

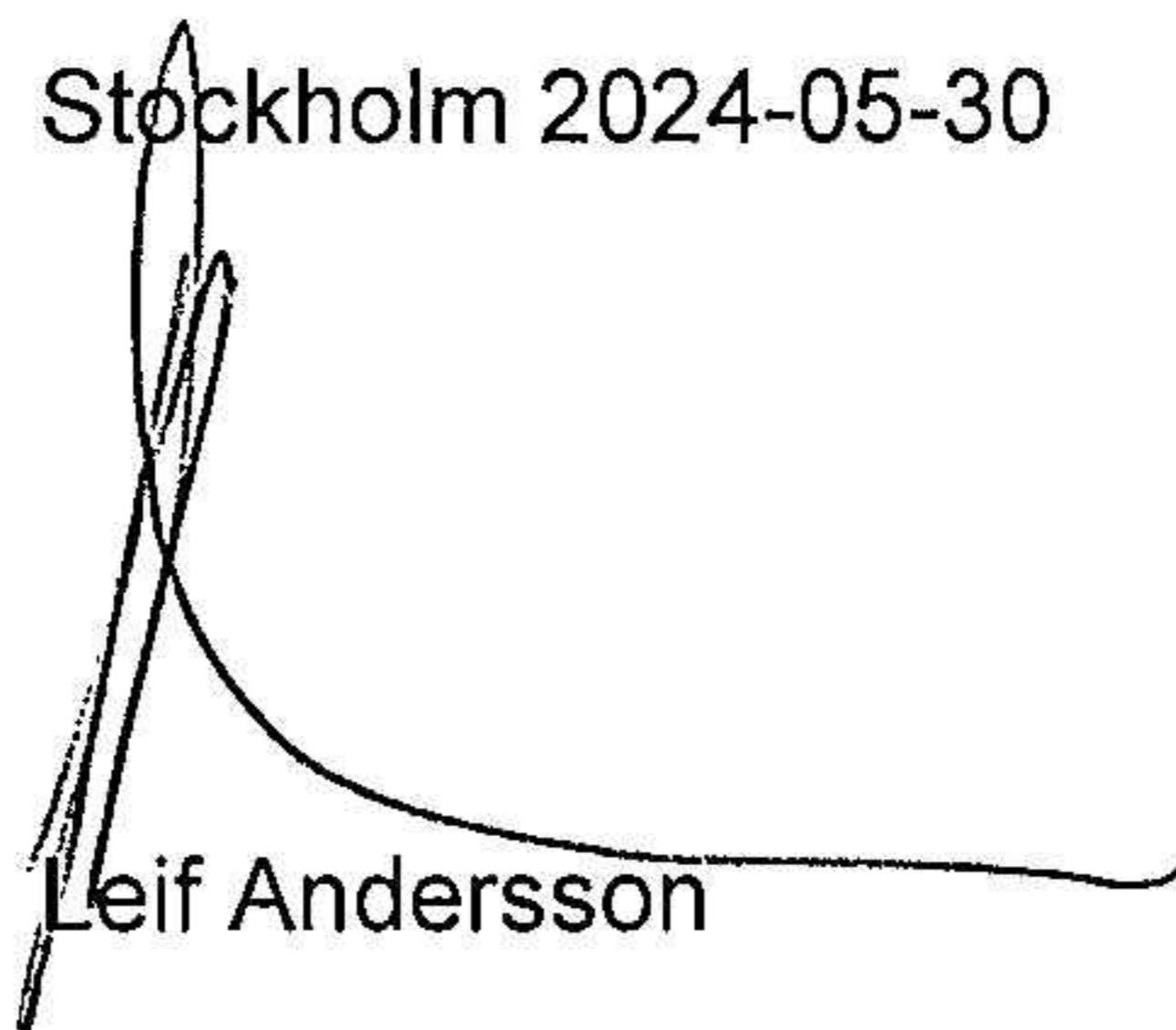
Areim Fastigheter 2 AB

Org.nr 556895-6329

Årsredovisning och koncernredovisning
2023-01-01 – 2023-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-05-05. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-05-30


Leif Andersson

Innehållsförteckning

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

Styrelsen upprättar följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Fastigheter 2 AB (organisationsnummer 556895-6329, "Bolaget"), med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management AB (556885-9127) med säte i Stockholm. Andra ägare utgörs av svenska och internationella institutioner. Moderbolag för den största koncern Bolaget ingår i är Andersson Invest BV (30209455) med säte i De Meern, Nederländerna, och den största koncern som upprättar koncernredovisning utgörs av Areim Invest AB (556812-3003) med säte i Stockholm. Aktiekapitalet är fördelat på A-, B- och C-aktier, se vidare not 24.

Allmänt om verksamheten

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

Koncernen äger vid årets utgång 2 fastigheter med total uthyrningsbar area på ca 34 600 kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 1 235 miljoner kronor vid årets utgång. Fastigheterna avser två fastigheter med blandad användning i Malmö. Koncernen är även delägare i ett joint venture som har uppfört bostadslägenheter i Stockholm.

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

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

Resultat och ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 97 (85) miljoner kronor, rörelseresultatet till -42 (-65) miljoner kronor och resultatet efter skatt var -92 (-87) miljoner kronor. Fastighetsvärdet uppgick till 1 235 (1 310) miljoner kronor och den totala balansomslutningen till 1 259 (1 359) miljoner kronor.

Moderbolagets intäkter uppgick till 0 (0) miljoner kronor, rörelseresultatet till -2 (-11) miljoner kronor och resultatet efter skatt var -192 (0) miljoner kronor. Anteciperad utdelning från dotterbolag uppgår till 0 (0) miljoner kronor. Bolagets balansomslutning uppgick till 325 (517) miljoner kronor.

Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret

Under året har ett nytt räntetak upphandlats med ett nominellt värde om 500 miljoner kronor och en räntenivå på 5,5%. Koncernen har även fortsatt att utveckla befintliga fastigheter genom att konvertera oattraktiva handelsytor till annan verksamhet.

Areim Malmö City AB ett av koncernens dotterföretag bryter kovenanterna för ränteteckningsgrad och belåningsgrad enligt avtal per testdatum 2023-12-31. Kovenantbrottet för ränteteckningsgrad kräver en deposition till långivaren med ett belopp motsvarande det belopp som krävs för att återställa kovenanten. Gällande brottet mot belåningsgraden får det ingen effekt innan lånets förfall 2024-09-30.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Risker avseende kassaflödet föreligger främst för hyresintäkter, driftkostnader, investeringar och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende av att lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyran och marknadshyresnivån för lokalerna, vilka i sin tur påverkas av den

allmänna ekonomiska utvecklingen. Hyresavtal tecknas normalt för en period om 3-7 år och påverkan från den allmänna ekonomiska utvecklingen på kassaflödet sker därför med viss eftersläpning. Risker avseende driftkostnader beror på prisutvecklingen på de varor och tjänster som används, främst för uppvärmning, elektricitet och skötsel/underhåll. Riskerna avseende investeringar är främst prisutveckling. Räntekostnaderna påverkas av hur marknadsräntan utvecklas vilket sker med eftersläpning om räntenivån på lånen bundits.

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

Koncernen har som målsättning att belåningsgraden, exklusive lån från aktieägarna, långsiktigt inte ska överstiga 60 procent av fastighetsvärdet. Koncernen har även som mål att binda minst 50 procent av räntorna i linje med affärsplanen för respektive investering. För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 31.

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

Hållbarhet

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

Hållbarhetsstrategin delas in i tre fokusområden:

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

Under 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.

Definition av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter

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

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

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

För mer information om Koncernens redovisningsprinciper se not 2.

Koncernen - Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	2023
% av omsättning som är linjerad med taxonomiförordningen	0%
% av driftsutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	0%
% av kapitalutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	0%

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 Koncernen som helhet beräknas således, i alla tre kategorier, som det viktade genomsnittet av fastigheternas andel av Koncernens totala marknadsvärde och fastigheternas procentuella linjering. Mer information om Koncernens hållbarhetsarbete inklusive taxonomin återfinns i hållbarhetsrapporten vilken upprättas av AREIM AB med organisationsnummer 556719-4203.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Flerårsöversikt

MSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Koncernen					
Hyresintäkter	97	85	84	96	218
Fastighetskostnader	-68	-57	-57	-56	-95
Rörelseresultat	-42	-65	-85	56	277
Finansnetto	-53	-35	-18	-25	-56
Årets resultat	-92	-87	-92	48	609
Förvaltningsfastigheter	1 235	1 310	1 344	1 584	1 680
Eget kapital	270	347	438	682	2 512
Balansomslutning	1 259	1 359	1 450	1 848	3 871
Årets kassaflöde	-8	-58	32	-1 781	1 546
Soliditet %	21,5	25,5	30,2	36,9	64,9

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-190	-	14	64	983
Årets resultat	-192	-	14	64	983
Eget kapital	244	421	421	544	1 533
Balansomslutning	325	517	505	637	1 619
Soliditet %	74,9	81,4	83,3	85,4	94,7

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	431 047 537
Årets resultat	-192 037 842
Summa	239 009 695

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	239 009 695
Summa	239 009 695

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

Resultaträkning för koncernen

Tkr	Not	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
Hysesintäkter	8,9	97 153	84 956
Fastighetskostnader	10	-68 194	-56 801
Bruttoresultat		28 959	28 155
Administrationskostnader	11	-3 056	- 11 214
Rörelseresultat före värdeförändringar		25 903	16 941
Resultat från joint venture	19	-627	10 649
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	-67 369	-91 138
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	16		-1 401
Rörelseresultat		-42 093	-64 949
Finansiella intäkter	12	3 332	3 869
Finansiella kostnader	13	-56 072	-39 269
Finansnetto		-52 740	-35 400
Resultat före skatt		-94 833	-100 349
Skatt	14	2 908	13 698
Årets resultat		- 91 925	- 86 651
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-90 994	-85 800
Innehav utan bestämmande inflytande	15	-931	-851
		-91 925	-86 651

Rapport över resultat och totalresultat för koncernen

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

Balansräkning för koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	1 235 000	1 310 000
Maskiner och inventarier	17	913	1 830
Derivatinstrument	26	6	622
Andel i joint venture	19	219	13 346
Summa anläggningstillgångar		1 236 138	1 325 798
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	746	1 105
Övriga fordringar		2 341	1 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 010	6 667
Likvida medel		16 402	24 527
Summa omsättningstillgångar		22 499	33 343
Summa tillgångar		1 258 637	1 359 141
Eget kapital			
Aktiekapital	24,35	4 693	4 693
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		264 096	340 190
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		<i>268 789</i>	<i>344 883</i>
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>	15	<i>1 563</i>	<i>2 494</i>
Summa eget kapital		270 352	347 377
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25,27	75 290	919 154
Derivatinstrument	26,27	-	-
Uppskjuten skatteskuld	18	50 019	52 927
Summa långfristiga skulder		125 309	972 081
Kortfristiga räntebärande skulder	25,27	833 936	-
Leverantörsskulder		5 419	9 035
Skatteskulder		818	585
Övriga skulder			1 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	22 803	28 065
Summa kortfristiga skulder		862 976	39 683
Summa skulder		988 285	1 011 764
Summa eget kapital och skulder		1 258 637	1 359 141

2024071125557



Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

2024071125558

2022-01-01 – 2022-12-31 (tkr)	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- bolagets ägare	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	4 693	425 990	430 683	7 320	438 003
Utdelning till aktieägare	-	-	-	-3 975	-3 975
Årets resultat/ Årets totalresultat	-	-85 800	-85 800	-851	-86 651
Utgående eget kapital 2022-12-31	4 693	340 190	344 883	2 494	347 377
2023-01-01 – 2023-12-31 (tkr)	Aktiekapita l	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- bolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	4 693	340 190	344 883	2 494	347 377
Återbetalda Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	20 000	20 000	-	20 000
Utdelning till aktieägare	-	-5 100	-5 100	-	-5 100
Årets resultat/ Årets totalresultat	-	-90 994	-90 994	-931	-91 925
Utgående eget kapital 2023-12-31	4 693	264 096	268 789	1 563	270 352



Rapport över kassaflöden för koncernen

Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-94 833	-100 349
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Periodiserade hyresrabatter		-1 154	2 114
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	67 369	91 138
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	-	-
Resultat från joint venture	19	628	-10 649
Avskrivningar		917	917
Finansiella intäkter och kostnader		5 133	4 075
Värdeförändring derivatinstrument		938	143
Betald inkomstskatt		-	-
		-21 002	-12 611
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		2 719	-3 171
Förändring av rörelseskulder		-19 138	8 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-37 421	-7 547
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		8 785	-59 252
Försäljning av dotterföretag		-	-
Utdelning från joint venture	19	12 499	12 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		21 284	-46 752
Finansieringsverksamheten			
	27		
Återbetalda aktieägartillskott		-	-
Utbetald utdelning, moderbolagets ägare		-5 100	-
Utbetald utdelning, innehav utan bestämmande inflytande		-	-3 975
Erhållna aktieägartillskott		20 000	-
Amortering av aktieägarlån		-6 888	-
Upptagna aktieägarlån, innehav utan bestämmande inflytande		-	196
Amortering av banklån	25	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 012	-3 779
Årets kassaflöde		-8 125	-58 078
Likvida medel vid årets början		24 527	82 605
Likvida medel vid årets slut		16 402	24 527

2024071125559



Resultaträkning för moderbolaget

Tkr	Not	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelsekostnader	11	-2 493	-10 857
Rörelseresultat		-2 493	-10 857
Resultat från andelar i koncernföretag		-200 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	20 941	19 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-8 486	-8 666
Resultat efter finansiella poster		-190 038	285
Lämnade koncernbidrag		-2 000	-
Resultat före skatt		-192 038	285
Skatt	14	-	-
Årets resultat		-192 038	285

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

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20	54 391	154 391
Fordringar på koncernföretag	21	106 370	190 061
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>160 761</i>	<i>344 452</i>
Summa anläggningstillgångar		160 761	344 452
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	22	-	-
Fordringar på koncernföretag		140 000	140 000
Övriga fordringar		61	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	21 707	21 560
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>161 768</i>	<i>161 620</i>
Kassa och bank		2 789	11 137
Summa omsättningstillgångar		164 557	172 757
Summa tillgångar		325 318	517 209
Eget kapital			
24			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 693	4 693
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		431 047	415 862
Årets resultat		-192 038	285
Summa eget kapital		243 702	420 840
Skulder			
Skulder till aktieägare	25,27	74 049	81 080
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>74 049</i>	<i>81 080</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		625	1 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	6 942	13 335
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>7 567</i>	<i>15 289</i>
Skulder		81 616	96 369
Summa eget kapital och skulder		325 318	517 209

2024071125561



Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

2024071125562

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

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



Rapport över kassaflöden för moderbolaget

Tkr	Not	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-192 038	285
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Utdelning från dotterföretag		-	-
Nedskrivning av aktier i dotterföretag		200 000	-
Bokslutsdispositioner		2 000	-
Finansiella intäkter		-20 909	-19 808
Finansiella kostnader		6 213	8 657
		-4 734	-10 866
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar	21	-1 047	-4
Förändring av rörelseskulder		-13 935	3 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-19 716	-7 410
Investeringsverksamheten			
Förändring i fordringar hos koncernbolag		3 499	5 472
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 499	5 472
Finansieringsverksamheten			
	27		
Utbetald utdelning		-5 100	-
Erhållna aktieägartillskott		20 000	-
Amortering av aktieägarlån		-7 031	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 869	-
Årets kassaflöde		-8 348	-1 938
Likvida medel vid årets början		11 137	13 075
Likvida medel vid årets slut		2 789	11 137

2024071125563



Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade standards med tillämpning efter 2023 bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Ingen ändring av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2023 har haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

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

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

Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Tillgångsförvärv alternativt rörelseförvärv

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

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

Tillgångsförvärv

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

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

Rörelseförvärv

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

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

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

Joint venture

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

Klassificering

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

Intäkter

Hysesintäkter (leasingavtal)

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

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

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

Intäkt från fastighetsförsäljning

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

Administrationskostnader

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

Finansiella intäkter

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

Finansiella kostnader

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

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

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

Leasingavtal

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

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt.

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

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

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

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

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

Finansiella tillgångar

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

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

Finansiella skulder

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

Derivatinstrument

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

Likvida medel

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Tillkommande utgifter

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

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

Maskiner och inventarier

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

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

Nedskrivningar av andelar i joint ventures och materiella anläggningstillgångar

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

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

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Avsättningar

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

Eventualförpliktelser

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. Bestämmelser i RFR 2 som avser utökade upplysningskrav i årsredovisningen i förhållande till IFRS har endast beaktats för det fall de gäller för mindre privata aktiebolag.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

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

Leasingavtal

Bolaget är varken leasetagare eller leasegivare.

Utdelning

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

Finansiella instrument

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

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

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Koncernbidrag

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

Finansiella garantier

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

Not 6 Uppgifter om moderbolaget

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

Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget, även benämnt Bolaget, och dess dotterföretag, tillsammans benämnda Koncernen.

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

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

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Not 26 Derivatinstrument

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

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde

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

Värdering av derivatinstrument till verkligt värde

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument, de hamnar därmed i kategorin finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. De verkliga värdena på dessa räntederivat per 31 december 2023 uppskattades av två oberoende externa parter.

Uppskjuten skatt

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

Not 8 Hyresintäkter

Tkr	Koncernen	
	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
Hyresintäkter	80 258	72 077
Serviceintäkter	16 895	12 879
Hyresintäkter	97 153	84 956

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

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

Not 9 Leasingavtal

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

Tkr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	58 887	68 223
Mellan ett och två år	51 045	61 332
Mellan två och tre år	36 546	56 910
Mellan tre och fyra år	23 232	39 438
Efter fyra år	76 966	108 421
Summa	246 676	334 324
Bostäder	7 446	6 585
Summa odiskonterade leasingavgifter	254 122	340 909

Not 10 Fastighetskostnader

Tkr	Koncernen	
	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
Driftkostnader	-37 203	-39 632
Underhållskostnader	-22 951	-9 134
Fastighetsskatt	- 8 040	- 8 035
Fastighetskostnader	-68 194	-56 801

Samtliga direkta kostnader avser förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter.

Not 11 Revision

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
<i>KPMG AB</i>				
Revisionsuppdrag	-693	-670	-420	-420
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		-180		-180
Revisionskostnader	-693	-850	-420	-600

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

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

Not 12 Finansiella intäkter/Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
Ränteintäkter från finansiella tillgångar värderad till upplupet anskaffningsvärde				
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	20 907	19 808
Ränteintäkter, fordringar joint venture	-	-	-	-
Ränteintäkter, övriga	3 332	3 869	34	-
Övriga finansiella intäkter				
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 332	3 869	20 941	19 808
<i>varav erhållen ränta</i>	<i>242</i>	<i>4</i>	<i>34</i>	<i>-</i>
Varav:				
Ränteintäkter för finansiella fordringar som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-	-	-	-

Not 13 Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
Förluster från finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Orealiserad värdeförändring derivat	-938	-143	-	-
Räntekostnader från finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntekostnader, banklån	-46 593	-22 670	-	-
Räntekostnader, aktieägarlån	-8 544	-8 706	-8 486	-8 657
Räntekostnader, övriga	3	-50	-	-9
Övriga finansiella kostnader				
Övriga finansiella kostnader	-	-7 700	-	-
Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter	-56 072	-39 269	-8 486	-8 666
<i>Varav betald ränta</i>	<i>-46 911</i>	<i>-31 186</i>	<i>-</i>	<i>-9</i>
Varav:				
Räntekostnader för finansiella skulder som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-	-	-	-

Not 14 Skatt

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende:				
- Temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	2 872	13 669	-	-
- Temporära skillnader på derivatinstrument	36	29	-	-
Skatt	2 908	13 698	-	-

Skattesats

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

Avstämning av effektiv skatt (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
<i>Resultat före skatt</i>	<i>-94 833</i>	<i>-100 349</i>	<i>-192 038</i>	<i>286</i>
Skatt enligt gällande skattesats	19 536	20 672	39 560	-59
Skatteeffekten av:				
- Ej avdragsgilla kostnader	-1 593	-1 104	-42 204	-1 020
- Ej skattepliktiga intäkter	670	864	-	-
- Effekt av koncernkvittning räntenetton	-	-	3 565	3 317
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skatt	-15 705	-5 394	-921	-2 238
- Försäljningar av fastigheter	-	-	-	-
- Effekt av förändrade skattesatser	-	-	-	-
- Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-	-1 340	-	-
Skatt	2 908	13 698	-	-

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

Uppskjuten skatt ska enligt IAS 12 Inkomstskatter redovisas avseende temporära skillnader mellan skattemässig och redovisningsmässig värdering på samtliga tillgångar och skulder i Rapport över finansiell ställning. Dock gäller att uppskjuten skatt inte skall redovisas första gången en tillgång tas upp i balansräkningen, s.k. Initial recognition exemption. Detta är av stor betydelse för Areim som förvärvar fastigheter där det skattemässiga värdet avviker från det redovisade. Det skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 767 254 tkr (829 465 tkr) per 31 december 2023, vilket innebär att uppskjuten skatt inte redovisas för motsvarande temporära skillnader om 213 170 tkr (213 170 tkr) i Rapport över finansiell ställning.

I moderbolaget avser ej avdragsgilla kostnader räntekostnader på aktieägarlån.

Not 15 Dotterföretag där väsentligt innehav utan bestämmande inflytande föreligger

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

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Innehav utan bestämmande inflytande	
			2023-12-31	2022-12-31
Areim Property Holding 5 AB	556963-0261	Stockholm	46%	46%

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

Tkr	Areim Property Holding 5 AB	
	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
Nettoomsättning	-	-
Resultat	-186	-204
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande*	-86	-94
Anläggningstillgångar	-	-
Omsättningstillgångar	313	498
Kortfristiga skulder	-56	-55
Nettotillgångar	257	443
Nettotillgångar hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande*	118	205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-186	-192
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-12 009
Årets kassaflöde	-186	-12 201

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

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

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

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Tkr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde vid årets början	1 310 000	1 344 000
Investeringar	-7 631	57 138
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-67 369	-91 138
Verkligt värde vid årets slut	1 235 000	1 310 000

Akkumulerad orealiserade värdeförändringar för kvarvarande fastigheter uppgår på balansdagen

till -48 468 (18 901) tkr. Orealiserad värdeförändring under året uppgår till -67 369 (-91 138) tkr. Realiserad värdeförändring under året uppgår till 0 (-1 401) tkr. Avtalsenliga åtaganden för hyresgästanpassningar och underhåll uppgår till 0 (0) tkr.

Förvaltningsfastigheterna består av två hyresfastigheter som hyrs ut till externa hyresgäster. Hyreskontrakt avseende kontor och butiker upprättas initialt på en hyrestid som normalt omfattar 3-7 år. Före avtalstidens utgång sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under 2023.

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

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

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

Antagande	2023-12-31	2022-12-31
Genomsnittlig kontrakterad hyra	2 974 kr/kvm	2 908 kr/kvm
Bedömd marknadshyra, år 1	2 495 – 3 294 kr/kvm	2 522 – 3 294 kr/kvm
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt	3,5 år	3,5 år
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	15,3 %	14,3 %
Bedömd långsiktig vakansnivå	5,5 - 6,0 %	5,4 - 6,1 %
Bedömt driftnetto, år 1	1 015 – 2 570 kr/kvm	1 193 – 2 094 kr/kvm
Inflationstakt, år 1	2,0 %	2,0 %
Inflationstakt, år 2-10	2,0 %	2,0 %
Diskonteringsränta	8,1 – 8,2 %	7,9 – 8,0 %
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	6,0 – 6,0 %	5,6 – 5,6 %

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

Bedömd marknadshyra	+/- 5 procent	+/- 84 mkr
Bedömd vakansnivå	+/- 3 procentenheter	-/+ 54 mkr
Bedömt driftnetto	+/- 5 procent	+/- 59 mkr
Diskonteringsränta	+/- 0,5 procentenheter	-/+ 44-46 mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-/+ 55-64 mkr

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

Not 17 Maskiner och inventarier

Tkr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	4 942	4 942
Nyanskaffningar	-	-
Omklassificering	-	-
Utgående anskaffningsvärde	4 942	4 942
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 112	-2 196
Omklassificering	-	-
Årets avskrivningar	-917	-916
Utgående avskrivningar	-4 029	-3 112
Bokfört värde	913	1 830

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

Not 18 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld

Tkr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på		
- förvaltningsfastigheter	50 084	52 956
- derivatinstrument	-65	-29
Uppskjuten skatteskuld	50 019	52 927

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattemässiga underskott	493 125	393 352	221 609	215 518
Summa	493 125	393 352	221 609	215 518

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

Not 19 Resultat från joint venture/Andel i joint venture

Koncernen

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

Tkr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	13 346	15 197
Utdelning	-12 499	-12 500
Resultat från joint venture	10 004	10 649
Nedskrivning andelar JV	-10 632	10 649
Andel i joint venture	219	13 346

Koncernens andel är 50 procent och innehavet konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Redovisad andel motsvarar koncernens andel av joint venture-företagens egna kapital med tillägg av transaktionskostnader i samband med förvärv. Det föreligger restriktioner för Koncernen att använda tillgångar från joint venture-företagen för att reglera Koncernens skulder. Restriktionerna utgörs av aktiebolagslagens regler om värdeöverföringar, bolagsordningens regler för bolagets verksamhet samt avtal mellan aktieägarna om hur medel i joint venture-företagen får användas.

Ovan nämnda restriktioner påverkar joint venture-företagens samtliga tillgångar.

Nedan visas Sjöstadsbo koncernens hela resultat- och balansräkning.

Resultaträkning Sjöstadsbo AB koncernen	2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
Tkr		
Rörelseintäkter	3 302	3 262
Rörelsekostnader	-4 072	-4 097
Resultat vid försäljning av fastighet	19 538	-1 691
Rörelseresultat	18 768	-2 526
Ränteintäkter	813	324
Räntekostnader	-	-
Resultat före skatt	19 581	-2 202
Skatt	-	-
Årets resultat	19 581	-2 202

Balansräkning Sjöstadsbo AB koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Tkr		
Anläggningstillgångar	-	-
Omsättningstillgångar	23 916	49 485
Varav kassa och bank	22 667	48 781
Summa tillgångar	23 916	49 485
Eget kapital	21 383	26 801
Långfristiga finansiella skulder	-	-
Kortfristiga finansiella skulder	2 533	22 684
Summa eget kapital och skulder	23 916	49 485

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

Not 20 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	154 391	154 391
Nedskrivning av andelar	-200 000	-
Lämnade aktieägartillskott	100 000	-
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>54 391</i>	<i>154 391</i>
Andelar i koncernföretag	54 391	154 391

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

**Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i dotterföretag
 2023-12-31**

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

Not 21 Fordringar på koncernföretag

Tkr	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	190 061	168 758
Kapitaliserad ränta	19 809	26 774
Tillkommande fordringar	-	13 409
Amorteringar	-103 500	-18 880
Fordringar på koncernföretag	106 370	190 061



Not 22 Kundfordringar

Koncernen

Befarande kundförluster

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

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

Tkr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-1 338	-1 505
Tillkommande befarande kundförluster	-1 719	-823
Återvunna kundförluster	2	81
Konkurser	11	909
Befarade kundförluster	-3 044	-1 338

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster och uppgår till 746 (1 105) tkr.

Moderbolaget

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

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda fastighets-/rörelsekostnader	1 610	5 380	800	1 752
Upplupna hyresintäkter	1 400	1 287	-	-
Upplupna ränteintäkter från koncernföretag	-	-	20 907	19 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 010	6 667	21 707	21 560

Not 24 Eget kapital

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

Fritt eget kapital

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

Not 25 Räntebärande skulder

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

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Banklån	-	831 619	-	-
Finansieringskostnader/intäkter	-	5 406	-	-
<i>Banklån netto</i>	-	837 025	-	-
Aktieägarlån	75 290	82 129	74 049	81 080
<i>Summa långfristiga räntebärande skulder</i>	75 290	919 154	74 049	81 080
Banklån	831 619	-	-	-
Finansieringskostnader/intäkter	2 317	-	-	-
<i>Summa kortfristiga räntebärande skulder</i>	833 936	-	-	-
Räntebärande skulder	909 226	919 154	74 049	81 080

Villkor och återbetalningstider

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

Förfallostruktur År, förfall	Redovisat värde (tkr)		Genomsnittlig ränta, % *
	Kapitalförfall	Ränteförfall *	
< 1 år	833 936	833 936	6,18
1 – 2 år	-	-	-
2 – 3 år	-	-	-
3 – 4 år	-	-	-
4 – 5 år	-	-	-
> 5 år	-	-	-
Aktieägarlån	75 290	75 290	10,00
Summa	909 226	909 226	6,49

* Inkluderar räntesäkring

Not 26 Derivatinstrument

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	622	0	-	-
Inköp	322	765	-	-
Värdeförändringar	-938	-143	-	-
Derivatinstrument	6	622	-	-

Räntederivat (tkr)					
Typ	Nominellt belopp	Redovisat belopp	Förfalldag	Räntevillkor, %	
				Fast	Rörlig
Räntetak	500 000	0	2024-09-30	5,5 %	N/A
Totalt	500 000	0			

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

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

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

Not 27 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

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

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

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

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

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	13 436	11 445	-	-
Upplupna räntekostnader, aktieägarlån	6 271	11 145	6 213	619
Upplupna fastighetskostnader	3 096	5 475	-	-
Övriga upplupna kostnader	-	-	729	12 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 803	28 065	6 942	13 335

Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	1 037 200	1 037 200	-	-
Andelar i koncernföretag	219 621	244 712	-	-
<i>I form av ställda säkerheter för joint venture skulder</i>				
Andel i joint venture	-	50 000	-	-
Ställda säkerheter	1 256 821	1 331 912	-	-

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

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skadeslöshetsförbindelse	-	-	-	-
Borgensåtaganden	-	50 000	-	50 000
Eventalförpliktelser	-	50 000	-	50 000

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

2024071125584

Koncernen 2023-12-31 (tkr)	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings värde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Derivatinstrument	-	-	-	-	-	2
Kundfordringar	746	-	-	746	-	
Övriga fordringar	2 341	-	-	2 341	-	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 010	-	-	3 010	-	
Likvida medel	16 402	-	-	16 402	-	
Summa	22 499	-	-	22 499	-	
<i>Finansiella skulder</i>						
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	75 290	75 290	-	
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	834 058	834 058	-	
Leverantörsskulder	-	-	5 419	5 419	-	
Övriga skulder	-	-	-	-	-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	22 803	22 803	-	
Summa	-	-	937 570	937 570	-	
<i>Koncernen 2022-12-31 (tkr)</i>						
Koncernen 2022-12-31 (tkr)	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffnings värde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>						
Derivatinstrument	-	-	-	-	-	2
Kundfordringar	1 105	-	-	1 105	-	
Övriga fordringar	1 044	-	-	1 044	-	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 667	-	-	6 667	-	
Likvida medel	24 527	-	-	24 527	-	
Summa	33 343	-	-	33 343	-	
<i>Finansiella skulder</i>						
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	919 438	919 438	-	
Leverantörsskulder	-	-	9 035	9 035	-	
Övriga skulder	-	-	1 998	1 998	-	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	28 065	28 065	-	
Summa	-	-	958 536	958 536	-	

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



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

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

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

Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Långfristiga fordringar

Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet.

Långfristiga räntebärande skulder

Verkligt värde av räntebärande skulder med en rörlig ränta uppskattas motsvara redovisat värde. Fasträntelån värderas till verkligt värde genom att diskontera framtida kassaflöden. Den räntesats som används för att fastställa verkligt värde på fasträntelån är swapränta för samma period som räntan är fastställd plus marginal. Då koncernen och moderbolaget inte hade några fasträntelån under räkenskapsåret 2023 har några sådana beräkningar inte gjorts, värdet per 31 december 2023 beräknades med räntesatsen 6,18%.

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 31 Kapitalhantering och finansiella risker

Kapitalhantering

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

Koncernens finansiella målsättning är att ha en genomsnittlig extern belåning, det vill säga exklusive aktieägarlån, motsvarande maximalt 60 procent av fastighetsvärdet. Individuella investeringar kan ha en belåning upp till maximalt 75 procent av fastighetsvärdet.

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

Koncernens belåningsgrad den 31 december 2023 uppgick till 66 (60) procent. Belåningsgraden är beräknad utifrån banklån och inte låneskuld.

Koncernen uppfyllde under 2023 de externa kapitalkraven, i form av krav på belåningsgrad (låneskuld i förhållande till fastighetsvärdering), räntetäckningsgrad (resultat före finansiella poster i förhållande till externa finansiella kostnader) samt egen kapitalandel (eget kapital, inklusive aktieägarlån, i förhållande till balansomslutning).

Finansiella risker

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

Kreditrisk

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

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

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanterats genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. I vissa fall begärs säkerhet i form av till exempel depositioner eller bankgarantier. Vid årsskiftet fanns förfallna fordringar om ett värde av 2 (2) miljoner kronor. När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

Likviditetsrisk

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

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

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

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

Koncernen

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

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

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

Marknadsrisk

Risk relaterad till fastighetsinvesteringar

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

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

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

Ränterisk

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

Koncernen investerar huvudsakligen i tillgångar som hyrs ut på längre tid till fasta belopp till externa parter. Koncernens ambition är att generera stabila kassaflöden från sina investeringar. För att uppnå detta måste även finansieringen ske till fast ränta. I syfte att reducera risken för att ränteförändringar påverkar kassaflödet från investeringarna ingår Koncernen kontrakt avseende finansiella instrument, såsom ränteswapar eller räntetak, med belopp och löptider i linje med respektive investeringars finansiering och affärsplan.

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

Räntekänslighet

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

Koncernen

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

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

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

Koncentrationsrisk

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

Not 32 Närstående

Areim Management AB är delägare i Bolaget.

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

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

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

Bolagets dotterföretag framgår av not 20. Bolaget har under året lämnat lån till dotterföretag om 0 (13 409) tkr och erhållit amortering om 103 500 (18 880) tkr.

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen 2023-12-31

Närståenderelation (tkr)	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	1 253	-	464	512

Koncernen 2022-12-31

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

Moderbolaget 2023-12-31

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

Moderbolaget 2022-12-31

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

Not 33 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut

Areim Malmö City AB ett av koncernens dotterföretag kommer deponera ca 18 mkr på ett bankkonto hos Nykredit i mars 2024 som säkerhet för kommande räntebetalningar som en följd av kovenantbrott mot ränteteckningsgrad enligt avtal per testdatum 2023-12-31.

2024071125589



Not 34 INREV NAV

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

Enligt IFRS (tkr)		Koncernen 2023-12-31		
Totala tillgångar				1 257 646
Totala skulder				-987 293
Innehav utan bestämmande inflytande				-1 563
Nettotillgångar (NAV) enligt IFRS				268 790
<hr/>				
INREV justeringar	Eget kapital	Aktieägarlån	Upplupen ränta	Totalt
Nettotillgångar (NAV) enligt IFRS	268 790	74 049	6 213	349 052
<hr/>				
Värdering till verkligt värde:				
- uppskjuten skatt	25 735	-	-	25 735
INREV NAV	294 525	74 049	6 213	374 787

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

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

Not 35 Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	431 047 537
Årets resultat	-192 037 842
Summa	239 009 695

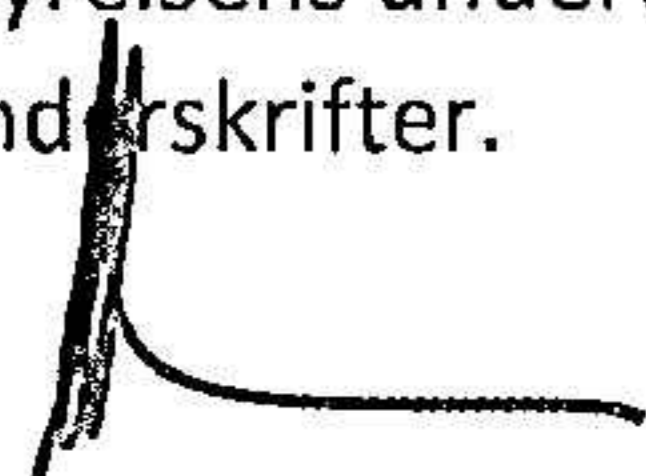
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	239 009 695
Summa	239 009 695

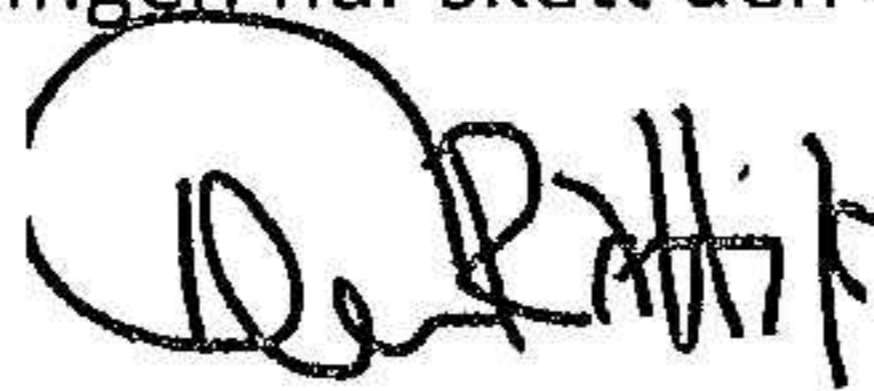
Styrelsens intygande

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

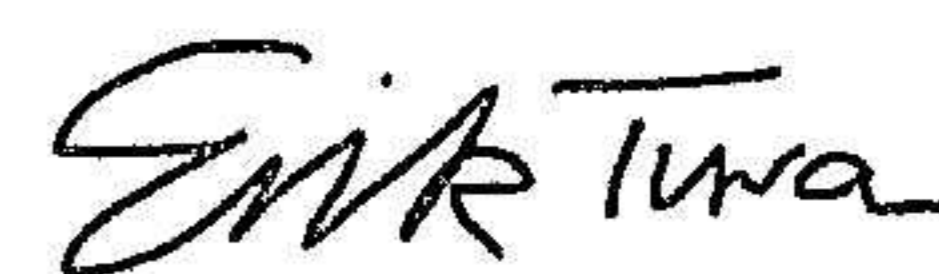
Styrelsens undertecknade av årsredovisningen har skett den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.



Leif Andersson
Styrelseordförande



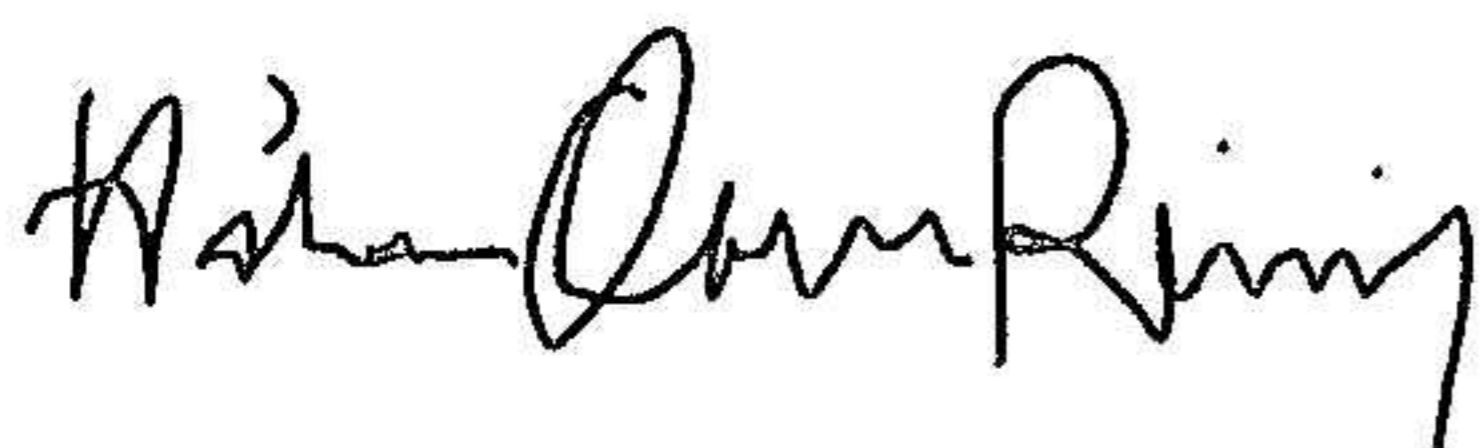
Therese Rattik
Styrelseledamot



Erik Turai
Styrelseledamot

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

KPMG AB



Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

2024071125591

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Fastigheter 2 AB för år 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisions sed 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 revisions sed 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



Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

ANNEX IV

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

Product name: Areim Fastigheter 2 AB (the "Fund")
Legal entity identifier: 556895-6329 (Organisation Number)

Environmental and/or social characteristics

Did this financial product have a sustainable investment objective?

- Yes: It made sustainable investments with an environmental objective: ___%
It made sustainable investments with a social objective: ___%
No: It promoted Environmental/Social (E/S) characteristics and while it did not have as its objective a sustainable investment, it had a proportion of ___% of sustainable investments
It promoted E/S characteristics, but did not make any sustainable investments

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

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

- Enabling the green transition



Sustainable investment means an investment in an economic activity that contributes to an environmental or social objective, provided that the investment does not significantly harm any environmental or social objective and that the investee companies follow good governance
The EU Taxonomy is a classification system laid down in Regulation (EU) 2020/852, establishing a list of environmentally sustainable economic activities. That Regulation does not lay down a list of socially sustainable economic activities. Sustainable investments with an environmental objective might be aligned with the

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



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

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

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

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

How did the sustainability indicators perform?

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

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

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

- Energy efficiency
 - Energy Performance Certificate ("EPC") rating by value for the fiscal year 2023 was 23% C and 77% D. This was calculated as the ratio of the total Gross Asset Value (GAV).
 - EPC rating by square meter for the fiscal year 2023 was 31% C and 69% D. This was calculated as the ratio of the total lettable area.

- Capacity of installed renewables
 - The capacity of installed renewable electricity from solar panels (KW) was 0 KW for the fiscal year 2023.
 - The capacity of installed renewable energy from geothermal (KW) (KW) was 0 KW for the fiscal year 2023.

- Sustainability Certification
 - The % of the certified area, calculated as the ratio of the certified floor area covered by the total floor area, was 100% for the fiscal year 2023.
 - The % of the certified value, calculated as the ratio of the value covered over the Gross Asset Value (GAV), was 100% for the fiscal year 2023.
 - The % of certified assets, calculated as the ratio of the number of certified assets over the total number of assets, 100% for the fiscal year 2023.

- Green leases
 - The % of green leases by lettable area, calculated as the ratio of the lettable area covered by green leases over the total lettable area (excluding vacancy), was 0% for the fiscal year 2023.
 - The % of green leases by rental income, calculated as the ratio of the rental income covered by green leases over the total rental income per reporting year (excluding vacancy), was 0% for the fiscal year 2023.

- Stranding year according to the “CRREM Tool”
 - Stranding year by value, calculated as the ratio of the total Gross Asset Value (GAV), was not available for the fund for the fiscal year 2023.
 - Average stranding year, calculated as the ratio of the total Gross Asset Value (GAV), was not available for the fund for the fiscal year 2023.

...and compared to previous periods?

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

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

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

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

Not applicable – see above.

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

Not applicable – see above.

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

Not applicable – see above.

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

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

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

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

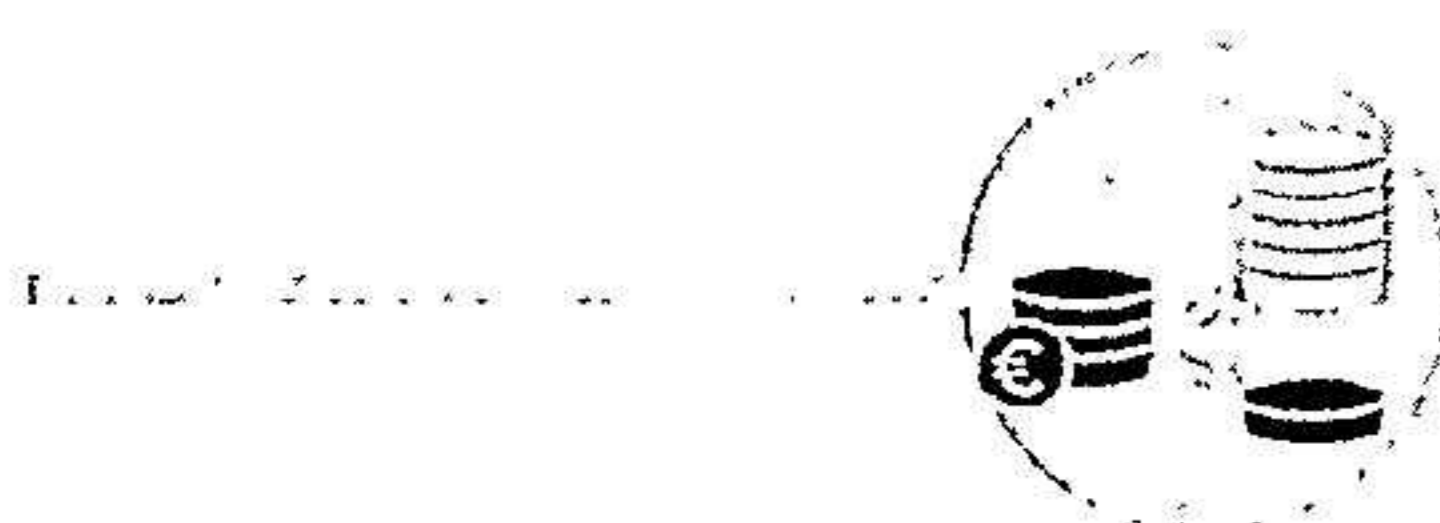
Not applicable – the Fund did not consider principal adverse impacts on sustainability factors at the Fund level.

What were the top investments of this financial product?

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

Largest investments	Sector	% Assets	Country
Malmö Lybeck 10	Real Estate	77%	Sweden

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



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



Malmö Stadt Hamburg 14

Real Estate

23%

Sweden

2024071125598



What was the proportion of sustainability-related investments?

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

Asset allocation

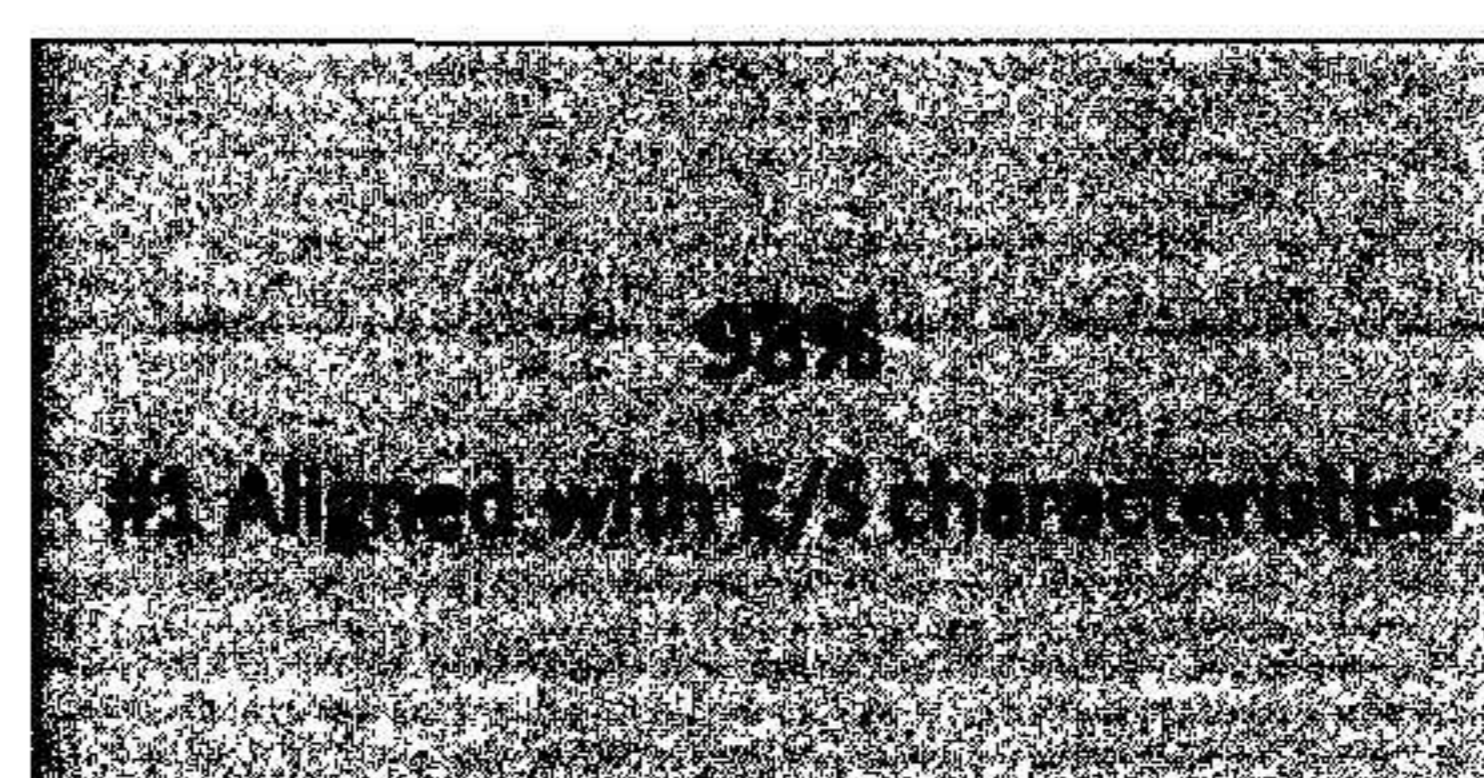
describes the share of investments in specific assets.

What was the asset allocation?

The majority of the Fund's investments are intended to have direct exposures in promoting the environmental characteristic by following the investment strategy. The Fund's asset allocation for the fiscal year 2023 was as follows. 98% of the Fund's assets promoted the environmental characteristic by following the investment strategy focused on sustainability aspects and measuring the sustainability indicators, and therefore were included in "#1 Aligned with E/S characteristics" category.

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

Investments



2%

#2 Other

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

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

In which economic sectors were the investments made?

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

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



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

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

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

Taxonomy-aligned activities are expressed as a share of:

- **turnover** reflects the “greenness” of investee companies today.
- **capital expenditure** (CapEx) shows the green investments made by investee companies, relevant for a transition to a green economy.
- **operational expenditure** (OpEx) reflects the green operational activities of investee companies.



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

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

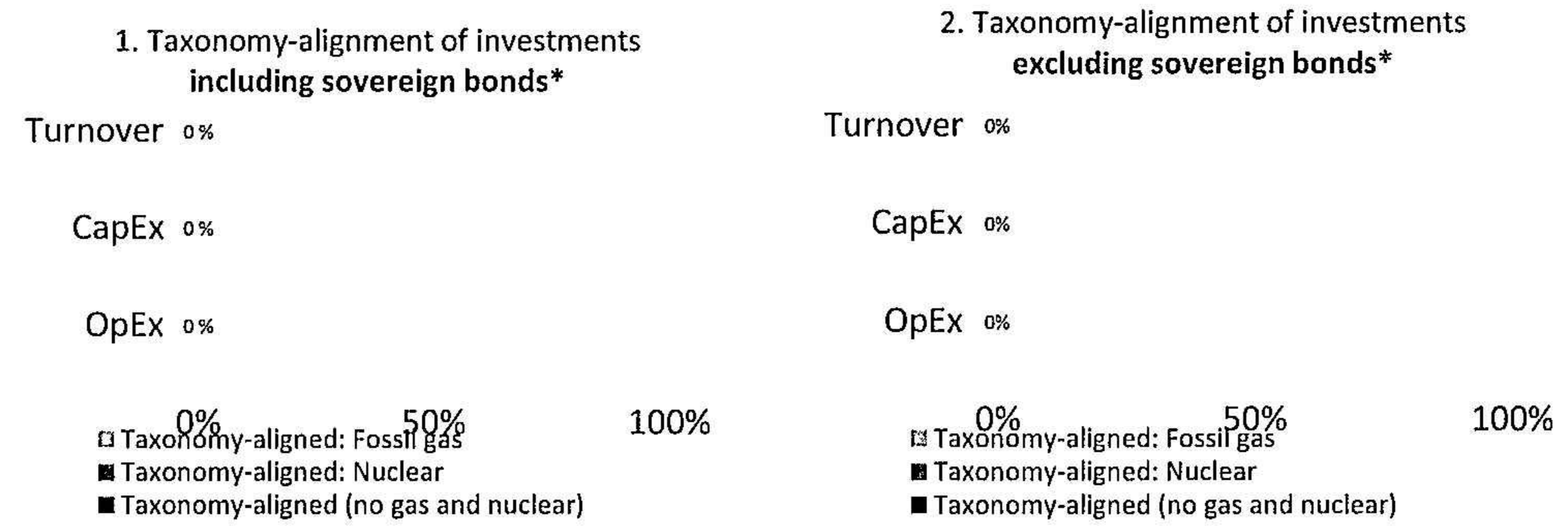
Did the financial product invest in fossil gas and/or nuclear energy related activities complying with the EU Taxonomy¹?

Yes:

	In fossil gas	In nuclear energy
X	No	

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


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



This graph represents 100% of the total investments

*For the purpose of these graphs, ‘sovereign bonds’ consist of all sovereign exposures

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

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

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

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

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

Not applicable. No investments were aligned with the EU Taxonomy for the fiscal years 2022 and 2023.



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

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



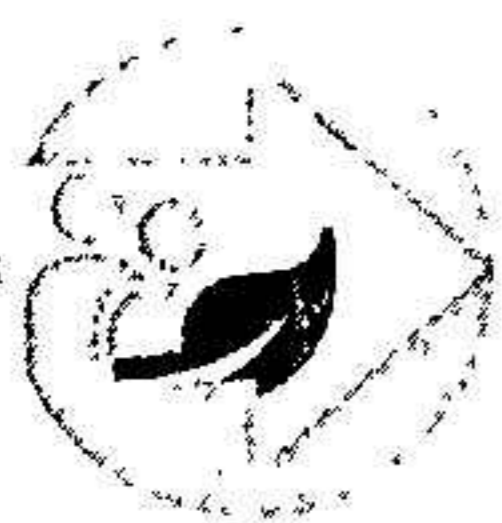
What was the share of socially sustainable investments?

Not applicable – the Fund made no socially sustainable investments.



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

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



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

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

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



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

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

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

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

Not applicable – see above.

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

Not applicable – see above.

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

Not applicable – see above.

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

Not applicable – see above.



2024071125602

Revisorns yttrande avseende hållbarhetsinformationen enligt disclosureförordningen

Till bolagstämman i Areim Fastigheter 2 AB, orgnr. 556895-6329

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

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

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513123294

Dokument

Areim Fastigheter 2 AB - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
53 sidor
Startades 2024-03-18 14:40:38 CET (+0100) av Viktor Eriksson (VE)
Färdigställt 2024-03-19 22:40:32 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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



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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ANDERSSON"
Signerade 2024-03-18 15:14:59 CET (+0100)

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



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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE RATTIK"
Signerade 2024-03-18 17:58:07 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513123294

2024071125604

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



Erik Turai

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"
Signerade 2024-03-18 14:58:25 CET (+0100)

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



Håkan Olsson Reising

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN REISING"
Signerade 2024-03-19 22:40:32 CET (+0100)

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

