

Areim Investment 3-11 AB

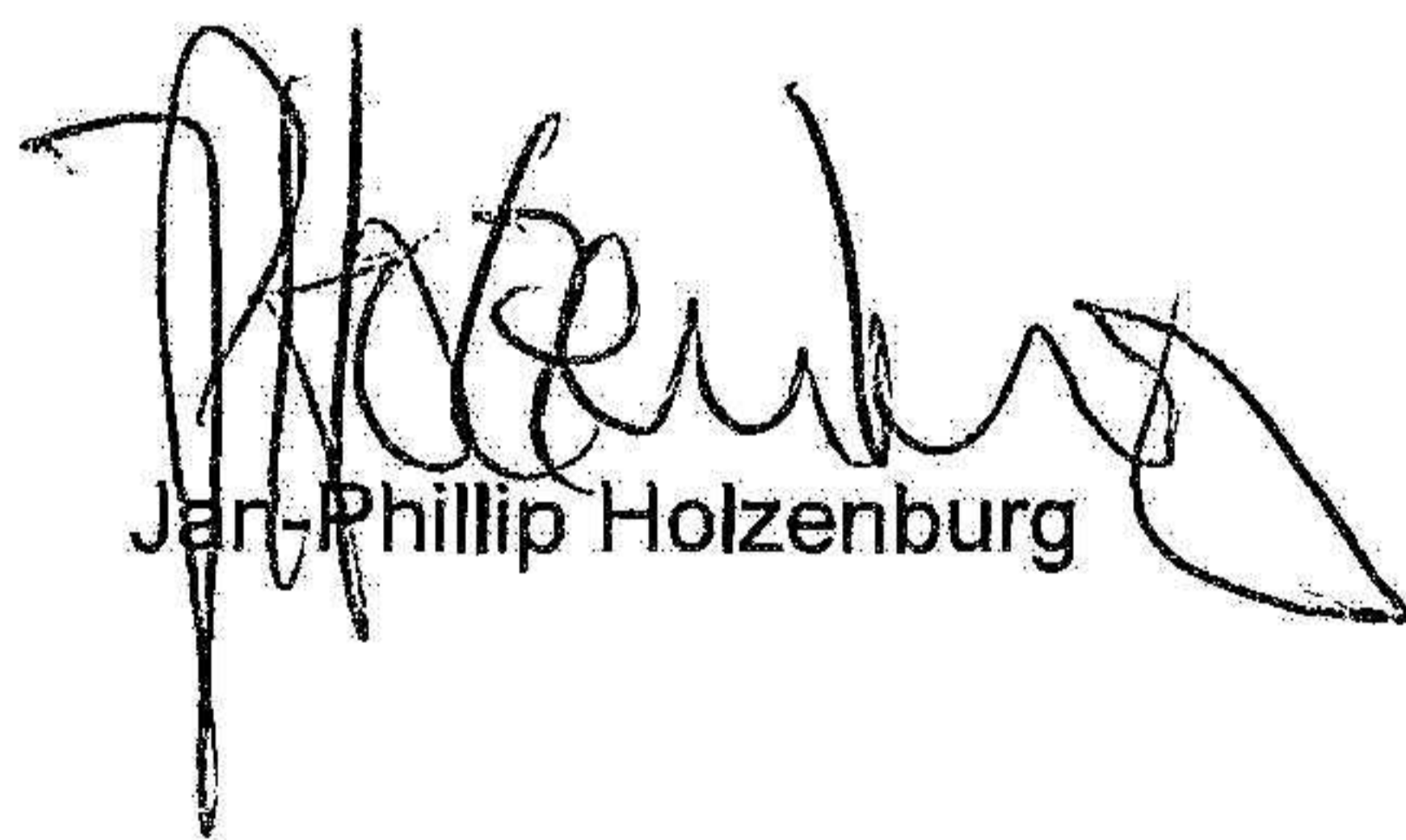
Org.nummer: 559146-0711

Årsredovisning och koncernredovisning 2022

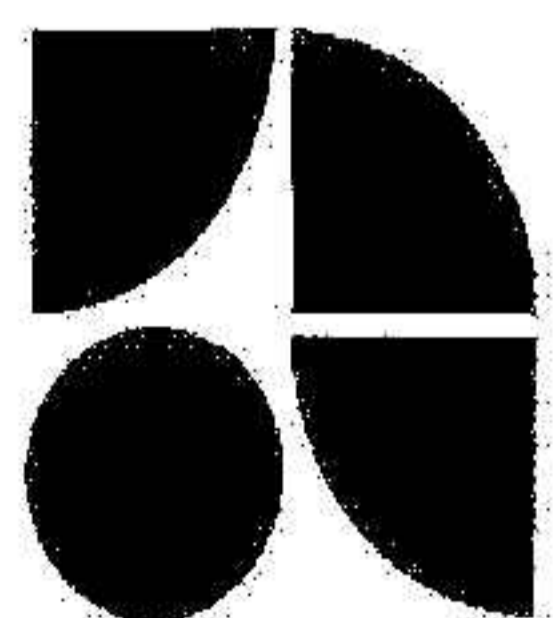
FASTSTÄLLELSEINTYG:

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 12 Juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2023-06-12



Jan-Phillip Holzenburg



areim

Areim Investment 3-11 AB

Org.nummer: 559146-0711

Årsredovisning och koncernredovisning
2022



I certify that this document is
a true copy of the original

Signed: *Evelina Westberg*

Date: *13/6-2023*



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Koncernen - Resultaträkning	3
Koncernen - Balansräkning	4
Koncernen - Rapport över förändringar i eget kapital	5
Koncernen - Rapport över kassaflöden	6
Moderföretaget - Resultaträkning	7
Moderföretaget - Balansräkning	8
Moderföretaget - Rapport över förändringar i eget kapital	9
Moderföretaget - Rapport över kassaflöden	10
Redovisningsprinciper och noter	11
Årsredovisningens undertecknande	25
Revisionsberättelse	26

2023061510421



Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Investment 3-11 AB (organisationsnummer 559146-0711, "Bolaget"), med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Holding Finland 3 AB (559091-2456) med säte i Stockholm. Moderbolag för den största koncern Bolaget ingår i är Areim Management 3 AB, organisationsnummer 559035-5961 med säte i Stockholm och tillika den största koncern som upprättar koncernredovisning. Moderbolag för den minsta koncern Bolaget ingår i är Areim Fastigheter 3 AB, organisationsnummer 559035-9161 med säte i Stockholm och tillika den minsta koncern som upprättar koncernredovisning.

Allmänt om verksamheten

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

Koncernen äger åtta fastigheter i Finland. Total uthyrningsbar area är 61 900 kvadratmeter och totalt bedömt marknadsvärde uppgår till 60,2 miljoner euro.

Bolaget och Koncernen har inga anställda per bokslutsdagen.

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

Bolagets redovisningsvaluta är euro.

Resultat och finansiell ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 4,8 (4,5) miljoner euro, rörelseresultatet till -0,3 (-1,3) miljoner euro och resultatet efter skatt var -3,0 (-2,5) miljoner euro. Den totala balansomslutningen uppgick till 66,7 (64,3) miljoner euro.

Bolaget hade inte några intäkter, rörelseresultatet uppgick till -44 (-71) teur och resultatet efter skatt var 1 653 (-182) teur. Bolagets balansomslutning uppgick till 30 141 (28 618) teur.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte skett några väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Risker avseende kassaflödet föreligger främst för hyresintäkter, driftkostnader, investeringar och räntekostnader. Hyresintäkterna är beroende av att lokalerna är uthyrda, att hyresgästerna har förmåga att betala hyran och marknadshyresnivån för lokalerna, vilka i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen. 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. Räntekostnader påverkas av hur marknadsräntan utvecklas vilket sker med eftersläpning om räntenivån på lånen bundits.

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden i fastigheterna, se ovan, som till följd av förändringar i avkastningskraven. Även finansieringen är utsatt för värdeförändringar i den mån räntorna på lånen bundits och marknadsräntorna förändras. Koncernen har som målsättning att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 55 procent av fastighetsvärdet. Koncernen har även som mål att säkra kassaflödesrisken i räntebetalningar på det sätt som bäst stämmer överens med affärsplanen för respektive investering.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i euro:

Euro

Balanserat resultat	30 334 460
Årets resultat	-1 653 206
Summa	28 681 254

Balanseras i ny räkning	28 681 254
Summa	28 681 254

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

2023061510423



Resultaträkning

Koncernen

Teur	Not	2022	2021
Hysesintäkter	4	4 797	4 536
Fastighetskostnader	5, 6	-2 888	-2 656
Bruttoresultat		1 909	1 880
Rörelseresultat före värdeförändring		1 909	1 880
Realiserat resultat från försäljning av andelar		-	-
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-2 204	-3 252
Rörelseresultat		-295	-1 372
Finansiella intäkter	7	138	527
Finansiella kostnader	8	-2 422	-2 139
Finansnetto		-2 284	-1 612
Resultat före skatt		-2 579	-2 984
Skatt	9	-435	475
Årets resultat		-3 014	-2 509

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



Balansräkning

Koncernen

Teur	Not	31-dec-22	31-dec-21
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	60 200	58 600
Fordringar hos koncernföretag	11	3 423	3 577
Derivatinstrument	12	-	150
Summa anläggningstillgångar		63 623	62 327
Kundfordringar	14	98	8
Fordringar hos koncernföretag		531	96
Övriga fordringar		315	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		431	216
Derivatinstrument	12	398	-
Likvida medel	20	1 312	1 525
Summa omsättningstillgångar		3 085	1 931
SUMMA TILLGÅNGAR		66 708	64 258
Eget kapital			
Aktiekapital	15	5	5
Övrigt tillskjutet kapital		23 380	20 534
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		7 057	10 071
SUMMA EGET KAPITAL		30 442	30 610
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16	-	30 299
Derivatinstrument	12	-	456
Uppskjuten skatteskuld	17	1 894	1 472
Summa långfristiga skulder		1 894	32 227
Kortfristiga räntebärande skulder	16	31 611	-
Derivatinstrument	12	1 262	44
Leverantörsskulder		81	209
Övriga skulder		639	916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	779	252
Summa kortfristiga skulder		34 372	1 421
SUMMA SKULDER		36 266	33 648
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		66 708	64 258

2023061510425



Rapport över förändringar i eget kapital

Koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa eget kapital
Teur						
Ingående eget kapital, 2021-01-01	5	20 535	-	229	12 351	33 120
Omföring fg. års resultat				12 351	-12 351	0
Återbetalda aktieägartillskott		-595				-595
Erhållna koncernbidrag		594				594
Årets resultat					-2 509	-2 509
Årets totalresultat						0
Utgående eget kapital, 2021-12-31	5	20 534	0	12 580	-2 509	30 610

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Summa eget kapital
Teur						
Ingående eget kapital, 2022-01-01	5	20 534	-	12 580	-2 509	30 610
Omföring fg. års resultat				-2 509	2 509	0
Nyemission						0
Erhållna aktieägartillskott		2 846				2 846
Årets resultat					-3 014	-3 014
Årets totalresultat						0
Utgående eget kapital, 2022-12-31	5	23 380	0	10 071	-3 014	30 442



Rapport över kassaflöden

Koncernen

Teur	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-2 579	-2 984
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	13	2 204	3 252
Värdoförändring derivat	12	514	-346
Ej reglerade finansiella intäkter och kostnader		278	-
Befald inkomstskatt		-12	-34
Summa för poster som inte ingår i kassaflödet		405	-112
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-968	59
Förändring av rörelseskulder		122	-1 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-441	-1 163
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	13	-3 804	-2 252
Lämnade lån till aktieägare		-82	1 399
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 886	-853
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		2 846	-
Upptagna banklån	19	7 771	1 881
Amortering banklån	19	-6 503	-605
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 114	1 276
Årets kassaflöde		-213	-740
Likvida medel vid årets början		1 525	2 265
Likvida medel vid årets slut		1 312	1 525

2023061510427



Resultaträkning

Moderföretag

teur	Not	2022	2021
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelsekostnader	6	-44	-15
Bruttoresultat		-44	-15
Realiserat resultat från försäljning av andelar		-	-56
Rörelseresultat		-44	-71
Finansiella intäkter	7	505	458
Finansiella kostnader	8	-2 396	-658
Finansnetto		-1 891	-200
Resultat före skatt		-1 935	-271
Skatt	9	282	89
Årets resultat*		-1 653	-182
Övrigt totalresultat			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 653	-182
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens		-	-
Övrigt totalresultat för året		0	0
Årets totalresultat		-1 653	-182

2023061510428



Balansräkning

Moderföretag

Teur	Not	31-dec-22	31-dec-21
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	17 191	14 931
Fordringar hos koncernföretag	11	12 144	12 603
Derivatinstrument	12	-	106
Uppskjuten skattefordran	17	260	-
Summa anläggningstillgångar		29 595	27 640
Fordringar hos koncernföretag		489	936
Likvida medel	20	57	42
Summa omsättningstillgångar		546	978
SUMMA TILLGÅNGAR		30 141	28 618
Eget kapital			
Aktiekapital	15	5	5
Balanserade vinstmedel		30 334	28 266
Årets resultat		-1 653	-182
Summa eget kapital			
SUMMA EGET KAPITAL		28 686	28 089
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld		-	22
Summa kortfristiga skulder		0	22
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Derivatinstrument	12	1 262	-
Leverantörsskulder		-	2
Skulder till koncernföretag		180	499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	13	6
Summa kortfristiga skulder		1 455	507
SUMMA SKULDER		1 455	529
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		30 141	28 618

2023061510429



Rapport över förändringar i eget kapital

Moderföretag

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
--	--------------	---------------------	----------------	--------------------

Teur

Ingående eget kapital, 2021-01-01	5	20 044	8 222	28 271
Överfört i ny räkning		8 222	-8 222	0
Årets resultat			-182	-182
Årets totalresultat				0
Utgående eget kapital, 2021-12-31	5	28 266	-182	28 089

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
--	--------------	---------------------	----------------	--------------------

Teur

Ingående eget kapital, 2022-01-01	5	28 266	-182	0
Överfört i ny räkning		-182	182	0
Erhållna aktieägartillskott		2 251		2 251
Årets resultat			-1 653	-1 653
Årets totalresultat				0
Utgående eget kapital, 2022-12-31	5	30 334	-1 653	28 686

2023061510430



Rapport över kassaflöden

Moderföretag

Teur	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-1 935	-271
Realiserat resultat från försäljning av andelar		-	56
Värdetförändring finansiella placeringar		1 368	-
Orealiserade valutakursdifferenser		235	-
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Summa för poster som inte ingår i kassaflödet		-332	-215
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		447	-640
Förändring av rörelseskulder		-314	110
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-199	-745
Investeringsverksamheten			
Lån till dotterföretag, lämnade		-341	834
Lån till dotterföretag, återbetalda		564	-
Avyttring av andelar i koncernföretag		-	-56
Lämnade aktieägartillskott till koncernföretag		-2 260	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 037	778
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		2 251	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 251	0
Årets kassaflöde		15	33
Likvida medel vid årets början		42	9
Likvida medel vid årets slut		57	42

2023061510431



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprincip - Allmän information

Areim Investment 3-11 AB, organisationsnummer 559146-0711, är ett svensktregistrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 30-32 B, 111 53 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderföretaget och dess dotter- och intresseföretag, tillsammans benämnd Koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen. Koncernens resultat och balansräkning och moderföretagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 12 juni 2023.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2022

Inga ändringar av standarder och tolkningar har haft någon effekt på Koncernens redovisning.

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

Kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms inte komma att ha någon effekt på Koncernens redovisning

Förutsättningar vid upprättande av moderföretagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är euro ("EUR") som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i euro. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (Teur/teur).

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderföretaget och Koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderföretaget och Koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderföretaget Areim Investment 3-11 AB. Bestämmande inflytande innebär att Koncernen är exponerat för rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier samt andra avtalsförhållanden beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

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

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas på varje balansdag till balansdagskursen. Kursdifferenser som uppkommer inkluderas i periodens resultat. Koncernens utlandsverksamheters balansräkningar omräknas från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat inom Rapport över totalresultat och de ackumulerade differenserna redovisas i omräkningsreserven i eget kapital. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller förlust när utlandsverksamheten avyttras.

Not 2 Redovisningsprinciper - Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspejla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 13.

Finansiella instrument

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

Klassificering i relation till företag ägda till mindre än 100%

Bedömningar med avseende på klassificering av mindre än 100% ägande ska klassificeras som dotterföretag, joint venture, intresseföretag eller finansiell tillgång. Se Konsolideringsprinciper, Joint ventures och intresseföretag och Finansiella tillgångar samt Väsentliga redovisningsprinciper som bakgrund. Finansiella tillgångar hänförs till ägande som varken är dotterföretag eller joint venture eller intresseföretag.

Uppskjuten skatt

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

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt med beaktande av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat resultat eller skattemässiga resultat beaktas inte. Obeskattade reserver redovisas i moderföretaget inklusive skatt.

Uppskjutna skatteskulder som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas till gällande skattesats. Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas i den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas.

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandardens IFRS 3:s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Vid förvärv av verksamheter gör en bedömning av hur redovisningen ska ske baserat på ett frivilligt koncentrationstest. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv och ingen ytterligare bedömning krävs. Om ytterligare bedömning krävs sker en bedömning baserat på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på initiala temporära skillnader vid tillgångsförvärv.

Om istället bedömningen skulle ha resulterat i klassificering som rörelseförvärv, skulle detta ha medfört att det initialt redovisade fastighetsvärdet skulle varit högre liksom uppskjuten skatteskuld och sannolikt också goodwill. Ingen effekt skulle vid förvärvsögonblicket ha uppstått på eget kapital. Villkorade köpeskillningar redovisas till det verkliga värdet och redovisas som finansiell skuld fram tills dess att betalning utgår.

Not 2 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper forts.

Intäkter

Hyresintäkter och serviceintäkter

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

Statliga bidrag

Intäkter från statliga bidrag redovisas systematiskt i resultatet över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för. 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. Ett statligt bidrag som lämnas som ersättning för kostnader eller förluster som Koncernen redan haft eller i syfte att ge Koncernen omedelbart stöd utan att vara förbundet med framtida kostnader redovisas i resultatet för den period under vilken Koncernen erhåller en fordran på staten.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

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

Administrationskostnader

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

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro etc. kostnadsförs i takt med att de anställda utför tjänster åt företaget.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utför tjänster åt företaget under en period.

Resultat från andelar joint venture och intresseföretag

Koncernens andel av resultatet före skatt i dessa företag redovisas i "Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag", som ingår i rörelseresultatet.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Not 2 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper forts.

Skatt

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

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

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 är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag.

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

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar redovisas i rapport över finansiell ställning när faktura har skickats och koncernens rätt till ersättning är ovillkorlig.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultatet där transaktionskostnader inte ingår. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, 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 utsläcks. 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

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

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader.

Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

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

Finansiella skulder

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

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

Not 2 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper forts.

Ränte- och valutaderivat

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

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

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

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

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

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Indelning av finansiella instrument i värderingsnivåer

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser och tillhör värderingsnivå 1 enligt IFRS 13. I de fall noterade marknadspriser saknas beräknas verkligt värde genom diskonterade kassaflöden. Dessa värderingar tillhör värderingsnivå 2. Övriga värderingar, för vilka någon variabel baseras på egna bedömningar, tillhör värderingsnivå 3.

Leasing

För leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisar koncernen en nyttjanderättstillgång och en leasingkulld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter.

Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. Tomträter skrivs inte av då dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen.

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

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av Koncernens leasing av fordon.

Not 2 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper forts.

Leasing forts.

Leasingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedömd leasingperiod:

- Fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter,
- Variabla leasingavgifter kopplade till index eller pris, initialt värderade utifrån index eller pris som gällde vid inledningsdatumet,
- Eventuella restvärdesgarantier som förväntas betalas,
- Lösenpriset för en köpoption som Koncernen är rimligt säker på att utnyttja och
- Straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet om uppsägning bedöms som sannolik

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan.

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

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

Licenser och rättigheter

Licenser och rättigheter som förvärvats genom ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. De har en bestämbar nyttjandeperiod och dess värde minskas med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärdet. Anskaffningsvärdet utgörs av inköpspriset samt kostnader som är direkt hänförliga till förvärvet av fastigheten. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde (Nivå 3) i rapport över finansiell ställning, se not 13. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodellen. Antaganden i värderingsmodellen återspeglar inkomster från löpande leasingavtal, och andra antaganden som marknadsaktörer skulle använda vid prissättning av förvaltningsfastigheten under aktuella marknadsförhållanden. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningskostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas till verkligt värde för byggrätten med tillägg för nedlagda kostnader.

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

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

Joint ventures och intresseföretag

Investeringar i joint ventures och intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas andelar i intresseföretag eller joint ventures till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället. Därefter sker justering för ägarföretagets andel av förändringar i investeringsobjektets nettotillgångar. Om bolagets intresse i ett associerat företag är noll, ska bolaget enligt IFRS inte redovisa sin del av framtida förluster. Avsättningar kopplade till förpliktelser för ett sådant ägande ska däremot redovisas baserat på ägarandel.

Investeringar i intresseföretag föreligger när koncernen har betydande inflytande och möjlighet att delta i de finansiella och operativa besluten för intresseföretaget, men inte har kontroll eller delad kontroll över dessa. Vanligtvis är det fallet när antalet röster, inklusive potentiella röster, är åtminstone 20% men inte mer än 50%.

Not 2 Redovisningsprinciper - Väsentliga redovisningsprinciper forts.

Joint ventures och intresseföretag forts.

Koncernens andel av resultatet före skatt i dessa företag redovisas i "Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag", som ingår i rörelseresultatet. Detta beror på att sådana andelar innehas för operativa ändamål snarare än som en kortfristig investering eller för finansiella ändamål. Realiserade vinster hänförliga till transaktioner mellan koncernen och dess joint ventures och intresseföretag elimineras i proportion till koncernens andel i dessa företag. Realiserade förluster elimineras på samma sätt, förutsatt att indikation på nedskrivningsbehov inte föreligger. Resultatandelar i joint ventures och intresseföretag som intjänats efter förvärvet redovisas i koncernens eget kapital som balanserade vinstmedel i balansräkningen.

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

Likvida medel

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

Nedskrivningar

De redovisade värdena på koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. En nedskrivning återförs endast i den utsträckning tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle ha haft om nedskrivning inte skett. Undantag från nedskrivningsprinciperna görs för materiella anläggningstillgångar som innehas för försäljning, förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar som värderas enligt särskilda regler vilket beskrivs på respektive ställen i redovisningsprinciperna.

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.

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.

Lämnade utdelningar

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

Kassaflödesanalys

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

Not 3 moderföretagets redovisningsprinciper

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

Finansiella instrument

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

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

Dotterföretag

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

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

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

Leasing

Moderföretaget har valt att tillämpa undantaget för leasetagare i RFR 2 och eventuella leasebetalningar kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Not 4 Hyresintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	4 722	4 469	-	-
Serviceintäkter	75	67	-	-
Summa hyresintäkter	4 797	4 536	0	0

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

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

Löptider för hyresavtal	2022	2021
Inom ett år	965	1 542
Mellan 1 år till 2 år	405	1 780
Mellan 2 år till 3 år	192	1 780
Mellan 3 år till 4 år	192	1 780
Mellan 4 år till 5 år	192	1 780
Mer än 5 år	192	2 087
Summa	2 138	10 749
Avtal utan slutdatum	3 876	0
Summa	6 014	10 749

Not 5 Fastighetskostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Driftkostnader	-1 997	-1 888	-	-
Underhållskostnader	-507	-351	-	-
Fastighetsskatt	-384	-417	-	-
Summa fastighetskostnader	-2 888	-2 656	0	0

Not 6 Ersättning till revisorer	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	-55	-48	-10	-5
Summa arvoden till revisorer	-55	-48	-10	-5

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

Not 7 Ränteintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Värdeförändring derivatinstrument	-	346	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	122	147	423	424
Ränteintäkter, derivatinstrument	13	14	13	14
Ränteintäkter, övriga	3	-	-	-
Valutakursdifferens	-	20	69	20
Summa ränteintäkter	138	527	505	458

Not 8 Räntekostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Värdeförändring derivatinstrument	-514	-436	-1 368	-437
Räntekostnader, banklån	-1 234	-1 432	-	-
Räntekostnader, derivatinstrument	-	-	-	-132
Valutakursdifferens	-586	-	-997	-89
Övriga finansiella kostnader	-88	-271	-30	-
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	-2 422	-2 139	-2 395	-658

Not 9 Skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Periodens skattekostnad	-12	-34	-	-
Summa aktuell skatt	-12	-34	0	0

Uppskjuten skatt				
Temporära skillnader derivatinstrument	132	34	282	89
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-555	475	-	-
Summa uppskjuten skatt	-423	509	282	89

Totalt redovisad skatt -435 475 282 89

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	-2 579	-2 984	-1 935	-271
Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %)	531	615	399	56
Skatteeffekten av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	-	90	81	90
- Ej avdragsgilla kostnader	-	-12	-	-12
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-311	-224	-198	-45
- Temporära skillnader förvaltningsfastigheter, ej redovisade i resultatet	-657	0	-	0
- Skillnad i skattesats Sverige / Finland	-7	6	-	-
- Skatt hänförlig till tidigare år	9	0	0	-
Redovisat skatt	-435	475	282	89

Not 10 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag teur	Moderföretaget	
	31-dec-22	31-dec-21
Ingående balans	14 931	15 526
Avyttringar	-	-
Aktieägartillskott	2 260	-595
Utgående balans	17 191	14 931

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

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Tot. andelar	Ägarandel, kapital	Ägarandel, röster %	Redovisat värde (teur)
Areim Investment 3-12 Oy	2916660-2	Helsingfors	250	100	100	4 796
Areim Investment 3-13 Oy	2916658-1	Helsingfors	290	100	100	3 172
Areim Investment 3-15 Oy	2916655-7	Helsingfors	250	100	100	7 557
Areim Investment 3-16 Oy	2916657-3	Helsingfors	290	100	100	1 666
Kiinteistö Oy Helsingin Lemuntie 7	1640645-1	Helsingfors	50	100	100	0
Kiinteistö Oy New Lemuntie 3-5	2798556-7	Helsingfors	2 500	100	100	0
Kiinteistö Oy New Ruoholahdenkatu	2798549-5	Helsingfors	2 510	100	100	0
Kiinteistö Oy Tekniikantie 4	2798552-4	Helsingfors	17 200	100	100	0
Kiinteistö Oy Vaasan	2798552-4	Helsingfors	2 500	100	100	0
Monopol Fastighets AB	2798548-7	Helsingfors	15 000	100	100	0
Utgående balans						17 191

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående balans	3 577	4 977	12 603	12 362
Tillkommande fordringar	148	-	341	241
Amorteringar	-66	-1 400	-564	-
Omvärdering	-236	-	-236	-
Utgående balans	3 423	3 577	12 144	12 603

Not 12 Derivat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående balans	-350	-260	106	543
Värdeförändring redovisade i resultatet	-514	-90	-1 368	-437
Utgående balans	-864	-350	-1 262	106

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde över resultatet.

Koncernen (teur)	2022	2021
Ingående balans	58 600	59 600
Ny-, till- och ombyggnation	3 804	2 252
Värdet förändringar redovisade i resultatet	-2 204	-3 252
Utgående balans	60 200	58 600

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.

Fastigheterna utgörs av kontorsfastigheter i Helsingfors, Vantaa och Vaasa. En mindre del av ytorna utgörs av förråd och liknande. Nedan anges de antaganden som använts i värderingarna:

Genomsnittlig kontrakterad hyra	172 euro/kvm
Bedömd marknadshyra, år 1	138-288 euro/kvm
Genomsnittlig återstående längd på hyreskontrakt	1,4
Genomsnittlig aktuell vakansnivå	37,0%
Bedömd långsiktig vakansnivå	5,3 - 14,5 %
Bedömt Driftnetto, år 1	18 - 202 euro/kvm
Inflationstakt År 1	4,40%
Inflationstakt, år 2-10	2,00%
Diskonteringsränta	6,5 - 9 %

Not 14 Kundfordringar

Koncernen

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster om 0 (0) teur.

Moderbolaget

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

Not 15 Eget kapital

	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
Aktier	5 000	100%	1	5 000	100%
Summa	5 000	100%		5 000	100%

Utdelning

Styrelsen föreslår inte någon utdelning för år 2022.

Fritt eget kapital

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

Not 16 Räntebärande skulder

teur	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-21
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån	-	30 367	-	-
Finansieringskostnader	-	-68	-	-
Utgående balans	0	30 299	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder				
Banklån	31 634	-	-	-
Finansieringskostnader	-23	-	-	-
Utgående balans	31 611	0	0	0
Utgående balans, räntebärande skulder	31 611	30 299	0	0

Ränte- och kreditförfallostruktur

Förfall, år	Redovisat värde	Ränteförfall	Genomsnittlig ränta, %
< 1 år	31 634	-	-
1-2 år	-	-	-
2-3 år	-	-	-
3-4 år	-	-	-
4-5 år	-	-	-
> 5 år	-	-	-
Total	31 634	0	0,0

Not 17 Uppskjuten skatt

Teur	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-21
Uppskjuten skattefordran	180	-	260	-
Uppskjuten skatteskuld	-2 074	-1 472	-	-22
Summa uppskjuten skatt	-1 894	-1 472	260	-22

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

Teur	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-21
Skattemässiga underskott	1 783	1 472	326	128
Summa uppskjuten skatt	1 783	1 472	326	128

De skattemässiga underskottsavdragen förfaller inte enligt rådande skatteregler.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Teur	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-21
Förutbetalda hyresintäkter	106	49	-	-
Upplupna fastighetskostnader	386	70	-	-
Upplupna räntekostnader, banklån	275	133	-	-
Upplupna övriga kostnader	12	-	13	6
Utgående balans	779	252	13	6

Not 19 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen teur	31-dec-22			
	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	30 299	456	0	30 755
Kassaflödespåverkande				
Upptagna lån	7 771	-	-	7 771
Aktiverade finansieringskostnader				0
Amortering av lån	-6 503	-	0	-6 503
Icke kassaflödespåverkande				
Omklassificering	-31 611	-	31 611	0
Värdeförändring	-	-456	-	-456
Avskrivningar	44	-	-	44
Vid årets slut	0	0	31 611	31 611

Koncernen teur	31-dec-21			
	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	29 382	848	605	30 835
Kassaflödespåverkande				
Upptagna lån	870	-	-	870
Amortering av lån	-	-	-605	-605
Icke kassaflödespåverkande				
Tillkommande leasingskulder				
Värdeförändring	-	-392	-	-392
Avskrivningar	47	-	-	47
Vid årets slut	30 299	456	0	30 755

Moderföretaget teur	31-dec-22			
	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	-	-	-	0
Kassaflödespåverkande				0
Upptagna lån	-	-	-	0
Värdeförändring	-	1 262	-	1 262
Vid årets slut	0	1 262	0	1 262

Moderföretaget teuro	31-dec-21			
	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	-	45	-	45
Kassaflödespåverkande				
Upptagna lån	-	-	-	0
Amortering av lån	-	-	-	0
Icke kassaflödespåverkande				
Värdeförändring	-	-45	-	-45
Vid årets slut	0	0	0	0

2023061510444



Not 20 Likvida medel

Teur	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-21
Likvida medel	1 312	1 525	57	42
Utgående balans	1 312	1 525	57	42

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Teur	Koncernen		Moderföretaget	
	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-21
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder</i>				
Andelar i koncernföretag	18 947	17 452	17 191	14 931
Lån till koncernföretag	-	-	12 144	12 603
Bankkonton	540	807	540	807
Summa	19 487	18 259	29 875	28 341

Not 22 Närstående

Areim Holding Finland 3 AB är bolagets moderbolag. Moderbolaget ägs av Areim Fastigheter 3 AB som är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Areim Management 3 AB är delägare i Areim Fastigheter 3 AB.

Jan-Phillip Holzenburg är Bolagets styrelseordförande. Leif Andersson är huvudägare till Areim Management 3 AB och Areim AB.

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen teuro	31-dec-22			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	122	3 954	0

Koncernen teuro	31-dec-21			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-79	147	691	-

Moderföretag teuro	31-dec-22			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	423	12 633	-180

Moderföretag teuro	31-dec-21			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-	424	595	-499

Styrelsens underskrift

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett i Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan-Phillip Holzenburg
Ordförande

Johan Bengtsson
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Investment 3-11 AB, org. nr 559146-0711

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Investment 3-11 AB för år 2022.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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



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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Investment 3-11 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor



2023061510449

Verifikat

Transaktion 09222115557493502697

Dokument

2306 ÅR Areim Investment 3-11 AB 2022

Huvuddokument

29 sidor

Startades 2023-05-26 10:27:46 CEST (+0200) av Viktor Eriksson (VE)

Färdigställt 2023-05-31 15:32:24 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Eriksson (VE)

AREIM AB

viktor.eriksson@areim.se

+46720714065

Signerande parter

Johan Bengtsson (JB)

Personnummer 750809-4898

johan.bengtsson@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johan Bengtsson"

Signerade 2023-05-29 22:08:50 CEST (+0200)

Jan-Phillip Holzenburg (JH)

Personnummer 851219-8774

jan-phillip.holzenburg@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-

PHILLIP HOLZENBURG"

Signerade 2023-05-26 20:38:24 CEST (+0200)

Christer Emanuelsson (CE)

Personnummer 840730-5518

christer.emmanuelsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Christer Karl Emanuelsson"

Signerade 2023-05-31 15:32:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493502697

2023061510450

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>

