20250715101148

Areim Fastigheter 2 AB
Org.nr 556895-6329

Årsredovisning och koncernredovisning
2024-01-01 – 2024-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-05-08. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-05-29

Leif Andersson

areim

20250715101149

Areim Fastigheter 2 AB

Org.nr 556895-6329

Årsredovisning och koncernredovisning
2024

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101501

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 23
Not 9 Leasingavtal 23
Not 10 Fastighetskostnader 23
Not 11 Revision 24
Not 12 Finansiella intäkter/Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 24
Not 13 Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter 25
Not 14 Skatt 26
Not 15 Dotterföretag där väsentligt innehav utan bestämmande inflytande föreligger 27
Not 16 Förvaltningsfastigheter 27
Not 17 Maskiner och inventarier 29
Not 18 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld 29
Not 19 Resultat från joint venture/Andel i joint venture 29
Not 20 Andelar i koncernföretag 31
Not 21 Fordringar hos koncernföretag 31
Not 22 Kundfordringar 31
Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 32
Not 24 Eget kapital 32
Not 25 Räntebärande skulder 33
Not 26 Derivatinstrument 33
Not 27 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten 34
Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 35
Not 29 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 35
Not 30 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning 36
Not 31 Kapitalhantering och finansiella risker 37
Not 32 Närstående 40
Not 33 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut 42
Not 34 INREV NAV 42
Not 35 Vinstdisposition 43
Styrelsens intygande 43

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101511

Styrelsen upprättar följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

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 24.

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 43 700 kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 1 046 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 94 (97) miljoner kronor, rörelseresultatet till -150 (-42) miljoner kronor och resultatet efter skatt var -172 (-92) miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 1 046 (1 235) miljoner kronor och den totala balansomslutningen till 1 070 (1 259) miljoner kronor.

Moderbolagets intäkter uppgick till 0 (0) miljoner kronor, rörelseresultatet till -3 (-2) miljoner kronor och resultatet efter skatt var -172 (-192) miljoner kronor. Anteciperad utdelning från dotterbolag uppgår till 0 (0) miljoner kronor. Bolagets balansomslutning uppgick till 191 (325) miljoner kronor.

Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret

I slutet av december förlängdes fonden till slutet av 2025 genom kontraktuell likvidation. Detta innebär att under likvidationsperioden ska inga ytterligare affärer bedrivas förutom sådana affärer som är nödvändiga för att likvidera bolaget på ett ordnat sätt, d.v.s. att sälja tillgången.

Finansiering

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per datumet för avlämnandet av årsredovisningen till 813 614 Tkr, med förfall 31 mars 2025. Bolaget arbetar med att finna finansiering eller andra alternativ för att kunna hantera kommande låneförfall. Skulle de åtgärder som arbetas med inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är mycket sannolikt att dess åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen äger fastigheter och hyr ut lokaler samt bostäder i dessa.

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101152

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 31.

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

Hållbarhet

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

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

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

- Tagit fram en omfattande Net Zero-strategi på såväl fond som investeringsnivå med fokus på energieffektivisering samt ökad användning av förnybar energi.
- Etablerat ESG-faktorer, i form av klimatrelaterade respektive sociala risker, som en obligatorisk del av due diligence-processen för potentiella investeringar.
- Integrerat detaljerade ESG-mål på investeringsnivå i affärsplanerna.
- Genomfört en analys av klimatrelaterade risker fördelad mellan fysiska risker samt omställningsrisker, de senare med stöd av CRREM-verktyget.
- Formulerat en uppförandekod för leverantörer.

Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

SFDR är EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar (EU 2019/2088) vilken har som syfte att skapa en standard för hur hållbarhetsrisker avseende finansiella produkter ska redovisas. Den första delen av SFDR trädde i kraft den 10 mars 2021. Förordningen syftar till att skapa en mer hållbar finansmarknad genom att öka transparensen kring hållbarhet och hållbarhetsrisker i finansiella produkter samt ett standardiserat rapporteringsformat.
Koncernen klassificeras under Artikel 8 - Främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper i SFDR.

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101533

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

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

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

För mer information om Koncernens redovisningsprinciper se not 2.

Koncernen - Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	**2024**
% av omsättning som är linjerad med taxonomiförordningen	0%
% av driftsutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	0%
% av kapitalutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	0%

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

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Flerårsöversikt

MSEK	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Koncernen					
Hyresintäkter	94	97	85	84	96
Fastighetskostnader	-53	-68	-57	-57	-56
Rörelseresultat	-150	-42	-65	-85	56
Finansnetto	-54	-53	-35	-18	-25
Årets resultat	-172	-92	-87	-92	48
Förvaltningsfastigheter	1 046	1 235	1 310	1 344	1 584
Eget kapital	217	270	347	438	682
Balansomslutning	1 070	1 259	1 359	1 450	1 848
Årets kassaflöde	2	-8	-58	32	-1 781
Soliditet %	20,3	21,5	25,5	30,2	36,9

Moderbolaget	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-137	-190	-	14	64
Årets resultat	-172	-192	-	14	64
Eget kapital	190	244	421	421	544
Balansomslutning	191	325	517	505	637
Soliditet %	99,8	74,9	81,4	83,3	85,4

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101154

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst
Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	357 629 169
Årets resultat	-171 876 820
Summa	185 752 349

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	185 752 349
Summa	185 752 349

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

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101555

Resultaträkning för koncernen

Tkr	Not	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31
Hyresintäkter	8,9	93 895	97 153
Fastighetskostnader	10	-52 793	-68 194
Bruttoresultat		**41 102**	**28 959**
Administrationskostnader	11	-3 944	-3 056
Rörelseresultat före värdeförändringar		**37 158**	**25 903**
Resultat från joint venture	19	132	-627
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	-187 235	-67 369
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	-14	-
Rörelseresultat		**-149 959**	**-42 093**
Finansiella intäkter	12	2 762	3 332
Finansiella kostnader	13	-56 880	-56 072
Finansnetto		**-54 118**	**-52 740**
Resultat före skatt		**-204 077**	**-94 833**
Skatt	14	32 324	2 908
Årets resultat		**-171 753**	**- 91 925**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-169 987	-90 994
Innehav utan bestämmande inflytande	15	-1 766	-931
		171 753	**-91 925**

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

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

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101556

Balansräkning för koncernen

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	1 046 000	1 235 000
Maskiner och inventarier	17	-	913
Derivatinstrument	26	-	6
Andel i joint venture	19	351	219
Summa anläggningstillgångar		**1 046 351**	**1 326 138**
Kundfordringar	22	3 142	746
Övriga fordringar		595	2 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 954	3 010
Likvida medel		18 095	16 402
Summa omsättningstillgångar		**23 786**	**22 499**
Summa tillgångar		**1 070 137**	**1 258 637**
Eget kapital	24,35		
Aktiekapital		4 693	4 693
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		212 729	264 096
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		*217 422*	*268 789*
Innehav utan bestämmande inflytande	15	*-203*	*1 563*
Summa eget kapital		**217 219**	**270 352**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25,27	1 576	75 290
Derivatinstrument	26,27	-	-
Uppskjuten skatteskuld	18	17 695	50 019
Summa långfristiga skulder		*19 271*	*125 309*
Kortfristiga räntebärande skulder	25,27	813 614	833 936
Leverantörsskulder		4 470	5 419
Skatteskulder		174	818
Övriga skulder		5 378	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	10 011	22 803
Summa kortfristiga skulder		*833 647*	*862 976*
Summa skulder		**852 918**	**988 285**
Summa eget kapital och skulder		**1 070 137**	**1 258 637**

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101577

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

2023-01-01 – 2023-12-31 (tkr)	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**4 693**	**340 190**	**344 883**	**2 494**	**347 377**
Erhållna aktieägartillskott		20 000	20 000		20 000
Utdelning till aktieägare		-5 100	-5 100		-5 100
Årets resultat / Årets totalresultat		-90 994	-90 994	-931	-91 925
Utgående eget kapital 2023-12-31	**4 693**	**264 096**	**268 789**	**1 563**	**270 352**

2024-01-01 – 2024-12-31 (tkr)	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**4 693**	**264 096**	**268 789**	**1 563**	**270 352**
Erhållna aktieägartillskott		118 620	118 620		118 620
Utdelning till aktieägare					
Årets resultat / Årets totalresultat		-169 987	-169 987	-1 766	-171 753
Utgående eget kapital 2024-12-31	**4 693**	**212 729**	**217 422**	**-203**	**217 219**

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101538

Rapport över kassaflöden för koncernen

Tkr	Not	2024-01-01-2024-12-31	2023-01-01-2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-204 077	-94 833
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Periodiserade hyresrabatter		3 697	-1 154
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	187 235	67 369
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	14	-
Resultat från joint venture	19	-132	628
Avskrivningar		913	917
Finansiella intäkter och kostnader		6 115	5 133
Värdeförändring derivatinstrument		6	938
Betald inkomstskatt		-	-
		-6 229	**-21 002**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		406	2 719
Förändring av rörelseskulder		-17 381	-19 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-23 204**	**-37 421**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 932	8 785
Försäljning av dotterföretag		-14	-
Utdelning från joint venture	19	-	12 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 946**	**21 284**
Finansieringsverksamheten	27		
Utbetald utdelning, moderbolagets ägare		-	-5 100
Erhållna aktieägartillskott		118 620	20 000
Amortering av aktieägarlån		-73 772	-6 888
Amortering av banklån	25	-18 005	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**26 843**	**8 012**
Årets kassaflöde		**1 693**	**-8 125**
Likvida medel vid årets början		16 402	24 527
Likvida medel vid årets slut		**18 095**	**16 402**

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101159

Resultaträkning för moderbolaget

Tkr	Not	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelsekostnader	11	-3 429	-2 493
Rörelseresultat		**-3 429**	**-2 493**
Resultat från andelar i koncernföretag		-140 000	-200 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	14 910	20 941
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-8 358	-8 486
Resultat efter finansiella poster		**-136 877**	**-190 038**
Lämnade koncernbidrag		-35 000	-2 000
Resultat före skatt		**-171 877**	**-192 038**
Skatt	14	-	-
Årets resultat		**-171 877**	**-192 038**

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

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101600

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	54 391	54 391
Fordringar på koncernföretag	21	117 777	106 370
Summa finansiella anläggningstillgångar		*172 168*	*160 761*
Summa anläggningstillgångar		**172 168**	**160 761**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22	-	-
Fordringar på koncernföretag		-	140 000
Övriga fordringar		62	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	14 967	21 707
Summa kortfristiga fordringar		*15 029*	*161 768*
Kassa och bank		3 722	2 789
Summa omsättningstillgångar		**18 751**	**164 557**
Summa tillgångar		**190 919**	**325 318**
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 693	4 693
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		357 629	431 047
Årets resultat		-171 877	-192 038
Summa eget kapital		**190 445**	**243 702**
Skulder			
Skulder till aktieägare	25,27	-	74 049
Summa långfristiga skulder		-	*74 049*
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		126	625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	348	6 942
Summa kortfristiga skulder		*474*	*7 567*
Skulder		**474**	**81 616**
Summa eget kapital och skulder		**190 919**	**325 318**

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101161

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

2023-01-01 – 2023-12-31 (tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**4 693**	**415 862**	**285**	**420 840**
Överfört i ny räkning		285	-285	-
Utdelning till aktieägare		-5 100		-5 100
Aktieägartillskott erhållna		20 000		20 000
Årets resultat / Årets totalresultat			-192 038	-192 038
Utgående eget kapital 2023-12-31	**4 693**	**431 047**	**-192 038**	**243 702**

2024-01-01 – 2024-12-31 (tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**4 693**	**431 047**	**-192 038**	**243 702**
Överfört i ny räkning		-192 038	192 038	-
Utdelning till aktieägare				
Aktieägartillskott erhållna		118 620		118 620
Årets resultat / Årets totalresultat			-171 877	-171 877
Utgående eget kapital 2024-12-31	**4 693**	**357 629**	**-171 877**	**190 445**

20250715101162

Rapport över kassaflöden för moderbolaget

Tkr	Not	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-171 877	-192 038
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Nedskrivning av aktier i dotterföretag		140 000	200 000
Bokslutsdispositioner		35 000	2 000
Finansiella intäkter		-14 867	-20 909
Finansiella kostnader		8 358	6 213
		-3 386	**-4 734**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	21	-34 301	-1 047
Förändring av rörelseskulder		-15 451	-13 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-53 138**	**-19 716**
Investeringsverksamheten			
Förändring i fordringar hos koncernbolag		9 500	3 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**9 500**	**3 499**
Finansieringsverksamheten	27		
Utbetald utdelning		-	-5 100
Erhållna aktieägartillskott		118 620	20 000
Amortering av aktieägarlån		-74 049	-7 031
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**44 571**	**7 869**
Årets kassaflöde		**933**	**-8 348**
Likvida medel vid årets början		2 789	11 137
Likvida medel vid årets slut		**3 722**	**2 789**

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101163

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för Hållbarhets- och 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 standarder med tillämpning efter 2024 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 2024 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

20250715101644

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 frårdragna 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 egetkapitalinstrument 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. Kapitalandels-metoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andel i joint ventures motsvaras av koncernens andel i företagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. Koncernens andel i företagens 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.

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715103165

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

Hyresintäkter (leasingavtal)
Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från leasingavtal aviseras 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.

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 hänförbara 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

20250715101666

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 realiseras, förfaller eller företaget inte länger har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts. Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering
Finansiella instrument klassificeras och värderas utifrån koncernens affärsmodell samt hur karaktären på de kontraktsenliga 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 2 AB:s 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

Transaktion 09222115557642429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101167

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 kontraktsdagen 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 hänförbara 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

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101168

oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras 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 Hållbarhets- och Finansiell rapporterings rekommendation *RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021*). Även Rådet för Hållbarhets- och finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att 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

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101690

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.

20250715101170

Not 6 Uppgifter om moderbolaget

Areim Fastigheter 2 AB är ett svenskregistrerat privat aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 30-32B, postnr 111 53 Stockholm, Sverige.

Koncernredovisningen för år 2024 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 26 Derivatinstrument
Not 30 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.

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.

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101711

Not 8 Hyresintäkter

Tkr	Koncernen	
	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31
Hyresintäkter	82 948	80 258
Serviceintäkter	10 947	16 895
Hyresintäkter	**93 895**	**97 153**

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

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	
	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	71 970	58 887
Mellan ett och två år	62 806	51 045
Mellan två och tre år	38 682	36 546
Mellan tre och fyra år	24 558	23 232
Efter fyra år	80 456	76 966
Summa	**278 472**	**246 676**
Bostäder	7 569	7 446
Summa odiskonterade leasingavgifter	**286 041**	**254 122**

Not 10 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen	
	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31
Driftkostnader	-34 199	-37 203
Underhållskostnader	-10 551	-22 951
Fastighetsskatt	-8 043	- 8 040
Fastighetskostnader	**-52 793**	**-68 194**

Samtliga direkta kostnader avser förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter.

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101172

Not 11 Revision

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31
Ernst & Young Aktiebolag				
Revisionsuppdrag	-280	-	-106	-
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	48	-693	52	-420
Revisionskostnader	**-232**	**-693**	**-54**	**-420**

Areim Fastigheter 2 AB har under året bytt revisionsbyrå från KPMG AB till Ernst & Young Aktiebolag.

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	
	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31
Ränteintäkter från finansiella tillgångar värderad till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	14 867	20 907
Ränteintäkter, övriga	2 637	3 332	43	34
Övriga finansiella intäkter				
Övriga finansiella intäkter	125	-	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 762**	**3 332**	**14 910**	**20 941**
varav erhållen ränta	*320*	*242*	*43*	*34*
Varav:				
Ränteintäkter för finansiella fordringar som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-	-	-	-

20250715101173

Not 13 Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31
Förluster från finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Orealiserad värdeförändring derivat	-6	-938	-	-
Räntekostnader från finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader, banklån	-48 442	-46 593	-	-
Räntekostnader, aktieägarlån	-8 432	-8 544	-8 358	-8 486
Räntekostnader, övriga	-	3	-	-
Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter	**-56 880**	**-56 072**	**-8 358**	**-8 486**
Varav betald ränta	*-48 442*	*-46 911*	-	-
Varav:				
Räntekostnader för finansiella skulder som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-	-	-	-

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101174

Not 14 Skatt

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende:				
- Temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	32 389	2 872	-	-
- Temporära skillnader på derivatinstrument	-65	36	-	-
Skatt	**32 324**	**2 908**	**-**	**-**

Skattesats

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

Avstämning av effektiv skatt (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31
Resultat före skatt	*-204 077*	*-94 833*	*-171 877*	*-192 038*
Skatt enligt gällande skattesats	42 040	19 536	35 407	39 560
Skatteeffekten av:				
- Ej avdragsgilla kostnader	-1 046	-1 593	-29 825	-42 204
- Ej skattepliktiga intäkter	502	670	-	-
- Effekt av koncernkvittning räntenetton	-	-	2 334	3 565
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skatt	-9 1 56	-15 705	-7 916	-921
- Skatt hänförlig till tidigare år	-16	-	-	-
Skatt	**32 324**	**2 908**	**-**	**-**

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 739 180 tkr (767 177 tkr) per 31 december 2024, vilket innebär att uppskjuten skatt inte redovisas för motsvarande temporära skillnader om 213 170 tkr (213 170 tkr) i Rapport över finansiell ställning.

I moderbolaget avser ej avdragsgilla kostnader räntekostnader på aktieägarlån.

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101175

Not 15 Dotterföretag där väsentligt innehav utan bestämmande inflytande föreligger

Areim Fastigheter 2 AB har ett dotterföretag, Areim Property Holding 5 AB, som ägs till 54%. Det föreligger ett innehav utan bestämmande inflytande om 46%.

Dotterföretag	Organisations-nummer	Säte	Innehav utan bestämmande inflytande	
			2024-12-31	2023-12-31
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	
	2024-01-01--2024-12-31	2023-01-01--2023-12-31
Nettoomsättning	-	-
Resultat	-171	-186
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande*	-79	-86
Anläggningstillgångar	-	-
Omsättningstillgångar	128	313
Kortfristiga skulder	-43	-56
Nettotillgångar	**85**	**257**
Nettotillgångar hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande*	39	118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-171	-186
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	**-171**	**-186**

*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	
	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde vid årets början	1 235 000	1 310 000
Investeringar	-1 765	-7 631
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-187 235	-67 369
Verkligt värde vid årets slut	**1 046 000**	**1 235 000**

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101776

Ackumulerad orealiserade värdeförändringar för kvarvarande fastigheter uppgår på balansdagen till -235 703 (-48 468) tkr. Orealiserad värdeförändring under året uppgår till -187 235 (-67 369) tkr. Realiserad värdeförändring under året uppgår till -14 (0) tkr. Avtalsenliga åtaganden för hyresgästanpassningar och underhåll uppgår till 0 (0) 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 2024.

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 förvaltnings-fastigheter 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 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	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Genomsnittlig kontrakterad hyra	2 951 kr/kvm	2 974 kr/kvm
Bedömd marknadshyra, år 1	2 512 - 3390 kr/kvm	2 495 - 3 294 kr/kvm
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt	3,5 år	3,5 år
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	19,2 %	15,3 %
Bedömd långsiktig vakansnivå	6,7 - 7,4 %	5,5 - 6,0 %
Bedömt driftnetto, år 1	1 171 - 1 882 kr/kvm	1 015 - 2 570 kr/kvm
Inflationstakt, år 1	2,0 %	2,0 %
Inflationstakt, år 2-10	2,0 %	2,0 %
Diskonteringsränta	8,7 - 8,9 %	8,1 - 8,2 %
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	6,7 - 6,9 %	6,0 - 6,0 %

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

Bedömd marknadshyra	+/- 5 procent	+/- 74 mkr
Bedömd vakansnivå	+/- 3 procentenheter	-/+ 48 mkr
Bedömt driftnetto	+/- 5 procent	+/- 51 mkr
Diskonteringsränta	+/- 0,5 procentenheter	-/+ 32-43 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-/+ 34-49 mkr

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

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101777

Not 17 Maskiner och inventarier

Tkr	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	4 942	4 942
Nyanskaffningar	-	-
Omklassificering	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**4 942**	**4 942**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 029	-3 112
Omklassificering	-	-
Årets avskrivningar	-913	-917
Utgående avskrivningar	**-4 942**	**-4 029**
Bokfört värde	**0**	**913**

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

Not 18 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på		
- förvaltningsfastigheter	17 695	50 084
- derivatinstrument	-	-65
Uppskjuten skatteskuld	**17 695**	**50 019**

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skattemässiga underskott	444 021	493 125	260 038	221 609
Summa	**444 021**	**493 125**	**260 038**	**221 609**

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	
	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	219	13 346
Utdelning		-12 499
Resultat från joint venture	-18	10 004
Nedskrivning andelar JV	150	-10 632
Andel i joint venture	**351**	**219**

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101178

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 **Tkr**	**2024-01-01-** **-2024-12-31**	**2023-01-01-** **-2023-12-31**
Rörelseintäkter	3 342	3 302
Rörelsekostnader	-4 045	-4 072
Resultat vid försäljning av fastighet	-6	19 538
Rörelseresultat	**-709**	**18 769**
Ränteintäkter	674	813
Räntekostnader	-	-
Resultat före skatt	**-35**	**19 581**
Skatt	-	-
Årets resultat	**-35**	**19 581**

Balansräkning Sjöstadsbo AB koncernen **Tkr**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Anläggningstillgångar	-	-
Omsättningstillgångar	21 473	23 916
Varav kassa och bank	*20 320*	*22 667*
Summa tillgångar	**21 473**	**23 916**
Eget kapital	21 348	21 383
Långfristiga finansiella skulder	-	-
Kortfristiga finansiella skulder	125	2 533
Summa eget kapital och skulder	**21 473**	**23 916**

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

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715110179

Not 20 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	54 391	154 391
Nedskrivning av andelar	-	-200 000
Lämnade aktieägartillskott	-	100 000
Ackumulerade anskaffningsvärden	*54 391*	*54 391*
Andelar i koncernföretag	**54 391**	**54 391**

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

2024-12-31

Dotterföretag	Organisations-Nummer	Säte	Antal andelar	Ägar-andel (kapital och röster) i %	Redovisat värde (tkr)
Direkt ägda dotterföretag					
Areim Holding 2 AB	556904–5627	Stockholm	500	100	54 391
Indirekt ägda dotterföretag					
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 11 AB	559051-7958	Stockholm	1 000	100	-
Areim Property Holding 10 AB	559051-7966	Stockholm	1 000	100	-
Andelar i koncernföretag					**54 391**

Not 21 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	106 370	190 061
Kapitaliserad ränta	20 907	19 809
Tillkommande fordringar	27 000	-
Amorteringar	-36 500	-103 500
Fordringar hos koncernföretag	**117 777**	**106 370**

Not 22 Kundfordringar

Koncernen

Befarande kundförluster

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

20250715101801

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	
	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-3 044	-1 338
Tillkommande befarande kundförluster	-1 075	-1 719
Återvunna kundförluster	-	2
Konkurser	445	11
Avskriven kundförlust	485	-
Befarade kundförluster	**-3 189**	**-3 044**

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster och uppgår till 3 142 (746) tkr.

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

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda fastighets-/rörelsekostnader	1 553	1 610	100	800
Upplupna hyresintäkter	401	1 400	-	-
Upplupna ränteintäkter från koncernföretag	-	-	14 867	20 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 954**	**3 010**	**14 967**	**21 707**

Not 24 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.

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101810

Not 25 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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Banklån	-	-	-	-
Finansieringskostnader/intäkter	-	-	-	-
Banklån netto	-	-	-	-
Aktieägarlån	1 576	75 290	-	74 049
Summa långfristiga räntebärande skulder	*1 576*	*75 290*	-	*74 049*
Banklån	813 614	831 619	-	-
Finansieringskostnader/intäkter	-	2 317		
Summa kortfristiga räntebärande skulder	*813 614*	*833 936*	-	-
Räntebärande skulder	**815 190**	**909 226**	-	**74 049**

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
	Kapitalförfall	Ränteförfall *	ränta, % *
< 1 år	813 614	813 614	5,16
1 – 2 år	-	-	-
2 – 3 år	-	-	-
3 – 4 år	-	-	-
4 – 5 år	-	-	-
> 5 år	-	-	-
Aktieägarlån	1 576	1 576	10,00
Summa	**815 190**	**815 190**	**5,17**

* Inkluderar räntesäkring

Not 26 Derivatinstrument

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	6	622	-	-
Inköp	-	322	-	-
Värdeförändringar	-6	-938	-	-
Derivatinstrument	**0**	**6**	-	-

Räntederivat (tkr)

Typ	Nominellt belopp	Redovisat belopp	Förfallodag	Räntevillkor, %	
				Fast	Rörlig
Räntetak	500 000	0	2024-09-30	5,5 %	N/A
Totalt	**500 000**	**0**			

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

20250715101182

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 27 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen 2024-01-01 - 2024-12-31 (tkr)	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	75 290	-	833 936	909 226
Kassaflödespåverkande				
Upptagna/amortering lån	-73 772	-		-73 772
Omklassificering	-		-17 756	-17 756
Refinansiering	-	-	-249	-249
Icke kassaflödespåverkande				
Avskrivning aktiverade finansierings-kostnader/intäkter	-	-	-2 317	-2 317
Kapitaliserad ränta	58	-	-	58
Vid årets slut	**1 576**	**-**	**813 614**	**815 190**

Moderbolaget 2024-01-01 - 2024-12-31 (tkr)	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	74 049	-	74 049
Upptagna/amortering lån	-74 049	-	-74 049
Vid årets slut	**-**	**-**	**-**

Koncernen 2023-01-01 - 2023-12-31 (tkr)	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	919 154	-	-	919 154
Kassaflödespåverkande				
Upptagna/amortering lån	-6 888	-	-	-6 888
Omklassificering	-837 025		837 025	-
Icke kassaflödespåverkande				
Avskrivning aktiverade finansierings-kostnader/intäkter	-	-	-3 089	-3 089
Skulder i sålda koncernföretag	-	-	-	-
Kapitaliserad ränta	49	-	-	49
Vid årets slut	**75 290**	**-**	**833 936**	**909 226**

Moderbolaget 2023-01-01 - 2023-12-31 (tkr)	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	81 080	-	81 080
Upptagna/amortering lån	-7 031	-	-7 031
Vid årets slut	**74 049**	**-**	**74 049**

20250715101183

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	8 699	13 436	-	-
Upplupna räntekostnader, aktieägarlån	74	6 271	-	6 213
Upplupna fastighetskostnader	1 112	3 096	-	-
Övriga upplupna kostnader	125	-	348	729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**10 011**	**22 803**	**348**	**6 942**

Not 29 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
I form av ställda säkerheter för egna skulder				
Fastighetsinteckningar	1 037 200	1 037 200	-	-
Andelar i koncernföretag	80 963	219 621	-	-
I form av ställda säkerheter för joint venture skulder				
Andel i joint venture	-	-	-	-
Ställda säkerheter	**1 118 163**	**1 256 821**	**-**	**-**

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

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skadeslöshetsförbindelse	-	-	-	-
Borgensåtaganden	-	-	-	-
Eventualförpliktelser	**-**	**-**	**-**	**-**

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101840

Not 30 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

Koncernen 2024-12-31 (tkr)	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings värde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffnin gsvärde	**Summa redovisat värde**	**Verkligt värde**	**Nivå**
Finansiella tillgångar						
Derivatinstrument	-	-	-	-	-	2
Kundfordringar	3 142	-	-	3 142	-	
Övriga fordringar	595	-	-	595	-	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 954	-	-	1 954	-	
Likvida medel	18 095	-	-	18 095	-	
Summa	**23 786**	**-**	**-**	**23 786**	**-**	
Finansiella skulder						
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 576	1 576	-	
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	813 614	813 614		
Leverantörsskulder	-	-	4 470	4 470	-	
Övriga skulder	-	-	5 378	5 378	-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	10 011	10 011	-	
Summa	**-**	**-**	**835 049**	**835 049**	**-**	

Koncernen 2023-12-31 (tkr)	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings värde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffnin gsvärde	**Summa redovisat värde**	**Verkligt värde**	**Nivå**
Finansiella tillgångar						
Derivatinstrument	-	-	-	-	-	2
Kundfordringar	746	-	-	746	-	
Övriga fordringar	2 341	-	-	2 341	-	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 010	-	-	3 010	-	
Likvida medel	16 402	-	-	16 402	-	
Summa	**22 499**	**-**	**-**	**22 499**	**-**	
Finansiella skulder						
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	75 290	75 290	-	
Kortfristiga räntebärande skulder			834 058	834 058		
Leverantörsskulder	-	-	5 419	5 419	-	
Övriga skulder	-	-	-	-	-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	22 803	22 803	-	
Summa	**-**	**-**	**937 570**	**937 570**	**-**	

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101855

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 2024 har några sådana beräkningar inte gjorts, värdet per 31 december 2024 beräknades med räntesatsen 5,16%.

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 31 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.

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per datumet för avlämnandet av årsredovisningen till 813 614 Tkr, med förfall 31 mars 2025. Bolaget arbetar med att finna finansiering eller andra alternativ för att kunna hantera kommande låneförfall. Skulle de åtgärder som arbetas med inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101186

leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är mycket sannolikt att dess åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift".

Koncernens belåningsgrad den 31 december 2024 uppgick till 76 (66) procent. Belåningsgraden är beräknad utifrån banklån och inte låneskuld.

Koncernen uppfyllde under 2024 inte 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 5,9 (4,5) 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.

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101187

Koncernen

2024-12-31 **Tkr**	Redovisat belopp	Totala kontrakterade kassaflöden[1)]	< 1 mån	1-3 mån	3 mån – 1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	813 614	824 330	-	10 716	813 614	-	-
Aktieägarlån	1 576	1 596	-	-	1 596	-	-
Skatteskulder	174	174	-	174	-	-	-
Leverantörs-skulder	4 470	4 470	4 470	-	-	-	-
Övriga skulder	5 378	5 378	5 378	-	-	-	-
Upplupna kostnader	1 186	1 186	1 112	-	74	-	-
Summa	**826 398**	**837 134**	**10 960**	**10 890**	**815 284**	-	-

2023-12-31 **Tkr**	Redovisat belopp	Totala kontrakterade kassaflöden[1)]	< 1 mån	1-3 mån	3 mån – 1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	833 936	872 570	-	12 878	859 692	-	-
Aktieägarlån	75 290	82 757	-	-	82 757	-	-
Skatteskulder	818	818	-	818	-	-	-
Leverantörs-skulder	5 419	5 419	5 419	-	-	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	-	-	-
Upplupna kostnader	9 367	9 367	3 096	-	6 271	-	-
Summa	**924 830**	**970 931**	**8 515**	**13 696**	**948 720**	-	-

[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. Lånet för fondens enda kvarvarande investering har sedan räntetaket löpt ut 2024-09-30 varit föremål för kvartalsvisa kortsiktiga förlängningar där

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101888

räntan för hela perioden har reglerats i början av ränteperioden. Per balansdagen utgör 0% (0%) av de externa lånen fasträntelån och 0% (57%) 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

2024-12-31 **Tkr**	Förändring av marknadsränta	2025	2026	2027	2028	2029
Banklån	+1%	-8 314	-	-	-	-
Banklån	-1%	+8 314	-	-	-	-
Aktieägarlån	+/-1%	-	-	-	-	-

2023-12-31 **Tkr**	Förändring av marknadsränta	2024	2025	2026	2027	2028
Banklån	+1%	-8 370	-6 278	-	-	-
Banklån	-1%	+8 370	+6 278	-	-	-
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 9 (14) procent av hyresintäkterna, baserat på moderbolagets aktieägares exponering mot respektive investerings hyresintäkter.

Not 32 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 27 000 (0) tkr och erhållit amortering om 36 500 (103 500) tkr.

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

20250715110189

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen 2024-12-31

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	41	-	374	399

Koncernen 2023-12-31

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	1 253	-	464	512

Moderbolaget 2024-12-31

Närståenderelation (tkr)	Arvodes-intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte-intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Dotterföretag	-	14 867	132 644	-
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	- 1 512	-	-	-

Moderbolaget 2023-12-31

Närståenderelation (tkr)	Arvodes-intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte-intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Dotterföretag	-	20 907	267 277	-
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	179	-	366	-389

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101900

Not 33 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per datumet för avlämnandet av årsredovisningen till 813 614 Tkr. Bolaget arbetar med att finna finansiering eller andra alternativ för att kunna hantera kommande låneförfall. Skulle de åtgärder som arbetas med inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsens bedömning är att det är mycket sannolikt att dess åtgärder kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Företagets finansiella rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

Not 34 INREV NAV

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

Enligt IFRS (tkr)	**Koncernen**
	2024-12-31
Totala tillgångar	1 070 135
Totala skulder	-852 916
Innehav utan bestämmande inflytande	-203
Nettotillgångar (NAV) enligt IFRS	**-217 422**

INREV justeringar	Eget kapital	Aktieägarlån	Upplupen ränta	Totalt
Nettotillgångar (NAV) enligt IFRS	217 422	-	-	217 422
Värdering till verkligt värde:				
- uppskjuten skatt	1 875	-	-	1 875
INREV NAV	**219 297**	**-**	**-**	**219 297**

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.

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

20250715101911

Not 35 Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst
Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	357 629 169
Årets resultat	-171 876 820
Summa	185 752 349

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	185 752 349
Summa	185 752 349

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.

Leif Andersson	Henrik Brinck Landelius	Erik Turai
Styrelseordförande	Styrelseledamot	Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557542429449 Signerat LA, HBL, ET, FH

Verifikat

Transaktion 09222115557542429449

Dokument

Areim Fastigheter 2 AB - IFRS Årsredovisning 2024
Huvuddokument
45 sidor
Startades 2025-03-25 09:05:13 CET (+0100) av Carl Berggren (CB)
Färdigställt 2025-03-27 09:07:34 CET (+0100)

Initierare

Carl Berggren (CB)
AREIM AB
carl.berggren@areim.se
+46708905106

Signerare

Leif Anderson (LA)
Areim
Personnummer 6508280135
leif.andersson@areim.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ANDERSSON"
Signerade 2025-03-25 09:07:08 CET (+0100)

Henrik Brinck Landelius (HBL)
Areim
Personnummer 7505011978
henrik.brinck.landelius@areim.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK BRINCK LANDELIUS"
Signerade 2025-03-25 09:55:24 CET (+0100)

20250715101941

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20250715101955

Verifikat

Transaktion 09222115557542429449

Erik Turai (ET)
Areim
Personnummer 6509080070
erik.turai@areim.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"
Signerade 2025-03-27 07:50:54 CET (+0100)

Fredric Hävrén (FH)
EY
Personnummer 197110240251
fredric.havren@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2025-03-27 09:07:34 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

20250715110192

Building a better working world

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 2024.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen på sidan 3 under rubriken finansiering där det framgår att bolaget har räntebärande skulder med förfall 31 mars 2025, där bolaget vid undertecknande av denna årsredovisning ej säkrat refinansiering. Skulle refinansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Transaktion 09222115557542429149 Signerat LA, HBL, FT, FH

20250715101193

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Areim Fastigheter 2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557542429149 Signerat I.A, HBL, ET, FH