

Areim Fastigheter 5 (D) AB

Org.nummer: 559280-7209

Årsredovisning

2023



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Rapport över resultat och övrigt totalresultat	5
Rapport över finansiell ställning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Rapport över kassaflöden	8
Redovisningsprinciper och noter	9
Årsredovisningens undertecknande	15
Revisionsberättelse	16

2024071118560



Styrelsen upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Fastigheter 5 (D) AB med organisationsnummer 559280-7209, ("Bolaget"), med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management 5 AB, org. nummer 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-aktier.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska tillsammans med sitt systerföretag, Areim Fastigheter 5 (Eq) AB, org. nummer 559285-8178, indirekt äga, förvalta och utveckla fastigheter. Investeringarna sker genom det gemensamt ägda bolaget, Areim Holding 5 AB, org. nummer 559320-0305, i vilket Bolaget äger 49 procent.

Bolaget har inga anställda per bokslutsdagen.

Bolaget har inga egna fastigheter utan verksamheten består av att förvalta aktier i intresseföretag.

Resultat och finansiell ställning

Bolagets rörelseresultat uppgick till -44,9 Mkr (-42,8 Mkr) och resultat efter skatt uppgick till 5,7 Mkr (10,6 Mkr). Den positiva resultatutvecklingen beror huvudsakligen på värdeförändringar av kapitalandelslån. Balansomslutningen uppgick till 1 073 Mkr (661 Mkr). Bolagets finansiella ställning påverkas främst av värdeförändringar för intresseföretag samt för upptagna kapitalandelslån.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året upptagit kapitalandelslån om 830 mkr från sina investerare.

Bolaget har under året lämnat ovillkorade aktieägartillskott om 772 mkr till Areim Holding 5 AB.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets övergripande mål är att ge en god avkastning på förvaltad 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 Bolagets 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 intresseföretaget och dess investeringar som helhet. Ett inträffat riskscenario i intresseföretaget bedöms i huvudsak påverka värderingen av andelar i koncernföretag.

Hållbarhet

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

Hållbarhetsstrategin har delats in i tre fokusområden:

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

Under 2023 har Bolaget genom sina investeringar fortsatt att utveckla arbetet med, respektive uppföljningen av, hållbarhetsfrågor i verksamheten. Bland annat i form av nedan.

- Tagit fram en omfattande Net Zero-strategi på såväl fond som investeringsnivå med fokus på energieffektivisering samt ökad användning av förnybar energi.
- Etablerat ESG-faktorer, i form av klimatrelaterade respektive sociala risker, som en obligatorisk del av due diligence-processen för potentiella investeringar.
- Integrerat detaljerade ESG-mål på investeringsnivå i affärsplanerna.
- Genomfört en analys av klimatrelaterade risker fördelad mellan fysiska risker samt omställningsrisker, de senare med stöd av CRREM-verktyget.
- Formulerat en uppförandekod för leverantörer.

Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

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

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 2023 frivilligt valt att lämna upplysning om portföljens taxonomilinjerade andel.

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

Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	2023	2022
% av omsättning som är linjerad med taxonomiförordningen	31%	37%
% av driftsutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	31%	37%
% av kapitalutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	31%	37%

Periodisk information för Bolaget i enlighet med SFDR återfinns som bilaga till denna rapport. Mer information om Bolagets hållbarhetsarbete återfinns i hållbarhetsrapporten vilken upprättas av AREIM AB med organisationsnummer 556719-4203.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Trots osäkra marknads- och omvärldsförhållanden är bedömningen att utsikterna för 2024 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)

	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	7 182	10 553
Årets resultat	7 182	10 553
Eget kapital	7 232	10 603
Balansomslutning	1 074 501	661 966
Soliditet %	1%	2%

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor

Balanserat resultat	25 140
Årets resultat	7 182 131
Summa till årsstämmans disposition	7 207 271

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande

Kronor

Utdelas till aktieägare med A-aktier	7 207 271
Balanseras i ny räkning	0
Summa	7 207 271

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Styrelsen för Areim Fastigheter 5 (D) AB, 559280-7209, har föreslagit att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om sammanlagt 7 207 271 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	2023	2022
Administrationskostnader		-44 923	-42 821
Rörelseresultat		-44 923	-42 821
Orealiserade värdeförändringar från andelar i intresseföretag värderade till verkligt värde		-344 012	-79 536
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	396 117	132 940
Räntekostnader och liknande poster	9	-	-30
Resultat efter finansiella poster		7 182	10 553
Skatt	10	-	-
Årets resultat		7 182	10 553
Övrigt totalresultat			

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



Balansräkning

tkr	Not	31-dec-23	31-dec-22
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	-	-
Andelar i intresseföretag	12,17	1 049 582	621 140
Summa anläggningstillgångar		1 049 582	621 140
Övriga fordringar	17	0	17 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11 068	9 492
Kassa och bank	17	13 851	13 532
Summa omsättningstillgångar		24 919	40 826
SUMMA TILLGÅNGAR		1 074 501	661 966
Eget kapital			
Bundet eget kapital	14		
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		25	25
Årets resultat		7 182	10 553
Summa fritt eget kapital		7 207	10 578
SUMMA EGET KAPITAL		7 232	10 603
Kapitalandelslån	15	1 067 251	633 181
Summa långfristiga skulder		1 067 251	633 181
Övriga skulder	17	0	13 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	18	4 776
Summa kortfristiga skulder		18	18 182
SUMMA SKULDER		1 067 269	651 363
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 074 501	661 966

2024071118565



Rapport över förändringar i eget kapital

2024071118566

tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital, 2022-01-01	25	-	3 347	3 372
Överfört till ny räkning		3 347	-3 347	0
Utdelning		-3 322		-3 322
Årets resultat	-	-	10 553	10 553
Utgående eget kapital, 2022-12-31	25	25	10 553	10 603

tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital, 2023-01-01	25	25	10 553	10 603
Överfört till ny räkning	-	10 553	-10 553	-
Utdelning	-	-10 553	-	-10 553
Årets resultat	-	-	7 182	7 182
Utgående eget kapital, 2023-12-31	25	25	7 182	7 232



Rapport över kassaflöden

tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		7 182	10 553
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Värdeförändring andelar i intresseföretag		344 012	79 536
Värdeförändring av kapitalandelslån	15	-395 937	-132 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-44 743	-42 851
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		16 226	-12 397
Förändring av rörelseskulder		-18 164	13 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-46 681	-41 530
Investeringsverksamheten			
Förvärv av intresseföretag		-	-10 123
Försäljning av intresseföretag		-	349 278
Erhållna utdelningar från intresseföretag		-	349 935
Lämnade aktieägartillskott till intresseföretag		-772 454	-566 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-772 454	122 867
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-10 553	-3 322
Erhållna kapitalandelslån		830 007	436 182
Återbetalning kapitalandelslån		-	-506 679
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		819 454	-73 819
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		13 532	6 014
Likvida medel vid årets slut		13 851	13 532

2024071118567



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 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.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

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

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

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 förutom andelar i intresseföretag och kapitalandelslån som är värderade till verkligt värde.

Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor ("SEK") som även utgör rapporteringsvalutan för Bolaget. 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 finansiella placeringar samt värdeförändring av de kapitalandelslån som Bolaget erhållit. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Not 5 Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.

Finansiella instrument

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

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive 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. Övriga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde 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 värderade till upplupet anskaffningsvärde består av leverantörsskulder och övriga skulder. Kapitalandelslån värderas till verkligt värde via resultatet för att undvika bristande symmetri i redovisningen gentemot de finansiella investeringarna.

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 (D) 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 intresseföretag

Värderingen av de underliggande tillgångarna och skulderna 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.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	180	-
Värdeförändring av kapitalandelslån	395 937	132 940
Summa	396 117	132 940

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

Not 9 Räntekostnader och liknande poster	2023	2022
Räntekostnader, övriga	-	-30
Summa	0	-30

Not 10 Skatt	2023	2022
Periodens skattekostnad	-	-
Summa aktuell skatt	-	-

Avstämning av effektiv skatt

Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt -1 479 -2 174

Skatteeffekten av:

- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet 81 563 99 472

- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet -70 868 -88 473

- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran -9 216 -8 825

Redovisat skatt - -

Redovisning av uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas ej på bolagets underskottsavdrag om 50 172 tkr (30 840).

Not 11 Andelar i koncernföretag	31-dec-23	31-dec-22
Ingående balans	-	615 410
Omklassificeringar	-	-615 410
Utgående balans	-	-

Not 12 Andelar i intresseföretag	31-dec-23	31-dec-22
Ingående balans	621 140	-
Förvärv	-	10 123
Aktieägartillskott	772 454	566 223
Avyttringar	-	-152 712
Omklassificeringar	-	615 410
Värdeförändringar redovisade i årets resultat	-344 012	-417 904
Utgående balans	1 049 582	621 140

Specifikation av bolagets intresseföretag

Företagsnamn	Org nr	Säte	Antal andelar	Röstandel, %	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Areim Holding 5 AB	559320-0305	Stockholm	50 000	49	49	1 049 582

Värdering av intresseföretag till verkligt värde har skett genom värdering av väsentliga underliggande tillgångar och skulder i enlighet med IFRS-regelverket. Merparten av underliggande tillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter som har värderats av oberoende externa fastighetsvärderare. Väsentliga skulder utgörs av skulder till kreditinstitut vars verkliga värde i allt väsentligt bedöms motsvara upplupet anskaffningsvärde. Koncernen klassificerar det verkliga värdet för andelar i intresseföretag som nivå 3 i verkligt värde-hierarkin.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31-dec-23	31-dec-22
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 068	9 492
Utgående balans	11 068	9 492

Not 14 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A-aktie	25 000	100%	1	25 000	100%
Summa	25 000	100%		25 000	100%

Kvotvärde per aktie uppgår till 0,05 kr.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2023 om 7 207 271 kr.

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 vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor	
Balanserat resultat	25 140
Årets resultat	7 182 131
Summa	7 207 271

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägare med A-aktier	7 207 271
Balanseras i ny räkning	0
Summa	7 207 271

Not 15 Kapitalandelslån

	31-dec-23	31-dec-22
Vid årets början	633 181	628 485
Erhållna kapitalandelslån	830 007	187 879
Amortering kapitalandelslån	-	-50 243
Värdeförändring redovisade i resultat	-395 937	-132 940
Utgående balans	1 067 251	633 181

Inga fastställda amorteringskrav finns för upptagna kapitalandelslån. Återbetalning sker i takt med framtida avkastning och lånen är icke räntebärande. Erhållna och amorterade kapitalandelslån enligt ovan är kassaflödespåverkande. Värdeförändringen är ej kassaflödespåverkande.

Värdering av kapitalandelslån till verkligt värde har skett genom värdering av väsentliga underliggande tillgångar och skulder i enlighet med IFRS-regelverket. Merparten av underliggande tillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter som har värderats av oberoende externa fastighetsvärderare. Väsentliga skulder utgörs av skulder till kreditinstitut vars verkliga värde i allt väsentligt bedöms motsvara upplupet anskaffningsvärde. Bolaget klassificerar det verkliga värdet för kapitalandelslån som nivå 3 i verkligt värde-hierarkin.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31-dec-23	31-dec-22
Upplupna övriga kostnader	18	4 776
Utgående balans	18	4 776

Not 17 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

	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	
Finansiella tillgångar				
Andelar i intresseföretag	3	1 049 582	-	1 049 582
Kassa och bank		-	13 851	13 851
Summa		1 049 582	13 851	1 063 433
Finansiella skulder				
Kapitalandelslån	3	1 067 251	-	1 067 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	18	18
Summa		1 067 251	18	1 067 269
<hr/>				
	Nivå	31-dec-22		Summa redovisat värde
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Finansiella tillgångar				
Andelar i intressebolag	3	621 140	-	621 140
Övriga fordringar		-	17 802	17 802
Kassa och bank		-	13 532	13 532
Summa		621 140	31 334	652 474
Finansiella skulder				
Kapitalandelslån	3	633 181	-	633 181
Övriga skulder		-	13 406	13 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	4 776	4 776
Summa		633 181	18 182	651 363

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Bolaget 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.

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.

Not 18 Kapitalhantering och finansiella risker

Kapitalhantering

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

Bolaget påverkas indirekt av det gemensamt häda bolaget Areim Holding 5 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

Bolaget äger andelar i Areim Holding 5 AB 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 marknadsrisker.

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 intresseföretaget 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-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
Finansiella skulder						
Kapitalandelslån	-	-	-	1 067 251	1 067 251	1 067 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	-	-	-	18	18
Summa	18	0	0	1 067 251	1 067 269	1 067 269

31-dec-22						
	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader - 1 år	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/ skulder
Finansiella skulder						
Kapitalandelslån	-	-	-	633 181	633 181	633 181
Övriga skulder	-	13 406	-	-	13 406	13 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 776	-	-	-	4 776	4 776
Summa	4 776	13 406	0	633 181	651 363	651 363

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 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har ingått avtal med Silicon Valley Bank om borgen till förmån för Areim Holding 5 AB:s skulder kopplade till överbrygningslån. Bolaget har pantsatt outnyttjade kapitalandelslån.

Not 20 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 12. I noten framgår även andel lämnat ovillkorade aktieägartillskott.

Sammanställning över närståendetransaktioner

tkr	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	-44 273	-	-	-

tkr	31-dec-22			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-42 312	-	-	-

Not 21 Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Styrelsens underskrift

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

Leif Andersson
Ordförande

Therese Rattik
Styrelseledamot

Erik Turai
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Fastigheter 5 (D) AB, org. nr 559280-7209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Fastigheter 5 (D) AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Fastigheter 5 (D) ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Fastigheter 5 (D) 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Fastigheter 5 (D) AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

KPMG AB



Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

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 (D) AB (the "Fund")

Legal entity identifier: 559280-7209 (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**

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

The Fund promoted this environmental characteristic by investing in real estates and real estate projects with value-add opportunities with a focus on transition to green in

28277118577

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.



relation to energy efficiency, renewable energy and improving the environmental performance while minimising the negative environmental impact.

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

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

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

How did the sustainability indicators perform?

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

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

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

- Energy efficiency
 - Energy Performance Certificate ("EPC") rating by value for the fiscal year 2023 was 0,5% A, 35,8% B, 34,2% C, 10,4% D, 5,3% E, 1,2% F, 4,3% G and 8,3% NR. This was calculated as the ratio of the total Gross Asset Value (GAV).
 - EPC rating by square meter for the fiscal year 2023 was 0,6% A, 32,2% B, 22,6% C, 17,4% D, 9,4% E, 1,4% F, 2,1% G and 14,2% NR. This was calculated as the ratio of the total lettable area.

- Capacity of installed renewables
 - The capacity of installed renewable electricity from solar panels (KW) was 517 KW for the fiscal year 2023.
 - The capacity of installed renewable energy from geothermal (KW) was 520 KW for the fiscal year 2023.
- Sustainability Certification
 - The % of the certified area, calculated as the ratio of the certified floor area covered by the total floor area, was 45% for the fiscal year 2023.
 - The % of the certified value, calculated as the ratio of the value covered over the Gross Asset Value (GAV), was 10% for the fiscal year 2023.
 - The % of certified assets, calculated as the ratio of the number of certified assets over the total number of assets, was 36% for the fiscal year 2023.
- Green leases
 - The % of green leases by lettable area, calculated as the ratio of the lettable area covered by green leases over the total lettable area (excluding vacancy), was 15% for the fiscal year 2023.
 - The % of green leases by rental income, calculated as the ratio of the rental income covered by green leases over the total rental income per reporting year (excluding vacancy), was 24% for the fiscal year 2023.
- Stranding year according to the "CRREM Tool"
 - Stranding year by value, calculated as the ratio of the total Gross Asset Value (GAV), was 47% \geq 2040, 2% 2030-2039, 0% \leq 2029 and 52% excluded from the analysis for the fiscal year 2023.
 - Average stranding year, calculated as the ratio of the total Gross Asset Value (GAV), was 2049 for the fiscal year 2023.

...and compared to previous periods?

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

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

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

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-

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

Not applicable – see above.

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

Not applicable – see above.

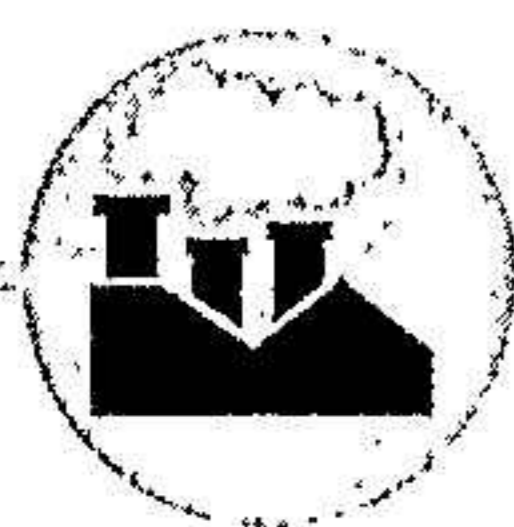
Were sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights? Details:

Not applicable – see above.

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

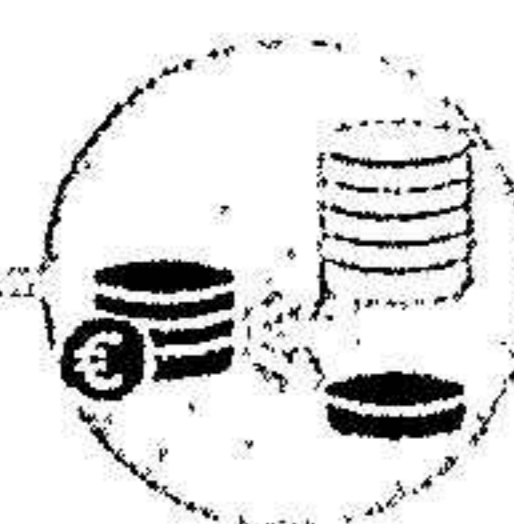
The “do no significant harm” principle applies only to those investments underlying the financial product that take into account the Union criteria for environmentally sustainable economic activities. The investments underlying the remaining portion of this financial product do not take into account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

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



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

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



What were the top investments of this financial product?

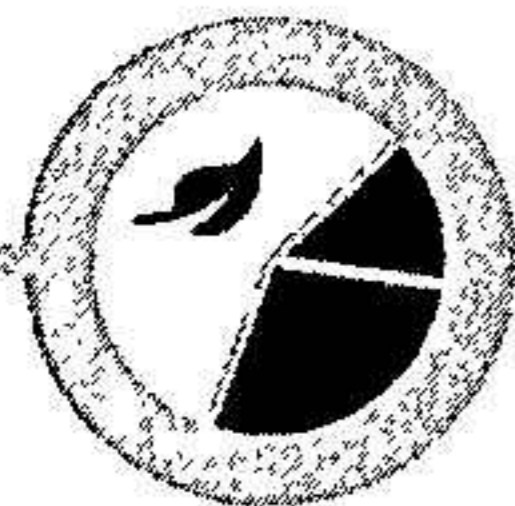
The list of the top investments of this Fund is shown in the table below. The “% Assets” column pertains to the investment’s share of the Fund’s total assets based on the market value.

Largest investments	Sector	% Assets	Country
Magnolia	Residential	36%	Sweden

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



Light industrial Sweden	Light industrial	27%	Sweden
Lybeck	Office	26%	Sweden
Light Industrial Norway	Light industrial	4%	Norway
Light Industrial Finland	Light industrial	4%	Finland
Light Industrial Denmark	Light industrial	3%	Denmark



What was the proportion of sustainability-related investments?

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

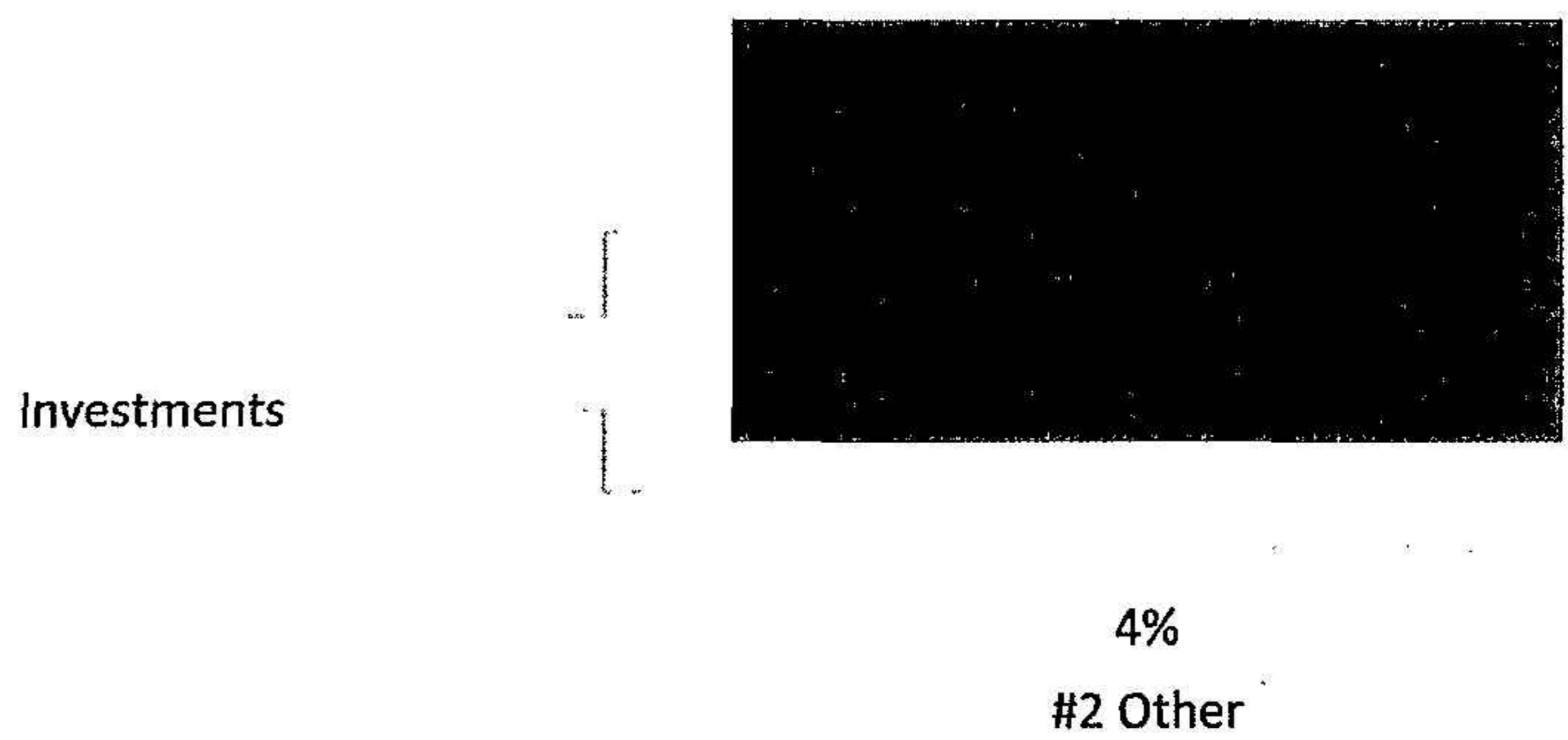
Asset allocation

describes the share of investments in specific assets.

What was the asset allocation?

The majority of the Fund’s investments are intended to have direct exposures in promoting the environmental characteristic by following the investment strategy. The Fund’s asset allocation for the fiscal year 2023 was as follows. 96% of the Fund’s assets promoted the environmental characteristic by following the investment strategy focused on sustainability aspects and measuring the sustainability indicators, and therefore were included in “#1 Aligned with E/S characteristics” category.

The remaining portion, 4%, fell within the category of “#2 Other” as there are certain assets, including cash to pay fees and other expenses, that were not intended to attain the environmental characteristic of the Fund.



#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.

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



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



In which economic sectors were the investments made?

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

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

To 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, 31% of the investments were considered to be aligned with the EU Taxonomy for the fiscal year 2023.

Not all the data used to confirm the taxonomy alignment were obtained from the publicly available sources. Areim has used publicly available energy declarations, but also performed additional research and obtained information directly from the relevant investments. The investments that are aligned with the EU Taxonomy will not be subject to audit for compliance with the Taxonomy requirements for sustainable investments.

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

When a building is aligned with the EU taxonomy, 100 percent of that building's turnover, CAPEX and OPEX is also considered to be aligned with the taxonomy. The alignment of the fund as a whole is thus calculated, in all three categories, as the sum of the market value of the aligned buildings over the total market value of the fund.

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

Yes:

In fossil gas

In nuclear energy

No

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



Taxonomy-aligned activities are expressed as a share

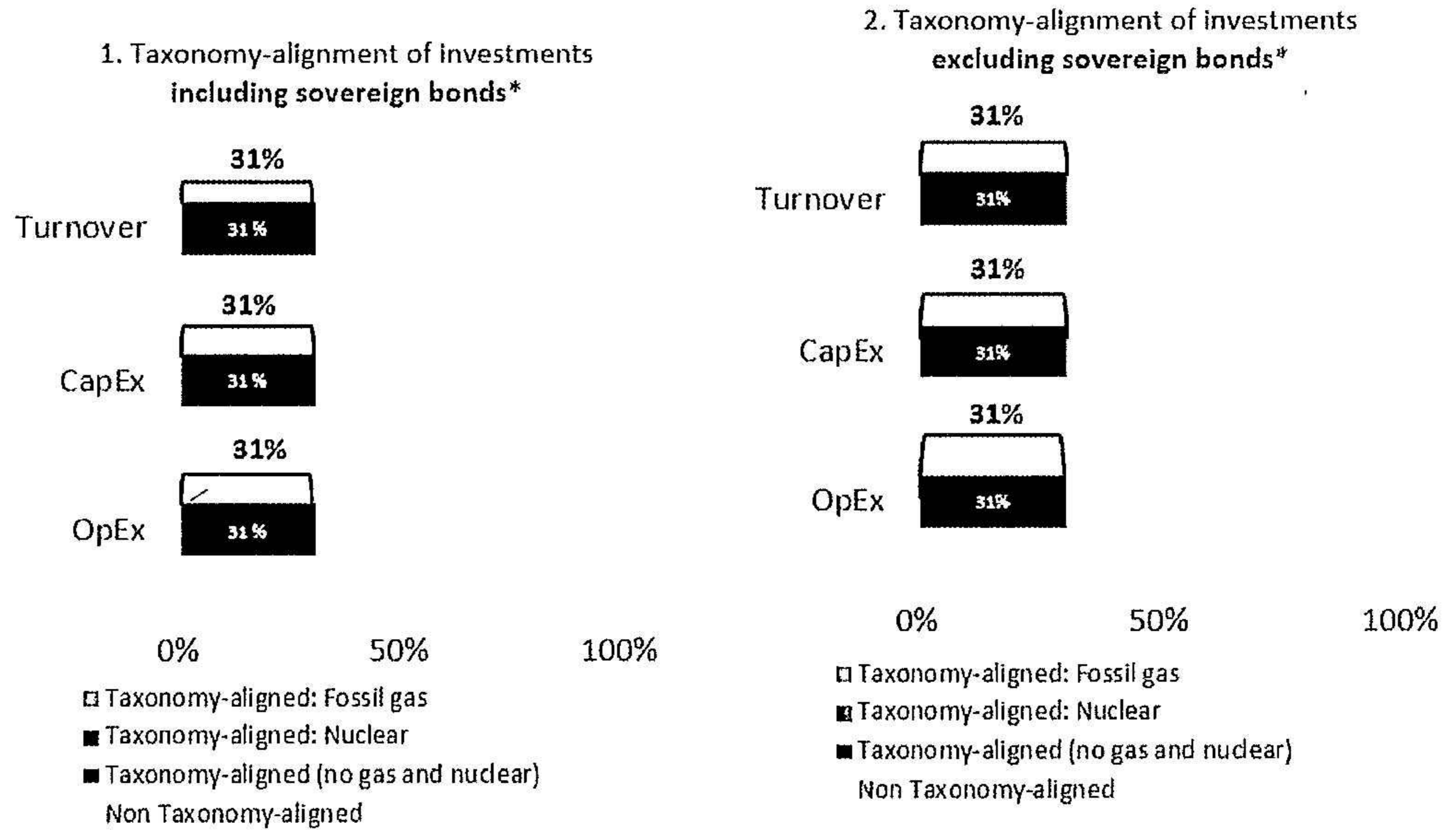
of turnover reflects the "greenness" of investee companies today. capital expenditure

(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

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

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



* 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?

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 70% in the fiscal year 2022 to 31% in the fiscal year 2023.

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?

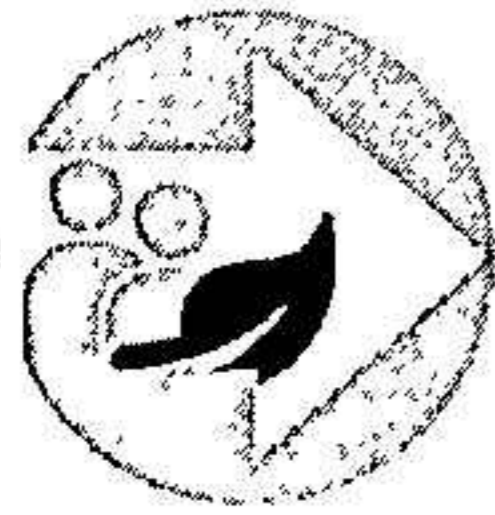


Not applicable – the Fund made no socially sustainable investments.



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

4% of the assets, including cash, was included under “#2 Other”. This portion of assets was held to fund the day-to-day operations and to pay fees and other expenses in relation to the Fund. Therefore, it was not intended to attain the environmental characteristic of the Fund.



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

- In 2023 Areim formed a transition to green strategy emphasising energy efficiency, increasing renewables and improving each asset’s EPC-level and primary energy demand.
- During the year, the business plan process was updated to streamline key performance indicators (“KPI”) and targeted initiatives with the transition to green strategy.
- During the last two years, a process to digitise the data collection of the sustainability data and to manage those data on a digital platform has been in progress. The aim is to improve data quality and streamline internal processes to ensure that the Fund meets future requirements for reporting and transparency. The platform will provide better conditions for analysis and comparison between properties/investments and will therefore reduce the risk of inaccuracies, enable better data-tracking, and increase the visibility of selected indicators and KPIs. The platform includes, among others, energy and water consumption data, EPC rating, waste measures, certification levels, data on renovations, and the usage of refrigerants. This digitisation project will improve the data coverage and data quality of ESG-related data.
- The Manager exercised active and responsible ownership in relation to investments in operational real estate companies, to the greatest extent possible given the size of the ownership stake, by supporting their business in the development of strategy, business plans, target formulation and management work as well as through representation on such companies’ board, election and/or investment committees, to foster the attainment of the environmental characteristic promoted by the Fund.



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

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

Reference

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

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

Not applicable – see above.

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

Not applicable – see above.

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

Not applicable – see above.

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

Not applicable – see above.





2024071118586

Revisorns yttrande avseende hållbarhetsinformationen enligt disclosureförfordningen

Till bolagstämman i Areim Fastigheter 5 (D) AB, orgnr. 559280-7209

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen som bilagts 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 mig oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB


Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513121545

Dokument

Areim Fastigheter 5 (D) AB - Årsredovisning 2023

Huvuddokument

28 sidor

Startades 2024-03-18 14:28:43 CET (+0100) av Viktor

Eriksson (VE)

Färdigställt 2024-03-27 17:06:24 CET (+0100)

Initierare

Viktor Eriksson (VE)

AREIM AB

viktor.eriksson@areim.se

+46720714065

Signerare

Leif Andersson (LA)

Personnummer 650828-0135

leif.andersson@areim.se



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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ANDERSSON"

Signerade 2024-03-18 15:09:25 CET (+0100)

Therese Rattik (TR)

Personnummer 760502-3964

Therese.Rattik@areim.se



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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE RATTIK"

Signerade 2024-03-18 18:03:19 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513121545

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



Erik Turai

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"
Signerade 2024-03-18 14:50:44 CET (+0100)

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



Peter Dahllöf

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER DAHLLÖF"
Signerade 2024-03-27 17:06:24 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>



FASTSTÄLLELSEINTYG

Areim Fastigheter 5 (D) AB, org. nummer 559280-7209

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 4 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 4 juli 2024



Leif Andersson

Styrelseordförande