

Niam Core-Plus II Sörred AB
Org nr 559103-3732

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning (tkr)	4
- balansräkning (tkr)	5
- förändringar i eget kapital (tkr)	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Niam Core-Plus II Sörred AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-05-07.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Stockholm den 2025-05-07


Victor Wettergren

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget ägs av Niam Core Plus II Luxembourg S.à.r.l (org.nr. B 208 704). Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sörred 7:31 i Göteborgs kommun.

Bolagets verksamhet består av att bedriva fastighetsförvaltning av kommersiella fastigheter. Några anställda finns inte och inga löner eller andra ersättningar har utbetalats. Bolaget administreras av NIAM AB och Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad riktning.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 319 mkr, lån till kreditinstitut om 420 mkr samt eget kapital om -7,1 mkr.

Som framgår av balansräkningen är bolagets egna kapital förbrukat. Då det föreligger 60,6 mkr i obeskattade reserver är därmed det justerade egna kapitalet, så stort så det överstiger det registrerade aktiekapitalet. Kontrollbalansräkning har därför inte upprättats.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

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.

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om bolagets fortlevnad, då inga väsentliga osäkerheter anses föreligga rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot detta.

Flerårsjämförelse

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	53 974	50 870	46 209	44 517	44 398
Rörelseresultat	tkr	34 344	32 508	27 930	28 029	18 493
Resultat efter finansiella poster	tkr	-10 697	-16 257	29 746	13 464	9 182
Balansomslutning	tkr	864 825	850 111	844 913	638 862	657 576
Eget kapital	tkr	-7 065	4 001	45 627	39 538	196 062

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: (kronor)

Balanserade vinstmedel		3 951 342
Årets resultat		-11 065 564
	kronor	<u>-7 114 222</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning		<u>-7 114 222</u>
	kronor	<u>-7 114 222</u>

2025051502139

Resultaträkning (Tkr)	Not	2024	2023
Hysesintäkter	5, 6	<u>53 974</u>	<u>50 870</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-6 824	-5 556
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		<u>-12 806</u>	<u>-12 806</u>
Summa rörelsens kostnader		-19 630	-18 362
Rörelseresultat		34 344	32 508
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	320	495
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-45 361</u>	<u>-49 261</u>
Summa resultat från finansiella poster		-45 041	-48 766
Resultat efter finansiella poster		-10 697	-16 258
Bokslutsdispositioner	11	<u>1 814</u>	<u>-22 322</u>
Resultat före skatt		<u>-8 883</u>	<u>-38 580</u>
Skatt på årets resultat	12	<u>-2 183</u>	<u>-3 046</u>
Årets förlust		<u>-11 066</u>	<u>-41 626</u>

Rapport över totalresultatet har inte upprättats, då det saknas transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat. Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

2025051502140

Balansräkning (Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	13	745 365	753 117
Inventarier, verktyg och installationer	14	60 641	65 695
		<u>806 006</u>	<u>818 812</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	12	3 011	4 987
		<u>809 017</u>	<u>823 799</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		3	-
Fordringar hos koncernföretag	23	30 193	-
Aktuella skattefordringar		-	1 760
Övriga kortfristiga fordringar		6 977	4 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	405	264
		<u>37 578</u>	<u>6 568</u>
<u>Kassa och bank</u>		18 230	19 744
		<u>55 808</u>	<u>26 312</u>
Summa tillgångar		<u>864 825</u>	<u>850 111</u>

2025051502141

Balansräkning (Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	18		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		3 951	45 577
Årets förlust		-11 066	-41 626
		<u>-7 115</u>	<u>3 951</u>
Summa eget kapital		<u>-7 065</u>	<u>4 001</u>
Obeskattade reserver	19	60 641	62 456
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	2 017	1 809
Summa avsättningar		<u>2 017</u>	<u>1 809</u>
Långfristiga skulder	20		
Skulder till kreditinstitut		420 439	410 005
Skulder till koncernföretag		318 622	329 122
Summa långfristiga skulder		<u>739 061</u>	<u>739 127</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25	42
Skulder till koncernföretag	23	46 803	19 908
Aktuella skatteskulder		272	-
Övriga skulder		3 209	3 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	19 862	19 507
Summa kortfristiga skulder		<u>70 171</u>	<u>42 718</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>864 825</u>	<u>850 111</u>

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	24 119	21 458	45 627
Disposition enligt årsstämman		21 458	-21 458	-
Årets resultat 2023	—	—	<u>-41 626</u>	<u>-41 626</u>
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	45 577	-41 626	4 001
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	45 577	-41 626	4 001
Disposition enligt årsstämman		-41 626	41 626	-
Årets resultat 2024	—	—	<u>-11 066</u>	<u>-11 066</u>
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	3 951	-11 066	-7 065

Aktiekapitalet var 2024-12-31, fördelat på 500 aktier, kvotvärde 100 kr.
Ackumulerade aktieägartillskott uppgår till 5 000 tkr, alla är ovillkorade.

2025051502143

Kassaflödesanalys	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 344	32 508
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	12 806	12 806
Erhållen ränta	320	495
Värdeförändring swap/ övr finansiell post	-10 434	-14 273
Erlagd ränta	-38 279	-43 040
Betald inkomstskatt	272	-1 787
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	-971	-13 291
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-61 202	-18 161
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	60 725	34 242
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 448	2 790
Finansieringsverksamheten		
Värdeförändring lån från kreditinstitut	10 434	14 273
Amortering skulder till koncernföretag	-10 500	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66	14 273
Årets kassaflöde	-1 514	17 063
Likvida medel vid årets början	19 744	2 681
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	<u>18 230</u>	<u>19 744</u>

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn: Niam Core-Plus II Sörred AB

Org nummer: 559103-3732

Bolagets säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sörred 7:31, vilken är belägen i Göteborgs kommun.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l (org. nr. B 208 704, säte Luxembourg) som i sin tur ägs av Niam Nordic Core-Plus II (org.nr B 207 372, säte Luxembourg).

Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisning

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

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterbolag till Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l (org. nr. B 208 704) som i sin tur ägs av Niam Nordic Core-Plus II (org.nr B 207 372) som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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 om 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 balansräkningen om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**Intäktsredovisning**

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

Hyresintäkter

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

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 tillgångar och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

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

Lånekostnader

Låneutgifter 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 eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det 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 de avser.

<i>Avskrivningar beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år:</i>
Förvaltningsfastigheter	100 år
Byggnadsinventarier	20 år
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktstidens längd

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas 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 vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde.

Leasing

Bolaget utgör leasegivare för hyresavtal avseende av bolaget ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Bolaget innehar inga leasingavtal där bolaget utgör leasetagare.

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.

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.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisat koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Aktiekapital

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

Balanserat resultat

Balanserat resultat är ackumulerade vinster och förluster som generats 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.

Not 5 Intäkternas fördelning

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	53 974	50 870
Summa	<u>53 974</u>	<u>50 870</u>

Not 6 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Förfaller till betalning inom ett år	51 502	50 704
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	203 682	202 816
Förfaller till betalning senare än fem år	45 917	144 322
	<u>301 101</u>	<u>397 842</u>

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Drift	-2 358	-1 792
Underhåll	-1 198	-496
Fastighetsskatt	-3 268	-3 268
Summa	<u>-6 824</u>	<u>-5 556</u>

Not 8 Ersättning till revisorerna

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	-76	-73
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-11	-27
Skatterådgivning	-22	-32
Övriga tjänster	-16	-13
	—	—
Summa	<u>-125</u>	<u>-145</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter, övriga	320	495
	—	—
Summa	<u>320</u>	<u>495</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-22 833	-23 039
Räntekostnader, övriga	-12 094	-11 949
Övriga finansiella kostnader	-9 591	-13 430
Avskrivning finansieringskostnader	-843	-843
	—	—
Summa	<u>-45 361</u>	<u>-49 261</u>

Not 11 Bokslutsdispositioner

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-2 368	-7 868
Lämnade koncernbidrag	-30 193	-14 454
Mottagna koncernbidrag	30 193	-
Förändring av periodiseringsfond	4 182	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>1 814</u>	<u>-22 322</u>

Not 12 Skatt på årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Förändring uppskjuten skatt, temporära skillnader	-207	-350
Förändring uppskjuten skatt, derivat	-1 976	-2 767
Skatt på grund av ändrad taxering	-	71
	<hr/>	<hr/>
Skatt på årets resultat	<u>-2 183</u>	<u>-3 046</u>
Redovisat resultat före skatt	-8 882	-38 579
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	1 830	7 947
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-451	-7 516
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-1 556	-622
Skatteeffekt av omvärdering derivat	-1 976	-2 767
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	71
Skatteeffekt av periodiseringsfond	-30	-17
Övriga skattemässiga justeringar, uppskjuten skatt	-	-142
	<hr/>	<hr/>
Redovisad skattekostnad	<u>-2 183</u>	<u>-3 046</u>

2025051502151

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Väsentliga temporära skillnader		
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Aktiverade underskottsavdrag	315	316
Derivat	2 696	4 671
Summa	<u>3 011</u>	<u>4 987</u>
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Materiella anläggningstillgångar	2 017	1 809
Summa	<u>2 017</u>	<u>1 809</u>

Not 13 Byggnader och mark

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	790 768	790 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	790 768	790 768
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 651	-29 899
Årets avskrivningar	-7 752	-7 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 403	-37 651
Utgående restvärde enligt plan	<u>745 365</u>	<u>753 117</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	626 802	634 555
Bokfört värde mark i Sverige	118 562	118 562

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	101 069	101 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 069	101 069
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 374	-30 321
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-5 054	-5 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 428	-35 374
Utgående restvärde enligt plan	<u>60 641</u>	<u>65 695</u>

Not 15 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten för Niam Core-Plus II Sörred AB uppgår till 776 (775) mkr. Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värdehierarkin, vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbara indata.

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

Värderingsmetoden följer de internationellt vedertagna 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 s.k. kassaflödeskalkyler använts. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisade 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

Värdetidpunkt	31 dec 2024
Inflationsantagande 2025, %	1,0
Inflationsantagande 2026-2035, %	2,0
Kalkylperiod, år	10
Direktavkastning, %	5,85
Kalkylränta, kassaflöde, %	7,75
Kalkylränta, restvärde, %	7,75

Hysesantagande

Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra.

Drifts- och underhållskostnader

Indivduellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingssintitutets erfarenhet av likartade objekt.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga poster	405	264
	<u>405</u>	<u>264</u>

Not 17 Finansiell riskhantering

Niam Core-Plus II Sörred AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Newsec Property Asset Management 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.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

2025051502154

<u>31 december 2023</u>	<u>Låne- och Hyresfordringar</u>	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	<u>Summa</u>
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	-	-	-
Övriga fordringar	6 568	-	6 568
Likvida medel	19 744	-	19 744
Summa	26 312	0	26 312

<u>31 december 2023</u>	<u>Övr. finansiella skulder värderade till verkligt värde uppl. anskaffningsv.</u>	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	<u>Summa</u>
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	761 805	-22 678	739 127
Leverantörsskulder och andra skulder	42 718	-	42 718
Summa	804 523	-22 678	781 845

<u>31 december 2024</u>	<u>Låne- och Hyresfordringar</u>	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	<u>Summa</u>
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	3	-	3
Övriga fordringar	37 575	-	37 575
Likvida medel	18 230	-	18 230
Summa	55 808	0	55 808

<u>31 december 2024</u>	<u>Övr. finansiella skulder värderade till verkligt värde uppl. anskaffningsv.</u>	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	<u>Summa</u>
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	752 148	-13 087	739 061
Leverantörsskulder och andra skulder	70 171	-	70 171
Summa	822 319	-13 087	809 232

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk, risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk, risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk, risken att motparten inte kan fullgöra sina åtaganden

Niam Core-Plus II Sörred AB finansieras av koncerninterna lån, externa lån samt eget kapital. Det externa lånet löper med rörlig ränta.

Niam Core-Plus II AB koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l.

Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för den koncern som Niam Core-Plus II Sörred AB tillhör är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som Niam Core-Plus II Sörred AB tillhörde under räkenskapsåret är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

Not 18 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 500 st aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 19 Obeskattade reserver

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	60 641	58 274
Periodiseringsfond, avsatt räkenskapsår 2019	-	920
Periodiseringsfond, avsatt räkenskapsår 2020	-	3 262
Summa	<u>60 641</u>	<u>62 456</u>

Not 20 Räntebärande lån

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	435 000	435 000
Skulder till koncernföretag	318 622	329 122
Finansieringskostnader*	-1 474	-2 317
Summa	<u>752 148</u>	<u>761 805</u>

*Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Niam Core-Plus II Sörred AB finansieras delvis av externa lån. Räntekostnader som påförs kvartalsvis baseras på stibor, ränteswap och marginal. Bolaget har för sin externa upplåning för bolaget en ställd säkerhet uppgående till 435 000 tkr i form av pantbrev. De säkerheter som ställts för lånen är bolagets byggnader och mark.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Senare än 5 år	<u>753 622</u>	<u>764 122</u>
----------------	----------------	----------------

Lånekoventer

Det förekommer lånekoventer gällande belåningsgrad (LTV), räntetäckningsgrad (ICR) och soliditet.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	17 156	16 906
Upplupna räntekostnader	2 487	2 541
Övriga poster	219	60
Summa	<u>19 862</u>	<u>19 507</u>

Not 22 Derivat

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Vid årets början	22 678	36 108
Värdeförändring	-9 591	-13 430
Summa	<u>13 087</u>	<u>22 678</u>

	Nominellt <u>belopp</u>	Redovisat <u>belopp</u>	Förfallodag
Ränteswap	380 000	13 087	2026-09-28

Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under finansiella intäkter och kostnader.

Not 23 Transaktioner med närstående

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
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.		
Lån från närstående		
Lån från Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l:		
Ingående balans	329 122	329 122
Amortering	<u>-10 500</u>	<u>-</u>
Utgående balans	<u>318 622</u>	<u>329 122</u>

Lånet från Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l har ingen fastställd återbetalningsplan.

2025051502158

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Övriga skulder och fordringar koncernföretag		
<u>Kortfristiga fordringar koncernföretag</u>		
Niam C-P II Holding AB	1 640	-
Niam C-P II Service AB	128	-
Niam C-P II Huddinge Holding AB	27	-
Niam C-P II Diamant AB	3 737	-
Niam C-P II Natrium AB	8 698	-
Niam C-P II Ljusbrun AB	<u>15 963</u>	-
Utgående balans	<u>30 193</u>	-
<u>Kortfristiga skulder koncernföretag</u>		
Niam C-P II Luxembourg S.à.r.l	-	3 298
Niam C-P II Holding AB	6 440	4 800
Niam C-P II Service AB	355	227
Niam C-P II Huddinge Holding AB	100	74
Niam C-P II Denmark Holding AB	63	63
Niam C-P II Denmark Holding 2 AB	55	55
Niam C-P II Bernstorp Holding 1 AB	192	191
Niam C-P II Diamant AB	8 237	4 500
Niam C-P II Natrium AB	11 098	2 400
Niam C-P II Ljusbrun AB	<u>20 263</u>	<u>4 300</u>
Utgående balans	<u>46 803</u>	<u>19 908</u>

Under 2024 har bolaget köpt tjänster från Newsec Property Asset Management AB för 886 (814) tkr.

Not 24 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning Sörred 7:31	435 000	435 000
Summa ställda säkerheter	<u>435 000</u>	<u>435 000</u>

Not 25 Eventualförpliktelser

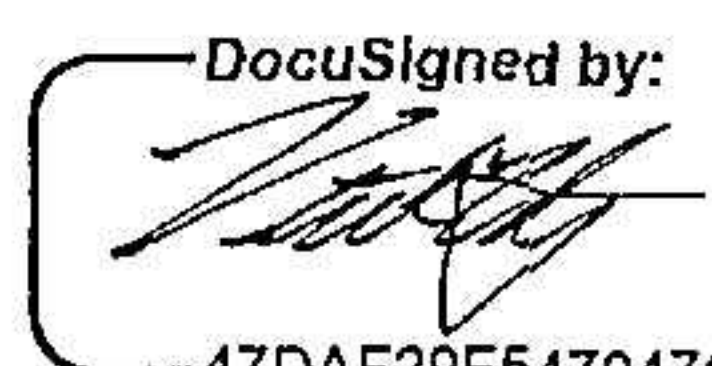
Bolaget har inga eventualförpliktelser.

2025051502160

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

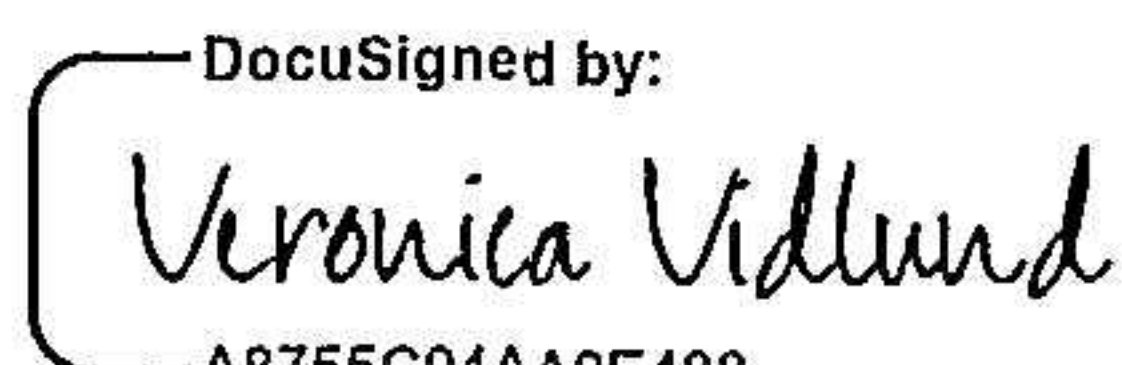
Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:

47DAF29F547047C...
Victor Wettergren
Styrelseordförande


DocuSigned by:

0C13E1B1871C462...
Marie Mattiasson
Ledamot

DocuSigned by:

A8755C04AA9E488...
Veronica Vidlund
Ledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: F91BAE7C-612C-4AD6-A7DB-9D227892AC20
 Subject: Complete with Docusign: Årsredovisning - Niam Core-Plus II Sörred AB 2024 - för signering.pdf, ...
 Source Envelope:
 Document Pages: 159
 Certificate Pages: 6
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
 Magdalena Tannlund
 Stureplan 3, Box 7693
 Stockholm, Stockholm 103 95
 magdalena.tannlund@niam.com
 IP Address: 10.111.40.7

Record Tracking

Status: Original
 4/25/2025 9:54:45 AM
 Holder: Magdalena Tannlund
 magdalena.tannlund@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

Ardita Rroshi
 Ardita.Rroshi1@se.ey.com
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

Signature

Completed

Using IP Address: 188.149.195.219

Timestamp

Sent: 4/28/2025 11:03:13 AM
 Viewed: 4/28/2025 11:15:44 AM
 Signed: 4/28/2025 1:12:00 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/28/2025 11:15:44 AM
 ID: 5025577d-e436-49ec-bf3b-74e426b139b3

Marie Mattiasson
 marie.mattiasson@niam.com
 Business Controller
 Niam AB
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 0C13E1B1871C462

Sent: 4/28/2025 1:12:04 PM
 Viewed: 4/28/2025 1:49:50 PM
 Signed: 4/28/2025 1:50:17 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 37.122.145.121

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: be19c940-02de-5db5-97d2-25e2009f41c2
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 1:49:35 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Veronica Vidlund
 veronica.vidlund@niam.com
 Senior Controller
 Niam AB
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 A8755C04AA9E488

Sent: 4/28/2025 1:12:04 PM
 Viewed: 4/28/2025 1:13:32 PM
 Signed: 4/28/2025 1:30:02 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 37.122.145.121

Authentication Details

191701505701
2025051502161

2025051502162

Signer Events

Signature

Timestamp

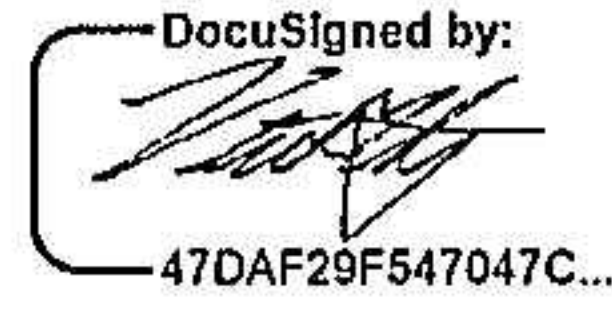
Identity Verification Details:

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: ff30359e-30ef-58e6-bab7-e549af796344
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 1:13:18 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Victor Wettergren
victor.wettergren@niam.com
Fund Manager
Niam AB



Sent: 4/28/2025 1:12:05 PM
Viewed: 4/28/2025 2:36:37 PM
Signed: 4/28/2025 2:36:54 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 37.122.145.121

Authentication Details

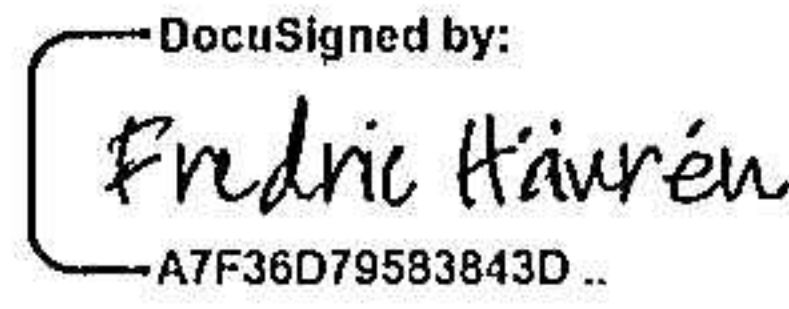
Identity Verification Details:

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: 1973987b-06cc-5dab-bd12-b2ea97652266
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 2:36:21 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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



Sent: 4/28/2025 2:37:01 PM
Viewed: 4/28/2025 3:17:03 PM
Signed: 4/28/2025 3:17:40 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 213.115.65.109

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: 3910d7b8-0718-5ecf-bf83-8235757fecc3
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 3:16:46 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

2025051502163

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/28/2025 11:03:14 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/28/2025 3:17:03 PM
Signing Complete	Security Checked	4/28/2025 3:17:40 PM
Completed	Security Checked	4/28/2025 3:17:40 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

2025051502164

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Niam AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Niam AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: madeleine.saverus.haggqvist@niam.com

To advise Niam AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Niam AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Niam AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Niam AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Niam AB during the course of your relationship with Niam AB.



Building a better
working world

2025051502167

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Core-Plus II Sörred AB, org.nr 559103-3732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam Core-Plus II Sörred AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam Core-Plus II Sörred 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 Niam Core-Plus II Sörred 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 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. 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

2025051502168

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 Core-Plus II Sörred 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam Core-Plus II Sörred 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-28 13:18:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

2025051502169

Penneo dokumentnyckel: ZNDYG-3Y9KS-XPMBD-V7ARH-BFLU7-KAYO2