kostnader	13	-39 269	-25 310
Finansnetto		-35 400	-17 559
Resultat före skatt		-100 349	-102 141
Skatt	14	13 698	10 619
Årets resultat		- 86 651	-91 522
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-85 800	-91 182
Innehav utan bestämmande inflytande	15	-851	-340
		-86 651	-91 522

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

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

Balansräkning för koncernen

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	1 310 000	1 344 000
Maskiner och inventarier	17	1 830	2 746
Derivatinstrument	27	622	0
Andel i joint venture	19	13 346	15 197
Summa anläggningstillgångar		1 325 798	1 361 943
Kundfordringar	22	1 105	526
Övriga fordringar		1 044	750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	6 667	4 369
Likvida medel	24	24 527	82 605
Summa omsättningstillgångar		33 343	88 250
Summa tillgångar		1 359 141	1 450 193
Eget kapital			
	25,37		
Aktiekapital		4 693	4 693
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		340 190	425 990
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		<i>344 883</i>	<i>430 683</i>
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	15	<i>2 494</i>	<i>7 320</i>
Summa eget kapital		347 377	438 003
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	26,28	919 154	922 788
Derivatinstrument	27,28	-	-
Uppskjuten skatteskuld	18	52 927	66 625
Summa långfristiga skulder		972 081	989 413
Kortfristiga räntebärande skulder	26,28	-	-
Leverantörsskulder		9 035	6 835
Skatteskulder		585	616
Övriga skulder		1 998	1 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	28 065	13 938
Summa kortfristiga skulder		39 683	22 777
Summa skulder		1 011 764	1 012 190
Summa eget kapital och skulder		1 359 141	1 450 193

2023070625162



Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

2023070625163

2021-01-01 – 2021-12-31 (tkr)	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- bolagets ägare	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	4 693	654 255	658 948	22 577	681 525
Utdelning till aktieägare	-	- 137 083	- 137 083	-14 917	-152 000
Årets resultat/ Årets totalresultat	-	-91 182	-91 182	-340	-91 522
Utgående eget kapital 2021-12-31	4 693	425 990	430 683	7 320	438 003

2022-01-01 – 2022-12-31 (tkr)	Aktiekapital	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	4 693	425 990	430 683	7 320	438 003
Återbetalda Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-3 975	-3 975
Årets resultat/ Årets totalresultat	-	-85 800	-85 800	-851	-86 651
Utgående eget kapital 2022-12-31	4 693	340 190	344 883	2 494	347 377



Rapport över kassaflöden för koncernen

Tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-100 349	-102 141
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Periodiserade hyresrabatter		2 114	2 427
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	91 138	70 885
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	-	46 769
Resultat från joint venture	19	-10 649	-14 059
Avskrivningar		917	893
Finansiella intäkter och kostnader		4 075	-4 102
Värdeförändring derivatinstrument		143	-
Betald inkomstskatt		-	-
		-12 611	672
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-3 171	46 060
Förändring av rörelseskulder		8 235	-10 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 547	35 926
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-59 252	-21 312
Försäljning av dotterföretag	31	-	29 511
Utdelning från joint venture	19	12 500	155 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-46 752	163 199
Finansieringsverksamheten			
	28		
Återbetalda aktieägartillskott		-	-
Utbetald utdelning, moderbolagets ägare		-	-137 083
Utbetald utdelning, innehav utan bestämmande inflytande		-3 975	-14 917
Erhållna aktieägartillskott		-	-
Amortering av aktieägarlån		-	-2 219
Upptagna aktieägarlån, innehav utan bestämmande inflytande		196	134
Amortering av banklån	26	-	-13 331
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 779	-167 416
Årets kassaflöde		-58 078	31 709
Likvida medel vid årets början		82 605	50 896
Likvida medel vid årets slut	24	24 527	82 605

Resultaträkning för moderbolaget

Tkr	Not	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelsekostnader	11	-10 857	-7 890
Rörelseresultat		-10 857	-7 890
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	19 808	31 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-8 666	-9 642
Resultat efter finansiella poster		285	13 892
Resultat före skatt		285	13 892
Skatt	14	-	-
Årets resultat		285	13 892

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

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20	154 391	154 391
Fordringar på koncernföretag	21	190 061	168 758
Summa finansiella anläggningstillgångar		344 452	323 149
Summa anläggningstillgångar		344 452	323 149
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	22	-	-
Fordringar på koncernföretag		140 000	140 000
Övriga fordringar		60	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	21 560	28 523
Summa kortfristiga fordringar		161 620	168 583
Kassa och bank	24	11 137	13 075
Summa omsättningstillgångar		172 757	181 658
Summa tillgångar		517 209	504 807
Eget kapital			
25			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 693	4 693
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		415 862	401 970
Årets resultat		285	13 892
Summa eget kapital		420 840	420 555
Skulder			
Skulder till aktieägare	26,28	81 080	81 080
Summa långfristiga skulder		81 080	81 080
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 954	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	13 335	3 047
Summa kortfristiga skulder		15 289	3 172
Skulder		96 369	84 252
Summa eget kapital och skulder		517 209	504 807

2023070625166



Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

2023070625167

2021-01-01 – 2021-12-31 (tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	4 693	475 186	63 867	543 746
Överfört i ny räkning	-	63 867	-63 867	-
Utdelning till aktieägare	-	-137 083	-	-137 083
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	13 892	13 892
Utgående eget kapital 2021-12-31	4 693	401 970	13 892	420 555

2022-01-01 – 2022-12-31 (tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	4 693	401 970	13 892	420 555
Överfört i ny räkning	-	13 892	-13 892	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	285	285
Utgående eget kapital 2022-12-31	4 693	415 862	285	420 840



Rapport över kassaflöden för moderbolaget

Tkr	Not	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		285	13 892
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Utdelning från dotterföretag		-	-
Nedskrivning av aktier i dotterföretag		-	-
Finansiella intäkter		-19 808	-31 424
Finansiella kostnader		8 657	2 439
		-10 866	-15 093
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar	21	-4	172 968
Förändring av rörelseskulder		3 460	-9 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 410	148 655
Investeringsverksamheten			
Förändring i fordringar hos koncernbolag		5 472	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5 472	-
Finansieringsverksamheten			
	28		
Utbetald utdelning		-	-137 083
Amortering av aktieägarlån		-	-2 219
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-139 302
Årets kassaflöde		-1 938	9 353
Likvida medel vid årets början		13 075	3 722
Likvida medel vid årets slut	24	11 137	13 075

2023070625168



Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncerner* tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under not 5 Väsentliga redovisningsprinciper, Moderbolagets redovisningsprinciper.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade standards med tillämpning efter 2022 bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Ingen ändring av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2022 har haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som är värderade till verkligt värde.

Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusentals kronor (Tkr/tkr).

Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 7.

Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Tillgångsförvärv alternativt rörelseförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. En individuell bedömning sker för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte omfattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Ett bolagsförvärv är ett rörelseförvärv om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer i koncernen

klassificeras bolagsförvärv vanligtvis som tillgångsförvärv då det primära syftet normalt är att förvärva bolagets fastighet/-er.

Tillgångsförvärv

Vid förvärv av dotterföretag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Den initialt frändragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut. Transaktionskostnader läggs till och eventuell rabatt för uppskjuten skatt reducerar anskaffningsvärdet för förvärvade tillgångar. Vid första omvärderingstillfället redovisas rabatten för latent skatt i resultatet och vid försäljning av tillgången redovisas lämnad skatterabatt i rearesultatet.

Villkorade köpeskillingar tas upp till det värde som sannolikt kommer att falla ut. Fram till dess att betalning utgår, redovisas den villkorade köpeskillingen som en finansiell skuld.

Rörelseförvärv

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. I de fall förvärvet inte avser 100 procent av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Koncernen redovisar innehav utan bestämmande inflytande till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Areim Fastigheter 2 AB. Bestämmande inflytande föreligger om Areim Fastigheter 2 AB har inflytande över investeringsobjektet, är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om verkligt inflytande föreligger. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter som uppkommer redovisas direkt i årets resultat med undantag för transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument.

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

Joint venture

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andel i joint ventures motsvaras av koncernens andel i företagets eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. Koncernens andel i företagets resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden redovisas i koncernens resultat som "Resultat från joint venture". Resultatandelarna minskade med erhållna utdelningar från företagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andel i joint ventures. Koncernens andel av övrigt totalresultat i joint ventures redovisas på en separat rad i koncernens övriga totalresultat.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Intäkter

Hysesintäkter (leasingavtal)

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från leasingavtal aviserar i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl index samt fastighetsskatt medan serviceintäkter avser all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, kyla, sopor, marknadsföring och övriga driftkostnader. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I och med att rabatter har utgivits i anslutning till Covid 19-pandemin har i förekommande fall modifiering av hyresavtal skett. Nedsättningen av hyran, tillika det statliga stöd som kompenserar för nedsättningen, har periodiserats över kontraktets återstående löptid.

Statliga bidrag redovisas i rapport över finansiell ställning som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för, såvida inte villkoren för att erhålla bidraget uppfylls efter att de relaterade kostnaderna har redovisats. I dessa fall redovisas bidraget i den period under vilken företaget erhåller en fordran på staten.

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då kontrollen över tillgången övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande fysisk besittning, rätten till betalning, köparens godkännande av fastigheten samt när huvudsakliga risker, förmåner och legal äganderätt övergår till köparen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vanligtvis redovisas intäkter från försäljning av fastigheter på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet.

Administrationskostnader

Administrationskostnader utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel, vinst vid förändringar i verkligt värde på derivat samt i förekommande fall valutakursvinster på finansiella tillgångar och skulder. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån, förlust vid förändringar i verkligt värde på derivat samt i förekommande fall valutakursförluster på finansiella tillgångar och skulder. Räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella

lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen främst aktuellt vid större ny-, till- eller ombyggnader av förvaltningsfastigheter.

Leasingavtal

Varken koncernen eller bolaget är leasetagare till några väsentliga leasingavtal. Koncernen beaktar hyreskontrakt som operationella leasingavtal.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt.

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

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

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns räntebärande skulder, leverantörsskulder, övriga skulder samt derivat. Kundfordringar redovisas när de är uppkomna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller företaget inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckt. Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument klassificeras och värderas utifrån koncernens affärsmodell samt hur karaktären på de kontraktensliga kassaflödena ser ut.

Finansiella tillgångar

IFRS 9 innehåller tre principiella klassificeringskategorier för finansiella tillgångar: Värderade till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat och verkligt värde via resultatet. Klassificeringen av finansiella tillgångar enligt IFRS 9 är generellt baserat på företagets affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. De kategorier som är tillämpliga för koncernen avseende finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultatet. En finansiell tillgång värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden om den innehas i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Areim Fastigheter 2 AB:s finansiella tillgångar som ingår i denna kategori är kundfordringar, likvida medel, fordran till joint venture samt övriga fordringar. Finansiella tillgångar i denna kategori redovisas efter avdrag för förväntade kreditförluster. Likvida medel samt övriga tillgångar med kort

löptid redovisas till nominellt värde. Areim Fastigheter 2s övriga finansiella tillgångar redovisas till verkligt värde via resultatet. I denna kategori ingår derivat med positiva värden. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat för vilket säkringsredovisning inte tillämpas eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Efterföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Räntekostnader och vinster eller förluster vid borttagning från balansräkningen redovisas i resultatet. Främst koncernens räntebärande skulder ingår i denna kategori. Leverantörsskulder och andra korta rörelseskulder som utgör finansiella skulder redovisas med anledning av den korta löptiden till nominellt värde. Finansiella skulder redovisade till verkligt värde via resultatet utgörs av derivat med negativt värde.

Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsgdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder derivat av finansiella instrument för att reducera ränteriskerna och valutarisker. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt och/eller skyddas med räntetak mot större räntehöjningar. Koncernen redovisar derivat som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultatet. Säkringsredovisning tillämpas inte. Derivatinstrumentens löpande betalningar, tillika omvärderingseffekter vid värdering till verkligt värde, redovisas i finansnettot.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas som övriga fordringar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Byggnadsinventarier klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde enligt nivå 3 i hierarkin för verkligt värde i IFRS 13. Verkliga värden är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms till det lägsta av verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten med tillägg för nedlagda kostnader och verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det 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 det 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, uträngas och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder är 3–10 år.

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen. Vid varje balansdag görs en bedömning för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Nedskrivningar av andelar i joint ventures och materiella anläggningstillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning av tillgångar reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation *RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021)*. Även Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att

2023070625175

moderbolaget 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. Bestämmelser i RFR 2 som avser utökade upplysningskrav i årsredovisningen i förhållande till IFRS har endast beaktats för det fall de gäller för mindre privata aktiebolag.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* respektive IAS 7 *Rapport över kassaflöden*.

De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Leasingavtal

Bolaget är varken leasetagare eller leasegivare.

Utdelning

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter. Anteciperad utdelning redovisas som resultat från andelar i koncernföretag

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Koncernbidrag

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

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Not 6 Uppgifter om moderbolaget

Areim Fastigheter 2 AB är ett svenskregistrerat privat aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Norrlandsgatan 18, postnr 111 43 Stockholm, Sverige.

Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget, även benämnt Bolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende Koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

Information om antaganden som gjorts vid värdering till verkligt värde framgår av följande noter:

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Not 27 Derivatinstrument

Not 32 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde

Värderingen baseras, såsom anges i not 16, på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och ett riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

Värdering av derivatinstrument till verkligt värde

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument, de hamnar därmed i kategorin finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. De verkliga värdena på dessa räntederivat per 31 december 2022 uppskattades av två oberoende externa parter.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på underskottsavdrag tas enbart upp som tillgång i Koncernen eller i Bolaget då det bedöms som sannolikt att underskottet kommer att kunna nyttjas mot framtida överskott.

Not 8 Hyresintäkter

Tkr	Koncernen	
	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31
Hysesintäkter	72 077	73 592
Serviceintäkter	12 879	10 122
Hysesintäkter	84 956	83 714

Serviceintäkter avser tillägg till hyran för att täcka specificerade kostnader såsom till exempel el, värme, kyla, sopor, marknadsföring samt övriga driftkostnader

Rabatter kopplat till det statliga stödet har lämnats med 0 (237) tkr, varav Koncernens resultat har belastats med 0 (118) tkr.

Not 9 Leasingavtal

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt leasingavtal (hyresavtal). Nytecknade leasingavtal tecknas normalt på 3-7 år. När hyresavtalen löper ut förlängs de normalt om de inte sägs upp av endera parten. Nedan presenteras en löptidsanalys av leasingfordringar, vilket visar de odiskonterade kontrakterade leasingavgifterna som ska erhållas efter balansdagen:

Tkr	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	68 223	62 516
Mellan ett och två år	61 332	51 050
Mellan två och tre år	56 910	40 982
Mellan tre och fyra år	39 438	38 187
Efter fyra år	108 421	134 770
Summa	334 324	327 505
Bostäder	6 585	6 390
Summa odiskonterade leasingavgifter	340 909	333 895

Not 10 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen	
	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31
Driftkostnader	-39 632	-38 865
Underhållskostnader	-9 134	-9 701
Fastighetsskatt	-8 035	-8 294
Fastighetskostnader	-56 801	-56 860

Samtliga direkta kostnader avser förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter.

Not 11 Revision

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31
<i>KPMG AB</i>				
Revisionsuppdrag	-670	-485	-420	-270
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-180	-22	-180	-22
Revisionskostnader	-850	-507	-600	-292

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Revisionsuppdraget inkluderar även övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 12 Finansiella intäkter/Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31
Ränteintäkter från finansiella tillgångar värderad till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	19 808	26 774
Ränteintäkter, fordringar joint venture	-	-	-	-
Ränteintäkter, övriga	3 869	6 588	-	-
Övriga finansiella intäkter				
Övriga finansiella intäkter	-	1 163	-	4 650
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 869	7 751	19 808	31 424
<i>varav erhållen ränta</i>	<i>4</i>	<i>10</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Varav:

Ränteintäkter för finansiella fordringar som inte värderats till verkligt värde via resultatet

- - - -

Not 13 Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31
Förluster från finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Orealiserad värdeförändring derivat	-143	-1	-	-
Räntekostnader från finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader, banklån	-22 670	-15 450	-	-
Räntekostnader, aktieägarlån	-8 706	-9 673	-8 657	-9 637
Räntekostnader, övriga	-50	-186	-9	-5
Övriga finansiella kostnader				
Övriga finansiella kostnader	-7 700	-	-	-
Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter	-39 269	-25 310	-8666	-9 642
<i>Varav betald ränta</i>	<i>-31 186</i>	<i>-21 671</i>	<i>-9</i>	<i>-7 203</i>

Varav:

Räntekostnader för finansiella skulder som inte värderats till verkligt värde via resultatet

- - - -

Not 14 Skatt

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31
Aktuell skatt	-	-1 053	-	-
Uppskjuten skatt avseende:				
- Temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	13 698	11 672	-	-
- Temporära skillnader på derivatinstrument	-	-	-	-
Skatt	13 698	10 619	-	-

Skattesats

Gällande skattesats	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%
---------------------	-------	-------	-------	-------

Avstämning av effektiv skatt (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31
<i>Resultat före skatt</i>	<i>-100 349</i>	<i>-102 141</i>	<i>286</i>	<i>13 892</i>
Skatt enligt gällande skattesats	20 672	21 041	-59	-2 862
Skatteeffekten av:				
- Ej avdragsgilla kostnader	-1 104	-13 296	-1 020	-1 136
- Ej skattepliktiga intäkter	864	4 891	-	958
- Effekt av koncernkvittning räntenetton	-	-	3 317	3 533
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skatt	-5 394	-3 415	-2 238	-493
- Försäljningar av fastigheter	-	2 722	-	-
- Effekt av förändrade skattesatser	-	-	-	-
- Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-1 340	-1 324	-	-
Skatt	13 698	10 619	-	-

Ej avdragsgilla kostnader i Koncernen avser huvudsakligen resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter och ej avdragsgilla räntekostnader på aktieägarlån. Ej skattepliktiga intäkter avser huvudsakligen resultat från joint venture.

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 Areim som förvärvar fastigheter där det skattemässiga värdet avviker från det redovisade. Det skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 829 465 tkr (794 996 tkr) per 31 december 2022, vilket innebär att uppskjuten skatt inte redovisas för motsvarande temporära skillnader om 213 170 tkr (213 170) i Rapport över finansiell ställning.

I moderbolaget avser ej avdragsgilla kostnader räntekostnader på aktieägarlån.

Not 15 Dotterföretag där väsentligt innehav utan bestämmande inflytande föreligger

Areim Fastigheter 2 AB har ett dotterföretag där väsentligt innehav utan bestämmande inflytande föreligger, Areim Property Holding 5 AB, som ägs till 54 procent.

Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Innehav utan bestämmande inflytande	
			2022-12-31	2021-12-31
Areim Property Holding 5 AB	556963-0261	Stockholm	46%	46%

Nedan visas finansiell information i sammandrag. Den finansiella informationen är beräknad enligt IFRS, inklusive justeringar till verkligt värde och justeringar till koncernens redovisningsprinciper men före eliminering av interna transaktioner mot den övriga koncernen.

Tkr	Areim Property Holding 5 AB	
	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2021-12-31
Nettoomsättning	-	-
Resultat	-204	598
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande*	-94	276
Anläggningstillgångar	-	-
Omsättningstillgångar	498	12 698
Kortfristiga skulder	-55	-51
Nettotillgångar	443	12 647
Nettotillgångar hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande*	205	4 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-192	48 317
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	762
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 009	-45 012
Årets kassaflöde	-12 201	4 067

*Koncernen kontrollerar även Areim Property Holding 6 AB i vilket det finns ett innehav utan bestämmande inflytande med 1 procent.

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, avtal mellan aktieägarna om hur medel i dotterföretaget får användas och ska fördelas mellan delägarna samt avtal med extern långivare som begränsar överföringar till delägarna.

Ovan nämnda restriktioner påverkar Areim Property Holding 5 AB:s samtliga tillgångar.

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde vid årets början	1 344 000	1 584 000
Omklassificeringar	-	-
Investeringar	57 138	18 885
Verkligt värde sålda fastigheter	-	-188 000
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-91 138	-70 885
Verkligt värde vid årets slut	1 310 000	1 344 000

Akkumulerad orealiserade värdeförändringar för kvarvarande fastigheter uppgår på balansdagen till 18 901 (110 038) tkr. Orealiserad värdeförändring under året uppgår till -91 138 (-70 885) tkr. Realiserad värdeförändring under året uppgår till -1 401 (-46 769) tkr. Avtalsenliga åtaganden för hyresgästpassningar och underhåll uppgår till 0 (19 500) tkr.

Förvaltningsfastigheterna består av två hyresfastigheter som hyrs ut till externa hyresgäster. Hyreskontrakt avseende kontor och butiker upprättas initialt på en hyrestid som normalt omfattar 3-7 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under 2022.

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

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

Fastigheterna utgörs av kontors- och handelsfastigheter främst i Malmö. En mindre del av ytorna utgörs av bostäder. Nedan anges de antaganden som använts i värderingarna av förvaltningsfastigheter, som ett snitt avseende samtliga investeringar:

Antagande	2022-12-31	2021-12-31
Genomsnittlig kontrakterad hyra	2 908 kr/kvm	2 819 kr/kvm
Bedömd marknadshyra, år 1	2 522 – 3 294 kr/kvm	2 496 – 3142 kr/kvm
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt	3,5 år	3,5 år
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	14,3 %	16,2 %
Bedömd långsiktig vakansnivå	5,4 - 6,1 %	4,9 - 5,3 %
Bedömt driftnetto, år 1	1 193 – 2 094 kr/kvm	1 037 – 1 969 kr/kvm
Inflationstakt, år 1	2,0 %	2,0 %
Inflationstakt, år 2-10	2,0 %	2,0 %
Diskonteringsränta	7,9 – 8,0 %	7,4 – 7,5 %
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	5,6 – 5,6 %	5,3 – 5,4 %

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

Bedömd marknadshyra	+/- 5 procent	+/- 87 mkr
Bedömd vakansnivå	+/- 3 procentenheter	-/+ 55 mkr
Bedömt driftnetto	+/- 5 procent	+/- 64 mkr
Diskonteringsränta	+/- 0,5 procentenheter	-/+ 48-50 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-/+ 64-76 mkr

Per bokslutsdagen har externa värderingen på samtliga förvaltningsfastigheter utförts av Savills.

Not 17 Maskiner och inventarier

Tkr	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	4 942	4 942
Nyanskaffningar	-	-
Omklassificering	-	-
Utgående anskaffningsvärde	4 942	4 942
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 196	-1 303
Omklassificering	-	-
Årets avskrivningar	-916	-893
Utgående avskrivningar	-3 112	-2 196
Bokfört värde	1 830	2 746

Maskiner och inventarier utgör möbler och inredning i koncernens fastighet Lybeck 10.

Not 18 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på		
- förvaltningsfastigheter	52 956	66 625
- derivatinstrument	-29	0
Uppskjuten skatteskuld	52 927	66 625

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattemässiga underskott	393 352	363 282	215 518	200 766
Summa	393 352	363 282	215 518	200 766

De skattemässiga underskottsavdragen förfaller inte enligt rådande skatteregler. Uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag har redovisats för den del som Koncernen sannolikt kommer att kunna nyttja mot framtida beskattningsbara vinster.

Not 19 Resultat från joint venture/Andel i joint venture

Koncernen

Koncernen äger 50 procent i Sjöstadsbo AB (556943-7956), vilket är ett joint venture som ska uppföra och sälja bostadslägenheter i Stockholm.

Tkr	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	15 197	156 138
Utdelning	-12 500	-155 000
Resultat från joint venture	10 649	14 059
Andel i joint venture	13 346	15 197

Koncernens andel är 50 procent och innehavet konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Redovisad andel motsvarar koncernens andel av joint venture-företagens egna kapital med tillägg av transaktionskostnader i samband med förvärv. Det föreligger restriktioner för Koncernen att använda tillgångar från joint venture-företagen 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 joint venture-företagen får användas.

Ovan nämnda restriktioner påverkar joint venture-företagens samtliga tillgångar.

Nedan visas Sjöstadsbo koncernens hela resultat- och balansräkning.

Resultaträkning Sjöstadsbo AB koncernen	2022-01-01- -2022-12-31	2021-01-01- -2020-12-31
Tkr		
Rörelseintäkter	3 262	5 432
Rörelsekostnader	-4 097	-4 269
Resultat vid försäljning av fastighet	-1 619	16 859
Rörelseresultat	-2 454	18 022
Ränteintäkter	325	-
Räntekostnader	-	-
Resultat före skatt	-2 129	18 022
Skatt	-	-
Årets resultat	-2 129	18 022
Balansräkning Sjöstadsbo AB koncernen		
Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar	-	-
Omsättningstillgångar	49 557	74 301
Varav kassa och bank	48 781	72 643
Summa tillgångar	49 557	74 301
Eget kapital	26 873	54 003
Långfristiga finansiella skulder	-	-
Kortfristiga finansiella skulder	22 684	20 298
Summa eget kapital och skulder	49 557	74 301

Avtalsenliga åtaganden uppgår till - (-) miljoner kronor då entreprenadavtal för uppförande av byggnader, inklusive exploateringsavtal, markarbeten och garage till fullo övergått till bostadsrättsföreningar.

Not 20 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	154 391	154 391
Nedskrivning av andelar	-	-
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>154 391</i>	<i>154 391</i>
Andelar i koncernföretag	154 391	154 391

Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från andelar i koncernföretag".

**Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag
 2022-12-31**

Dotterföretag	Organisations- Nummer	Säte	Antal andelar	Ägar- andel (kapital och röster) i %	Redovisat värde (tkr)
<i>Direkt ägda dotterföretag</i>					
Areim Holding 2 AB	556904-5627	Stockholm	500	100	154 391
<i>Indirekt ägda dotterföretag</i>					
Areim Sjöstads AB	556949-3934	Stockholm	500	100	-
Areim Property Holding 5 AB	556963-0261	Stockholm	78 100	54	-
Areim Property Holding 6 AB	556975-8054	Stockholm	50 000	99	-
Areim Malmö City AB	556974-4989	Stockholm	50 000	99	-
Areim Malmö Lybeck AB	556974-4971	Stockholm	50 000	99	-
Areim Malmö Hamburg AB	556974-4963	Stockholm	50 000	99	-
Areim Property Holding 7 AB	559021-1222	Stockholm	500	100	-
Areim Property Holding 11 AB	559051-7958	Stockholm	1 000	100	-
Areim Property Holding 9 AB	559051-7925	Stockholm	1 000	100	-
Areim Property Holding 10 AB	559051-7966	Stockholm	1 000	100	-
Andelar i koncernföretag					154 391

Not 21 Fordringar på koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	168 758	306 142
Kapitaliserad ränta	26 774	28 439
Tillkommande fordringar	13 409	8 550
Amorteringar	-18 880	-174 373
Fordringar på koncernföretag	190 061	168 758

Not 22 Kundfordringar

Koncernen

Befarande kundförluster

Principen i koncernen är att betrakta kundfordringar som befarande kundförluster när de är förfallna över 60 dagar.

Principen för bedömning av befarande kundförluster har fastställts utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för befarande kundförluster.

Tkr	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-1 505	-5 194
Tillkommande befarande kundförluster	-823	-614
Återvunna kundförluster	81	820
Konkurser	909	3 483
Befarade kundförluster	-1 338	-1 505

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster och uppgår till 1 105 (526) tkr.

Moderbolaget

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

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda fastighets-/rörelsekostnader	5 380	3 460	1 752	1 748
Upplupna hyresintäkter	1 287	909	-	-
Upplupna ränteintäkter från koncernföretag	-	-	19 808	26 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 667	4 369	21 560	28 523

Not 24 Likvida medel/Kassa och bank

Likvida medel i Koncernen består av banktillgodohavanden och inkluderar per den 31 december 2022 0 (0) miljoner kronor som enligt låneavtal är begränsade för användning i den dagliga verksamheten men med bankens godkännande kan användas för investeringar.

Kassa och bank i Moderbolaget avser banktillgodohavanden.

Not 25 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A	4 053 041	86,36%	1	4 053 041	40,52%
B	50 000	1,07%	1	50 000	0,50%
C	590 000	12,57%	10	5 900 000	58,98%
Summa	4 693 041	100,00%		10 003 041	100,00%

Fritt eget kapital

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

Not 26 Räntebärande skulder

I det följande framgår information om Koncernens och moderbolagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om Koncernens och moderbolagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 33.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Banklån	831 619	838 122	-	-
Finansieringskostnader/intäkter	5 406	2 768	-	-
<i>Banklån netto</i>	<i>837 025</i>	<i>840 890</i>	-	-
Aktieägarlån	82 129	81 898	81 080	81 080
<i>Summa långfristiga räntebärande skulder</i>	<i>919 154</i>	<i>922 788</i>	<i>81 080</i>	<i>81 080</i>
Banklån	-	-	-	-
<i>Summa kortfristiga räntebärande skulder</i>	-	-	-	-
Räntebärande skulder	919 154	922 788	81 080	81 080

Villkor och återbetalningstider

Villkor avseende Koncernens banklån, aktieägarlån och övriga lån framgår av tabell nedan. Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 1 037 200 (1 037 200) tkr genom pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter. Det finns även säkerheter i form av aktier i dotterföretag, bankmedel samt med rättigheter enligt förvärvs- och försäkringsavtal, se även not 30.

Förfallostruktur År, förfall	Redovisat värde (tkr)		Genomsnittlig ränta, % *
	Kapitalförfall	Ränteförfall *	
< 1 år	-	-	-
1 – 2 år	837 025	837 025	3,89
2 – 3 år	-	-	-
3 – 4 år	-	-	-
4 – 5 år	-	-	-
> 5 år	-	-	-
Aktieägarlån	82 129	82 129	10,00
Summa	919 154	919 154	4,43

* Inkluderar räntesäkring

Not 27 Derivatinstrument

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	0	1	-	-
Inköp	765	-	-	-
Värdeförändringar	-143	-1	-	-
Derivatinstrument	622	-	-	-

Räntederivat (tkr)					
Typ	Nominellt belopp	Redovisat belopp	Förfalldag	Räntevillkor, %	
				Fast	Rörlig
Räntetak	450 000	0	2023-09-29	3,5 %	N/A
Totalt	450 000	0			

Räntetakavtal som innebär att om Stibor 3M överstiger 3,5 %, erhålles ett räntedifferensbelopp.

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under finansiella intäkter och kostnader. Se vidare not 12 och 13.

Verkligt värde för räntetak 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 28 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen 2022-01-01 - 2022-12-31 (tkr)	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	922 788	-	-	922 788
<i>Kassaflödespåverkande</i>				
Upptagna/amortering lån	196	-	-	196
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>				
Avskrivning aktiverade finansieringskostnader/intäkter	-3 865	-	-	-3 865
Skulder i sålda koncernföretag	-	-	-	-
Kapitaliserad ränta	35	-	-	35
Vid årets slut	919 154	-	-	919 154

Moderbolaget 2022-01-01 - 2022-12-31 (tkr)	Långfristiga skulder		Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	81 080		-	81 080
Upptagna/amortering lån	-		-	-
Vid årets slut	81 080		-	81 080

Koncernen 2021-01-01 - 2021-12-31 (tkr)	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	1 042 881	-	13 331	1 056 212
<i>Kassaflödespåverkande</i>				
Upptagna/amortering lån	-2 085	-	-13 331	-15 416
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>				
Avskrivning aktiverade finansieringskostnader/intäkter	-8 242	-	-	-8 242
Skulder i sålda koncernföretag	-109 792	-	-	-109 792
Kapitaliserad ränta	26	-	-	26
Vid årets slut	922 788	-	-	922 788

Moderbolaget 2021-01-01 - 2021-12-31 (tkr)	Långfristiga skulder		Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	83 299		-	83 299
Upptagna/amortering lån	-2 219		-	-2 219
Vid årets slut	81 080		-	81 080

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	11 445	8 539	-	-
Upplupna räntekostnader, aktieägarlån	11 145	2 474	619	608
Upplupna fastighetskostnader	5 475	2 925	-	-
Övriga upplupna kostnader	-	-	12 716	2 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 065	13 938	13 335	3 047

Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2020-12-31
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	1 037 200	1 037 200	-	-
Andelar i koncernföretag	244 712	274 275	-	-
<i>I form av ställda säkerheter för joint venture skulder</i>				
Andel i joint venture	50 000	50 000	-	-
Ställda säkerheter	1 331 912	1 361 475	-	-

*I Koncernen finns rättigheter enligt försäkrings- och förvärvsavtal som ställda säkerheter för banklånen. För närvarande har dessa inget redovisat värde.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skadeslöshetsförbindelse	0	392 368	-	-
Borgensåtaganden	50 000	50 000	50 000	50 000
Eventalförpliktelser	50 000	442 368	50 000	50 000

Bolagets joint venture-partner har gått i borgen för joint venture-koncernens bankkulder samt för blivande bostadsrättsföreningars bankkulder och eventuell återbetalningsskyldighet för upplåtna bostadsrätter fram till ett år efter att slutlig kostnad redovisats på föreningsstämman. Ett dotterföretag i Koncernen har lämnat en skadeslöshetsförbindelse för hälften av infriat borgensbelopp. Därtill har moderbolaget gått i borgen för 50 miljoner kronor av skadeslöshetsförbindelsen. Sannolikheten för en reglering av skadeslöshetsförbindelsen eller borgensåtagandet bedöms som liten.

Not 31 Försäljning av dotterföretag

Tkr	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Sålda tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	-	97 472
Rörelsefordringar	-	11 540
Likvida medel	-	9 153
Summa tillgångar	-	118 165
Räntebärande skulder	-	109 792
Kortfristiga rörelseskulder	-	2 369
Summa avsättningar och skulder	-	112 161
Köpeskilling	-	50 452
- varav inbetald	-	40 322
Avgår: Likvida medel i de sålda verksamheterna	-	-9 153
Försäljningskostnader, betalda	-	-1 658
Påverkan på likvida medel	-	29 511

Not 32 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

Koncernen 2022-12-31 (tkr)	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Derivatinstrument	-	-	-	-	-	2
Kundfordringar	1 105	-	-	1 105	-	
Övriga fordringar	1 044	-	-	1 044	-	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 667	-	-	6 667	-	
Likvida medel	24 527	-	-	24 527	-	
Summa	33 343	-	-	33 343	-	
<i>Finansiella skulder</i>						
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	919 438	919 438	-	
Leverantörsskulder	-	-	9 035	9 035	-	
Övriga skulder	-	-	1 998	1 998	-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	28 065	28 065	-	
Summa	-	-	958 536	958 536	-	

2023070625189

Koncernen 2021-12-31 (tkr)	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings värde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
Finansiella tillgångar						
Derivatinstrument	-	-	-	-	-	2
Kundfordringar	526	-	-	526	-	
Övriga fordringar	750	-	-	750	-	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 369	-	-	4 369	-	
Likvida medel	82 605	-	-	82 605	-	
Summa	88 250	-	-	88 250	-	
Finansiella skulder						
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	923 234	923 234	-	
Leverantörsskulder	-	-	6 835	6 835	-	
Övriga skulder	-	-	1 388	1 388	-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	13 938	13 938	-	
Summa	-	-	945 395	945 395	-	

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder skiljer sig inte väsentligt åt från verkligt värde.

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst använts för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrument som redovisas i tabellen ovan.

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.

Långfristiga fordringar

Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet.

Långfristiga räntebärande skulder

Verkligt värde av räntebärande skulder med en rörlig ränta uppskattas motsvara redovisat värde. Fasträntelån värderas till verkligt värde genom att diskontera framtida kassaflöden. Den räntesats som används för att fastställa verkligt värde på fasträntelån är swapränta för samma period som räntan är fastställd plus marginal. Då koncernen och moderbolaget inte hade några fasträntelån under räkenskapsåret 2022 har några sådana beräkningar inte gjorts, värdet per 31 december 2022 beräknades med räntesatsen 3,89%.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kundfordringar och leverantörsskulder med en kvarvarande livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Kundfordringar och leverantörsskulder med en livslängd överstigande sex månader diskonteras i samband med att verkligt värde fastställs. Verkligt värde för övriga kortfristiga skulder och fordringar anses motsvara redovisat värde.

Not 33 Kapitalhantering och finansiella risker

Kapitalhantering

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

Koncernens finansiella målsättning är att ha en genomsnittlig extern belåning, det vill säga exklusive aktieägarlån, 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 den 31 december 2022 uppgick till 60 (59) procent. Belåningsgraden är beräknad utifrån banklån och inte låneskuld.

Koncernen uppfyllde under 2022 de externa kapitalkraven, i form av krav på belåningsgrad (låneskuld i förhållande till fastighetsvärdering), räntetäckningsgrad (resultat före finansiella poster i förhållande till externa finansiella kostnader) samt egen kapitalandel (eget kapital, inklusive aktieägarlån, i förhållande till balansomslutning).

Finansiella risker

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker inkluderande kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och koncentrationsrisk.

Kreditrisk

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

Kreditrisken avseende Koncernens banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade banker med en rating för kortfristig upplåning på minst A-1 (Standard & Poor's), F1 (Fitch) eller P-1 (Moody's). Koncernens likvida medel står på bankkonto hos en bank vars rating för kortfristig upplåning är A-1 (Standard & Poor's).

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanterats 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 2 (2) miljoner kronor. När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

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.

Följande tabell utvisar Koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen är upprättad baserad på ej diskonterade kassaflöden.

Koncernen

2022-12-31 Tkr	Redovisat belopp	Totala kontrakterade kassaflöden ¹⁾	< 1 mån	1-3 mån	3 mån – 1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	837 025	893 961	-	8 134	24 401	861 426	-
Aktieägarlån	82 129	86 209	-	-	86 209	-	-
Skatteskulder	585	585	-	585	-	-	-
Leverantörs- skulder	9 035	9 035	9 035	-	-	-	-
Övriga skulder	1 997	1 997	1 997	-	-	-	-
Upplupna kostnader	16 620	16 620	3 856	-	12 764	-	-
Summa	947 391	1 008 407	14 888	8 719	123 374	861 426	-

2021-12-31 Tkr	Redovisat belopp	Totala kontrakterade kassaflöden ¹⁾	< 1 mån	1-3 mån	3 mån – 1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	838 122	878 792	-	4 067	12 201	862 524	-
Aktieägarlån	81 898	90 088	-	-	90 088	-	-
Skatteskulder	616	616	-	616	-	-	-
Leverantörs- skulder	6 835	6 835	6 835	-	-	-	-
Övriga skulder	1 388	1 388	1 388	-	-	-	-
Upplupna kostnader	5 387	5 387	2 925	-	2 462	-	-
Summa	934 246	983 106	11 148	4 683	104 751	862 524	-

¹⁾Totala kontrakterade kassaflöden för banklån samt aktieägarlån innehåller även kontrakterad ränta på dessa. Stibor antas vara oförändrad vid beräkningen av räntan.

Marknadsrisk

Risk relaterad till fastighetsinvesteringar

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

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

Förändringar i ovanstående faktorer kan påverka värdet på Koncernens tillgångar och därmed även Koncernens resultat.

Ränterisk

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

Koncernen investerar huvudsakligen i tillgångar som hyrs ut på längre tid till fasta belopp till externa parter. Koncernens ambition är att generera stabila kassaflöden från sina investeringar. För att uppnå detta måste

även finansieringen ske till fast ränta. I syfte att reducera risken för att ränteförändringar påverkar kassaflödet från investeringarna ingår Koncernen kontrakt avseende finansiella instrument, såsom ränteswapar eller räntetak, med belopp och löptider i linje med respektive investerings finansiering och affärsplan.

För att reducera ränterisken använder Koncernen finansiella instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta och därigenom ger större förutsägbarhet i framtida kassaflöden. Per balansdagen utgör 0% (0%) av de externa lånen fasträntelån och 57% (>100 %) är säkrade via räntetak, se not 27.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på Koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar.

Koncernen

2022-12-31 Tkr	Förändring av marknadsränta	2023	2024	2025	2026	2027
Banklån	+1%	-8 370	-6 278	-	-	-
Banklån	-1%	+8 370	+6 278	-	-	-
Aktieägarlån	+/-1%	-	-	-	-	-

2021-12-31 Tkr	Förändring av marknadsränta	2022	2023	2024	2025	2026
Banklån	+1%	-8 381	-8 381	-4 190	-	-
Banklån	-1%	+8 381	+8 381	+4 190	-	-
Aktieägarlån	+/-1%	-	-	-	-	-

Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som företagsledningen anser rimligt möjligt under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Koncentrationsrisk

Alla fastigheter är belägna i Sverige och Koncernen är därigenom exponerad mot förändringar i den svenska ekonomin. Koncernens största hyresgäst står vid årsskiftet för 14 (13) procent av hyresintäkterna, baserat på moderbolagets aktieägares exponering mot respektive investerings hyresintäkter.

Not 34 Närstående

Areim Management AB är delägare i Bolaget.

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

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

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

Bolagets dotterföretag framgår av not 20. Bolaget har under året lämnat lån till dotterföretag om 13 409 (4 650) tkr och erhållit amortering om 18 880 (174 083) tkr.

Koncernen är delägare i ett joint venture. Transaktioner med joint venture framgår av not 19.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen 2022-12-31

Närståenderelation (tkr)	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-6 366	-	4 371	-3 383

Koncernen 2021-12-31

Närståenderelation (tkr)	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-8 032	-	2 441	-319

Moderbolaget 2022-12-31

Närståenderelation (tkr)	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Dotterföretag	-	19 808	349 870	-
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-8 323	-	1 676	-3 383

Moderbolaget 2021-12-31

Närståenderelation (tkr)	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Dotterföretag	-	26 774	335 533	-
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-5 210	-	-	-

Not 35 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

2023070625194



Not 36 INREV NAV

Net Asset Value (NAV) enligt European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV)s rekommendationer.

Enligt IFRS (tkr)	Koncernen 2022-12-31			
Totala tillgångar	1 359 141			
Totala skulder	-1 010 144			
Innehav utan bestämmande inflytande	-2 494			
Nettotillgångar (NAV) enligt IFRS	346 503			

INREV justeringar	Eget kapital	Aktieägarlån	Upplupen ränta	Totalt
Nettotillgångar (NAV) enligt IFRS	346 503	81 080	11 096	438 679
Värdering till verkligt värde:				
- uppskjuten skatt	27 927	-	-	27 927
INREV NAV	374 429	81 080	11 096	466 605

Ovanstående justeringar krävs för att beräkna NAV enligt INREVs rekommendationer. Skillnaden mellan IFRS och INREV beskrivs översiktligt nedan.

- Aktieägarlån och upplupen ränta klassas som eget kapital enligt INREV.
- Räntebärande skulder värderas till anskaffningsvärde enligt IFRS och till verkligt värde enligt INREV.
- Uppskjuten skatt värderas till den nominella lagstadgade skattesatsen enligt IFRS och till förväntat utfall enligt INREV.
- Joint ventures värderas enligt kapitalandelsmetoden enligt IFRS och till verkligt värde enligt INREV.

Not 37 Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	415 861 761
Årets resultat	285 776
Summa	416 147 537

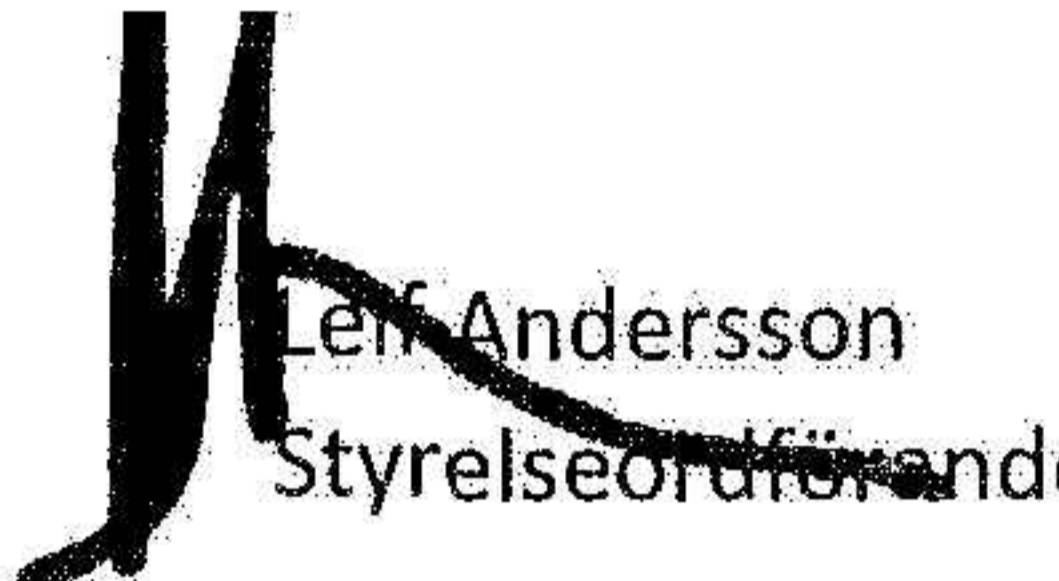
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	416 147 537
Summa	416 147 537

Styrelsens intygande

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman.

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

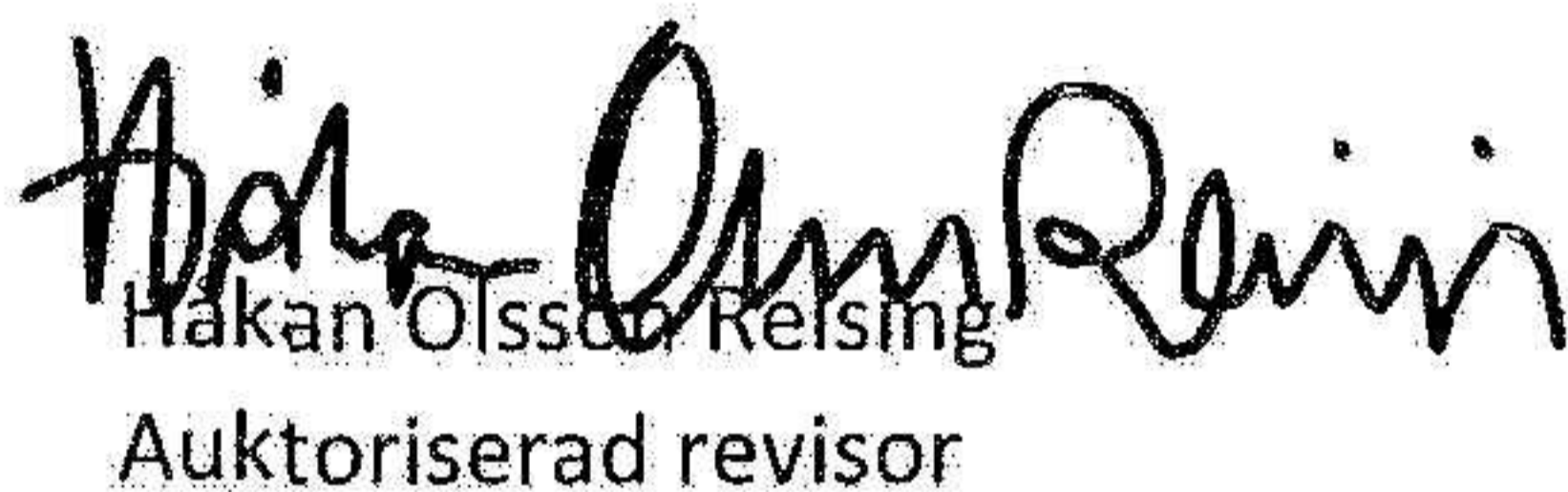

Lef Andersson
Styrelseordförande


Therese Parvik
Styrelseledamot


Erik Torai
Styrelseledamot

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

KPMG AB


Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

2023070625196

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Fastigheter 2 AB, org. nr 556895-6329

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Fastigheter 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland

de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Hakan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557488377288

Dokument

Areim Fastigheter 2 AB - IFRS Årsredovisning 2022
Huvuddokument
44 sidor
Startades 2023-03-06 12:39:55 CET (+0100) av Viktor Eriksson (VE)
Färdigställt 2023-03-06 17:19:34 CET (+0100)

Initierare

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

Signerande parter

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



A handwritten signature in black ink, appearing to be "L. Andersson".

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ANDERSSON"
Signerade 2023-03-06 12:58:42 CET (+0100)

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



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Therese Rattik".

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE RATTIK"
Signerade 2023-03-06 13:32:17 CET (+0100)

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



Håkan Olsson Reising (HOR)
Personnummer 611223-5251
hakan.reising@kpmg.se



Verifikat

Transaktion 09222115557488377288

Erik Turai

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"

Signerade 2023-03-06 12:43:10 CET (+0100)

Håkan Reising

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN REISING"

Signerade 2023-03-06 17:19:34 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>

