

2023081501038

**Årsredovisning**  
för  
**Niam VI Neapel 3 AB**  
559029-9045

Räkenskapsåret

2022

Jag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning faststälts på ordinarie bolagsstämman den 23/5 2023.  
Tillika intygar jag att bolagsstämman beslutat disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

  
Henrik Gerdin

2023081501039

**Årsredovisning**  
för  
**Niam VI Neapel 3 AB**  
559029-9045  
Räkenskapsåret  
2022

NIAM VI Neapel 3 AB  
Org.nr 559029-9045

2 (18)

Styrelsen för NIAM VI Neapel 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ägs av Niam VI Neapel 3 Holding AB (org nr 559051-3205) som i sin tur ägs av Niam VI Holding AB (org nr 556993-6031) båda med säte i Stockholm bolaget äger och förvaltar tomträtten Neapel 3 i Stockholm. Bolaget har ingen anställd personal, löner och ersättningar har ej utgått. Bolaget administreras av NIAM AB och Novier Real Estate AB, bolagets säte är i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året drivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Rysslands invasion av Ukraina och Covid-19-pandemin har ej väsentligt påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret

### Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 273 mkr, lån från kreditinstitut på 534 mkr samt med eget kapital om 209 mkr.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplad till värdering av fastigheten. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

### Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

De finansiella målen med verksamheten består dels av att optimera fastighetsförvaltningen för att kunna generera en stabil och långsiktig avkastning och dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Under april 2023 har bolaget förlängt lånet från SEB i tre månader till 15 juli 2023. Innan lånet förfaller ska en ny finansiering förhandlas med banken

NIAM VI Neapel 3 AB  
Org.nr 559029-9045

3 (18)

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	45 163	35 698	40 320	49 237
Driftnetto	3 692	-1 440	-4 472	9 393
Resultat efter finansiella poster	-61 937	-65 064	-63 396	-43 338
Balansomslutning	1 158 176	1 086 404	1 083 248	1 075 150
Eget kapital	209 473	137 359	122 618	149 435

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	242 809 557
årets förlust	-33 386 901
	<b>209 422 656</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	209 422 656
	<b>209 422 656</b>

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

2023081501041

NIAM VI Neapel 3 AB  
Org.nr 559029-9045

4 (18)

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	33 082	35 968
Försäljning fastighet	3	12 081	0
		<b>45 163</b>	<b>35 698</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4, 5	-41 471	-37 137
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-28 960	-27 638
		<b>-70 431</b>	<b>-64 775</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-25 268</b>	<b>-29 077</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 627	699
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-39 296	-36 686
		<b>-36 669</b>	<b>-35 987</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>--61 937</b>	<b>-65 064</b>
Bokslutsdispositioner	8	26 000	14 700
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-35 937</b>	<b>-50 364</b>
Skatt på årets resultat	9	2 550	2 692
<b>Årets resultat</b>		<b>-33 387</b>	<b>-47 673</b>

.....

2023081501042

NIAM VI Neapel 3 AB  
Org.nr 559029-9045

5 (18)

**Balansräkning**

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

10, 11, 13

858 808

887 768

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

13

142 581

92 360

**1 001 389****980 128***Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

14

10 870

7 780

**10 870****7 780****Summa anläggningstillgångar****1 012 259****987 908****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

15, 16

0

79

Derivat

2 617

0

Övriga fordringar

15, 16

6 354

825

Fordringar hos koncernföretag

15, 17

98 566

72 336

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15, 18

3 560

4 277

**111 097****77 517****Spärrade bankmedel**

17 510

18 105

**Kassa och bank**

17 310

2 873

**Summa omsättningstillgångar****145 917****98 495****SUMMA TILLGÅNGAR****1 158 176****1 086 403**

2023081501043

NIAM VI Neapel 3 AB  
Org.nr 559029-9045

6 (18)

**Balansräkning**

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital

50

50

**50****50*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

242 810

184 982

Årets resultat

-33 387

-47 673

**209 423****137 309****Summa eget kapital****209 473****137 359****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

539

0

**Summa avsättningar****539****0****Långfristiga skulder**

19

Skulder till koncernföretag

272 564

272 564

**Summa långfristiga skulder****272 564****272 564****Kortfristiga skulder**

Derivat

20, 22

0

5

Skulder till kreditinstitut

20

534 382

553 660

Leverantörsskulder

15

2 157

6 601

Skulder till koncernföretag

15, 17

132 304

109 949

Aktuell skatteskuld

0

33

Övriga skulder

1 318

834

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

5 439

5 398

**Summa kortfristiga skulder****675 600****676 480****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****1 158 176****1 086 403**

2023081501044

NIAM VI Neapel 3 AB  
Org.nr 559029-9045

7 (18)

## Förändring eget kapital Tkr

2023081501045

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>162 385</b>	<b>-39 817</b>	<b>122 618</b>
Disposition enligt årsstämman		-39 817	39 817	0
Erhållet aktieägartillskott		62 414		62 414
Årets resultat			-47 673	-47 673
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>184 982</b>	<b>-47 673</b>	<b>137 359</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>184 982</b>	<b>-47 673</b>	<b>137 359</b>
Disposition enligt årsstämman		-47 673	47 673	0
Erhållet aktieägartillskott		105 500		105 500
Årets resultat			-33 387	-33 387
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>242 810</b>	<b>-33 837</b>	<b>209 473</b>

NIAM VI Neapel 3 AB  
Org.nr 559029-9045

8 (18)

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-25 268	-29 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28 928	4 103
Erlagd ränta	-16 682	-11 140
Erhållen ränta	5	1 049
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-13 017</b>	<b>-35 066</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-13 042	8 781
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-4 444	4 453
Ökning/minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	344	17 084
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-30 159</b>	<b>-4 748</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar till befintliga fastigheter	-59 360	-51 856
Försäljning i befintliga fastigheter	9 139	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-50 221</b>	<b>-51 856</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Erhållet aktieägartillskott	105 500	62 414
Amorteringar	-19 278	-34 487
Erhållet koncernbidrag	8 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>94 222</b>	<b>27 927</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>13 842</b>	<b>-28 677</b>
Likvida medel i början av året	20 978	49 655
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>34 820</b>	<b>20 978</b>

2023081501046

## Noter

Tkr

### Not 1 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Det finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt i RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Niam VI Holding AB, 556993-6031 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs till största delen av hyresintäkter.

##### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkning linjärt över hyresperioden. Förskottsbeta hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden är de uppgår till materiella belopp även om betalning inte sker på samma sätt.

##### *Intäkter från fasthetsförsäljning*

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

#### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

##### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutas eller aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

**Uppskjutna skattefordringar**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när de finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

**Lånekostnad**

Låneuppgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster och värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period som de avser.

Avskrivningen beräknas enligt följande	Antal år
Förvaltningsfastigheter	100 år
Byggnadsinventarier	20 år
Hyresgästpassningar	Kontraktstidens längd

**Nedskrivning**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivnings testas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms av vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde.

**Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

**Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

2023081501049

**Finansiella instrument - redovisning och värdering**

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

**Leasing**

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

**Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

**Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 500 st.

**Balanserat resultat**

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

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

**Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar***IFRS 16 Leasingavtal*

IFRS 16 Leasing ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal. RFR2 innehåller ett undantag från de förändringar som IFRS 16 medför för leasingtagare och då bolaget har valt att tillämpa detta undantag så bedöms införandet av IFRS 16 inte få någon materiell inverkan på bolaget.

**Not 2 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

	2022	2021
Mindre än 1 år	7 864	30 073
1-5 år	107 764	130 056
	<b>115 628</b>	<b>160 129</b>

**Not 3 Intäkter**

	2022	2021
<b>Intäkter</b>		
Hysesintäkter	34 754	36 960
Periodisering av hyresrabatter mm	-1 672	-1 262
Kompensation för inskränkning av tomträtt	12 081	0
	<b>45 163</b>	<b>35 698</b>

NIAM VI Neapel 3 AB  
Org.nr 559029-9045

12 (18)

2023081501050

**Not 4 Direkta fastighetskostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Drift	-21 935	-15 969
Underhåll	-1 066	-2 449
Tomträttsavgäld	-11 800	-11 800
Fastighetsskatt	-6 670	-6 920
	<b>-41 471</b>	<b>-37 138</b>

**Not 5 Ersättning till revisorer**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ernst &amp; Young</b>		
Revisionsuppdrag	-112	-135
Skatterådgivning	-24	0
	<b>-136</b>	<b>-135</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ränteintäkter	5	6
Värderingsförändring derivat	2 622	629
	<b>2 627</b>	<b>635</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-21 805	-21 805
Övriga räntekostnader	-16 971	-13 151
Avskrivningar finansieringskostnader	-520	-1 730
	<b>-39 296</b>	<b>-36 686</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Mottagna koncernbidrag	26 000	14 700
	<b>26 000</b>	<b>14 700</b>

**Not 9 Inkomstskatt**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 550	2 692
Uppskjuten skatt avseende förlustavdrag	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>2 550</b>	<b>2 692</b>

NIAM VI Neapel 3 AB  
Org.nr 559029-9045

13 (18)

2025081501051

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-35 937		-50 364
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	7 403	20,60	10 375
Effekt av ändrad skattesats	0,87	311	-1,90	-958
Derivat	-1,50	-539	-0,26	-130
Effekt generell ränteavdragsbegränsning	-6,43	-2 310	-3,65	-1 839
Ej avdragsgilla kostnader	-11,03	-3 963	-8,64	-4 351
Effekt av koncernkvittning räntenetton	4,59	1 648	-0,81	-406
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>7,10</b>	<b>2 550</b>	<b>5,34</b>	<b>2 692</b>

**Not 10 Byggnader**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	692 167	691 104
Omklassificeringar	0	1 063
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>692 167</b>	<b>692 167</b>
Ingående avskrivningar	-38 001	-31 079
Årets avskrivningar	-6 922	-6 922
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 923</b>	<b>-38 001</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>647 244</b>	<b>654 166</b>

**Not 11 Hyresgästanpassningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 607	15 507
Inköp	0	9 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 607</b>	<b>24 607</b>
Ingående avskrivningar	-7 568	-1 547
Årets avskrivningar	-7 344	-6 021
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 912</b>	<b>-7 568</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 695</b>	<b>17 039</b>

NIAM VI Neapel 3 AB  
Org.nr 559029-9045

14 (18)

**Not 12 Byggnadsinventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	293 888	289 622
Inköp	0	4 266
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>293 888</b>	<b>293 888</b>
Ingående avskrivningar	-77 324	-62 630
Årets avskrivningar	-14 694	-14 694
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-92 018</b>	<b>-77 324</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>201 870</b>	<b>216 564</b>

**Not 13 Investeringar till befintliga fastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 360	55 581
Inköp	59 360	36 779
Försäljningar/utrangeringar	-9 139	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 581</b>	<b>92 360</b>
<b>Utgående redovisat värde pågående byggnationer</b>	<b>142 581</b>	<b>92 360</b>

## Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 1 355 Msek (1 303 Msek). Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

Fastigheten har värderats av en oberoende ackrediterad värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastighetens kategori och geografiska läge.

Värderingsmetoden följer de internationellt ederagna inom RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för de individuella värderingarna har sk kassaflödeskalkyler använts. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisad driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Detta genom en simulering av en försäljning som enstaka objekt. I kalkylerna nuvärdesberäknas bedömda framtida driftnetton och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Värderingsantaganden	
Värderingstidpunkt	31 december 2022
Inflationsantaganden, %	2
Kalkylperiod, år	10
Direktavkastning, %	4,4
Kalkylränta, %	6,5

NIAM VI Neapel 3 AB  
Org.nr 559029-9045

15 (18)

Hysesantaganden

Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra

Drifts- och underhållskostnader

Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt.

#### Not 14 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

##### Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2022-12-31			
Derivat	0	-539	-539
Materiella anläggningstillgångar	10 870	0	10 870
	<b>10 870</b>	<b>-539</b>	<b>10 331</b>

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2021-12-31			
Derivat	1	0	1
Materiella anläggningstillgångar	7 779	0	7 779
	<b>7 780</b>	<b>0</b>	<b>7 780</b>

##### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Derivat	1	-539
Materiella anläggningstillgångar	7 779	10 870
	<b>7 780</b>	<b>10 331</b>

#### Not 15 Finansiell riskhantering

Niam VI Neapel 3 AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer NIAM AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Novi Real Estate AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

2023081501053

NIAM VI Neapel 3 AB  
Org.nr 559029-9045

16 (18)

**Not 16 Kortfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesfordringar	0	79
Skattekonto	818	10
Vidarefakturering hyresgäster	68	65
Momsfordran	5 251	0
Övriga kortfristiga fordringar	217	750
	<b>6 354</b>	<b>904</b>

**Not 17 Transaktioner med närstående**

De transaktioner med närstående som förekommit är främst finansiella tjänster i form av aktieägarlån, tillskott och koncernbidrag samt räntor som förmedlats från närstående till bolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Under året erhållna aktieägartillskott	105 500	62 414
Fordran på koncernbolag	98 566	72 336
Låneskulder till koncernbolag	272 564	272 852
Ränteskulder till koncernbolag	132 304	109 949
Övrig fordran på bolagets moderbolag	126	0
Under året erhållna koncernbidrag	26 000	14 700
Räntekostnader till bolagets moderbolag	68	68
Räntekostnader till koncernbolag	21 737	21 737

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	619	261
Förutbetald tomträttsgäld	2 950	2 950
Periodiserade hyresrabatter	0	1 066
	<b>3 560</b>	<b>4 277</b>

**Not 19 Förfallotider för långfristiga lån**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Senare än 5 år	272 564	272 564
	<b>272 564</b>	<b>272 564</b>

2023081501054

NIAM VI Neapel 3 AB  
Org.nr 559029-9045

17 (18)

**Not 20 Räntebärande lån**

Tabellen visar företagets räntebärande lån.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga</b>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	272 564	272 564
Finansieringskostnader *)	0	-520
	<b>272 564</b>	<b>272 044</b>
<b>Kortfristiga</b>		
Banklån (rörlig ränta)	534 832	553 660
Derivat	5	5
	<b>534 837</b>	<b>553 665</b>

\*) Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 3,18 procent per den 31 december 2022. All upplåning har skett i SEK.

Niam VI Neapel 3 AB finansieras delvis av externa lån. Räntekostnaden som påförts kvartalsvis baseras på stibor, ränteswap och marginal. Bolaget har för sin externa upplåning för bolaget ställt säkerhet uppgående till 650 000 tkr i form av pantbrev. De säkerheter som ställts för lånen är bolagets byggnader och mark.

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckningar	650 000	650 000
	<b>650 000</b>	<b>650 000</b>

**Not 22 Derivat**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-5	-634
Värdeförändring	2 622	629
	<b>2 617</b>	<b>-5</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-1 296	-1 364
Upplupna räntekostnader	-3 534	-2 624
Övriga poster	-608	-1 412
	<b>-5 438</b>	<b>-5 400</b>

NIAM VI Neapel 3 AB  
Org.nr 559029-9045


18 (18)

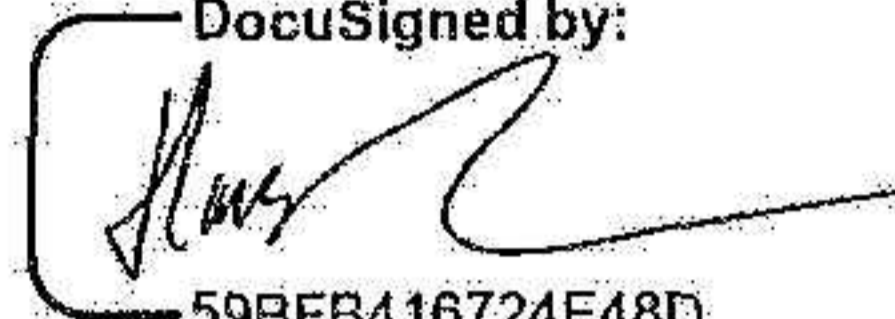
**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under april 2023 har bolaget förlängt lånet från SEB i tre månader till 15 juli 2023. Innan lånet förfaller ska en ny finansiering förhandlas med banken.

2023081501056

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

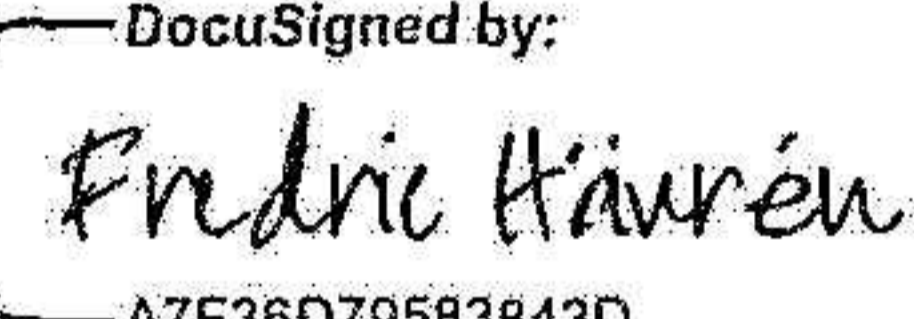
DocuSigned by:  
  
13FF2CA1C00D458...  
Henrik Gerdin  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
59BFB416724E48D...  
Hans Lisserkers

DocuSigned by:  
  
6DBC5822D0524BE...  
Ola Kolmert

Vår revisionsberättelse har lämnats

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
  
A7F36D79583843D...  
Ernst & Young AB  
Fredric Hävren  
Auktoriserad Revisor



Building a better  
working world

2023081501057

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VI Neapel 3 AB, org.nr 559029-9045

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VI Neapel 3 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam VI Neapel 3 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 Niam VI Neapel 3 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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

## 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 Niam VI Neapel 3 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VI Neapel 3 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

Fredric Hävrén

A7F36D79583843D...

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

2023081501058

Certificate Of Completion

Envelope Id: 53311983C20A4112BDB009F6B2D44095

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: 22 RB Niam VI Neapel 3 AB (2023-04-27).pdf, ÅR Neapel 3 AB 2022-12.docx

Source Envelope:

Document Pages: 21

Signatures: 5

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Madeleine Petersson

AutoNav: Enabled

Stureplan 3, Box 7693

Envelopeld Stamping: Enabled

Stockholm, Stockholm 103 95

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

madeleine.petersson@niam.com

IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original

Holder: Madeleine Petersson

Location: DocuSign

4/27/2023 3:24:30 PM

madeleine.petersson@niam.com

Signer Events

Ardita Rroshi

Ardita.Rroshi1@se.ey.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed

Using IP Address: 83.140.26.192

Timestamp

Sent: 4/27/2023 3:48:26 PM

Viewed: 4/27/2023 4:10:04 PM

Signed: 4/27/2023 4:20:22 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/27/2023 4:10:04 PM

ID: e0ed13b6-19dd-4b24-b8dc-c310acf222ce

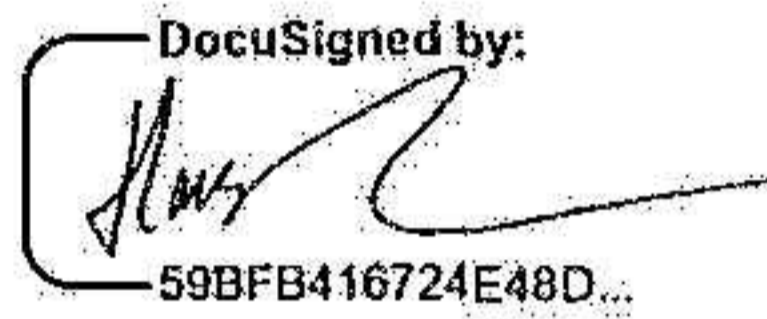
Hans Lisserkers

hans.lisserkers@niam.com

Head of Project Development

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/27/2023 4:20:25 PM

Viewed: 4/27/2023 4:38:04 PM

Signed: 4/27/2023 4:38:38 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 4ebea7e2-b40f-56c4-9328-8741ef68e522

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/27/2023 4:37:45 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

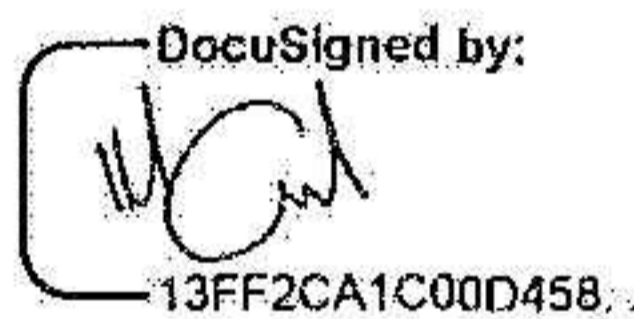
Henrik Gerdin

henrik.gerdin@niam.com

Fund Manager

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/27/2023 4:20:26 PM

Viewed: 4/27/2023 4:33:10 PM

Signed: 4/27/2023 4:33:17 PM

Authentication Details

2023081501061

**Signer Events**

**Signature**

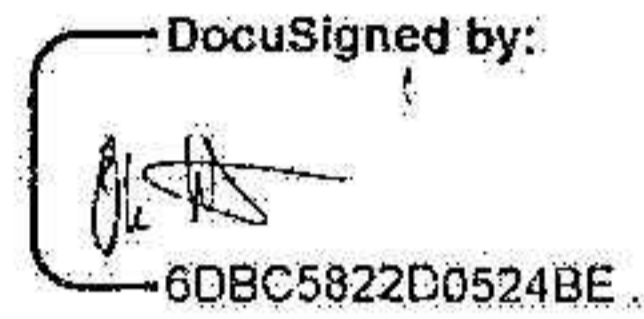
**Timestamp**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 25d15978-98d5-5581-a742-2a971c0c0c46  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/27/2023 4:32:55 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

Ola Kolmert  
ola.kolmert@niam.com  
Project Developer  
Niam AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image  
Using IP Address: 79.142.244.234

Sent: 4/27/2023 4:20:26 PM  
Viewed: 4/27/2023 4:21:39 PM  
Signed: 4/27/2023 4:22:46 PM

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 6a6313a9-2f4b-57d5-a88d-4654f41f9a32  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/27/2023 4:21:24 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

Fredric Hävrén  
fredric.havren@se.ey.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 94.255.240.75

Sent: 4/27/2023 4:38:41 PM  
Viewed: 4/27/2023 7:56:59 PM  
Signed: 4/27/2023 7:57:14 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 3/16/2023 4:10:54 PM  
ID: f93a6fc4-2099-490c-b4b1-fe7b5277094e

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Agent Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Certified Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

2023081501062

**Envelope Summary Events**

Envelope Sent  
Certified Delivered  
Signing Complete  
Completed

**Status**

Hashed/Encrypted  
Security Checked  
Security Checked  
Security Checked

**Timestamps**

4/27/2023 3:48:26 PM  
4/27/2023 7:56:59 PM  
4/27/2023 7:57:14 PM  
4/27/2023 7:57:14 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**