

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB**  
**559318-3741**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-06-30.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2025-06-30

Leif Andersson  
Styrelseordförande

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB**  
**559318-3741**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8



Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB  
559318-3741

## ÅRSREDOVISNING FÖR AREIM FASTIGHETER 5 CO-INVEST (N) AB

Styrelsen för Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta aktier och andelar.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat e. finansiella poster	-35	35	-	-
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	92 120	225 453	270 707	193 016
Soliditet (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Risken föreligger i att äga aktier och andelar i andra företag.

Företagens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.



**Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB**  
559318-3741

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	34 519
årets förlust	<u>-34 635</u>
	<u><b>-116</b></u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel behandlas så att  
i ny räkning balanseras

-116

**-116**

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB  
559318-3741

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter och kostnader</b>			
Nettoomsättning		-	-
Administrationskostnader	4, 5	-2 840	-2 448
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 840</b>	<b>-2 448</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	-151 098	-76 124
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	153 903	78 607
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 805</b>	<b>2 483</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-35</b>	<b>35</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-35</b>	<b>35</b>
Skatt på årets resultat	8	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-35</b>	<b>35</b>

<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Årets resultat		-35	35
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-35</b>	<b>35</b>



Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB  
559318-3741

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	90 562	223 484
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 562</b>	<b>223 484</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 562</b>	<b>223 484</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		699	621
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>699</b>	<b>621</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>859</b>	<b>1 348</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 558</b>	<b>1 969</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 120</b>	<b>225 453</b>

ank=20250710:2025071131149



Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB  
559318-3741

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		25	25
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25</b>	<b>25</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		35	-
Årets resultat		-35	35
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>35</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25</b>	<b>60</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	10		
Övriga långfristiga skulder		91 401	224 121
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>91 401</b>	<b>224 121</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		694	1 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	-	49
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>694</b>	<b>1 272</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 120</b>	<b>225 453</b>



Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB  
559318-3741

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25</b>
Årets resultat			35	35
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>60</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>35</b>	<b>60</b>
Årets resultat			-35	-35
Övrigt totalresultat			-	0
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1,00 kr per aktie.

#### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB  
559318-3741

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-2 840	-2 448
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>-2 840</b>	<b>-2 448</b>
Erhållen ränta		6	35
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-2 834</b>	<b>-2 413</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning av rörelsefordringar		-78	-37
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-578	1 249
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 490</b>	<b>-1 201</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring av andra långfristiga fordringar		-18 176	-29 992
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-18 176</b>	<b>-29 992</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	12	21 177	32 034
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>21 177</b>	<b>32 034</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-489</b>	<b>841</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 348</b>	<b>507</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>859</b>	<b>1 348</b>



Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB  
559318-3741

---

## NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB, org nr 559318-3741, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Areim Management 5 AB, org nr 559283-0177, med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största och minsta koncern som bolaget ingår i är Areim Invest 2 AB, org nr 559242-7354, med säte i Stockholm. Areim Invest 2 AB upprättar ingen koncernredovisning i enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 3 §.

Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB:s kontor är beläget i Stockholm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya eller ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.



**Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB**  
559318-3741

### Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument, förutom derivat, andelar i intresseföretag samt övriga långfristiga skulder, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

Övriga långfristiga skulder värderas till verkligt värde via resultatet. Värdeförändringar redovisas under Ränteintäkter och liknande resultatposter i resultaträkningen. Övriga långfristiga skulder består av vinstandelslån och anledningen till att posten redovisas till verkligt värde är för att undvika bristande symmetri i redovisningen gentemot andelar i intresseföretag.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

**Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB**  
559318-3741

**Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

**Not 4 Administrationskostnader**

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-591	-563
Förvaltningsarvode	-2 249	-1 885
<b>Summa</b>	<b>-2 840</b>	<b>-2 448</b>

**Not 5 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	2024	2023
Ernst & Young AB revisionsuppdrag	17	-
KPMG AB revisionsuppdrag	-	23
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>23</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2024	2023
Orealiserade värdeförändringar anläggningstillgångar	-151 098	-76 124
<b>Summa</b>	<b>-151 098</b>	<b>-76 124</b>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Ränteintäkter	6	35
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Orealiserade värdeförändringar av kapitalandelslån	153 897	78 572
<b>Summa</b>	<b>153 903</b>	<b>78 607</b>

**Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB**  
559318-3741

**Not 8 Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-35		35
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	7	20,6%	-7
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej redovisade intäkter	-88931,4%	-31 126	44805,7%	-15 682
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	90580,0%	31 703	-46245,7%	16 186
Skatteeffekt underskottsavdrag	-1668,6%	-584	1420,0%	-497
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,6%</b>	<b>0</b>	<b>0,6%</b>	<b>0</b>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	223 484	269 616
Tillkommande poster	18 176	29 992
Avgående poster	-151 098	-76 124
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 562</b>	<b>223 484</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	91 401	224 121
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>91 401</b>	<b>224 121</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	-	49
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>49</b>

**Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB**  
559318-3741

**Not 12 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga lån</b>		
Ingående redovisat värde	224 121	270 659
Kassaflödespåverkande förändringar	21 177	32 034
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Förändringar i verkligt värde	<u>-153 897</u>	<u>-78 572</u>
<b>Utgående redovisat värde långfristiga lån</b>	<b>91 401</b>	<b>224 121</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>91 401</b>	<b>224 121</b>

**Not 13 Finansiella instrument**

Inga fastställda amorteringskrav finns för upptagna kapitalandelslån. Återbetalning sker i takt med framtida avkastning. Lånen är icke räntebärande.

Andra långfristiga värdepappersinnehav värderas genom internt framtagna modeller med input som baseras på NAV från underliggande innehav. Värdet för vissa väsentliga underliggande tillgångar och skulder justeras för att möta verkligt värde-kriteriet.

Övriga långfristiga skulder värderas med utgångspunkt i värdet för den finansiella tillgången med anledning av posternas värde är ömsesidigt beroende av varandra. Båda posterna klassificeras som nivå 3-värderingar i IFRS värderingshierarki.

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

**Not 14 Transaktioner med närstående**

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (0) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör samt 78 % (77,7) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen övriga närstående bolag. Areim AB ägs av Areim Invest AB som tillsammans med sin huvudägare Leif Andersson har det bestämmande inflytandet över Areim Management 5 AB.

Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB  
559318-3741

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

  
Leif Andersson  
Styrelseordförande

  
Erik Turai

  
Henrik Landelius

Henrik Landelius

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;2025071131159

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB, org.nr 559318-3741

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) 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 Co-Invest (N) 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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;2025071131160

## 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 Co-Invest (N) AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557542117071

## Dokument

Areim Fastigheter 5 Co-Invest (N) AB - Årsredovisning  
2024 slutversion inkl RB  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2025-03-24 09:34:58 CET (+0100) av Marcus  
Blomgren (MB)  
Färdigställt 2025-03-24 17:19:32 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



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Leif Andersson', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
ANDERSSON"  
Signerade 2025-03-24 14:09:25 CET (+0100)

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



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Henrik Brinck Landelius', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HENRIK BRINCK LANDELIUS"  
Signerade 2025-03-24 13:53:00 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557542117071

**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 09:55:30 CET (+0100)

**Fredric Hävrén (FH)**

Ernst & Young AB

Personnummer 711024-0251

fredric.havren@se.ey.com



*FH*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"

Signerade 2025-03-24 17:19:32 CET (+0100)

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

