

K  
BOLAGSVERKET

2014-06-27

Styrelsen för

**Handelsfastigheter i Sverige III AB**

Org. nr. 556828-8376

får härmed avge

**Årsredovisning**


för räkenskapsåret 1 januari 2013 - 31 december 2013

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Redovisnings- och värderingsprinciper	5
Noter	6

Undertecknad styrelseledamot i Handelsfastigheter i Sverige III AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 juni 2014. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 24 juni 2014

  
.....  
Leif Andersson

## Handelsfastigheter i Sverige III AB

Org. nr. 556828-8376

### Förvaltningsberättelse

#### Ägarförhållanden

Handelsfastigheter i Sverige III AB, org.nr. 556828-8376 ägs av Handelsfastigheter i Sverige AB, org.nr. 556801-4798, som i sin tur ägs av Areim Fastigheter AB, org.nr. 556722-6831, samtliga med säte i Stockholm. Yttersta ägare är AREIM I Fund L.P., org.nr. 930, med säte i Jersey. De två sistnämnda bolagen upprättar koncernredovisning för den minsta respektive största koncernen.

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter via sina dotterbolag Handelsfastigheter Kranskötaren KB, Kristianstad Kofoten Handelsfastighet AB, Höganäs Svalan Handelsfastighet AB, Stanstorp (Staffanstorp) Handelsfastighet AB, Handelsbolag Landskrona Handelsfastighet, Luleheden II Handelsfastighet AB samt Kungälv Rälsen Handelsfastighet AB. I Handelsfastigheter Kranskötaren KB är bolaget komplementär.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ett nytt låneavtal om 371 mkr har tecknats med SEB. Lånet löper till den 31 mars 2016.

#### Förväntad framtida utveckling

Verksamheten förväntas fortgå utan större förändringar under det kommande året.

#### Resultat och ställning

Översikt (tkr)	2013	2012	2011 (13 månader)
Nettoomsättning	33	2 209	—
Rörelseresultat	-743	-968	-169
Balansomslutning	585 949	591 360	516 673

#### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	21 143 894
Årets förlust	<u>-8 039 201</u>
	<b>13 104 693</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att (kronor):

I ny räkning överförs	<u>13 104 693</u>
	<b>13 104 693</b>

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

V

2014072405994

**Resultaträkning**

(tkr)		2013-01-01 Not - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Nettoomsättning	1	33	2 209
Rörelsens kostnader	2	-776	-3 177
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-743</b>	<b>-968</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	3 823	5 880
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	10 958	14 683
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-24 945	-26 349
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 907</b>	<b>-6 754</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 907</b>	<b>-6 754</b>
Skatt på årets resultat	6	2 868	2 662
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 039</b>	<b>-4 092</b>

## Balansräkning

(tkr)	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i koncernföretag	7	226 163	222 340
Andra långfristiga fordringar	8	—	304
		<u>226 163</u>	<u>222 644</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>226 163</b>	<b>222 644</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		359 289	367 930
Övriga fordringar		7	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>329</u>	<u>669</u>
		<b>359 625</b>	<b>368 631</b>
<i>Kassa och bank</i>		161	85
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>359 786</b>	<b>368 716</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>585 949</b>	<b>591 360</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
10			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		<u>50</u>	<u>50</u>
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		21 144	14 386
Årets resultat		<u>-8 039</u>	<u>-4 092</u>
		<b>13 105</b>	<b>10 294</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 155</b>	<b>10 344</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för skatter	11	<u>550</u>	<u>358</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<b>550</b>	<b>358</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>—</u>	<u>368 747</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>—</b>	<b>368 747</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		368 747	6 016
Skulder till koncernföretag		203 008	205 342
Övriga skulder		—	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>489</u>	<u>530</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>572 244</b>	<b>211 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>585 949</b>	<b>591 360</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
14			
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Ställda säkerheter		585 452	590 270
Ansvarsförbindelser		<u>75 412</u>	<u>104 158</u>

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 årsredovisningar i mindre aktiebolag (K2-reglerna). I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisningen sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

### Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

### Avsättningar

En avsättning redovisas, i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 16 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### Skatt

Företaget och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

### Koncernuppgifter

Bolaget upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i ÄRL 7 kap 2§.

Svenska koncernens moderföretaget Areim Fastigheter AB, org.nr 556722-6831, med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning.

## Noter

<b>Not 1 Rörelsens intäkter</b> (tkr)	<i>2013-01-01</i> <i>- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01</i> <i>- 2012-12-31</i>
Försäljning till koncernföretag	33	1 476
Övrig försäljning	—	733
	<b>33</b>	<b>2 209</b>

<b>Not 2 Rörelsens kostnader</b> (tkr)	<i>2013-01-01</i> <i>- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01</i> <i>- 2012-12-31</i>
Administrationskostnader	-743	-968
Kostnader som vidarefakturerats	-33	-2 209
	<b>-776</b>	<b>-3 177</b>

Bolaget har under räkenskapsåret ej haft någon anställd personal och några löner och ersättningar har ej betalats ut.

<b>Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag</b> (tkr)	<i>2013-01-01</i> <i>- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01</i> <i>- 2012-12-31</i>
Utdelning från koncernföretag	—	2 955
Resultat från andelar i handelsbolag	3 823	4 117
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	—	-1 192
	<b>3 823</b>	<b>5 880</b>

<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b> (tkr)	<i>2013-01-01</i> <i>- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01</i> <i>- 2012-12-31</i>
Ränteintäkter koncernföretag	10 953	14 670
Övriga ränteintäkter	5	13
	<b>10 958</b>	<b>14 683</b>

<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> (tkr)	<i>2013-01-01</i> <i>- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01</i> <i>- 2012-12-31</i>
Räntekostnader koncernföretag	-10 321	-10 197
Räntekostnader externa	-14 624	-16 150
Övriga finansiella kostnader	—	-2
	<b>-24 945</b>	<b>-26 349</b>

<b>Not 6 Skatt på årets resultat</b> (tkr)	<i>2013-01-01</i> <i>- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01</i> <i>- 2012-12-31</i>
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastighet	-192	-99
Skatt på koncernbidrag	3 060	2 761
	<b>2 868</b>	<b>2 662</b>

## Handelsfastigheter i Sverige III AB

Org. nr. 556828-8376

2014072405996

Not 7 Andelar i koncernföretag (tkr)	2013-12-31	2012-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	223 615	194 056
Inköp	–	23 142
Resultatandel från handelsbolag	3 823	4 117
Lämnade aktieägartillskott	–	2 300
	<u>227 438</u>	<u>223 615</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 275	-83
Årets nedskrivningar	–	-1 192
	<u>-1 275</u>	<u>-1 275</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>226 163</b>	<b>222 340</b>

	Antal andelar	Kapital- och rösträttsandel	Bokfört värde
Handelsfastigheter i Sverige III KB AB	500	100%	160
Handelsfastigheter Kranskötaren KB		99%	23 763
Kristianstad Kofoten Handelsfastighet AB	1 000	100%	20 569
Höganäs Svalan Handelsfastighet AB	1 000	100%	24 369
Stanstorp (Staffanstorp) Handelsfastighet AB	1 000	100%	30 392
Handelsbolag Landskrona Handelsfastighet		99%	25 364
Luleheden II Handelsfastighet AB	500	100%	46 191
Kungälv Rälßen Handelsfastighet AB	5 500	100%	55 355
			<u>226 163</u>

	Org.nr.	Säte
Handelsfastigheter i Sverige III KB AB	556819-6868	Stockholm
Handelsfastigheter Kranskötaren KB	969737-0428	Stockholm
Kristianstad Kofoten Handelsfastighet AB	556542-9296	Stockholm
Höganäs Svalan Handelsfastighet AB	556562-4821	Stockholm
Stanstorp (Staffanstorp) Handelsfastighet AB	556406-1405	Stockholm
Handelsbolag Landskrona Handelsfastighet	969630-6167	Stockholm
Luleheden II Handelsfastighet AB	556803-3103	Stockholm
Kungälv Rälßen Handelsfastighet AB	556403-0350	Stockholm

Not 8 Andra långfristiga fordringar (tkr)	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	304	639
Tillkommande fordringar	–	372
Reglerade fordringar	-304	-707
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>–</b>	<b>304</b>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (tkr)	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda rörelsekostnader	25	25
Förutbetalda finansiella kostnader	304	644
	<u>329</u>	<u>669</u>

Not 10 Eget kapital (tkr)	2013-12-31			
	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	50	14 386	-4 092	10 344
Överfört i ny räkning		-4 092	4 092	–
Mottaget koncernbidrag		13 910		13 910
Skatteeffekt på koncernbidrag		-3 060		-3 060
Årets resultat			-8 039	-8 039
<b>Vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>21 144</b>	<b>-8 039</b>	<b>13 155</b>

**Handelsfastigheter i Sverige III AB**

Org. nr. 556828-8376

**Not 11 Avsättningar för skatter**

(tkr)	2013-12-31	2012-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader fastighet	550	358
	<u>550</u>	<u>358</u>

**Not 12 Långfristiga skulder**

(tkr)	2013-12-31	2012-12-31
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	–	368 747
	<u>–</u>	<u>368 747</u>

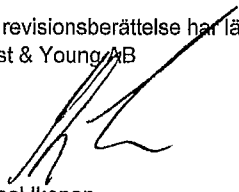
**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

(tkr)	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	479	530
Övriga upplupna kostnader	10	–
	<u>489</u>	<u>530</u>

**Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

(tkr)	2013-12-31	2012-12-31
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>		
Aktier och andelar i koncernföretag	226 163	222 340
Fordringar hos koncernföretag	359 289	367 930
	<u>585 452</u>	<u>590 270</u>
Skulder i handelsbolag	30 382	33 329
Skulder i kommanditbolag	45 030	46 974
Skuld likvidavräkning köp	–	23 855
	<u>75 412</u>	<u>104 158</u>

Stockholm 2014-04-04

  
Leif AnderssonVår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-14/  
Ernst & Young AB  
Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor





Building a better  
working world

2014072405997

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Handelsfastigheter i Sverige III AB, org.nr 556828-8376

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Handelsfastigheter i Sverige III AB för räkenskapsåret 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Handelsfastigheter i Sverige III ABs finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Handelsfastigheter i Sverige III AB för 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om styrelseledamoten är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om styrelseledamoten på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Styrelsen för  
**Areim Fastigheter AB**  
Org. nr. 556722-6831

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncernen	4
Balansräkning koncernen	5
Kassaflödesanalys koncernen	6
Resultaträkning moderbolaget	7
Balansräkning moderbolaget	8
Kassaflödesanalys moderbolaget	9
Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Noter	12

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Erik Turai

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

Areim Fastigheter AB ("Bolaget"), organisationsnummer 556722-6831, är ett helägt dotterbolag till Areim Holding 1 S.å.r.l., organisationsnummer B-132.896 med säte i Luxemburg. Yttersta moderbolag för koncernen är AREIM I Fund L.P., organisationsnummer 930 med säte på Jersey.

### Verksamheten

Bolaget är moderbolag i en koncern ("Koncernen") som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Koncernen äger fem (föregående år: fem) kontorsfastigheter i Stockholm samt 23 (23) handelsfastigheter på skilda orter i Sverige. Total uthyrningsbar area uppgår till 213 000 (213 000) kvm och totalt marknadsvärde till 4,2 (4,0) miljarder kronor. Därtill är Bolaget delägare i ett joint venture som uppfört en bostadsfastighet i Stockholm till en bostadsrättsförening.

Koncernens egna kapital enligt balansräkningen är negativt med 21,1 miljoner kronor. Koncernens fastigheter är dock värderade till 4,2 miljarder kronor och har ett bokfört värde som uppgår till 3,6 miljarder kronor. Således föreligger ett övervärde på cirka 580 miljoner kronor för avdrag för skatt och cirka 450 miljoner kronor efter avdrag för skatt.

Finansiering sker via banklån samt genom eget kapital och aktieägarlån från Bolagets moderbolag.

Varken Bolaget eller Koncernen har någon anställd personal. Inga löner eller ersättningar har utgått. Bolaget administreras av Newsec Asset Management AB.

### Översikt koncernens resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	280 511	291 825	216 110	87 645
Driftsöverskott	195 224	198 730	130 640	45 064
Balansomslutning	3 837 210	3 901 422	3 719 239	2 281 752

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Koncernen inte förvärvat några fastigheter (föregående år: inget förvärv).

Koncernen har inte heller avyttrat någon fastighet (föregående år: en kontorsfastighet om 7 700 kvm avyttrades för 172,7 miljoner kronor).

Under året har totalt 217 (315) miljoner kronor investerats i om- och tillbyggnader av Koncernens fastigheter. De största ombyggnaderna har gjorts i fastigheterna Gångaren 10 och Färöarna 3, båda i Stockholm. Investeringarna finansieras genom banklån, aktieägarlån från Bolagets moderbolag och från kassaflödet i fastigheterna.

Joint venture-bolaget erhöll en tilläggsköpeskilling från den bostadsrättsförening åt vilken man uppfört en bostadsfastighet. Därefter återbetalade joint venture-bolaget sitt lån till Bolaget samt lämnade en utdelning om 75,5 miljoner kronor.

I september refinansierades banklån om 488 miljoner kronor.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari respektive februari 2014 refinansierades banklån om 369 respektive 1 019 miljoner kronor.

Andra etappen av ombyggnaden av fastigheten Gångaren 10 i Stockholm påbörjades.

### Förväntad framtida utveckling

Koncernen kommer inte att förvärva ytterligare fastigheter. Under 2014 kommer ombyggnaden och uthyrningen av Färöarna 3 i Stockholm att fortsätta liksom även ombyggnaden av Gångaren 10 i Stockholm.

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Aktuellt konjunkturläge i Sverige, vilket i sin tur påverkas av den internationella konjunkturen, påverkar uthyrningsarbetet och de hyresnivåer som kan uppnås. Koncernen är beroende av betalningsförmågan hos sina hyresgäster. Koncernens största hyresgäst står för 9% av Koncernens totala kontrakterade hyresintäkt 2014.

Finansieringsmöjligheterna är beroende av bankernas vilja att låna ut till fastighetsinvesteringar, vilket i sin tur bland annat påverkas av konjunkturläget. Koncernen är beroende av att finansiering kan erhållas för investeringar liksom även då nuvarande lån förfaller. De refinansieringar som genomförts under 2013 och i början av 2014 innebär att första större förfall av Koncernens banklån inträffar i mars 2016.

Risken för att hyresgäster inte kan betala sin hyra minskas genom att kreditkontroller genomförs innan uthyrningar sker samt, i lämplig mån, löpande bevakas under hyreskontraktens löptid. Likviditetsrisken, det vill säga att säkerställa tillgången på likvida medel, hanteras genom regelbundna likviditetsprognoser på såväl lång som kort sikt och genom att finansieringsavtal tecknas på längre löptider. Ränterisken minskas genom att räntenivåerna på lånen, helt eller delvis, binds på längre perioder.

**Förslag till disposition beträffande bolagets vinst**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	27 112 037
Årets vinst	<u>74 633 188</u>
	<b>101 745 225</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	<u>101 745 225</u>
	<b>101 745 225</b>

För Koncernens respektive Bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning koncernen

(tkr)	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning		280 511	291 825
Fastighetskostnader	1, 2	-178 366	-174 331
Andelar i intresseföretags resultat	3	7 093	103 584
Resultat vid avyttring av fastigheter	4	—	11 122
<b>Rörelseresultat</b>	5	<b>109 238</b>	<b>232 200</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 076	4 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-164 429	-191 191
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-54 115</b>	<b>45 176</b>
Skatt på årets resultat	10	9 337	10 020
Minoritetens andel i årets resultat		-144	374
<b>Årets resultat</b>		<b>-44 922</b>	<b>55 570</b>

## Balansräkning koncernen

(tkr)	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	11		
Byggnader och mark		3 165 790	3 137 320
Byggnadsinventarier		142 492	150 758
Markanläggningar		5 500	4 761
Pågående nyanläggning		277 461	174 239
		<u>3 591 243</u>	<u>3 467 078</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	34 798	103 205
Fordringar hos intresseföretag	14	–	44 386
Uppskjuten skattefordran	15	26 739	19 314
Andra långfristiga fordringar	16	5 081	4 182
		<u>66 618</u>	<u>171 087</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 657 861</b>	<b>3 638 165</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 514	3 998
Fordringar hos koncernföretag		100	–
Övriga fordringar		258	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	40 047	48 917
		<u>41 919</u>	<u>52 915</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>137 430</u>	<u>210 342</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>179 349</b>	<b>263 257</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 837 210</b>	<b>3 901 422</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
	18		
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
Bundna reserver		40 359	103 105
Fria reserver		-16 663	-134 979
Årets resultat		-44 922	55 570
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-21 126</u>	<u>23 796</u>
<i>Minoritetsintresse</i>		<u>3 185</u>	<u>3 041</u>
<i>Avsättningar</i>	19		
Uppskjuten skatteskuld		14 252	16 169
<b>Summa avsättningar</b>		<u>14 252</u>	<u>16 169</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20	848 549	1 725 777
Skulder till koncernföretag	20	1 500 932	1 507 792
Övriga skulder		758	758
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>2 350 239</u>	<u>3 234 327</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 391 353	482 789
Leverantörsskulder		29 025	21 912
Skatteskulder		2 529	5 382
Övriga skulder		8 683	40 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	59 070	73 708
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 490 660</u>	<u>624 089</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 837 210</b>	<b>3 901 422</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
	22		
Ställda säkerheter		5 400 055	5 434 098
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**Kassaflödesanalys koncernen**

<i>Tkr</i>	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	109 238	232 200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	93 079	81 236
Resultat vid försäljning av fastighet	–	-11 122
Andelar i intresseföretags resultat	-7 093	-103 584
	<u>195 224</u>	<u>198 730</u>
Erhållen ränta	4 060	2 587
Erlagd ränta	-97 928	-101 741
Betald skatt	-2 859	-3 174
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>98 497</b>	<b>96 402</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar	4 629	-7 505
Förändring av kortfristiga skulder	-38 717	32 383
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>64 409</b>	<b>121 280</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-217 244	-314 723
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	–	38
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-5 811	-1 371
Försäljning av dotterföretag	–	171 206
Utdelning från intresseföretag	75 500	–
Återbetalning av fordringar hos intresseföretag	44 386	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-103 169</b>	<b>-144 850</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	-34 152	20 885
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-34 152</b>	<b>20 885</b>
<b>Förändring likvida medel</b>	<b>-72 912</b>	<b>-2 685</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>210 342</b>	<b>213 027</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>137 430</b>	<b>210 342</b>
<b>Försäljning av dotterbolag</b>		
<i>Sålda tillgångar och skulder:</i>		
Materiella anläggningstillgångar	–	160 427
Finansiella anläggningstillgångar	–	235
Rörelsefordringar	–	4 496
Likvida medel	–	589
Summa tillgångar.	–	<u>165 747</u>
Avsättningar	–	549
Lån	–	161 174
Rörelseskulder	–	3 706
Summa avsättningar och skulder	–	<u>165 429</u>
Försäljningspris	–	172 686
Erhållet försäljningspris	–	172 686
Avgår: Likvida medel i den sålda verksamheten	–	-589
Försäljningskostnader	–	-891
Påverkan på likvida medel	–	<u>171 206</u>

2014072406001

### Resultaträkning moderbolaget

(tkr)	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Övriga externa kostnader	1	-3 859	-67
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 859</b>	<b>-67</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-	5 000
Resultat från andelar i intresseföretag	7	75 500	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	54 326	75 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-59 463	-81 386
<b>Resultat före skatt</b>		<b>66 504</b>	<b>-807</b>
Skatt på årets resultat	10	8 129	10 509
<b>Årets resultat</b>		<b>74 633</b>	<b>9 702</b>



## Balansräkning moderbolaget

(tkr)	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i koncernföretag	12	203 356	203 356
Aktier och andelar i intresseföretag	13	2 521	2 521
Fordringar hos intresseföretag	14	–	44 386
Uppskjuten skattefordran	15	26 035	18 610
Andra långfristiga fordringar	16	2 489	3 320
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>234 401</b>	<b>272 193</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		437	–
Fordringar hos koncernföretag		1 367 911	1 245 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	900	3 821
		<b>1 369 248</b>	<b>1 249 319</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 916</b>	<b>11 034</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 372 164</b>	<b>1 260 353</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 606 565</b>	<b>1 532 546</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		27 112	14 914
Årets resultat		74 633	9 702
		<b>101 745</b>	<b>24 616</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>101 845</b>	<b>24 716</b>
<i>Avsättningar</i>			
	19		
Övriga avsättningar		3 750	–
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 750</b>	<b>–</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	20		
Skulder till koncernföretag		1 500 932	1 507 792
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 500 932</b>	<b>1 507 792</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	21		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38	38
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38</b>	<b>38</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 606 565</b>	<b>1 532 546</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>			
	22		
Ställda säkerheter		733 556	757 934
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

2014072406002

### Kassaflödesanalys moderbolaget

Tkr	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 859	-67
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avsättning för garantikostnader	3 750	—
	<u>-109</u>	<u>-67</u>
Erhållen ränta	3 334	121
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 225</b>	<b>54</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	-65 742	151 540
Förändring av kortfristiga skulder	—	-12
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-62 517</b>	<b>151 582</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Utdelning från intresseföretag	75 500	—
Återbetalning av fordringar hos intresseföretag	44 386	—
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>119 886</b>	<b>—</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	-65 487	-141 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-65 487</b>	<b>-141 000</b>
<b>Förändring likvida medel</b>	<b>-8 118</b>	<b>10 582</b>
Likvida medel vid årets början	11 034	452
Likvida medel vid årets slut	<u>2 916</u>	<u>11 034</u>

†

5

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 årsredovisningar i mindre aktiebolag (K2-reglerna). I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00.

### Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretag direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstantalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Dotterföretag redovisas i normalfallet enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas normalt enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter finansiella intäkter och kostnader justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Koncernens andel i intresseföretagens redovisade skatter ingår i koncernens skattekostnader. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning avävt till kapitalandelsfonden som utgör en del av koncernens bundna reserver.

### Värderingsprinciper m m

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisningen sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Redovisning av hyresintäkter baseras på ingångna hyresavtal. Hyresinbetalningar sker kvartals- eller månadsvis i förskott, varför erhållna hyror skuldförs och periodiseras över den tid betalningen avser. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid.

### Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella tillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

### Avskrivningstider

Byggnader

Hyresgästpassningar

Byggnadsinventarier

Markanläggningar

33-100 år  
kontraktets löptid  
15-20 år  
20 år

**Areim Fastigheter AB**

Org. nr. 556722-6831

**Nedskrivningar**

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas, i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 16 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar, i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

**Skatt**

Företaget och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

1

8

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader/rörelsekostnader

	2013-01-01	2012-01-01
<i>Koncernen (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
Drift	-58 405	-65 673
Underhåll och hyresgästanpassningar	-6 985	-7 647
Fastighetsskatt	-19 897	-19 775
Avskrivningar	-93 079	-81 236
	<u>-178 366</u>	<u>-174 331</u>
	2013-01-01	2012-01-01
<i>Moderbolaget (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
Konsulttjänster	-109	-66
Garantikostnader	-3 750	-
Övriga externa kostnader	-	-1
	<u>-3 859</u>	<u>-67</u>

Bolaget har under räkenskapsåret ej haft någon anställd personal och några löner och ersättningar har ej utbetalats.

### Not 2 Upplysning om revisorsarvode

	2013-01-01	2012-01-01
<i>Koncernen (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	-	-1 022
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-50	-
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	-720	-
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Skatterådgivning	-12	-
	<u>-782</u>	<u>-1 022</u>

### Not 3 Andelar i intresseföretags resultat

	2013-01-01	2012-01-01
<i>Koncernen (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
Resultatandelar från Välbehaget Bostads AB	7 093	103 584
	<u>7 093</u>	<u>103 584</u>

### Not 4 Resultat vid avyttring av fastigheter

	2013-01-01	2012-01-01
<i>Koncernen (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
Försäljningspris sålda fastigheter	-	172 721
Bokfört värde sålda fastigheter	-	-160 707
Försäljningsomkostnader	-	-892
	<u>-</u>	<u>11 122</u>

### Not 5 Driftsöverskott

	2013-01-01	2012-01-01
<i>Koncernen (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
Rörelseresultat	109 238	232 200
Avskrivningar	93 079	81 236
Försäljning fastighet	-	-11 122
Andelar i intresseföretags resultat	-7 093	-103 584
	<u>195 224</u>	<u>198 730</u>

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2013-01-01	2012-01-01
<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Utdelning från dotterföretag	-	5 000
	-	5 000

**Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag**

	2013-01-01	2012-01-01
<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Utdelning från intresseföretag	75 500	-
	75 500	-

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2013-01-01	2012-01-01
<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Ränteintäkter externa	757	2 588
Ränteintäkter intresseföretag	319	1 579
	1 076	4 167

	2013-01-01	2012-01-01
<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Ränteintäkter externa	34	121
Ränteintäkter koncernföretag	53 973	73 946
Ränteintäkter intresseföretag	319	1 579
	54 326	75 646

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2013-01-01	2012-01-01
<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Räntekostnader externa	-97 728	-101 893
Räntekostnader koncernföretag	-58 628	-80 552
Övriga finansiella kostnader	-8 073	-8 746
	-164 429	-191 191

	2013-01-01	2012-01-01
<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Räntekostnader koncernföretag	-58 628	-80 552
Övriga finansiella kostnader	-835	-834
	-59 463	-81 386

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2013-01-01	2012-01-01
<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Aktuell skatt	-6	-247
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader	-1 786	2 072
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	3 704	-2 176
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	7 425	10 371
	9 337	10 020

	2013-01-01	2012-01-01
<i>Moderbolaget</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Skatt avseende koncernbidrag	704	-
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	7 425	10 509
	8 129	10 509

**Not 11 Materiella anläggningstillgångar**

<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>Byggnader</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 141 728	3 067 292
Inköp	1 200	25 163
Årets försäljningar	–	-153 565
Omklassificeringar	111 522	202 838
	<u>3 254 450</u>	<u>3 141 728</u>
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-153 365	-83 504
Årets försäljningar	–	2 178
Årets avskrivningar	-83 877	-72 039
	<u>-237 242</u>	<u>-153 365</u>
 <i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	10 972	11 347
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-375	-375
	<u>10 597</u>	<u>10 972</u>
 <b>Mark</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	137 985	137 385
Inköp	–	733
Årets försäljningar	–	-133
	<u>137 985</u>	<u>137 985</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 165 790</b>	<b>3 137 320</b>
 <b>Byggnadsinventarier</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	163 133	162 983
Omklassificering	–	150
	<u>163 133</u>	<u>163 133</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-12 375	-4 114
Årets avskrivningar	-8 266	-8 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 641	-12 375
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>142 492</b>	<b>150 758</b>
 <b>Markanläggningar</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 779	5 779
Omklassificering	1 300	–
	<u>7 079</u>	<u>5 779</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 018	-457
Årets avskrivningar	-561	-561
	<u>-1 579</u>	<u>-1 018</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 500</b>	<b>4 761</b>
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnad	1 531 555	1 397 850
Mark	538 180	442 714
	<u>2 069 735</u>	<u>1 840 564</u>

**Areim Fastigheter AB**

Org. nr. 556722-6831

2014072406005

**Pågående nyanläggning**

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	174 239	97 587
Inköp	216 044	288 827
Årets försäljningar	–	-9 187
Omklassificering	-112 822	-202 988
	<b>277 461</b>	<b>174 239</b>

**Not 12 Aktier och andelar i koncernföretag**

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	203 356	103 356
Lämnade aktieägartillskott	–	100 000
	<b>203 356</b>	<b>203 356</b>

Uppgift om dotterbolagens organisationsnummer och säte:

<i>Dotterföretag</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Areim Property Holding 2 AB	1 000	100,0	120
Areim Property Holding 3 AB	1 000	100,0	198 023
Stadshagen Gångaren Fastighets Holding AB	100 000	100,0	5 115
Handelsfastigheter i Sverige AB	975	97,5	98
			<b>203 356</b>

Dotterföretags organisationsnummer och säte:

Areim Property Holding 2 AB	Org.nr. 556722-6815	Säte: Stockholm
Areim Property Holding 3 AB	Org.nr. 556737-3930	Säte: Stockholm
Stadshagen Gångaren Fastighets Holding AB	Org.nr. 556839-1949	Säte: Stockholm
Handelsfastigheter i Sverige AB	Org.nr. 556801-4798	Säte: Stockholm

Uppgifter om dotterföretag, liksom om indirekt ägda dotterföretag, återfinns i dotterföretagens årsredovisningar.

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

<i>Koncernen (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	103 205	-379
Utdelning	-75 500	–
Årets resultatandel	7 093	103 584
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 798</b>	<b>103 205</b>

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	2013-12-31	2012-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 521	2 521
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 521</b>	<b>2 521</b>

<i>Intresseföretag</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i %</i>	<i>Eget kapital 2013-12-31</i>	<i>Årets resultat 2013</i>
Välbehaget Bostads AB	100 000	50,0	72 253	21 686

Uppgift om intresseföretags organisationsnummer och säte:

Välbehaget Bostads AB	Org.nr. 556792-3932	Säte: Stockholm
-----------------------	---------------------	-----------------



**Not 14 Fordringar hos intresseföretag**

<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Vid årets början	44 386	44 386
Reglerade fordringar	-44 386	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>44 386</b>

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Vid årets början	44 386	44 386
Reglerade fordringar	-44 386	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>44 386</b>

**Not 15 Uppskjuten skattefordran**

<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Vid årets början	19 314	8 943
Årets förändring	7 425	10 371
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 739</b>	<b>19 314</b>

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Vid årets början	18 610	8 101
Årets förändring	7 425	10 509
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 035</b>	<b>18 610</b>

**Not 16 Andra långfristiga fordringar**

<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Vid årets början	4 182	11 012
Tillkommande fordringar	5 853	540
Reglerade fordringar	-4 954	-7 370
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 081</b>	<b>4 182</b>

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Vid årets början	3 320	4 152
Reglerade fordringar	-831	-832
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 489</b>	<b>3 320</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Förutbetalda fastighetskostnader	7 983	6 852
Upplupna hyresintäkter och periodiserade hyresrabatter	26 680	32 322
Upplupna ränteintäkter	-	2 984
Förutbetalda finansiella kostnader	5 384	6 759
	<b>40 047</b>	<b>48 917</b>

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Upplupna ränteintäkter	-	2 982
Förutbetalda finansiella kostnader	831	831
Övriga upplupna kostnader	69	8
	<b>900</b>	<b>3 821</b>

**Not 18 Eget kapital**

Koncernen (tkr)	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	100	103 105	-134 979	55 570	23 796
Överfört i ny räkning			55 570	-55 570	-
Förskjutning mellan fritt och bundet kapital		-62 746	62 746		-
Årets resultat				-44 922	-44 922
Vid årets utgång	100	40 359	-16 663	-44 922	-21 126

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgår till 3 058 230 kr

Moderbolaget (tkr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	100	14 914	9 702	24 716
Överfört i ny räkning		9 702	-9 702	-
Mottaget koncernbidrag		3 200		3 200
Skatteeffekt på koncernbidrag		-704		-704
Årets resultat			74 633	74 633
Vid årets utgång	100	27 112	74 633	101 845

**Not 19 Avsättningar**

Koncernen (tkr)	2013-12-31	2012-12-31
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1 597	5 301
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnad	12 855	10 888
	<b>14 252</b>	<b>16 189</b>

Moderbolaget (tkr)	2013-12-31	2012-12-31
Avsättning för garantikostnader	3 750	-
	<b>3 750</b>	<b>-</b>

**Not 20 Långfristiga skulder**

Koncernen (tkr)	2013-12-31	2012-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	482 549	1 359 777
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	366 000	366 000
	<b>848 549</b>	<b>1 725 777</b>

Koncernens låneavtal innehåller krav på att vissa finansiella nyckeltal skall uppnås. Koncernens avtal avseende räntederivat har på balansdagen ett marknadsvärde på -2 472 tkr (-23 595 tkr), vilket skulle innebära motsvarande kostnad om samtliga ingångna avtal avslutades per balansdagen.

Skulder till koncernföretag	2013-12-31	2012-12-31
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	1 500 932	1 507 792
	<b>1 500 932</b>	<b>1 507 792</b>

Moderbolaget (tkr)	2013-12-31	2012-12-31
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Skulder som förfaller 1-5 år från balansdagen	1 500 932	1 507 792
	<b>1 500 932</b>	<b>1 507 792</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Förutbetalda hyresintäkter	37 380	53 093
Upplupna räntekostnader	15 176	15 599
Upplupna fastighetskostnader	6 514	5 016
	<u>59 070</u>	<u>73 708</u>

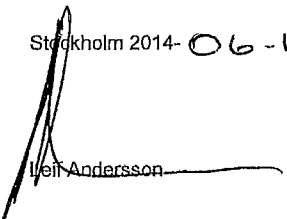
<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Upplupna administrationskostnader	38	38
	<u>38</u>	<u>38</u>

**Not 22 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

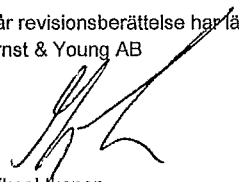
<i>Koncernen (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	2 356 182	2 285 535
Andelar i koncernföretag	3 009 075	3 045 358
Andelar i intresseföretag	34 798	103 205
Rättigheter enligt försäkringsavtal	0	0
	<u>5 400 055</u>	<u>5 434 098</u>

<i>Moderbolaget (tkr)</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>För dotterbolags skulder till kreditinstitut</i>		
Fordringar hos koncernföretag	533 012	659 911
Aktier i dotterbolag	198 023	98 023
Aktier i intresseföretag	2 521	2 521
	<u>733 556</u>	<u>760 455</u>

Stockholm 2014-06-17

  
Leif Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-06-17  
Ernst & Young AB

  
Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2014072406007

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Areim Fastigheter AB, org.nr 556722-6831

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Areim Fastigheter AB för räkenskapsåret 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 juni 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Areim Fastigheter AB för 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om styrelseledamoten är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om styrelseledamoten på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 17 juni 2014

Ernst & Young AB

  
Mikael Ikonen  
Auktoriserad revisor

Fotokopierad överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Erik Turai