

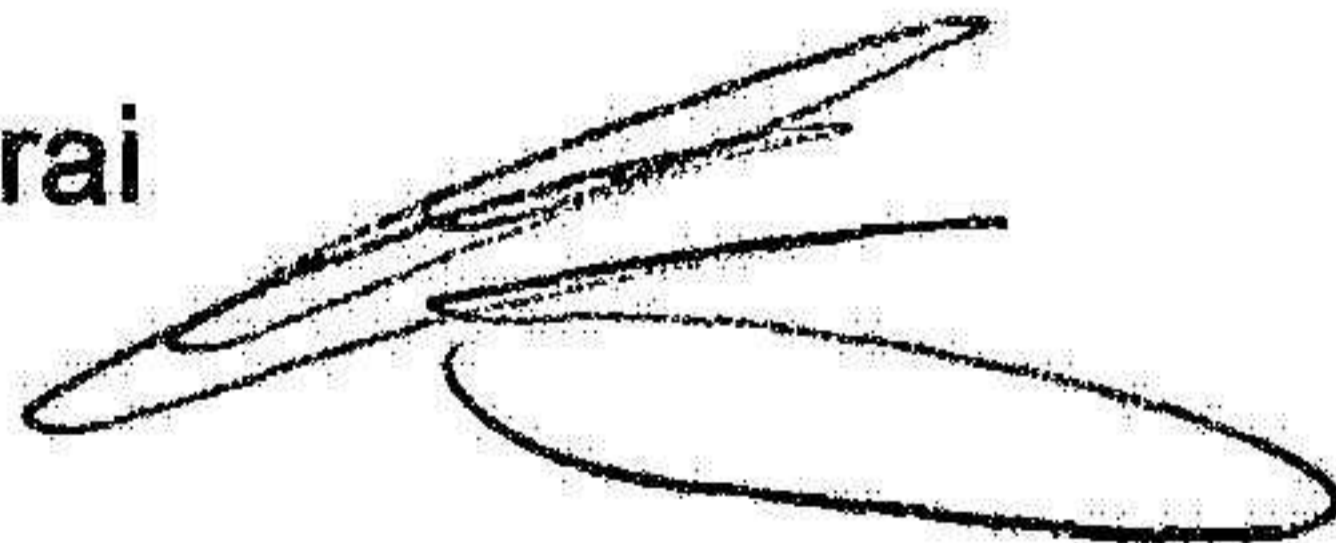
Areim Fastigheter 5 (Eq) AB
Org. nr. 559285-8178

Årsredovisning
2022-01-01 - 2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen för bolaget fastställs på ordinarie årsstämma den 2023-03-30. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-04-01

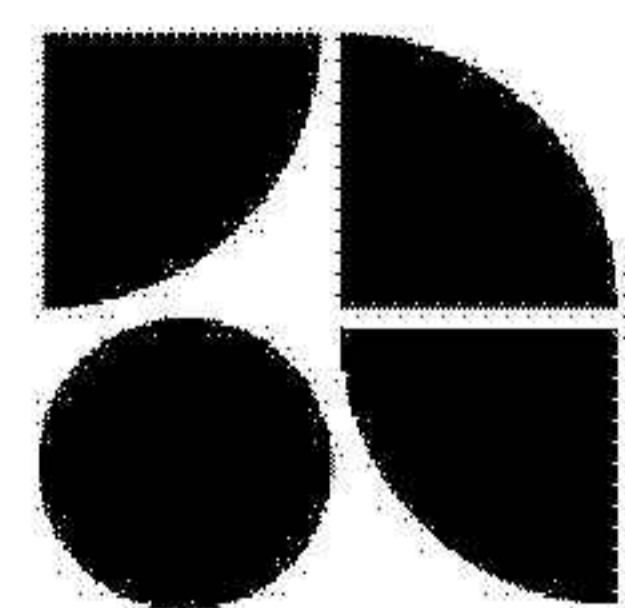
Erik Turai



Areim Fastigheter 5 (Eq) AB

Org.nummer: 559285-8178

Årsredovisning
2022



areim



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Rapport över kassaflöden	8
Redovisningsprinciper och noter	9
Årsredovisningens undertecknande	15
Revisionsberättelse	16



Styrelsen upprättar följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Fastigheter 5 (Eq) AB (org.nr 559285-8178, "Bolaget") med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management 5 AB (559283-0177) med säte i Stockholm. Andra ägare utgörs av svenska och internationella institutioner. Moderbolag för den största koncern bolaget ingår i är Areim Invest 2 AB. Aktiekapitalet är fördelat på A- och B-aktier.

Allmänt om verksamheten

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

Bolaget har inga anställda per bokslutsdagen.

Bolaget har inga egna fastigheter utan verksamhet består av att förvalta aktier i dotterbolag.

Resultat och finansiell ställning

Bolagets resultat uppgår till MSEK -132 (-17) och balansomslutningen till MSEK 683 (425).
Bolagets finansiella ställning påverkas främst av transaktioner kopplade till andelar i dotterföretag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat aktier i det tidigare intresseföretaget Areim Holding 5 AB och innehar 51 procent av aktierna per den 31 december 2022. Bolaget ägde vid årets ingång 40% i Areim Holding 5 AB.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Hållbarhet

Utgångspunkten i koncernens hållbarhetsstrategi är att skapa långsiktigt hållbara värden för alla våra intressenter. Det gör vi genom ett förhållningssätt där miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter går hand i hand för att göra största möjliga positiva påverkan.

Hållbarhetsstrategin har delats in i tre fokusområden:

- We turn brown into green
- We care for people
- We deliver sustainable results

Under 2022 har Bolaget fortsatt arbetat med att integrera hållbarhet i verksamheten, vilket bland annat innebär att Bolaget arbetar aktivt med:

- Reducera klimatavtryck genom energieffektivisering, övergång till förnybara energikällor samt återbruk, cirkularitet och återvinning.
- Företagskulturen och kontinuerlig medarbetarutveckling
- Utveckling av struktur och prioritet kring social hållbarhet
- Uppföljning och utveckling av rutiner kring rapportering, transparens och regelefterlevnad.

Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

SFDR är EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar (EU 2019/2088) med syfte att skapa en standard för hur hållbarhetsrisker avseende finansiella produkter ska presenteras. Den första delen av SFDR trädde i kraft den 10 mars 2021. Förordningen syftar till att skapa en mer hållbar finansmarknad.

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

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

Bolaget har för räkenskapsåret 2022 frivilligt valt att lämna upplysning om portföljens taxonomivikt.

Definition av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter

- **Omsättning:** Taxonomin använder samma definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/34/EU) om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter (artikel 2(5)). Omsättning avser primärt hyresintäkter och serviceintäkter från förvaltningsfastigheter.

- **Driftsutgifter:** Med driftsutgifter avses direkta kostnader som inte bokförs som tillgångar och som avser direkta utgifter som rör det dagliga underhållet av materiella anläggningstillgångar som krävs för säkerställandet av dessa tillgångars fortlöpande och ändamålsenliga funktion. Driftsutgifter avser primärt underhållskostnader för förvaltningsfastigheter.

- **Kapitalutgifter:** Taxonomin använder samma definition av kapitalutgifter som följer av IFRS. Med kapitalutgifter avses tillägg till materiella och immateriella tillgångar under räkenskapsåret före avskrivningar, omvärderingar, inkl. nedskrivningar, för räkenskapsåret och undantaget förändringar av det verkliga värdet. Leasingavtal som inte leder till redovisning av nyttjanderätt till tillgången anses inte vara kapitalutgifter.

Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	2022
% omsättningen som är förenlig med taxonomiförordningen	69%
% driftsutgifter som är förenlig med taxonomiförordningen	70%
% kapitalutgifter som är förenlig med taxonomiförordningen	68%

För att få fram andelen taxonomirelaterad omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter på portföljnivå multipliceras respektive innehavs vikt i portföljen med andelen av bolagets omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som uppfyller taxonomin. Dessa adderar sedan ihop till portföljens taxonomivikt.

Mer information om Bolagets hållbarhetsarbete inkl. taxonomin återfinns i hållbarhetsrapporten som upprättas av AREIM AB med org. nummer 556719-4203.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Trots osäkra marknads- och omvärldsförhållanden är bedömningen att utsikterna för 2023 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)

	2022	2021*
Resultat efter finansiella poster	-131 954	-16 684
Årets resultat	-131 954	-16 684
Eget kapital	657 666	341 384
Balansomslutning	682 721	424 844
Soliditet %	96%	80%

*Jämförelsesiffrorna för år 2021 omfattar perioden 2020-11-26 -- 2021-12-31.

Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor

Balanserat resultat	789 425 231
Årets resultat	-131 954 387
Summa	657 470 844

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägare med B-aktier	11 923 991
Utdelas till aktieägare med A-aktier	0
Balanseras i ny räkning	645 546 853
Summa	657 470 844

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Styrelsen för Areim Fastigheter 5 (Eq) AB, org.nr 559285-8178, har föreslagit att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om sammanlagt 11 923 991 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	2022-01-01 - 2022-12-31	2020-11-26 - 2021-12-31
Administrationskostnader		-48 056	-8 630
Rörelseresultat		-48 056	-8 630
Orealiserade värdeförändringar från andelar i intresseföretag värderade till verkligt värde	8	-	-9 306
Resultat från andelar i koncernföretag		-83 870	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-	1 265
Räntekostnader och liknande poster	10	-28	-13
Resultat efter finansiella poster		-131 954	-16 684
Skatt	11	-	-
Årets resultat		-131 954	-16 684

Övrigt totalresultat

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

Balansräkning

tkr	Not	31-dec-22	31-dec-21
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	12,17	635 436	-
Andelar i intresseföretag	13	-	407 486
Summa anläggningstillgångar		635 436	407 486
Övriga fordringar	17	25 037	14 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	9 099	1 350
Kassa och bank	17	13 149	1 200
Summa omsättningstillgångar		47 285	17 358
SUMMA TILLGÅNGAR		682 721	424 844
Eget kapital			
Bundet eget kapital	15		
Aktiekapital		195	131
Summa bundet eget kapital		195	131
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		789 425	357 937
Årets resultat		-131 954	-16 684
Summa fritt eget kapital		657 471	341 253
SUMMA EGET KAPITAL		657 666	341 384
Övriga skulder	17	17 802	76 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	7 253	6 646
Summa kortfristiga skulder		25 055	83 460
SUMMA SKULDER		25 055	83 460
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		682 721	424 844

Rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
Ingående eget kapital, 2020-11-26	-	-	-	-	-
Bolagets bildande	25	-	-	-	25
Pågående nyemission	106	-	-	-	106
Erhållna aktieägartillskott	-	357 937	-	-	357 937
Årets resultat	-	-	-16 684	-	-16 684
Utgående eget kapital, 2021-12-31	131	357 937	-16 684		341 384

tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat		
Ingående eget kapital, 2022-01-01	131	357 937	16 684		341 384
Överfört till ny räkning	-	-16 684	16 684		-
Nyemission	42	-	-		42
Pågående nyemission	22	-	-		22
Erhållna aktieägartillskott	-	694 676	-		694 676
Utdelning	-	-246 504	-		-246 504
Årets resultat	-	-	-131 954		-131 954
Utgående eget kapital, 2022-12-31	195	789 425	-131 954		657 666

Rapport över kassaflöden

tkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2020-11-26 – 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-131 954	-16 684
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Värdetförändring andelar i intresseföretag	8	-	9 306
Resultat från andelar i koncernföretag		83 870	-
Övriga ränteintäkter	9	-	-1 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-48 084	-8 643
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-17 978	-1 348
Förändring av rörelseskulder		-58 405	6 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-124 467	-3 338
Investeringsverksamheten			
Förvärv av intresseföretag		-	-173 398
Förvärv av koncernföretag		-349 278	-
Försäljning av koncernföretag		10 123	-
Erhållna utdelningar från koncernföretag		333 065	-
Lämnade aktieägartillskott till koncernföretag		-513 863	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-519 953	-173 398
Finansieringsverksamheten			
Inbetalt aktiekapital		-	25
Erhållna aktieägartillskott		902 873	177 911
Återbetalning av aktieägartillskott		-246 504	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		656 369	177 936
Årets kassaflöde		11 949	1 200
Likvida medel vid årets början		1 200	-
Likvida medel vid årets slut		13 149	1 200

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.

Bolagets resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas på årsstämman 21 april 2023 för fastställelse.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Ingen ändring av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2022 har haft någon väsentlig effekt på Bolagets redovisning.

Förutsättningar vid upprättande av Bolagets finansiella rapporter

Den funktionella valutan är svenska kronor och utgör presentationsvaluta i Bolaget. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental (tkr). De viktigaste redovisningsprinciperna som används vid upprättande av bolagets finansiella rapporter sammanfattas nedan.

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden.

Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Bolagets 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 dessa noter.

Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt.

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

Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper forts.

Finansiella instrument

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när Bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när Bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller Bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

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 en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

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. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden hos banker.

Finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. Klassificeringen av finansiella tillgångar enligt IFRS 9 är baserat på företagets affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången.

Bolagets finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet består av andelar i koncernföretag. Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till verkligt värde. Nettovinster- och förluster, inkluderat all ränte- eller utdelningsintäkt, redovisas i resultatet. Övriga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde och består av andelar i koncernföretag, övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet värderas till verkligt värde och nettovinster och förluster, inklusive räntekostnader, redovisas i resultatet. Påföljande värdering av övriga finansiella skulder sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Räntekostnader och valutakursvinster och -förluster redovisas i resultatet. Vinster eller förluster vid borttagning från redovisningen redovisas också i resultatet. Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde består av leverantörsskulder och övriga skulder.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Kassaflödesanalys

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

Not 6 Uppgifter om bolaget

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

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Värdering av andelar i koncernföretag

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

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag värderade till verkligt värde	2022-01-01 – 2022-12-31	2020-11-26 – 2021-12-31
Verkligt värdevinster/-förluster från andelar i intresseföretag värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-	-9 306
Summa	-	-9 306

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022-01-01 – 2022-12-31	2020-11-26 – 2021-12-31
Ränteintäkter från finansiella tillgångar i enligt med effektivräntemetoden	-	1 265
Summa	-	1 265

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

Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2022-01-01 – 2022-12-31	2020-11-26 – 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	-28	-13
Summa	-28	-13

Not 11 Skatt	2022-01-01 – 2022-12-31	2020-11-26 – 2021-12-31
Periodens skattekostnad	-	-
Summa aktuell skatt	-	0

Avstämning av effektiv skatt

Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt

Skatteeffekten av:		
- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	68 611	-
- Ej avdragsgilla kostnader / Skattepliktig intäkt, ej redovisad i resultatet	-85 890	-1 991
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-9 904	-1 579
Redovisat skatt	-	-

Not 12 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag tkr	31-dec-22	31-dec-21
Ingående balans	-	-
Förvärv	141 145	-
Avyttringar	-14 887	-
Aktieägartillskott	513 863	-
Omklassificeringar	407 486	-
Nedskrivningar	-412 171	-
Utgående balans	635 436	-

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

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %	Redovisat värde (tkr)
Areim Holding 5 AB	559320-0305	Stockholm	50 000	51	51	635 436
Utgående balans						635 436



Not 13 Andelar i intresseföretag	31-dec-22	31-dec-21
Ingående värde	407 486	-
Förvärv	-	242 138
Lämnade aktieägartillskott	-	174 654
Årets förändring verkligt värde	-	-9 306
Omklassificeringar	-407 486	-
Utgående värde	-	407 486

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31-dec-22	31-dec-21
Övriga förutbetalda kostnader	9 099	1 350
Utgående balans	9 099	1 350

Not 15 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A1-aktie	1 892 155	80%	1	1 892 155	29%
B-aktie	473 040	20%	10	4 730 400	71%
Summa	2 365 195	100%		6 622 555	100%

Kvotvärde per aktie uppgår till 0,05 kr.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2022 om 11 923 991 SEK.

Fritt eget kapital

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

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat:

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor

Balanserat resultat	789 425 231
Årets resultat	-131 954 387
Summa	657 470 844

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägare med B-aktier	11 923 991
Utdelas till aktieägare med A-aktier	0
Balanseras i ny räkning	645 546 853
Summa	657 470 844

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31-dec-22	31-dec-21
Upplupna övriga kostnader	7 253	6 646
Utgående balans	7 253	6 646

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

		31-dec-22		
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa Redovisat värde
	Nivå			
Finansiella tillgångar				
Andelar i koncernföretag		-	635 436	635 436
Övriga fordringar		-	25 037	25 037
Kassa och bank		-	13 149	13 149
Summa		-	673 622	673 622
Finansiella skulder				
Övriga skulder		-	17 802	17 802
Summa		-	17 802	17 802

		31-dec-21		
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa Redovisat värde
	Nivå			
Finansiella tillgångar				
Andelar i intresseföretag	3	407 486	-	407 486
Övriga fordringar		-	14 808	14 808
Kassa och bank		-	1 200	1 200
Summa		407 486	16 008	423 494
Finansiella skulder				
Övriga skulder		-	76 814	76 814
Summa		-	76 814	76 814

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

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

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

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

Not 18 Kapitalhantering och finansiella risker

Kapitalhantering

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

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

Finansiella risker

Bolagets dotterbolag 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 dotterbolaget 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-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						
Övriga skulder	-	17 802	-	-	17 802	17 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 253	-	-	-	7 253	0
Summa	7 253	17 802	0	0	25 055	17 802

31-dec-21						
	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						
Övriga skulder	-	76 814	-	-	76 814	76 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 646	-	-	-	6 646	0
Summa	6 646	76 814	0	0	83 460	76 814

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 ovillkorade aktieägartillskott.

Not 19 Närstående

Areim Management 5 AB är delägare i Bolaget.

Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Areim AB ingår i samma koncern som Areim Management 5 AB.

Leif Andersson är Bolagets styrelseordförande samt styrelseledamot i övriga bolag inom Koncernen. Leif Andersson är även huvudägare till Areim Management 5 AB och Areim AB.

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

Bolagets dotterföretag framgår av not 12. Bolaget har lämnat ovillkorade aktieägartillskott till dotterföretag om 513 863 (174 654) tkr.

Sammanställning över närståendetransaktioner

	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	-47 696	-	-	-

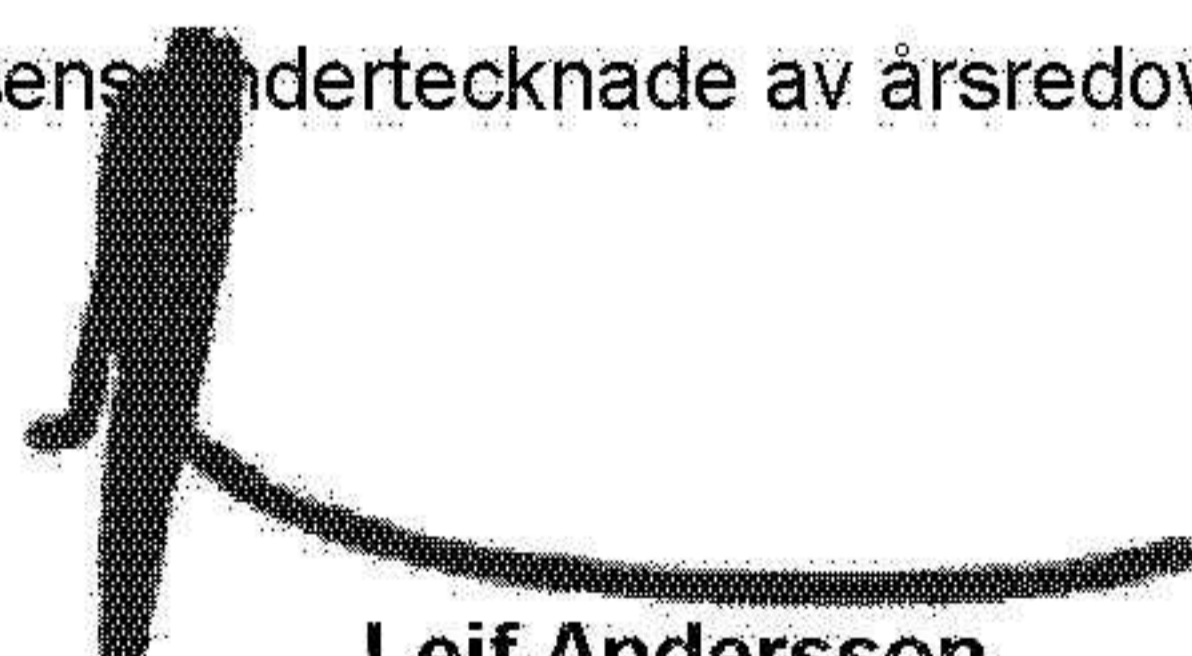
	31-dec-21			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-8 472	-	-	-8

Not 20 Händelser efter balansdag

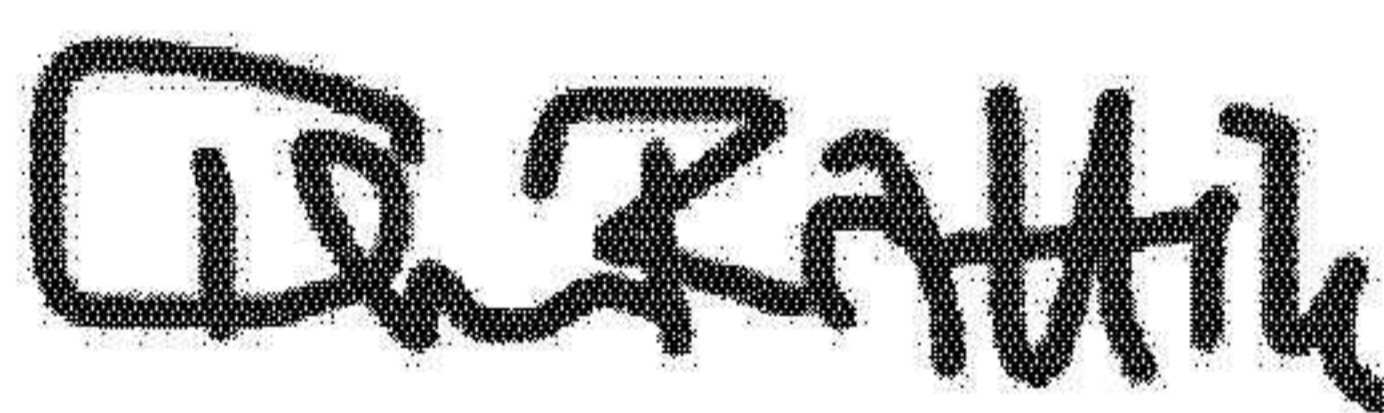
- Bolaget har erhållit villkorade aktieägartillskott om ca 300 mkr i januari och lämnade samtidigt ovillkorade aktieägartillskott om ca 260 mkr till Areim Holding 5 AB.

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 (Eq) AB, org. nr 559285-8178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Fastigheter 5 (Eq) AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Fastigheter 5 (Eq) ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 (Eq) AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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.

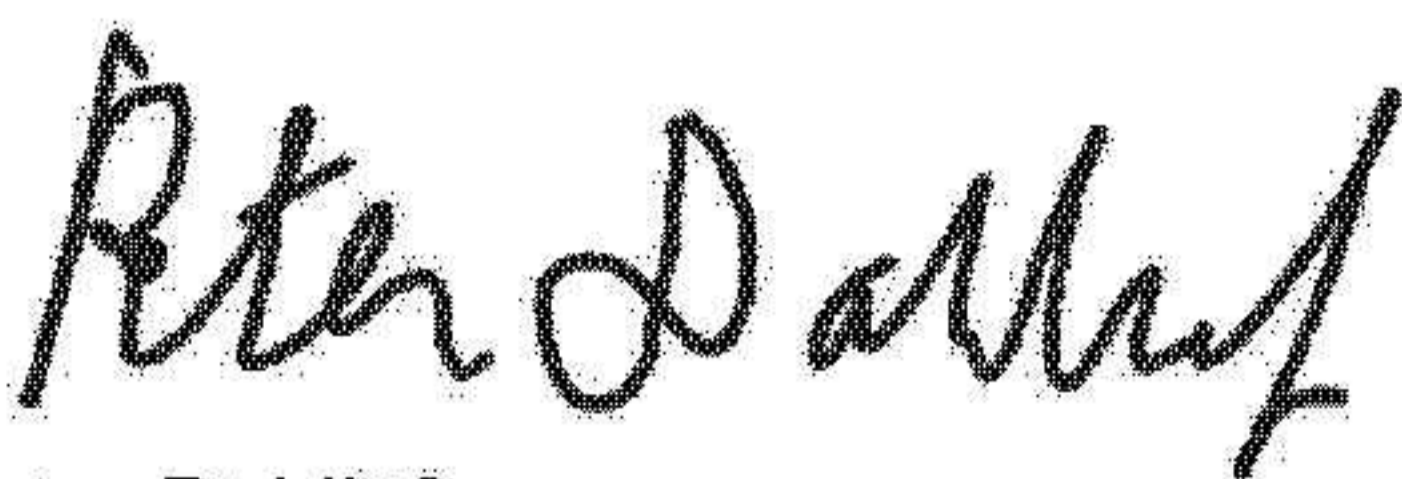
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

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

Verifikat

Transaktion 09222115557488378520

Dokument

Areim Fastigheter 5 (Eq) AB - Årsredovisning 2022 - slutversion
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-03-06 12:47:15 CET (+0100) av Viktor Eriksson (VE)
Färdigställt 2023-03-06 19:54:03 CET (+0100)

Initierare

Viktor Eriksson (VE)
AREIM AB
viktor.eriksson@areim.se
+46720714065

Signerande parter

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 2023-03-06 13:00:07 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 2023-03-06 13:33:38 CET (+0100)

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



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



Verifikat

Transaktion 09222115557488378520

Erik Turai

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"
Signerade 2023-03-06 12:52:56 CET (+0100)

Peter Dahllöf

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER DAHLLÖF"
Signerade 2023-03-06 19:54:03 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>

