

# Areim Fastigheter 5 (Eq) AB

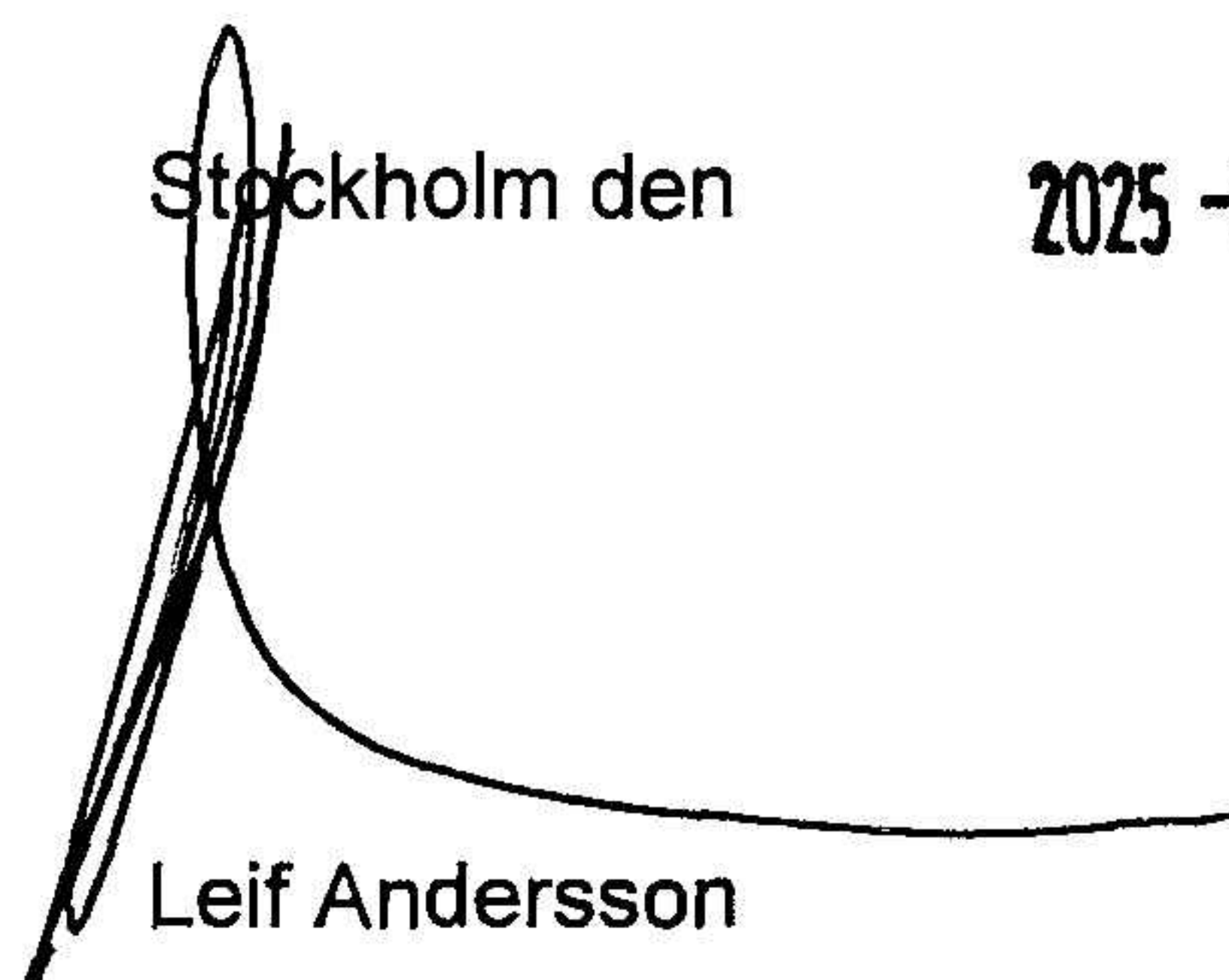
Org.nummer: 559285-8178

Årsredovisning  
2024

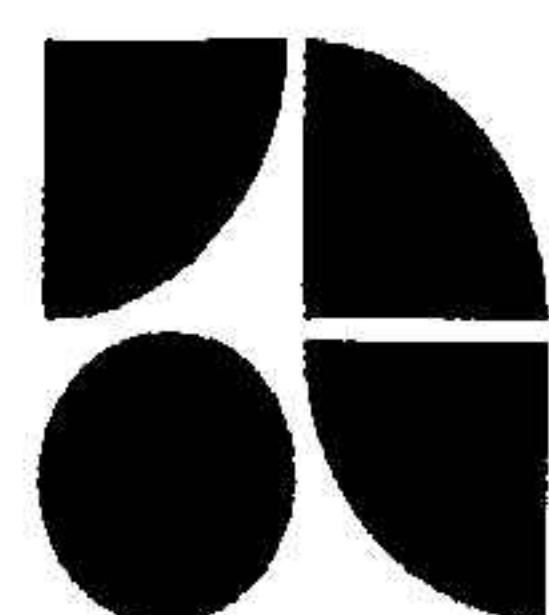
## FASTSTÄLLELSEINTYG:

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-06-02. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2025-06-30



Leif Andersson



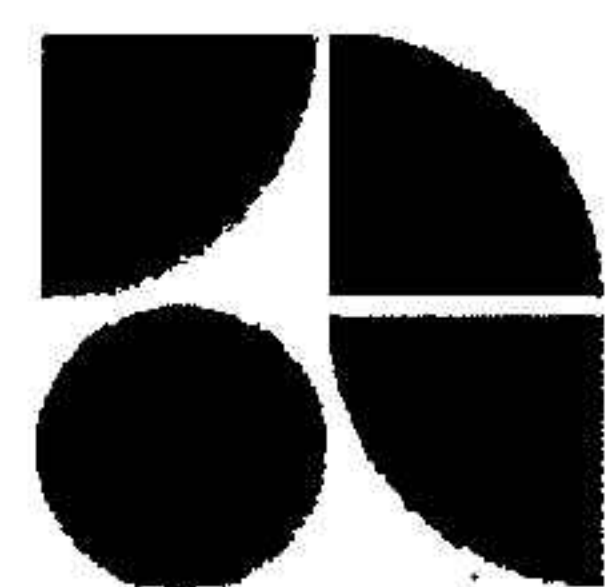
**areim**

# Areim Fastigheter 5 (Eq) AB

Org.nummer: 559285-8178

Årsredovisning

2024



**areim**

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Rapport över kassaflöden	8
Redovisningsprinciper och noter	9
Årsredovisningens undertecknande	14
Revisionsberättelse	15

ank=20250710;2025071401873



Styrelsen upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

---

Areim Fastigheter 5 (Eq) AB (org.nr 559285-8178, "Bolaget") med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management 5 AB (559283-0177) med säte i Stockholm. Andra ägare utgörs av svenska och internationella institutioner. Bolaget ingår inte i någon överordnad koncernredovisning. Aktiekapitalet är fördelat på A- och B-aktier.

### Allmänt om verksamheten

---

Bolaget ska tillsammans med sitt systerföretag, Areim Fastigheter 5 (D) AB (559280-7209) indirekt äga, förvalta och utveckla fastigheter. Investeringarna sker genom ett gemensamt ägt bolag, Areim Holding 5 AB (559320-0305), i vilket Bolaget äger 51 procent.

Bolaget har inga anställda per bokslutsdagen.

Bolaget äger inga egna fastigheter utan verksamhet består av att förvalta aktier i intressebolag.

### Resultat och finansiell ställning

---

Bolagets resultat uppgår till MSEK -374 (-398) och balansslutningen till MSEK 1 380 (1 097). Bolagets finansiella ställning påverkas främst av transaktioner kopplade till andelar i dotterföretag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

---

Bolaget har under året mottagit ovillkorade aktieägartillskott om totalt 664 mkr från sina investerare. Bolaget har under året lämnat 613 mkr i ovillkorade aktieägartillskott till Areim Holding 5 AB.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

---

Bolagets övergripande mål är att ge en god avkastning på eget kapital och därmed skapa värde för investerarna. Detta görs genom att investera indirekt i fastigheter i Norden. All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, risker vilka kan påverka verksamhet, finansiell ställning och resultat. Med god och proaktiv hantering kan risker också föra med sig möjligheter.

Inom bolaget finns riktlinjer, processer och rutiner som syftar till att minimera risker men ändå tillåta en hög affärsmässighet. Risker relaterade till koncernens verksamhet, liksom deras sannolikhet och hantering, identifieras i en strukturerad process. Riskerna informeras och diskuteras kontinuerligt i bolagets styrelse.

Bolaget omfattas indirekt av de risker som föreligger för dotterföretaget och dess investeringar som helhet. Ett inträffat riskscenario i dotterföretaget bedöms i huvudsak påverka värderingen av andelar i koncernföretag.

## Hållbarhet

Utgångspunkten i Bolagets hållbarhetsstrategi är att skapa bestående värden till alla våra intressenter samtidigt som vi lämnar något bättre efter oss till kommande generationer. Detta uppnås genom ett kontinuerligt arbete utifrån ett förhållningssätt där miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter samverkar för att möjliggöra en så stor positiv inverkan som möjligt.

Bolagets hållbarhetsstrategi delas in i tre fokusområden:

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

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

- Vidareutvecklat Net Zero-strategin på både Koncern- och investeringsnivå genom att ytterligare integrera den i investerings- och förvaltningsprocesserna. Som en del av detta arbete har ett stort fokus lagts på att förbättra strukturen och processen för hantering av hållbarhetsrelaterad data.
- Förbättrat riskhanteringsprocessen för hållbarhetsrelaterade risker både på Koncern- och investeringsnivå. Detta bland annat i form av utveckling av styrande dokument, förtydligande av ansvar och utveckling av verktyg och modeller för identifiering och uppföljning av riskexponering.
- Vidareutvecklat rapportering av hållbarhetsfrågor på Areim AB och Koncernnivå. Till exempel i form av påbörjat arbete med att anpassa moderbolagets årliga hållbarhetsrapport till kraven i CSRD med tillhörande rapporteringsstandard ESRS.

Mer information om Bolagets hållbarhetsarbete inklusive taxonomin återfinns i den årliga Sustainability Report vilken upprättas av AREIM AB med organisationsnummer 556719-4203.

## Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

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

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

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

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

### Definition av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter

- **Omsättning:** Taxonomin använder samma definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/34/EU) om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter (artikel 2(5)). Omsättning avser primärt hyresintäkter och serviceintäkter från förvaltningsfastigheter.
- **Driftutgifter:** Med driftsutgifter avses direkta kostnader vilka inte bokförs som tillgångar och vilka utgör direkta utgifter som rör det dagliga underhållet av materiella anläggningstillgångar samt som krävs för säkerställandet av dessa tillgångars fortlöpande och ändamålsenliga funktion. Driftsutgifter avser primärt underhållskostnader för förvaltningsfastigheter.
- **Kapitalutgifter:** Taxonomin använder samma definition av kapitalutgifter som följer av IFRS. Med kapitalutgifter avses tillägg till materiella och immateriella tillgångar under räkenskapsåret före avskrivningar, omvärderingar, inklusive nedskrivningar, för räkenskapsåret och undantaget förändringar av det verkliga värdet. Leasingavtal vilka inte leder till redovisning av nyttjanderätt till tillgången anses inte vara kapitalutgifter.

För mer information om Bolagets redovisningsprinciper se not 2.

Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	2024	2023
% av omsättning som är linjerad med taxonomiförordningen	26%	31%
% av driftsutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	26%	31%
% av kapitalutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	26%	31%

Taxonomilinjeringen för Bolaget som helhet beräknas, i alla tre kategorier, som det viktade genomsnittet av fastigheternas andel av Koncernens totala marknadsvärde och fastigheternas procentuella linjering.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Trots osäkra marknads- och omvärldsförhållanden är bedömningen att utsikterna för 2025 är fortsatt gynnsamma och vi förutsätter fortsatt god tillväxt för bolaget. Bolagets ambition under det kommande året är, via indirekt ägande, genomföra förvärv av fastigheter och förvalta fastigheter i enlighet med Bolagets investeringsstrategi.

### Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	-374,059	-397,653	-131,954
Årets resultat	-374,059	-397,653	-131,954
Eget kapital	1,379,635	1,096,870	657,666
Balansomslutning	1,379,635	1,096,888	682,721
Soliditet %	100%	100%	96%

### Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

#### Kronor

Balanserat resultat	1,753,498,944
Årets resultat	-374,059,279
<b>Summa</b>	<b>1,379,439,665</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

#### Kronor

Utdelas till aktieägare med B-aktier	7,281,094
Balanseras i ny räkning	1,372,158,571
<b>Summa</b>	<b>1,379,439,665</b>

### Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Styrelsen för Areim Fastigheter 5 (Eq) AB, org.nr 559285-8178, har föreslagit att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om sammanlagt 7 281 094 kronor.

Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna utdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital i enlighet med 17 kap 3 § första stycket aktiebolagslagen. Utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Styrelsen har härvid beaktat det aktuella konjunkturläget, historisk utveckling och framtidsprognoser för såväl bolaget som för marknaden.

Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en utdelning är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Efter utdelningen har bolaget fortfarande en god soliditet, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för den bransch inom vilken bolaget är verksamt. Bolaget bedöms efter utdelningen ha en tillfredsställande likviditet och ett konsolideringsbehov som kan anses tillgodosett.

Styrelsens bedömning är att utdelningen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Inte heller antas den föreslagna utdelningen påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar.

Vid en samlad bedömning av bolagets ekonomiska förhållanden anser styrelsen inga hinder föreligga för att genomföra utdelning till aktieägaren.

## Resultaträkning

tkr	Not	2024	2023
Administrationskostnader		-53,224	-45,933
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-53,224</b>	<b>-45,933</b>
Resultat från andelar i intresseföretag		-320,976	-351,885
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	143	165
Räntekostnader och liknande poster	9	-2	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-374,059</b>	<b>-397,653</b>
Skatt	10	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-374,059</b>	<b>-397,653</b>

### Övrigt totalresultat

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

## Balansräkning

tkr	Not	31-Dec-24	31-Dec-23
<b>Tillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11,16	-	-
Andelar i intresseföretag	12,16	1,365,518	1,073,784
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1,365,518</b>	<b>1,073,784</b>
Övriga fordringar	16	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11,182	11,181
Kassa och bank	16	2,935	11,923
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14,117</b>	<b>23,104</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1,379,635</b>	<b>1,096,888</b>
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	14		
Aktiekapital		195	195
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>195</b>	<b>195</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserade vinstmedel		1,753,499	1,494,328
Årets resultat		-374,059	-397,653
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1,379,440</b>	<b>1,096,675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1,379,635</b>	<b>1,096,870</b>
Övriga skulder	16	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	-	18
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>18</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>0</b>	<b>18</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>1,379,635</b>	<b>1,096,888</b>

ank=20250710;2025071401878



### Rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
<b>Ingående eget kapital, 2023-01-01</b>	<b>195</b>	<b>789,425</b>	<b>-131,954</b>		<b>657,666</b>
Överfört till ny räkning	-	-131,954	131,954		0
Erhållna aktieägarillskott	-	848,781	-		848,781
Utdelning	-	-11,924	-		-11,924
Årets resultat	-	-	-397,653		-397,653
<b>Utgående eget kapital, 2023-12-31</b>	<b>195</b>	<b>1,494,328</b>	<b>-397,653</b>		<b>1,096,870</b>

tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
<b>Ingående eget kapital, 2024-01-01</b>	<b>195</b>	<b>1,494,328</b>	<b>-397,653</b>		<b>1,096,870</b>
Överfört till ny räkning	-	-397,653	397,653		-
Erhållna aktieägarillskott	-	664,105	-		664,105
Utdelning	-	-7,281	-		-7,281
Årets resultat	-	-	-374,059		-374,059
<b>Utgående eget kapital, 2024-12-31</b>	<b>195</b>	<b>1,753,499</b>	<b>-374,059</b>		<b>1,379,635</b>

ank=20250710;2025071401879



## Rapport över kassaflöden

tkr	Not	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-374,059	-397,653
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		320,976	351,885
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-53,083</b>	<b>-45,768</b>
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-1	22,955
Förändring av rörelseskulder		-18	-25,037
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-53,102</b>	<b>-47,850</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av koncernföretag		-	-
Försäljning av koncernföretag		-	-
Erhållna utdelningar från koncernföretag		-	-
Lämnade aktieägartillskott till koncern-/intresseföretag		-612,710	-790,233
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-612,710</b>	<b>-790,233</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-7,281	-11,924
Erhållna aktieägartillskott		664,105	848,781
Återbetalning av aktieägartillskott		-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>656,824</b>	<b>836,857</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8,988</b>	<b>-1,226</b>
Likvida medel vid årets början		11,923	13,149
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2,935</b>	<b>11,923</b>

ank=20250710;2025071401880



## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även Rådet för Hållbarhets- och Finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att Bolaget i årsredovisningen 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.

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med stöd av Årsredovisningslagen (1995:1554) 7:3.

Bolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas på årsstämman 30 april 2025 för fastställelse.

### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Ändringar avseende IFRS 9 relaterade till klassificering och värdering av finansiella instrument kommer att träda i kraft 2026 om de godkänns av EU. Från och med 2027 är IFRS 18 planerad att ersätta IAS 1. Den nya standarden innebär bland annat stora förändringar avseende presentationen av resultaträkningen.

Lanseringen av IFRS 18 förväntas ha viss inverkan på Bolagets finansiella rapporter, men ingen analys har ännu genomförts som påvisar effekterna. Förändringarna gällande standarden IFRS 9 bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

### Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Nya ändringar avseende IAS 1, IFRS 16, IAS 7 och IFRS 7 har trätt i kraft under 2024. Ingen av ändringarna bedöms ha någon inverkan på Bolagets finansiella rapporter.

### Förutsättningar vid upprättande av Bolagets finansiella rapporter

Väsentlig information om de redovisningsprinciper som används vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter sammanfattas nedan.

### Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden.

### Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor ("SEK"). Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (Tkr/tkr).

### Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

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

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

### Not 5 Väsentlig information om redovisningsprinciper

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

#### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. I det finansiella nettot ingår även resultat från andelar i intresseföretag. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan andelar i intresseföretag, övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. På skuldsidan återfinns upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder.

#### **Klassificering och värdering**

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader.

#### **Finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet består av andelar i intresseföretag. Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till verkligt värde. Bolagets finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde och består av övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden.

#### **Finansiella skulder**

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde och består av leverantörsskulder och övriga skulder.

#### Not 5 Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.

##### Nedskrivning av finansiella tillgångar

För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

##### Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

##### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden.

#### Not 6 Uppgifter om bolaget

Areim Fastigheter 5 (Eq) AB är ett svenskregistrerat privat aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 30-32 B, 111 53 Stockholm, Sverige.

#### Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende Bolagets viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar. Företagsledningen ser inga signifikanta risker för att de i bokslutet redovisade värden tillgångar och skulder kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

##### Värdering av andelar i koncernföretag

Värderingen av de underliggande tillgångarna och skulderna, som tillämpas vid en nedskrivningsprövning, baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

##### Klassificering av andelar i intresseföretag

Bolaget har en ägarandel i sitt intresseföretag som uppgår till 51%. Bedömningen är dock att inget bestämmande inflytande föreligger, med anledning av att det finns avtalsmässig vetorätt från systerföretagets sida. Således klassificeras innehavet som andelar i intresseföretag och inte som andelar i koncernföretag.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Ränteintäkter från finansiella tillgångar i enlighet med effektivräntemetoden	143	165
<b>Summa</b>	<b>143</b>	<b>165</b>

Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga kreditförluster varpå inga reserveringar för kreditförluster har skett.

Not 9 Räntekostnader och liknande poster	2024	2023
Valutakursdifferenser	-1	-
Räntekostnader, övriga	-1	-
<b>Summa</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>

Not 10 Skatt	2024	2023
Periodens skattekostnad	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-</b>	<b>0</b>

##### Avstämning av effektiv skatt

Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	77,056	81,917
<b>Skatteeffekten av:</b>		
- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-66,121	-72,488
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-10,935	-9,429
<b>Redovisat skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 11 Andelar i koncernföretag**

<b>Andelar i koncernföretag tkr</b>	<b>31-Dec-24</b>	<b>31-Dec-23</b>
<b>Ingående balans</b>	0	635,436
Aktieägartillskott	-	790,233
Nedskrivningar	-	-351,885
Omklassificeringar	-	-1,073,784
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Andelar i intresseföretag**

	<b>31-Dec-24</b>	<b>31-Dec-23</b>
<b>Ingående värde</b>	1,073,784	-
Lämnade aktieägartillskott	612,710	-
Årets förändring verkligt värde	-320,976	-
Omklassificeringar	-	1,073,784
<b>Utgående värde</b>	<b>1,365,518</b>	<b>1,073,784</b>

Specifikation av moderföretagets direkta innehav av andelar i intresseföretag per 31 december 2024.

<b>Företagsnamn</b>	<b>Org nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Röstandel, %</b>	<b>Kapitalandel, %</b>	<b>Redovisat värde</b>
Areim Holding 5 AB	559320-0305	Stockholm	50,000	51	51	1,365,518
						<b>1,365,518</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>31-Dec-24</b>	<b>31-Dec-23</b>
Övriga förutbetalda kostnader	11,182	11,181
<b>Utgående balans</b>	<b>11,182</b>	<b>11,181</b>

**Not 14 Eget kapital**

<b>Aktieslag</b>	<b>Antal</b>	<b>Andel</b>	<b>Röster/aktie</b>	<b>Röster totalt</b>	<b>Röstandel</b>
A1-aktie	3,120,841	80%	1	3,120,841	29%
B-aktie	780,238	20%	10	7,802,380	71%
<b>Summa</b>	<b>3,901,079</b>	<b>100%</b>		<b>10,923,221</b>	<b>100%</b>

Kvotvärde per aktie uppgår till 0,05 kr.

**Utdelning**

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2024 om 7 281 094 SEK.

**Fritt eget kapital**

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

**Förslag till disposition beträffande bolagets resultat:**

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

<b>Kronor</b>	
Balanserat resultat	1,753,498,944
Årets resultat	-374,059,279
<b>Summa</b>	<b>1,379,439,665</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

<b>Kronor</b>	
Utdelas till aktieägare med B-aktier	7,281,094
Balanseras i ny räkning	1,372,158,571
<b>Summa</b>	<b>1,379,439,665</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>31-Dec-24</b>	<b>31-Dec-23</b>
Upplupna övriga kostnader	-	18
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

**Not 16 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategorindelning**

	Nivå	31-Dec-24		Summa Redovisat värde
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Andelar i intresseföretag	3	1,365,518	-	1,365,518
Kassa och bank		-	2,935	2,935
<b>Summa</b>		<b>1,365,518</b>	<b>2,935</b>	<b>1,368,453</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
<b>Summa</b>		-	0	0

	Nivå	31-Dec-23		Summa Redovisat värde
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Andelar i intresseföretag	3	1,073,784	-	1,073,784
Övriga fordringar		-	-	0
Kassa och bank		-	11,923	11,923
<b>Summa</b>		<b>1,073,784</b>	<b>11,923</b>	<b>1,085,707</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Övriga skulder		-	-	0
<b>Summa</b>		-	0	0

**Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde**

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

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

Inga tillgångar eller skulder har under året bytt verkligt värde-nivå.

För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

**Nivå 3-värderingar**

Andelar i intresseföretag värderas genom internt framtagen modell med input som baseras på NAV från underliggande innehav. Värdet för vissa väsentliga underliggande tillgångar och skulder justeras för att möta verkligt värde-kriteriet.

ank=20250710;2025071401884



## Not 17 Kapitalhantering och finansiella risker

### Kapitalhantering

Bolaget finansieras huvudsakligen genom eget kapital. Styrelsen är ytterst ansvarig för Bolagets kapitalhantering. Styrelsen har delegerat förvaltningen till Areim AB.

Bolaget påverkas indirekt av systerbolag Areim Fastigheter 5 (D) AB:s finansiella målsättning. Bolagets finansiella målsättning är att ha en genomsnittlig extern belåning motsvarande maximalt 60 procent av fastighetsvärdet. Individuella investeringar kan ha en belåning upp till maximalt 75 procent av fastighetsvärdet. Bostadsutvecklingsprojekt kan ha en belåning upp till 100 procent.

### Finansiella risker

Bolagets intressebolag vars intention är att, direkt eller indirekt, bygga upp en fastighetsportfölj. Bolagets finansiella risker består huvudsakligen av indirekt exponering mot de risker som uppkommer i det delägda bolaget såsom kreditrisk, likviditetsrisk och marknadsrisk.

#### Kreditrisk

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

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

#### Likviditetsrisk

Bolaget hanterar sin likviditets- och kapitalanskaffningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i Bolaget för kommande betalningar.

Innehavet i intressebolaget utgör en illikvid tillgång. Om ett behov att snabbt avyttra tillgången uppstår kan det leda till att ett lägre pris än marknadsvärdet erhålls.

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

	31-Dec-24					Redovisat värde fordringar/skulder
	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader - 1 år	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	
<b>Finansiella skulder</b>						
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	-	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	31-Dec-23					
	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader - 1 år	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/skulder
<b>Finansiella skulder</b>						
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	-	-	-	18	0
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>0</b>

### Marknadsrisk

#### Risk relaterad till planerade fastighetsinvesteringar

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

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

## Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har ingått avtal med HSBC Innovation Bank Limited om borgen till förmån för Areim Holding 5 AB:s skulder kopplade till överbyggningslån. Bolaget har pantsatt outnyttjade ovillkorade aktieägartillskott.

## Not 19 Närstående

Areim Management 5 AB är delägare i Bolaget.

Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Areim Management 5 AB samt Areim AB ingår i samma intressegemenskap där Leif Andersson, direkt eller indirekt, är huvudägare till båda bolagen.

Leif Andersson är Bolagets styrelseordförande samt även huvudägare till Areim Management 5 AB och Areim AB.

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

Bolagets intresseföretag framgår av not 13. Bolaget har lämnat ovillkorade aktieägartillskott till intresseföretag om 790 233 (790 233) tkr.

## Sammanställning över närståendetransaktioner

	31-Dec-24			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-52,439	-	-	-

	31-Dec-23			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-44,727	-	-	-

## Not 20 Händelser efter balansdag

Företaget har erhållit aktieägartillskott om 316 415 tkr.

## Styrelsens underskrift

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

**Leif Andersson**  
Ordförande

**Henrik Brinck Landelius**  
Styrelseledamot

**Erik Turai**  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

**Fredric Hävrén**  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

ank=20250710:2025071401887

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Fastigheter 5 (Eq) AB, org.nr 559285-8178

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Fastigheter 5 (Eq) AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Fastigheter 5 (Eq) ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Areim Fastigheter 5 (Eq) AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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





Building a better  
working world

ank=20250710;2025071401888

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Areim Fastigheter 5 (Eq) AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Areim Fastigheter 5 (Eq) AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

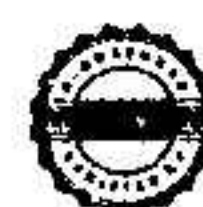
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävén  
Auktoriserad revisor



ANNEX IV

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

**Product name:** Areim Fastigheter 5 (Eq) AB (the "Fund")  
**Legal entity identifier:** 559285-8178 (Organisation Number)

## Environmental and/or social characteristics

Did this financial product have a sustainable investment objective?

Yes

It made sustainable investments with an environmental objective: \_\_\_%

in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

It made sustainable investments with a social objective: \_\_\_%

No

It promoted Environmental/Social (E/S) characteristics and while it did not have as its objective a sustainable investment, it had a proportion of \_\_\_% of sustainable investments

with an environmental objective in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

with an environmental objective in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

with a social objective

It promoted E/S characteristics, but did not make any sustainable investments

**Sustainable investment** means an investment in an economic activity that contributes to an environmental or social objective, provided that the investment does not significantly harm any environmental or social objective and that the investee companies follow good governance

The **EU Taxonomy** is a classification system laid down in Regulation (EU) 2020/852, establishing a list of **environmentally sustainable economic activities**. That Regulation does not lay down a list of socially sustainable economic activities. Sustainable investments with an environmental objective might be aligned with the



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

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

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

- Enabling the green transition

During the year the Fund has promoted this environmental characteristic by investing in real estate assets with value-add opportunities that facilitate the transition to green,

energy efficiency, the use of renewable energy, and green leases while minimising negative environmental impact.

The sustainability indicators have been calculated for all assets in the Fund that are used to attain the environmental characteristic promoted by the Fund, where data has been available. Indicators are reviewed by the Manager using the Fund's business plans. No index has been designated as a reference benchmark for achieving the environmental characteristic promoted by this Fund.

Further information about the Fund's sustainability profile and the performance of its sustainability indicators will be published in Areim AB's 2024 Sustainability Report.

### **How did the sustainability indicators perform?**

Indicator	Outcome
EPC ratings, by market value	A: 2,3% B: 10,6% C: 32,1% D: 36,8% E: 5,1% F: 1,3% G: 3,8% N/A: 7,9%
EPC ratings, by lettable area	A: 3,3% B: 21,9% C: 19,3% D: 27,7% E: 7,2% F: 1,9% G: 3,3% N/A: 15,3%
Installed capacity solar panels	1 032 kW
Installed capacity geothermal	1 231 kW
Environmental certifications, by market value	40%
Environmental certifications, by lettable area	46%
Environmental certifications, by number of assets	48%
Green leases, by lettable area	24%
Green leases, by contractual rental income	26%
Stranding year according to CRREM, by market value	>=2040: 58% 2030-2039: 1% =<2029: 0% Excluded from analysis: 41%
Market value weighted stranding year according to CRREM	2050

**...and compared to previous periods?**

Indicator	Outcome
EPC ratings, by market value	A: 0,5% B: 35,8% C: 34,2% D: 10,4% E: 5,3% F: 1,2% G: 4,3% N/A: 8,3%
EPC ratings, by lettable area	A: 0,6% B: 32,2% C: 22,6% D: 17,4% E: 9,4% F: 1,4% G: 2,1% N/A: 14,2%
Installed capacity solar panels	421 kW
Installed capacity geothermal	322 kW
Environmental certifications, by market value	10%
Environmental certifications, by lettable area	45%
Environmental certifications, by number of assets	36%
Green leases, by lettable area	15%
Green leases, by contractual rental income	24%
Stranding year according to CRREM, by market value	>=2040: 47% 2030-2039: 2% =<2029: 0% Excluded from analysis: 52%
Market value weighted stranding year according to CRREM	2049

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

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

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

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

Not applicable – see above.

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

Not applicable – see above.

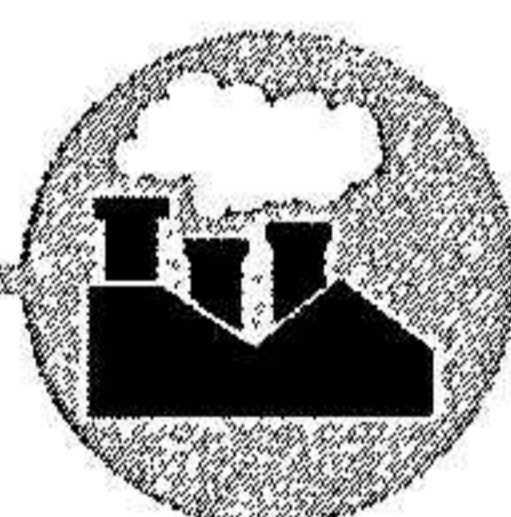
**Were sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights? Details:**

Not applicable – see above.

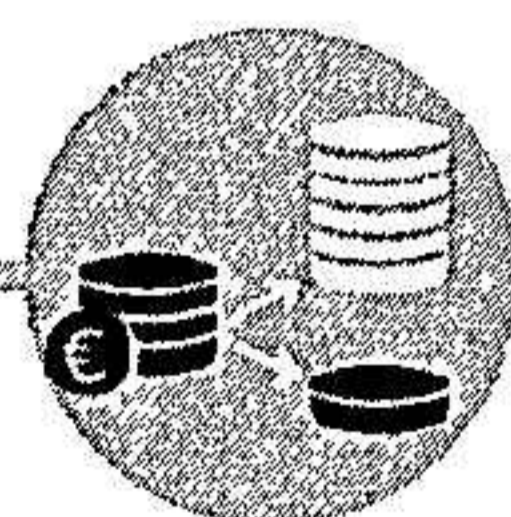
*The EU Taxonomy sets out a “do not significant harm” principle by which Taxonomy-aligned investments should not significantly harm EU Taxonomy objectives and is accompanied by specific Union criteria.*

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

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

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

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

**What were the top investments of this financial product?**

The list includes the investments constituting the **greatest proportion of investments** of the financial product during the reference period which is: Fiscal year 2024

Largest investments	Sector	% Assets	Country
Light Industrial Sweden	Real Estate	29%	Sweden
Lybeck	Real Estate	23%	Sweden
Städet	Real Estate	20%	Sweden
Magnolia	Real Estate	13%	Sweden
Light Industrial Norway	Real Estate	10%	Norway
Light Industrial Finland	Real Estate	3%	Finland
Light Industrial Denmark	Real Estate	2%	Denmark

ank=20250719220741893



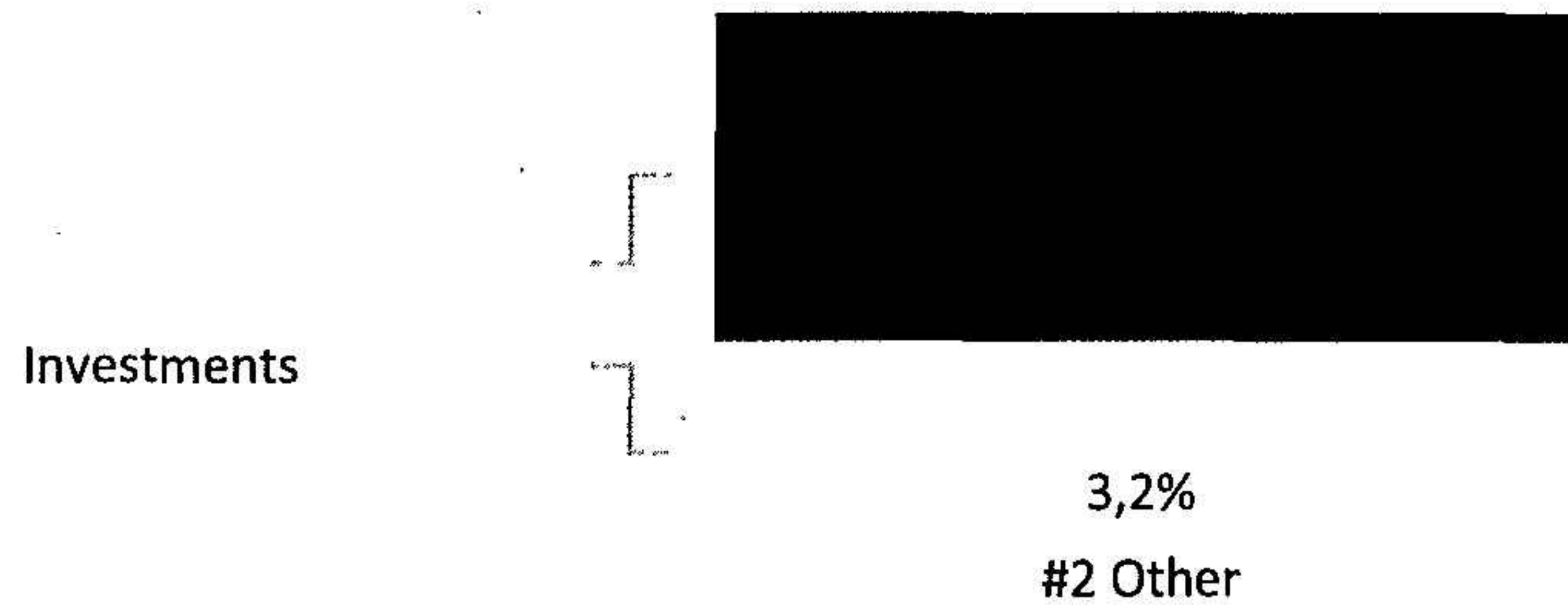
**Asset allocation** describes the share of investments in specific assets.

## What was the proportion of sustainability-related investments?

### What was the asset allocation?

96,8% of the Fund's assets promoted the environmental characteristic as a result of the investment strategy focused on sustainability aspects, including binding elements and good governance practices, and were therefore included in the "#1 Aligned with E/S characteristic" category.

The remaining portion, 3,2%, fell under the "#2 Other" category, as certain assets, including cash to pay fees and other expenses, were not intended to attain the environmental characteristic of the Fund.



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

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

### In which economic sectors were the investments made?

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

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

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

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

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

Taxonomy-aligned activities are expressed as a share of:

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



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

The Fund did not make any sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy, however, 30% of the investments were considered to be aligned with the EU Taxonomy for the fiscal year 2024.

In the EU Taxonomy alignment calculations for the Fund, a correction has been made regarding the inclusion of financial investments. Only investments that are consolidated into the Fund's accounting are now considered in the EU Taxonomy alignment calculations. Previously, all financial investments were included. This approach will be maintained going forward.

The Fund reports a voluntary additional EU Taxonomy alignment, which also includes Joint Ventures where it holds an ownership stake of 50% or more. According to this approach, 26% of the Fund's investments were considered to be aligned with the EU Taxonomy for the fiscal year 2024.

The Fund has not made any investments in sovereign bonds during the reference period.

**Did the financial product invest in fossil gas and/or nuclear energy related activities complying with the EU Taxonomy<sup>1</sup>?**

Yes:

In fossil gas

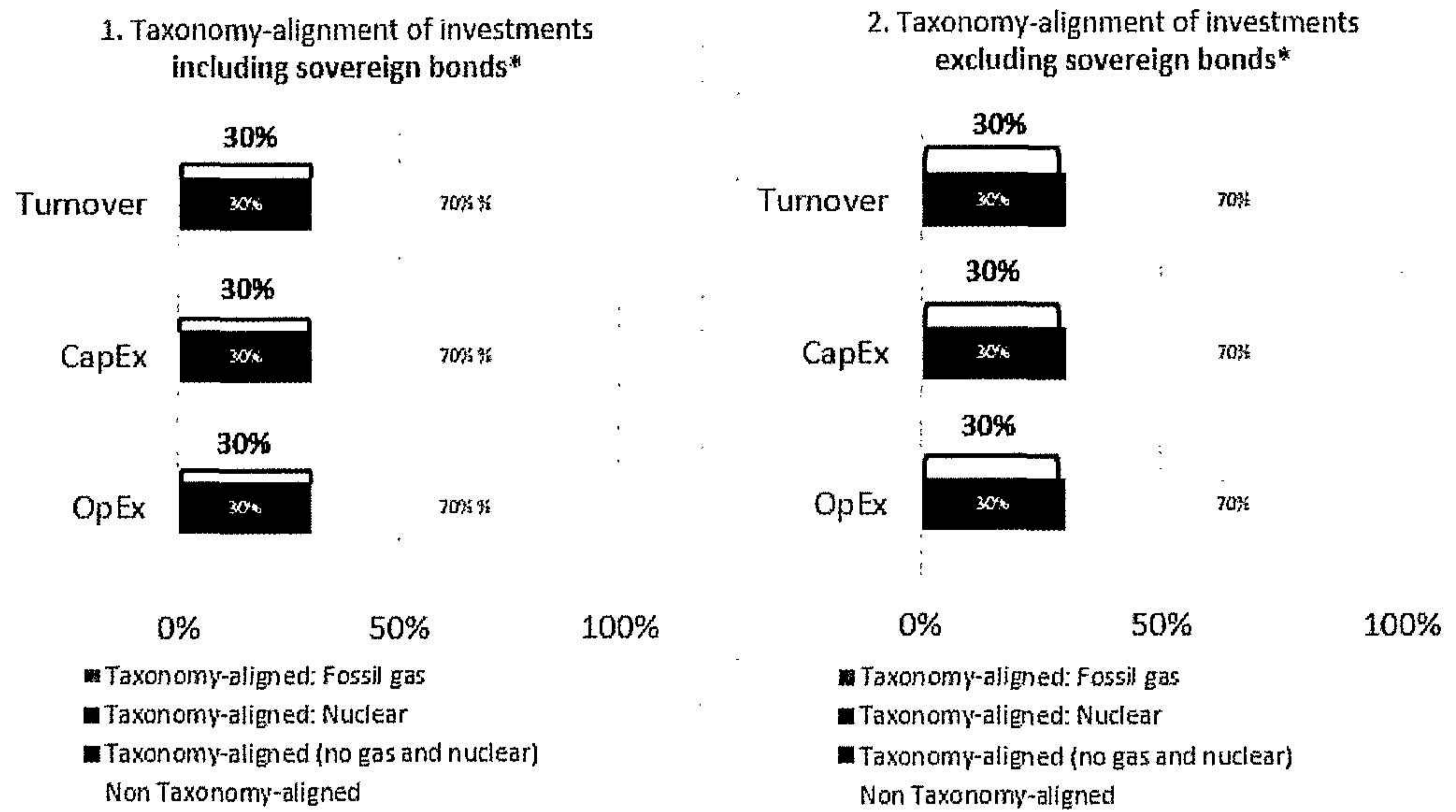
In nuclear energy

No

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

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

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



This graph represents 100% of the total investments.

\*for the purpose of these graphs, "sovereign bonds" consist of all sovereign exposures

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

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

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

The percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy decreased from 44% in the fiscal year 2023, to 30% in the fiscal year 2024.

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

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

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

**What was the share of socially sustainable investments?**

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



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

3,2% of the assets, including cash, were included under “#2 Other.” This portion was held to support day-to-day operations and cover fees and other expenses related to the Fund. As such, it was not intended to contribute to the Fund’s environmental characteristic.



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

During the year, a number of actions have been taken to meet the environmental characteristic promoted by the Fund.

- The Manager has continued the work initiated in 2023 to further integrate Areim’s net zero strategy into the investment process and asset management. To support the implementation of the net zero strategy, efforts have focused on enhancing the data governance structure, establishing clear processes, and implementing controls to ensure the reliability of sustainability-related property data.
- The Manager has improved the risk management process for sustainability-related risks. This includes the development of governing documents, clarification of responsibilities, taking potential risks into consideration in the underwriting of each asset, and the enhancement of tools and models for identifying and monitoring risk exposure.
- The Manager has initiated a project to align Areim’s annual sustainability reporting with the requirements of the CSRD regulation and the associated reporting standard, ESRS.



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

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



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

Not applicable – see above.



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

Not applicable – see above.



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

Not applicable – see above.

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

ank=20250710;2025071401897

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

Not applicable – see above.



Building a better  
working world

ank=20250710\_2025071401898

## Revisorns yttrande avseende hållbarhetsinformationen enligt disclosureförfordningen

Till bolagstämman i Areim Fastigheter 5 (Eq) AB, orgnr. 559285-8178

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

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

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557542116021

## Dokument

Areim Fastigheter 5 (Eq) AB - Årsredovisning 2024  
slutversion inkl RB & SFDR  
Huvuddokument  
27 sidor  
Startades 2025-03-24 09:33:11 CET (+0100) av Marcus  
Blomgren (MB)  
Färdigställt 2025-03-24 17:17:00 CET (+0100)

## Initierare

Marcus Blomgren (MB)  
AREIM AB  
marcus.blomgren@areim.se  
+46720717488

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
ANDERSSON"  
Signerade 2025-03-24 14:06:33 CET (+0100)

Henrik Brinck Landelius (HBL)  
Areim AB  
Personnummer 750501-1978  
henrik.brinck.landelius@areim.se



*Henrik Brinck Landelius*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HENRIK BRINCK LANDELIUS"  
Signerade 2025-03-24 13:49:54 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557542116021

**Erik Turai (ET)**

Areim AB

Personnummer 650908-0070

erik.turai@areim.se



*Erik Turai*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"

Signerade 2025-03-24 09:50:57 CET (+0100)

**Fredric Hävrén (FH)**

Ernst & Young AB

Personnummer 711024-0251

fredric.havren@se.ey.com



*Fredric Hävrén*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"

Signerade 2025-03-24 17:17:00 CET (+0100)

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

