ank=20240702-20240703:10764

FASTSTÄLLELSEINTYG

Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB, org. nummer 556963-5955

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

Stockholm den 14 juni 2024

Anette Ekström

Styrelseordförande

Jag intygar att denna kopia
överensstämmer med originalet
Ulrika Andersson
28/06-2024

ank=20240703;20240703103765

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB
556963-5955

Årsredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Transaktion 09222115557517898483 Signerat HE, AE, CE

ank=20240702-20240703I0765

Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB
556963-5955

ÅRSREDOVISNING FÖR INDUSTRIFASTIGHETER STORSTAD B-LJUSET AB

Styrelsen för Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Blixtljuset 4 i Stockholm.

Bolaget äger aktier i bolaget Industrifastigheter Storstad Söderby AB, org nr 559190-9329.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 683 tkr till Industrifastigheter Storstad Söderby AB.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2020/2021
Hyresintäkter (tkr)	1 608	1 443	3 919
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 158	-807	1 564
Soliditet	3%	6%	5%

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då en större lokal varit vakant under året 2022 och 2023.

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	-	1 269	117	1 436
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			117	-117	0
Årets resultat				-611	-611
Utgående balans	**50**	**0**	**1 386**	**-611**	**825**

Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB
556963-5955

ank=20240703-20240703#0787

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	1 385 928
Årets förlust	-611 405
	774 523

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	774 523
	774 523

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

Transaktion 09222115557517898483 Signerat HE, AE, CE

Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB
556963-5955

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyresintäkter		1 608	1 443
Övriga rörelseintäkter		31	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 639**	**1 443**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-784	-949
Övriga externa kostnader		-105	-122
Avskrivningar		-436	-441
Summa rörelsekostnader		**-1 325**	**-1 512**
Rörelseresultat		**314**	**-69**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	74	38
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 546	-776
Summa finansiella poster		**-1 472**	**-738**
Resultat efter finansiella poster		**-1 158**	**-807**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		547	936
Summa bokslutsdispositioner		**547**	**936**
Resultat före skatt		**-611**	**129**
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-12
ÅRETS RESULTAT		**-611**	**117**

ank=20240702-20240703:10768

Transaktion 09222115557517898483 Signerat HE, AE, CE

Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB
556963-5955

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	24 691	25 127
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 191	252
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 882**	**25 379**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	1 759	1 076
Fordringar hos koncernföretag	8	1 208	1 173
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 967**	**2 249**
Summa anläggningstillgångar		**28 849**	**27 628**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 555	1 070
Övriga fordringar		11	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119	60
Summa kortfristiga fordringar		**1 685**	**1 135**
Summa omsättningstillgångar		**1 685**	**1 135**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 534**	**28 763**

ank=20240702-20240705100769

Transaktion 09222115557517898483 Signerat HE, AE, CE

Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB
556963-5955

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 386	1 269
Årets resultat		-611	117
Summa fritt eget kapital		**775**	**1 386**
Summa eget kapital		**825**	**1 436**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		224	224
Summa obeskattade reserver		**224**	**224**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till koncernföretag		25 130	25 123
Summa långfristiga skulder		**25 130**	**25 123**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		98	39
Skulder till koncernföretag		4 046	1 373
Skatteskulder		-	64
Övriga skulder		59	116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152	388
Summa kortfristiga skulder		**4 355**	**1 980**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 534**	**28 763**

ank=20240703;20240702-20240703 0770

Transaktion 09222115557517898483 Signerat HE, AE, CE

ank=20240702;20240703;10771

Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB
556963-5955

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	
- Byggnader	100 år

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Areim Industrifastigheter Storstad LoanCo 1 AB, org nr 559238-4605, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Areim Holding 4 AB, org nr 559175-0525, med säte i Stockholm.

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

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 73 tkr (fg år 38).

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -1 545 tkr (fg år -776).

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 345	32 345
Utgående anskaffningsvärden	32 345	32 345
Ingående avskrivningar	-7 218	-6 777
Årets avskrivningar	-436	-441
Utgående avskrivningar	-7 654	-7 218
Redovisat värde	**24 691**	**25 127**

Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB
556963-5955

ank=20240702-20240703:0772

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252	-
Inköp	939	252
Utgående anskaffningsvärden	1 191	252
Redovisat värde	**1 191**	**252**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 076	478
Lämnade aktieägartillskott	683	598
Utgående anskaffningsvärden	1 759	1 076
Redovisat värde	**1 759**	**1 076**

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 173	-
Tillkommande poster	35	1 173
Utgående anskaffningsvärden	1 208	1 173
Redovisat värde	**1 208**	**1 173**

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	25 130	25 123
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	**25 130**	**25 123**

Transaktion 09222115557517898483 Signerat HE, AE, CE

Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB
556963-5955

ank=20240702#20240703#0473

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckning	24 869	24 869
Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	**24 869**	**24 869**
Summa ställda säkerheter	**24 869**	**24 869**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Helena Ekström
Styrelseordförande

Anette Ekström

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

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557517898483 Signerat HE, AE, CE

sms=20240702-20240703:10774

Verifikat

Transaktion 09222115557517898483

Dokument

2425 ÅR Industrifastigheter storstad B-ljuset AB 2023
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2024-05-20 16:13:51 CEST (+0200) av Julia Lindén (JL)
Färdigställt 2024-05-21 12:19:47 CEST (+0200)

Initierare

Julia Lindén (JL)
AREIM AB
julia.linden@areim.se
+46720710724

Signerare

Helena Ekström (HE)
Areim AB
Personnummer 760422-4027
helena.ekstrom@areim.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Helena Ekström"
Signerade 2024-05-20 20:28:24 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANETTE EKSTRÖM"
Signerade 2024-05-20 17:06:31 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ank=20240702-20240703:0775

Verifikat

Transaktion 09222115557517898483

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christer Karl Emanuelsson"
Signerade 2024-05-21 12:19:47 CEST (+0200)

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

Jag intygar att denna kopia överensstämmer med originalet
Mårten Axelsson
Mårta Andersson
28/06-2024

ank=20240703:10776

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB, org. nr 556963-5955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Transaktion 09222115557517912937 Signerat CE

ank=20240702-20240703:0777

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 Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557517912937 Signerat CE

ank=20240702-20240703#10778

Verifikat

Transaktion 09222115557517912937

Dokument

RB Industrifastigheter Storstad B-ljuset
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-21 09:31:14 CEST (+0200) av Julia Lindén (JL)
Färdigställt 2024-05-21 12:44:39 CEST (+0200)

Initierare

Julia Lindén (JL)
AREIM AB
julia.linden@areim.se
+46720710724

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christer Karl Emanuelsson"
Signerade 2024-05-21 12:44:39 CEST (+0200)

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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Areim Holding 4 AB

Org.nummer: 559175-0525

Årsredovisning och koncernredovisning

2023

areim

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Koncernen - Rapport över resultat och övrigt totalresultat	6
Koncernen - Rapport över finansiell ställning	7
Koncernen - Rapport över förändringar i eget kapital	8
Koncernen - Rapport över kassaflöden	9
Moderföretaget - Resultaträkning	10
Moderföretaget - Balansräkning	11
Moderföretaget - Rapport över förändringar i eget kapital	12
Moderföretaget - Rapport över kassaflöden	13
Redovisningsprinciper och noter	14
Årsredovisningens undertecknande	39
Revisionsberättelse	40

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Styrelsen upprättar följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023, vilket är Bolagets första koncernredovisning.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Holding 4 AB (organisationsnummer 559175-0525, "Bolaget"), med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management 4 AB (559156-2466) med säte i Stockholm. Andra ägare utgörs av svenska och internationella institutioner.

Bolaget ingår inte i någon överordnad koncernredovisning. Aktiekapitalet består endast av A-aktier, se vidare not 22.

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Resultat och finansiell ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 582,6 (615,2) miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till -340,4 (965,4) miljoner kronor för räkenskapsåret. Minskningen av hyresintäkter beror framförallt på försäljningen av EcoDC föregående år och minskningen av rörelseresultatet kan huvudsakligen förklaras av rearesultat från försäljning av EcoDC från föregående år samt negativa orealiserade värdeförändring av förvaltningsfastigheter i år. Balansomslutningen uppgick till 12 247,8 (12 719,9) miljoner kronor.

Moderföretagets rörelseresultat uppgick till -16,3 (-24,8) miljoner kronor för räkenskapsåret. Resultatet har belastats med kostnader för administrativa tjänster. Balansomslutningen uppgick till 4 215,4 (4 425,0) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I Operaportföljen har det skett en överträdelse av den hårda ICR-lånecovenanten samt den mjuka LTV-lånecovenanten under året. En waiver har undertecknats där banken har waivat ICR-covenanten (275 procent) och den mjuka LTV-covenanten (70 procent) för testdatumen 30 juni 2023 och 31 december 2023. I utbyte mot waivern har överenskommits att den stora renoveringen i en av fastigheterna i portföljen ska genomföras uteslutande med eget kapital samt att 4,2 miljoner euro har deponerats på ett spärrat konto. När belåningsgraden har sjunkit under 70 procent igen kan det insatta beloppet användas i investeringen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Koncernen har som målsättning att framtida belåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 60 procent av fastighetsvärdet. Koncernen har även som mål att säkra kassaflödesrisken i räntebetalningar på det sätt som bäst stämmer överens med affärsplanen för respektive investering. Investeringar kan ske i andra länder vilket innebär att valutarisker kan förekomma. För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 28.

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Hållbarhet

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

Hållbarhetsstrategin har delats in i tre fokusområden:
- Transition to green
- It is all about people
- Delivering on promises

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

Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

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

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

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

Koncernen har för räkenskapsåret 2023 frivilligt valt att lämna upplysning om portföljens taxonomilinjerade andel.

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

Koncernen - Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	2023	2022
% av omsättning som är linjerad med taxonomiförordningen	10%	6%
% av driftsutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	10%	6%
% av kapitalutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	10%	6%

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.

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Koncernen - Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022
Rörelseresultat	-340,380	965,431
Årets resultat	-449,807	715,764
Eget kapital	5,845,544	6,219,951
Balansomslutning	12,247,770	12,719,914
Soliditet %	48%	49%

Moderföretaget - Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseresultat	-16,294	-24,782	-7,201	-8,452	-4,107
Årets resultat	128,505	374,950	76,189	-230,108	-4,115
Eget kapital	3,833,920	3,612,720	3,323,868	2,389,649	296,088
Balansomslutning	4,215,429	4,424,978	3,935,297	2,963,636	298,274
Soliditet %	91%	82%	84%	81%	99%

Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor	
Balanserat resultat	3,705,364,736
Årets resultat	128,505,484
Summa	**3,833,870,220**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägare med A-aktier	0
Balanseras i ny räkning	3,833,870,220
Summa	**3,833,870,220**

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

tkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	6	582,600	615,169
Fastighetskostnader	7	-178,508	-239,009
Bruttoresultat		**404,092**	**376,160**
Administrationskostnader	8, 9	-90,280	-156,615
Rörelseresultat före värdeförändring		**313,812**	**219,545**
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	-687,106	123,927
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	43,896	-
Resultat från intresseföretag	18	-8,238	4,864
Realisationsresultat avyttrad verksamhet	30	-2,744	617,095
Rörelseresultat		**-340,380**	**965,431**
Värdeförändring derivatinstrument	24	-20,312	84,742
Finansiella intäkter	10	28,213	21,234
Finansiella kostnader	11	-211,190	-205,427
Finansnetto		**-203,289**	**-99,451**
Resultat före skatt		**-543,669**	**865,980**
Skatt	12	93,862	-150,216
Årets resultat		**-449,807**	**715,764**
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens		3,975	93,813
Övrigt totalresultat för året		**3,975**	**93,813**
Årets totalresultat		**-445,832**	**809,577**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-389,111	798,650
Innehav utan bestämmande inflytande		-60,696	-82,886
Årets resultat		**-449,807**	**715,764**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-385,531	889,537
Innehav utan bestämmande inflytande		-60,301	-79,960
Årets totalresultat		**-445,832**	**809,577**

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Rapport över finansiell ställning

Koncernen

tkr	Not	31-Dec-23	31-Dec-22
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	10,851,768	11,294,013
Nyttjanderättstillgångar	16	147,262	62,229
Andelar i intresseföretag	18	119,985	112,023
Finansiella placeringar	17	81,105	8,165
Derivatinstrument	24	81,187	145,916
Långfristiga fodringar	27	391,500	391,500
Fordringar hos koncernföretag	27,32	56,174	134,991
Uppskjuten skattefordran	25	-	1,932
Summa anläggningstillgångar		**11,728,981**	**12,150,769**
Derivatinstrument	24	32,643	3,516
Kundfordringar	19	6,310	24,026
Övriga fordringar	20	47,359	228,739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	108,420	52,360
Likvida medel	27	324,057	260,504
Summa omsättningstillgångar		**518,789**	**569,145**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12,247,770**	**12,719,914**
Eget kapital	22		
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		4,484,515	4,391,820
Omräkningsreserv		81,626	78,046
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		198,152	587,263
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**4,764,343**	**5,057,179**
Innehav utan bestämmande inflytande	13	1,081,201	1,162,772
SUMMA EGET KAPITAL		**5,845,544**	**6,219,951**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23	5,532,422	5,466,529
Uppskjuten skatteskuld	25	294,206	398,142
Derivatinstrument	24	26,466	23,887
Leasingskulder	16	147,262	62,229
Summa långfristiga skulder		**6,000,356**	**5,950,787**
Kortfristiga räntebärande skulder	23	204,109	91,865
Derivatinstrument	24	-	20,579
Leverantörsskulder	27	48,690	45,147
Övriga skulder	27	37,676	247,456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	111,395	144,129
Summa kortfristiga skulder		**401,870**	**549,176**
SUMMA SKULDER		**6,402,226**	**6,499,963**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**12,247,770**	**12,719,914**

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	**Eget kapital hänförligt till moder-bolagets ägare**	Innehav utan bestäm-mande inflytande	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 01/01/2022	**50**	**3,556,492**	**-12,841**	**710,039**	**4,253,740**	**1,410,733**	**5,664,473**
Transaktioner med koncernens ägare							
Nyemission					**0**	11,104	**11,104**
Erhållna aktieägartillskott		835,328			**835,328**	239,874	**1,076,202**
Återbetalda aktieägartillskott				-921,426	**-921,426**	-18,006	**-939,432**
Avyttring till innehav utan bestämmande inflytande					**0**	-400,973	**-400,973**
Årets resultat				798,650	**798,650**	-82,886	**716,764**
Årets övrigt totalresultat			90,887		**90,887**	2,926	**93,813**
Utgående eget kapital, 31/12/2022	**50**	**4,391,820**	**78,046**	**587,263**	**5,057,179**	**1,162,772**	**6,219,951**

tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	**Eget kapital hänförligt till moder-bolagets ägare**	Innehav utan bestäm-mande inflytande	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital, 01/01/2023	**50**	**4,391,820**	**78,046**	**587,263**	**5,057,179**	**1,162,772**	**6,219,951**
Transaktioner med koncernens ägare							
Nyemission					**0**		**0**
Erhållna aktieägartillskott		92,695			**92,695**		**92,695**
Återbetalda aktieägartillskott					**0**	-11,270	**-11,270**
Utdelning					**0**	-10,000	**-10,000**
Årets resultat				-389,111	**-389,111**	-60,696	**-449,807**
Årets övrigt totalresultat			3,580		**3,580**	395	**3,975**
Utgående eget kapital, 31/12/2023	**50**	**4,484,515**	**81,626**	**198,152**	**4,764,343**	**1,081,201**	**5,845,544**

Totala ovillkorade aktieägartillskott per 2023-12-31 uppgår till 4 035 231 (3 942 536) tkr.

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Rapport över kassaflöden

Koncernen

tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-543,669	865,980
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från intresseföretag	18	-8,967	-4,864
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	687,106	-123,927
Värdeförändring finansiella placeringar	17	10,800	-
Värdeförändring derivat	10	20,312	-84,742
Resultat från försäljning av rörelse	30	-34,747	-617,095
Ej reglerade finansiella intäkter och kostnader		-6,656	40,674
Avskrivningar		-	13,942
Betald inkomstskatt		161,512	-9,773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**286,691**	**80,195**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-19,805	-228,874
Förändring av rörelseskulder		193,519	-15,440
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**459,405**	**-164,119**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	15	-	-361,469
Tillkommande utgifter, investeringar i förvaltningsfastigheter	15	-675,482	-1,142,035
Försäljning av rörelse	30	-2,744	1,238,923
Avyttringar förvaltningsfastigheter	15	42,193	-
Förvärv/avyttring av licenser	15	-	2,090
Förvärv av intresseföretag	18	-	-855
Erhållen likvid finansiella tillgångar		78,817	-
Förvärv av finansiella placeringar	17	-	-
Avyttring av finansiella placeringar	17	-95,091	104
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-652,307**	**-263,242**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		92,695	835,328
Återbetalning av aktieägartillskott		-	-921,426
Utdelning		-10,000	-
Nyemission, innehav utan bestämmande inflytande		-	11,104
Erhållna aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		-	239,874
Återbetalning av aktieägartillskott, innehav utan bestämmande inflytande		-5,000	-18,006
Avyttring till innehav utan bestämmande inflytande		0	48,302
Upptagna banklån	29	528,759	699,817
Amortering banklån	29	-347,857	-799,377
Amortering leasingskulder	29	-	-14,033
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**258,697**	**81,683**
Årets kassaflöde		**65,695**	**-345,778**
Likvida medel vid årets början		260,504	602,966
Kursdifferens i likvida medel		-2,142	3,316
Likvida medel vid årets slut		**324,057**	**260,504**

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Resultaträkning

Moderföretag

tkr	Not	2023	2022
Övriga rörelseintäkter		-	2,044
Övriga rörelsekostnader	8	-16,294	-26,826
Rörelseresultat		**-16,294**	**-24,782**
Resultat från andelar i koncernföretag		111,321	382,283
Finansiella intäkter	10	15,077	8,181
Finansiella kostnader	11	-56,326	-28,425
Resultat efter finansiella poster		**70,072**	**362,039**
Förändring av periodiseringsfonder		-7,238	-
Lämnade koncernbidrag		-26,921	-
Erhållna koncernbidrag		113,360	37,693
Resultat före skatt		**132,979**	**374,950**
Skatt	12	-4,474	-
Årets resultat		**128,505**	**374,950**

Övrigt totalresultat

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Balansräkning

Moderföretag

tkr	Not	31-Dec-23	31-Dec-22
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	3,702,570	3,962,916
Fordringar hos koncernföretag	32	225,590	218,522
Andra långfristiga fordringar		500	417
Summa anläggningstillgångar		**3,928,660**	**4,181,855**
Övriga fordringar	20	-	-
Fordringar hos koncernföretag		256,413	224,308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3,937	7
Kassa och bank		26,419	18,808
Summa omsättningstillgångar		**286,769**	**243,123**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4,215,429**	**4,424,978**
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		3,705,365	3,237,720
Årets resultat		128,505	374,950
Summa fritt eget kapital		**3,833,870**	**3,612,670**
SUMMA EGET KAPITAL		**3,833,920**	**3,612,720**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		7,238	-
Summa obeskattade reserver		7,238	0
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	23	55,746	601,100
Summa långfristiga skulder		**55,746**	**601,100**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	23	167,159	65,326
Skulder till koncernföretag	23	142,377	125,767
Leverantörsskulder		3,964	-
Skatteskulder		4,474	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	551	20,065
Summa kortfristiga skulder		**318,525**	**211,158**
SUMMA SKULDER		**381,509**	**812,258**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**4,215,429**	**4,424,978**

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Rapport över förändringar i eget kapital

Moderföretag

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital, 01/01/2022	**50**	**3,247,629**	**76,189**	**3,323,868**
Överfört till ny räkning		76,189	-76,189	**0**
Erhållna aktieägartillskott		835,328		**835,328**
Återbetalda aktieägartillskott		-921,426		**-921,426**
Utdelning		0		**0**
Årets resultat			374,950	**374,950**
Utgående eget kapital, 31/12/2022	**50**	**3,237,720**	**374,950**	**3,612,720**

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
tkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital, 01/01/2023	**50**	**3,237,720**	**374,950**	**3,612,720**
Överfört till ny räkning		374,950	-374,950	**0**
Erhållna aktieägartillskott		92,695		**92,695**
Återbetalda aktieägartillskott				**0**
Utdelning				**0**
Årets resultat			128,505	**128,505**
Utgående eget kapital, 31/12/2023	**50**	**3,705,365**	**128,505**	**3,833,920**

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Rapport över kassaflöden

Moderföretag

tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		132,979	374,950
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Resultat från andelar i koncernföretag		-111,321	-382,283
Förändring periodiseringsfonder		7,238	-
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-86,439	-37,693
Skillnad mellan räntekostnad och betald ränta		-65	-
Summa för poster som inte ingår i kassaflödet		**-190,587**	**-419,976**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-36,035	-41,678
Förändring av rörelseskulder		87,564	31,080
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-6,079**	**-55,624**
Investeringsverksamheten			
Avyttring av andelar i koncernföretag		-	1,200
Förändring långfristiga fordringar		-	-416
Förändring långfristiga mellanhavanden koncern		-552,505	97,913
Lämnade aktieägartillskott till koncernföretag		-439,633	-698,661
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-992,138**	**-599,964**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		92,695	835,328
Återbetalning av aktieägartillskott		-	-921,426
Erhållen utdelning		811,300	586,931
Amortering banklån		-65,326	-
Upptagna banklån		167,159	169,749
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1,005,828**	**670,682**
Årets kassaflöde		**7,611**	**14,994**
Likvida medel vid årets början		18,808	3,814
Likvida medel vid årets slut		**26,419**	**18,808**

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper - Allmän information

Areim Holding 4 AB, organisationsnummer 559175-0525, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 30-32 B, 111 53 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderföretaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den dag som framgår av styrelsens digitala underskrift.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

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

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

Kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms inte få någon väsentlig effekt på Koncernens redovisning

Förutsättningar vid upprättande av moderföretagets och koncernens finansiella rapporter

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

Klassificering med mera

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

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/–5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 15.

Finansiella instrument

Vid värderingen av finansiella instrument till verkligt värde kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen av de finansiella instrumenten baseras på en uppskattning och bedömning av framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsränta. Diskonteringsräntan baseras på en riskfri ränta samt en uppskattning av ett riskpåslag som marknadsaktörer skulle använda vid värdering av det finansiella instrumentet. Mer information om detta framgår i not 27.

Uppskjuten skatt

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper

Intäkter

Hyresintäkter och serviceintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

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

Administrationskostnader

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

Resultat från andelar joint venture och intresseföretag

Koncernens andel av resultatet före skatt i dessa företag redovisas i "Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag", som ingår i rörelseresultatet. För mer information se avsnittet Joint ventures och intresseföretag samt not 18.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter samt räntekostnader på lån. I finansiella kostnader ingår även kostnader för derivat. Eventuella förändringar på grund av marknadsvärdering ingår i finansiella intäkter eller kostnader. Ränteintäkter och räntekostnader på fordringar respektive skulder beräknas genom tillämpning av effektiv-räntemetoden. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelningsintäkter redovisas när utdelningen blivit fastställd och när rätten att erhålla betalning bedömts som säker. Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån.

Skatt

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

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

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

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar klassificeras i enlighet med not 27.

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

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

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder klassificeras i enlighet med not 27.

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

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

Ränte- och valutaderivat

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

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

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

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

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

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 3 Redovisningsprinciper - Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.

Leasing

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförbara till förvärvet av fastigheten. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde (Nivå 3) i rapport över finansiell ställning, se not15. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodellen. Antaganden i värderingsmodellen återspeglar inkomster från löpande leasingavtal, och andra antagande som marknadsaktörer skulle använda vid prissättning av förvaltningsfastigheten under aktuella marknadsförhållanden. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

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

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

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

Joint ventures och intresseföretag

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

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

Lämnade utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 4 Moderföretagets redovisningsprinciper

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

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

Finansiella instrument

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

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

Dotterföretag

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

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

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

Not 5 Effekt av förändrade redovisningsprinciper

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 6 Hyresintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	545,182	473,142	-	-
Serviceintäkter	42,490	70,787	-	-
Övriga intäkter	-5,072	71,240	-	-
Summa hyresintäkter	**582,600**	**615,169**	**0**	**0**

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

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

Löptider för hyresavtal	2023	2022
Inom ett år	468,909	385,364
Mellan 1 år till 2 år	401,532	335,346
Mellan 2 år till 3 år	344,499	268,123
Mellan 3 år till 4 år	238,468	218,701
Mellan 4 år till 5 år	183,514	125,509
Mer än 5 år	162,914	84,048
Summa	**1,799,836**	**1,417,091**
Tillsvidareavtal, årshyra	51,471	54,806
Bostäder, årshyra	84,795	92,729

Not 7 Fastighetskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Taxebundna kostnader	-65,947	-99,968	-	-
Fastighetsskötsel	-44,395	-38,446	-	-
Reparation och underhåll	-23,914	-45,235		
Fastighetsskatt	-31,439	-28,484		
Försäkring	-5,115	-4,605		
Övriga fastighetskostnader	-7,698	-22,271	-	-
Summa fastighetskostnader	**-178,508**	**-239,009**	**0**	**0**

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

Not 8 Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-3,060	-3,892	-18	-18
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	-61	-	-	-
Övrig konsultation		-80	-	-
Summa arvoden till revisorer	**-3,121**	**-3,972**	**-18**	**-18**

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 9 Anställda och personalkostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Löner och ersättningar med mera	-	-22,009	-	-
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	-	-5,494	-	-
Sociala avgifter	-	-5,926	-	-
Summa personalkostnader	**0**	**-33,429**	**0**	**0**
Varav styrelseledamöter och VD	-	-5,537	-	-

	2023	2022	2023	2022
Medelantalet anställda				
Totalt antalet anställda i Sverige	-	34	-	-
-Varav män	-	30	-	-
-Varav kvinnor	-	4	-	-

Personalkostader samt medelantalet anställda under föregående år avsåg Eco DC-koncernen som såldes per oktober 2022.

Not 10 Finansiella intäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	13,580	7,068
Ränteintäkter övriga finansiella tillgångar	27,984	15,699	885	119
Valutakursdifferens	-	5,186	612	994
Övriga finansiella intäkter	229	349	-	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	**28,213**	**21,234**	**15,077**	**8,181**
Summa finansiella intäkter	**28,213**	**21,234**	**15,077**	**8,181**
Varav erhållen ränta	-	-	-	-

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 11 Finansiella kostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-15,565	-2,454
Räntekostnader, banklån	-164,443	-140,627	-9,759	-10,616
Räntekostnader, leasingskulder	-4,545	-4,936	-	-
Räntekostnader, övriga	19,922	-20,293	0	-3,451
Valutakursdifferens	-50,425	-28,237	-29,390	-11,904
Övriga finansiella kostnader	-11,699	-11,334	-1,612	-
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	**-211,190**	**-205,427**	**-56,326**	**-28,425**
Summa räntekostnader	**-211,190**	**-205,427**	**-56,326**	**-28,425**
Varav betald ränta	-202,624	-146,103	-9,772	-10,538

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

Not 12 Skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Periodens skattekostnad	-7,050	-2,746	-4,474	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,281	-568	-	-
Summa aktuell skatt	**-8,331**	**-3,314**	**-4,474**	**0**
Uppskjuten skatt				
Temporära skillnader derivatinstrument	3,244	-17,229	-	-
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	102,778	-129,585	-	-
Temporära skillnader finansiella placeringar	0	0	-	-
Temporära skillnader leasing	0	952	-	-
Temporära skillnader obeskattade reserver	-3,829	-1,040	-	-
Summa uppskjuten skatt	**102,193**	**-146,902**	**0**	**0**
Totalt redovisad skatt	**93,862**	**-150,216**	**-4,474**	**0**

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 12 Skatt forts	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Avstämning av effektiv skatt				
Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	111,996	-178,392	-27,394	-77,240
Skatteeffekten av:				
- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	33,582	147,281	167,128	120,925
- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-16,465	-14,954	-144,208	-43,685
- Förändring av underskottsavdrag utan mot-svarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-5,637	-26,936	0	
- Förvärvad uppskjuten skatt	-	0	-	-
- Temporära skillnader förvaltningsfastigheter, ej redovisade i resultatet	-13,098	-81,983	-	-
- Innehav utan bestämmande inflytandes andel av skattemässigt resultat i KB Trängkåren	-14,314	5,826	-	-
- Skatt hänförlig till tidigare år	-816	-568	-	-
- Skillnad i skattesats Sverige / Finland	-1,386	-490	-	-
Redovisat skatt	**93,862**	**-150,216**	**-4,474**	**0**

Uppskjuten skatt ska enligt IAS 12 Inkomstskatter redovisas avseende temporära skillnader mellan skattemässig och redovisningsmässig värdering på samtliga tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning. Dock gäller att uppskjuten skatt i vissa fall inte ska redovisas första gången en tillgång tas upp i balansräkningen, s.k. initial recognition exemption, bl. a. vid förvärv av fastigheter där det skattemässiga värdet avviker från det redovisade. Detta är av stor vikt för koncernen i de fall ett förvärv av fastighet görs där det skattemässiga värdet avviker från redovisade. Det skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 5 119 200 tkr (4 882 700) per 31 december 2023.

Se även not 25 för mer information.

Not 13 Innehav utan bestämmande inflytande

Areim Holding 4 AB äger dotterföretag med ett innehav utan bestämmande inflytande.

Dotterföretag	Org nr	Säte	Röstandel, %	Kapitalandel, %
Kommanditbolaget Trängkåren	969646-1772	Stockholm	44.54	44.54
FAGH Holding AB	559280-2325	Stockholm	6.25	6.25
AREKIM FRB24 Aps	35212078	Köpenhamn	1.5	1.5
Kiinteistö Oy Laappeenrannan Kauppatori	0797347-0	Lapppeenranta	21.21	21.21

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 13 Innehav utan bestämmande inflytande forts

Kommanditbolaget Trängkåren 969646-1772

Rapport över totalresultatet i sammandrag (tkr)	2023	2022
Årets resultat	-145,160	71,369
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**-145,160**	**71,369**
Årets resultat hänförlig till innehav utan bestämmande inflytande	**31,787**	**158,612**

Kommanditbolaget Trängkåren 969646-1772

Balansräkning i sammandrag (tkr)	31-Dec-23	31-Dec-22
Anläggningstillgångar	4,551,884	4,277,024
Omsättningstillgångar	103,728	191,785
Summa tillgångar	**4,655,612**	**4,468,809**
Uppskjuten skatteskuld	4,499	59,445
Långfristiga skulder	2,304,250	2,304,250
Kortfristiga skulder	50,024	81,130
Summa skulder	**2,358,773**	**2,444,825**
Nettotillgångar	**2,296,839**	**2,023,984**
Ackumulerat innehav utan bestämmande inflytande	**1,042,385**	**1,097,747**

Kommanditbolaget Trängkåren 969646-1772

Kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	111,972	69,486
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87,311	-40,305
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14,076	-40,428
Ökning/Minskning av likvida medel	**10,585**	**-11,247**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
Andelar i koncernföretag tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Ingående balans	3,962,916	3,470,104
Förvärv	-	-
Avyttringar	-	-
Aktieägartillskott	439,633	698,661
Försäljningar	-	-1,200
Nedskrivningar	-772,216	-204,649
Återföring nedskrivningar	72,237	-
Utgående balans	**3,702,670**	**3,962,916**

Not 14 Andelar i koncernföretag forts

Specifikation av moderföretagets direkta innehav av andelar i koncernföretag per 31 december 2022.

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %	Redovisat värde (tkr)
Areim Holding Danmark 4 AB	559210-5364	Stockholm	100%	100%	139,481
Areim Investment 4-3 AB	559210-5372	Stockholm	100%	100%	14,692
Areim Holding Finland 4 AB	559186-4995	Stockholm	100%	100%	1,008,122
Areim Investment 4-2 AB	559206-1146	Stockholm	100%	100%	1,050,070
Areim Holding 4-6 AB	559230-0916	Stockholm	100%	100%	610,865
Areim Investment 4-4 AB	559210-5422	Stockholm	100%	100%	660,631
Areim Investment 4-10 AB	559266-8163	Stockholm	100%	100%	76,369
Areim Investment 4-12 AB	559266-8148	Stockholm	100%	100%	142,340
Utgående balans					**3,702,570**

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

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Ägarandel, röster i %	Ägarandel, kapital i %
Areim Denmark Holding 1 ApS	41592141	Köpenhamn	99%	99%
Areim Investment 4-1 AB	559186-5000	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-1 Oy	2963506-9	Helsingfors	100%	100%
Areim 4-1 Oy (OREC)	2963494-7	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-9 AB	559226-2066	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-9 Oy	3198701-2	Helsingfors	100%	100%
Areim 4-9 Oy (OREC)	3209938-3	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-8 AB	559224-9832	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-7 AB	559224-9865	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-7-2 Oy	3234189-7	Helsingfors	100%	100%
Kiinteistö Oy Hämeentie 31	0118253-9	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-7 Oy	3102102-3	Helsingfors	100%	100%
Pharmadomus Oy	3176450-5	Helsingfors	100%	100%
Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 1	3176449-2	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment 4-13 AB	559266-8130	Helsingfors	100%	100%
Areim Investment4-13 Oy	3256865-3	Helsingfors	100%	100%
Areim 4-13 Oy	3256879-2	Helsingfors	100%	100%
As Oy Helsingin Viulutie 9	0123327-9	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Valtimotie 2 F	2694909-7	Helsingfors	100%	100%
As Oy Helsingin Piispantalot	0575668-3	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Valtuustokatu 6	0822062-2	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Solkikuja 4	1083209-7	Helsingfors	100%	100%
As Oy Järvenpään Sahankaari 1-3	1033992-1	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Helmikuja 4	0480597-3	Helsingfors	100%	100%
As Oy Hyvinkään Kankurinkatu 5	1088550-0	Helsingfors	100%	100%
As Oy Helsingin Tähtisaranpolku 3	2733391-3	Helsingfors	100%	100%
Etelä-Kivikon Pysäköinti Oy	2606877-5	Helsingfors	100%	100%
OmaKoti PKS Oy	3103466-8	Helsingfors	100%	100%
Etelä-Kivikon Pysäköinti Oy	2606877-5	Helsingfors	33%	33%
OmaKoti Suomi Oy	3102658-8	Helsingfors	100%	100%

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 14 Andelar i koncernföretag forts

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Ägarandel, röster i %	Ägarandel, kapital i %
As Oy Turun Asentajankatu 4 B	2850472-9	Helsingfors	100%	100%
As Oy Tampereen Ankkarinraitti 4	0848797-6	Helsingfors	100%	100%
As Oy Oulun Tietolinja 5	2226166-6	Helsingfors	100%	100%
As Oy Lappeenrannan Kievarinkatu 1	0206860-7	Helsingfors	100%	100%
As Oy Vantaan Helmikuja 2	0422963-8	Helsingfors	100%	100%
Koy Lappeenrannan Kauppatori	0797347-0	Helsingfors	100%	100%
Kiinteistö Oy Hämeentie 31	0118253-9	Helsingfors	100%	100%
Kiinteistö Oy Kaikukatu 3a	3256879-2	Helsingfors	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad AB	559206-1153	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad LoanCo 1 AB	559238-4605	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 1 AB	559206-1120	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 2 AB	559238-4589	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Uppsala AB	559226-7594	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Uppsala 1 AB	559226-7636	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 19:1 AB	559226-7602	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Vaksala-Eke 3:2 AB	556701-2157	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 20:1 HB	916671-9535	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:3 AB	559226-7610	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 27:4 AB	556694-5183	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 32:2 AB	556997-5591	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Kummelberget AB	559228-7063	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Solkraften AB	556532-9033	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 5 AB	559281-1300	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 6 AB	559281-1292	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Skarpnäck KB	969696-8800	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad B-ljuset AB	556963-5955	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Söderby AB	559190-9329	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-6 AB	559210-5406	Stockholm	100%	100%
Kommanditbolaget Trängkåren	969646-1772	Stockholm	55%	55%
FAGH Holding AB	559280-2325	Stockholm	94%	94%
Areim Industrifastigheter Storstad Holding 7 AB	559281-1284	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Diagonalen AB	559081-3076	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Stillbilden 2 AB	556090-8807	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Cirkeln AB	559222-7184	Stockholm	100%	100%
Areim Industrifastigheter Strömbrytaren 7 AB	559341-6620	Stockholm	100%	100%
Areim Investment 4-11 AB	559266-8155	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Sharp AB	556925-8444	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Boländerna 30:1 AB	559347-2011	Stockholm	100%	100%
Industrifastigheter Storstad Bågsågen 3 AB	556659-9113	Stockholm	100%	100%
AREKIM FRB24 ApS	35212078	Köpenhamn	99%	90%

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde över resultatet.

Koncernen (tkr)	2023	2022
Ingående balans	11,294,013	10,278,523
Förvärv	0	374,103
Ny-, till- och ombyggnation	669,349	1,142,035
Avyttringar	-423,084	-844,968
Värdeförändringar, orealiserade	-687,106	123,927
Värdeförändringar, realiserade	-	-
Omräkningsdifferenser	-1,404	220,393
Utgående balans	**10,851,768**	**11,294,013**

Hyreskontrakt avseende kontor och lättindustrilokaler tecknas vanligtvis på mellan 3-5 år. Om inte uppsägning sker, omförhandlas hyresavtalet med hyresgästen före utgången med avseende på hyresbelopp och övriga villkor. I Finland är det också vanligt med avtal utan fastställd hyresperiod. Samtliga förvaltningsfastigheter genererade hyresintäkter under 2023.

Värderingsmetod

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

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

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

Värderingsantaganden 31 December 2023		Kontor	Bostäder	Lättindustri
Totalt verkligt värde	*(tkr)*	6,256,407	1,394,767	3,149,325
Genomsnittlig kontrakterad hyra	*(kr/m²)*	3,063	1,819	1,285
Bedömd marknadshyra	*(kr/m² min-max)*	2 525 - 3 930	16 - 2 595	845 - 3 200
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt		5.3 år	-	3.8 år
Genomsnittlig aktuell vakansnivå		19.6%	15.2%	21.5%
Bedömd långsiktig vakansnivå	*(min-max)*	0 - 13.3 %	3 - 6.2 %	3 - 7 %
Bedömt driftnetto	*(kr/m² min-max)*	-302 - 2 773	284 - 2 011	-125 - 1 413
Inflationstakt	*(min-max)*	2.0 - 3.6%	2.0 - 3.6%	2.0 - 3.6%
Diskonteringsränta	*(min-max)*	6.2 - 8.8 %	6.2 - 8.2 %	7.7 - 11 %
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	*(min-max)*	4.1 - 6.8 %	4.2 - 6.2 %	5.5 - 9 %

Värderingsantaganden 31 December 2022		Kontor	Bostäder	Lättindustri
	(tkr)	6,426,195	1,517,900	2,826,604
Genomsnittlig kontrakterad hyra	*(kr/m²)*	3,138	2,258	1,508
Bedömd marknadshyra	*(kr/m² min-max)*	2.390 - 3.779	1.742 - 2.466	773 - 2.032
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt		4.6 years	-	3.5 years
Genomsnittlig aktuell vakansnivå		24.7%	4.9%	55.1%
Bedömd långsiktig vakansnivå	*(min-max)*	0 - 13.4%	0 - 3.6%	3 - 6.9%
Bedömt driftnetto	*(kr/m² min-max)*	548 - 2,621	372 - 2,368	126 - 1,351
Inflationstakt	*(min-max)*	2.0 - 4.4%	2.0 - 4.4%	2.0 - 4.4%
Diskonteringsränta	*(min-max)*	5.7 - 9.0%	5.8 - 7.7%	7.4 - 11.2%
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	*(min-max)*	3.7 - 6.8%	3.6 - 5.5%	5.0 - 9.0%

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 15 Förvaltningsfastigheter forts

Känslighetsanalys värdering

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

Värdepåverkan i mkr	Förändring	31-Dec-23	31-Dec-22
Marknadshyra	+/-5%	+/- 718 mkr	+/- 742 mkr
Vakansnivå	+/-3%	-/+ 27 mkr	-/+ 28 mkr
Driftnetto	+/-5%	+/- 565 mkr	+/- 580 mkr
Diskonteringsränta	+/-0,5 procentenhet	-/+ 425-447 mkr	-/+ 446-468 mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,5 procentenhet	-/+ 631-765 mkr	-/+ 768-954 mkr

Förvaltningsfastigheter – påverkan på årets resultat

Koncernen tkr	31-Dec-23	31-Dec-22
Intäkter	582,600	615,169
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-178,508	-239,009
Värdeförändringar fastigheter	-643,210	123,927

Not 16 Nyttjanderättstillgångar/Leasingavtal

	Koncernen	
Nyttjanderättstillgångar tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Ingående balans	62,229	211,484
Förvärv genom tillgångs- eller rörelseförvärv	-	-
Investeringar och tillkommande avtal	86,966	31,000
Avyttringar	-1,933	-169,455
Avskrivningar	-	-10,800
Utgående balans	**147,262**	**62,229**
Varav leasingtillgångar som klassificeras som förvaltningsfastigheter	-	-
Utgående balans	**147,262**	**62,229**

Leasingskulder tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Ingående balans	62,229	204,153
Förvärv genom tillgångs- eller rörelseförvärv	-	-
Investeringar och tillkommande avtal	86,966	34,756
Avyttringar	-1,933	-162,647
Årets amortering	-	-14,033
Utgående balans	**147,262**	**62,229**

Resultatpåverkande poster tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-	-10,800
Ränta på leasingskulder	-4,545	-4,936
Kostnader för korttidsleasing	-	-
	-4,545	**-15,736**

Kassaflödespåverkande poster tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Kassaflöden hänförliga till leasingavtal	-4,545	-14,033

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

För uppgifter om tomträttsavtalens förfallotidpunkter hänvisas till not 23.

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 17 Finansiella placeringar

I tabellen nedan framgår finansiella tillgångar värderade till verkligt värde. Finansiella tillgångar avser i år huvudsakligen andelar i en Brf kopplat till inveseringen Trädgården.

	Koncernen		Moderföretaget	
Finansiella placeringar tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Ingående balans	8,165	8,268	0	0
Förvärvade tillgångar	128,555	-	-	-
Erhållen utdelning	-30,358	-103	-	-
Värdeförändringar, orealiserade	-10,800	-	-	-
Värdeförändringar, realiserade	0	-	-	-
Sålda tillgångar	-14,457	-	-	-
Utgående balans	**81,105**	**8,165**	**0**	**0**

Not 18 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

I tabellen nedan framgår information om Koncernens innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

	Koncernen	
Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Ingående balans	112,023	106,304
Förvärv	-	855
Utdelningar	-1,005	-
Tillkommande resultatandel	8,967	4,864
Försäljning	-	-
Utgående balans	**119,985**	**112,023**

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

Specifikation av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Företagsnamn	Org. nummer	Säte	Röstandel, %	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Ankarhagen Holding AB	559343-8699	Stockholm	20.1	20.1	114,756
Etelä-Kivikon Pysäköinti Oy	2606877-5	Helsingfors	32.5	32.5	5,229

Not 19 Kundfordringar

Koncernen

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kreditförluster om 5 985 (10 355) tkr.

	Koncernen		Moderföretaget	
Förändring i förlustriskreserven	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Ingående balans	10,355	6,516	0	0
Förändring av förlustriskreserven, förändring redovisad i RR	-4,370	3,839	-	-
Utgående balans	**5,985**	**10,355**	**0**	**0**

Not 20 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Fordringar hos intresseföretag/JV	42,531	40,504	0	0
Skattekonto	4,248	179,543		
Övriga fordringar	580	8,692	-	-
Utgående balans	**47,359**	**228,739**	**0**	**0**

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	0		-
Förutbetalda fastighets-/rörelsekostnader	53,203	10,485	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	0	0	3,937	7
Upplupna ränteintäkter	50,386	27,811	-	-
Upplupna intäkter	4,831	14,064	-	-
Utgående balans	**108,420**	**52,360**	**3,937**	**7**

Not 22 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A-aktie	500,000	100.00%	1	500,000	100.00%
Summa	**500,000**	**100.00%**	**1**	**500,000**	**100.00%**

Utdelning

Styrelsen föreslår ingen utdelning för räkenskapsåret 2023.

Fritt eget kapital

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

Not 23 Räntebärande skulder

I tabellerna nedan framgår information om Koncernens och moderföretagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om Koncernens och moderföretagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 28. Förfallostruktur för leasingskulder framgår i not 28.

	Koncernen		Moderföretaget	
	31-Dec-23	**31-Dec-22**	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	5,543,366	5,483,818	-	-
Finansieringskostnader	-10,944	-17,289	-	-
Leasingskulder	147,262	62,229	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	55,746	601,100
Utgående balans	**5,679,684**	**5,528,758**	**55,746**	**601,100**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	204,109	91,865	167,159	65,326
Utgående balans	**204,109**	**91,866**	**167,159**	**65,326**
Utgående balans, räntebärande skulder	**5,883,793**	**5,620,623**	**222,905**	**666,426**

Villkor och återbetalningstider

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

Koncernen innehar åtta (sex) tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 4 546 tkr (1 867 tkr) odiskonterat. Avtalen redovisas under leasingskulder i ovan tabell. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Samtliga tomträttsavtal kommer att omförhandlas inom tidsperioden 45–55 år, vilket kommer att få en effekt på tomträttsavgäldernas storlek.

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 23 Räntebärande skulder forts

Ränte- och kreditförfallostruktur		Räntebindning		Kreditbindning	
Förfall, år	**tkr**	**Snittränta, %**	**Andel, %**	**tkr**	**Andel, %**
2024	317,863	6.38	5.5	317,863	5.5
2025	5,028,970	3.43	87.5	3,806,029	66.2
2026	400,641	4.92	7.0	1,015,824	17.7
2027	0	0.00	0.0	488,668	8.5
2028	0	0.00	0.0	0	0.0
2028>	0	0.00	0.0	119,090	2.1
Total	**5,747,474**	**3.69**	**100**	**5,747,474**	**100**

Not 24 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Vid årets början	104,966	10,097	-	-
Förvärv	2,416	6,324	-	-
Värdeförändringar, orealiserade	-20,312	84,742	-	-
Valutakursomräkning	294	3,803	-	-
Utgående balans	**87,364**	**104,966**	**0**	**0**

Derivat, tkr

Förfall, år	Ränte-swappar	Ränte-cappar	Valuta-derivat	Totalt derivat	Snittränta räntederivat, %	Strikepris räntetak, %
2024	3,789		28,854	**32,643**	-0.051	
2025	32,183	26,134	-14,805	**43,612**	1.728	1.50
2026	13,563	8,061	-10,415	**11,209**	0.010	1.25
2027				**0**		
2028				**0**		
2028>				**0**		
Total	**49,535**	**34,195**	**3,634**	**87,364**	**0.662**	**1.375**
Varav kortfristiga	*3,789*	*0*	*28,854*	**32,643**		
Varav långfristiga	*45,746*	*34,195*	*-25,220*	**54,721**		

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

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 25 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
Derivatinstrument	-	1,932	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	**0**	**1,932**	**0**	**0**
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på:				
Förvaltningsfastigheter	-270,377	-372,946	-	-
Derivatinstrument	-16,647	-21,776	-	-
Övrigt	-7,182	-3,420	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	**-294,206**	**-398,142**	**0**	**0**
Summa uppskjuten skatt	**-294,206**	**-396,210**	**0**	**0**

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Skattemässiga underskott	357,431	227,095	-	-
Summa uppskjuten skatt	**357,431**	**167,405**	**0**	**0**

De skattemässiga underskottsavdragen förfaller inte enligt rådande skatteregler.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Förutbetalda hyresintäkter	54,400	61,202	-	-
Upplupna fastighetskostnader	28,858	58,750	-	-
Upplupna övriga kostnader	0	187	257	19,705
Upplupna räntekostnader	28,137	23,990	294	360
Utgående balans	**111,395**	**144,129**	**551**	**20,065**

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 27 Finansiella instrument per kategori

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

		31-Dec-23		
Koncernen tkr	**Nivå**	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	**Summa Redovisat värde**
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	3	-	81,105	**81,105**
Långfristiga fordringar		391,500	-	**391,500**
Fordringar hos koncernföretag		56,174	-	**56,174**
Kundfordringar		6,310	-	**6,310**
Övriga fordringar		47,359	-	**47,359**
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108,420	-	**108,420**
Derivatinstrument	2	-	113,830	**113,830**
Likvida medel		324,057	-	**324,057**
Summa		**933,820**	**194,935**	**1,128,755**
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder		5,736,531	-	**5,736,531**
Leasingskulder		147,262	-	
Derivatinstrument	2	-	26,466	**26,466**
Leverantörsskulder		48,690	-	**48,690**
Övriga skulder		37,676	-	**37,676**
Upplupna kostnader		56,995	-	**56,995**
Summa		**6,027,154**	**26,466**	**5,906,358**

		31-Dec-22		
Koncernen tkr	**Nivå**	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	**Summa Redovisat värde**
Finansiella tillgångar				
Finansiella placeringar	3	-	8,165	**8,165**
Långfristiga fordringar		391,500	-	**391,500**
Fordringar hos koncernföretag		134,991	-	**134,991**
Kundfordringar		24,026	-	**24,026**
Övriga fordringar		228,739	-	**228,739**
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52,360	-	**52,360**
Derivatinstrument	2	-	149,432	**149,432**
Likvida medel		260,504	-	**260,504**
Summa		**1,092,120**	**157,597**	**1,249,717**
Finansiella skulder				**0**
Räntebärande skulder		5,558,394	-	**5,558,394**
Leasingskulder		62,229	-	
Derivatinstrument	2	-	44,466	**44,466**
Leverantörsskulder		45,147	-	**45,147**
Övriga skulder		247,456	-	**247,456**
Upplupna kostnader		82,927	-	**82,927**
Summa		**5,996,153**	**44,466**	**5,978,390**

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 27 Finansiella instrument per kategori forts

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

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

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

Värderingar enligt Nivå 3
Finansiella investeringar värderas genom internt utvecklade modeller, med indata baserade på NAV från de underliggande enheterna. Värden på vissa underliggande tillgångar och skulder justeras för att uppfylla kriterierna för verkligt värde.

Not 28 Kapitalhantering och finansiella risker

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

Koncernens finansiella målsättning är att ha en genomsnittlig extern belåning motsvarande maximalt 60 procent av fastighetsvärdet. Individuella investeringar kan ha en belåning upp till maximalt 75 procent av fastighetsvärdet. Bostadsutvecklingsprojekt kan ha en belåning upp till 100 procent.

Styrelsen är ytterst ansvarig för koncernens kapitalhantering. Styrelsen har delegerat förvaltningen till Areim AB. Koncernens verksamhet innebär investeringar i enskilda fastigheter eller i portföljer av fastigheter. Inför varje förvärv upprättas en affärsplan för investeringen som inkluderar finansiering och prognoser för de finansiella nyckeltalen med hänsyn till hur de uppfyller interna och externa krav. Inför varje investering eller avyttring analyseras även hur denna påverkar koncernens totala kapitalstruktur och finansiella nyckeltal. Kapitalhanteringen styrs och följs löpande upp genom årliga uppdateringar av affärsplaner och budgetar samt kvartalsvisa utfallsrapporter.

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

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

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

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

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. I vissa fall begärs säkerhet i form av till exempel depositioner eller bankgarantier. Vid årsskiftet fanns förfallna hyresfordringar om ett värde av 11 480 tkr (32 172). När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 28 Kapitalhantering och finansiella risker forts

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

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

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

	31-Dec-23					
Koncernen tkr	**Mindre än 3 månader**	**Mellan 3 månader - 1 år**	**Mellan 1-5 år**	**Mer än 5 år**	**Summa avtalsenliga kassaflöden**	**Redovisat värde fordringar/ skulder**
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	-59,721	-490,164	-5,524,392	-119,896	**-6,194,173**	**-5,736,531**
Leasingskulder	-	-4,548	-18,190	-124,525	**-147,262**	**-147,262**
Derivatinstrument	16,928	50,834	48,658	-	**116,419**	**-26,466**
Leverantörsskulder	-48,747	-	-	-	**-48,747**	**-48,690**
Övriga skulder	-	-37,679	-	-	**-37,679**	**-37,676**
Upplupna kostnader	-57,031	-	-	-	**-57,031**	**-56,996**
Summa	**-148,570**	**-481,557**	**-5,493,924**	**-244,421**	**-6,368,473**	**-6,053,620**

	31-Dec-22					
Koncernen tkr	**Mindre än 3 månader**	**Mellan 3 månader - 1 år**	**Mellan 1-5 år**	**Mer än 5 år**	**Summa avtalsenliga kassaflöden**	**Redovisat värde fordringar/ skulder**
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	-41,945	-246,138	-5,641,696	-122,883	**-6,052,662**	**-5,558,394**
Leasingskulder	0	-2,219	-8,876	-51,134	**-62,229**	**-62,229**
Derivatinstrument	4,081	12,098	37,537	-	**53,716**	**-44,466**
Leverantörsskulder	-45,147	-	-	-	**-45,147**	**-45,147**
Övriga skulder	-	-269,369	-	-	**-269,369**	**-247,456**
Upplupna kostnader	-83,496	-	-	-	**-83,496**	**-82,927**
Summa	**-166,507**	**-505,628**	**-5,613,035**	**-174,017**	**-6,459,187**	**-6,040,619**

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 28 Kapitalhantering och finansiella risker forts

Marknadsrisk

Risk relaterad till planerade fastighetsinvesteringar

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

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

Ränterisk

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

Den huvudsakliga ränterisken avser Koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. För att reducera att ränteförändringar påverkar kassaflödet från investeringarna använder Koncernen finansiella instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta såsom ränteswappar eller räntetak med belopp och löptider i linje med respektive investerings finansiering och affärsplan. Per balansdagen var 92 % av de externa lånebeloppen säkrade via ränteswappar, räntetak eller fast ränta, se not 23.

Räntekänslighet

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

		31-Dec-23				
Koncernen tkr	**Ändring av marknads-räntan**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Räntebärande skulder	+1%	4,493	4,327	12,498	1,458	1,191
Räntebärande skulder	-1%	-4,493	-4,327	-12,498	-1,458	-1,191

		31-Dec-22				
Koncernen tkr	**Ändring av marknads-räntan**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Räntebärande skulder	+1%	3,400	3,612	5,089	12,737	1,443
Räntebärande skulder*	-1%	-3,400	-3,612	-5,089	-12,737	-1,443

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 28 Kapitalhantering och finansiella risker forts

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

Koncernen har exponering mot euron (EUR) och danska kronan (DKK). För varje investering gör Koncernen en bedömning om valutasäkring bör ske.

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

	31-Dec-23			
Koncernen tkr	**Brutto-exponering**	**Valutasäkring**	**Netto-exponering**	**Känslighet vid kurs +/-10%**
EUR	882,217	-916,405	-34,187	+/- -3 419
DKK	242,950	-234,010	8,940	+/- 894

	31-Dec-22			
Koncernen tkr	**Brutto-exponering**	**Valutasäkring**	**Netto-exponering**	**Känslighet vid kurs +/-10%**
EUR	1,011,340	-1,134,710	-123,370	+/- 12 337
DKK	234,936	-221,479	13,457	+-1 346

Koncentrationsrisk
Koncernens största hyresgäst per 31 december 2023 står för 8 procent (11 procent) av hyresintäkterna

Not 29 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

		Icke kassaflödespåverkande förändringar				
Koncernen tkr	**31-Dec-22**	**Kassa-flöde**	**Värde-förändring**	**Omräknings-differens**	**Övriga poster**	**31-Dec-23**
Långfristiga skulder	5,466,529	85,036	-	-5,070	-14,073	**5,532,422**
Kortfristiga skulder	91,865	99,229	-	-77	13,092	**204,109**
Summa	**5,558,394**	**184,265**	**0**	**-5,147**	**-981**	**5,736,531**

		Icke kassaflödespåverkande förändringar				
Koncernen tkr	**31-Dec-21**	**Kassa-flöde**	**Värde-förändring**	**Omräknings-differens**	**Övriga poster**	**31-Dec-22**
Långfristiga skulder	5,032,005	203,241	-	237,241	-5,958	**5,466,529**
Kortfristiga skulder	528,133	-447,176	-	10,908	-	**91,865**
Summa	**5,560,138**	**-243,935**	**0**	**248,149**	**-5,958**	**5,558,394**

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 30 Försäljning av dotterföretag

Koncernen tkr	31-Dec-23	31-Dec-22
Sålda tillgångar och skulder		
Immateriella anläggningstillgångar	-	443,605
Förvaltningsfastigheter	-	783,329
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	61,639
Övriga långfristiga tillgångar	-	26,270
Rörelsefordringar	-	124,300
Likvida medel	-	85,291
Summa tillgångar	**0**	**1,524,434**
Avsättning	-	90,000
Räntebärande skulder	-	17,285
Övriga långfristiga skulder	-	143,383
Kortfristiga rörelseskulder	-	117,372
Summa avsättningar och skulder	**0**	**368,040**
Nettotillgångar	**0**	**1,156,394**
Nettotillgångar hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande	-	449,275
Köpeskilling	-	1,324,214
- varav inbetalt	-	1,324,214
Avgår: Likvida medel i de sålda verksamheterna	-	85,291
Påverkan på likvida medel	**0**	**1,238,923**

Per den 7 oktober 2022 sålde Koncernen sitt innehav i Areim Investment 3-9 AB innehållande underkoncernen EcoDC AB. Försäljningen generarade ett kassaflöde om 1 238 923 tkr och reavinsten uppgick till 617 095 tkr.

Not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
I form av ställda säkerheter för egna skulder				
Fastighetsinteckningar	5,674,946	5,589,296	-	-
Andelar i koncernföretag	3,354,604	4,461,965	-	-
Lån till koncernföretag	-	-	-	-
Bankkonton	44,274	39,083	9,576	18,676
Hyresintäkter	5,211	5,238	5,211	5,238
Övriga ställda säkerheter	80,169	57,867	-	-
Eventuelförpliktelser				
Borgensförbindelser			119,090	119,437
Summa	**9,159,204**	**10,153,449**	**133,877**	**143,351**

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

Not 32 Närstående

Areim Management 4 AB är delägare till Areim Fastigheter 4 (Eq) AB samt Areim Fastigheter 4 (D) AB som i sin tur är ägare till Bolaget.

Ägarbolagen är alternativa investeringsfonder som förvaltas av Areim AB. Areim AB ingår i samma koncern som Areim Management 4 AB.

Leif Andersson är huvudägare till Areim Management 4 AB och Areim AB.

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

Bolagets dotterföretag framgår av not 14.

Sammanställning över närståendetransaktioner

	31-Dec-23			
Koncernen tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	-	56,174	-
Övriga närstående parter	-	-	391,500	-

	31-Dec-22			
Koncernen tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	-	134,991	-
Övriga närstående parter	-	-	391,500	-

	31-Dec-23			
Moderföretag tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	0	-	56,174	0
Övriga närstående parter	-	1,985	425,829	-198,124

	31-Dec-22			
Moderföretag tkr	**Arvodes-intäkter (+) /kostnader (-)**	**Ränte-intäkter (+) / kostnader (-)**	**Fordran på närstående**	**Skuld till närstående**
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	-	134,991	-
Övriga närstående parter	-	4,614	307,839	-726,867

Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
tkr	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**	**31-Dec-23**	**31-Dec-22**
Ingående balans	134,991	83,600	218,522	316,435
Tillkommande fordringar	-	51,391	7,068	-
Avgående fordringar	-78,817	-	-	-97,913
Utgående balans	**56,174**	**134,991**	**225,590**	**218,522**

Not 33 Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Not 34 Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

Kronor	
Balanserade vinstmedel	3,705,364,736
Årets resultat	128,505,484
Summa till årsstämman disposition	**3,833,870,220**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägare med A-aktier	0
Balanseras i ny räkning	3,833,870,220
Summa	**3,833,870,220**

Styrelsens underskrift

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

Caroline Temse
Styrelsesuppleant

Anette Ekström
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Holding 4 AB, org. nr 559175-0525

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Holding 4 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Holding 4 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557520890104 Signerat CI, AL, PD

Verifikat

Transaktion 09222115557520890104

Dokument

Areim Holding 4 AB - ÅR 2023 Final + RB
Huvuddokument
41 sidor
Startades 2024-06-24 16:52:24 CEST (+0200) av Viktor Eriksson (VE)
Färdigställt 2024-06-25 11:53:24 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Caroline Temse (CT)
Personnummer 771125-0048
caroline.temse@areim.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLINE TEMSE"
Signerade 2024-06-24 16:55:55 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANETTE EKSTRÖM"
Signerade 2024-06-24 17:15:07 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER DAHLLÖF"
Signerade 2024-06-25 11:53:24 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557520890104

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