

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

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2024-05-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2024-05-16


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 329 mkr, lån till kreditinstitut om 410 mkr samt eget kapital om 4 mkr.

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. Många företag har infört hybridarbete och Niam följer utvecklingen inom kommersiella fastigheter noga och är beredd att vidta åtgärder om hyresgästfördelningen skulle förändras.

Flerårsjämförelse

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	50 870	46 209	44 517	44 398	44 193
Rörelseresultat	tkr	32 508	27 930	28 029	18 493	23 505
Resultat efter finansiella poster	tkr	-16 257	29 746	13 464	9 182	13 826
Balansomslutning	tkr	850 111	844 913	638 862	657 576	320 626
Eget kapital	tkr	4 001	45 627	39 538	196 062	1 947

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel: (kronor)

Balanserade vinstmedel	45 577 048
Årets resultat	-41 625 706
	<hr/>
kronor	<u>3 951 342</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>3 951 342</u>
kronor	<u>3 951 342</u>

2024052715033

Resultaträkning (Tkr)	Not	2023	2022
Hysesintäkter	5, 6	50 870	46 209
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-5 556	-5 473
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-12 806	-12 806
Summa rörelsens kostnader		-18 362	-18 279
Rörelseresultat		32 508	27 930
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	495	36 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-49 261	-34 565
Summa resultat från finansiella poster		-48 766	1 816
Resultat efter finansiella poster		-16 258	29 746
Bokslutsdispositioner	11	-22 322	-15 667
Resultat före skatt		-38 580	14 079
Skatt på årets resultat	12	-3 046	7 379
Årets resultat		-41 626	21 458

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

2024052715034

Balansräkning (Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	13	753 117	760 869
Inventarier, verktyg och installationer	14	65 695	70 748
		<u>818 812</u>	<u>831 617</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	12	4 987	7 754
		<u>823 799</u>	<u>839 371</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		1 760	-
Övriga kortfristiga fordringar		4 544	2 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	264	164
		<u>6 568</u>	<u>2 861</u>
<u>Kassa och bank</u>		19 744	2 681
Summa omsättningstillgångar		<u>26 312</u>	<u>5 542</u>
Summa tillgångar		<u>850 111</u>	<u>844 913</u>

2024052715035

Balansräkning (Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	18		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		45 577	24 119
Årets resultat		-41 626	21 458
		<u>3 951</u>	<u>45 577</u>
Summa eget kapital		<u>4 001</u>	<u>45 627</u>
Obeskattade reserver	19	62 456	54 588
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	1 809	1 459
Summa avsättningar		<u>1 809</u>	<u>1 459</u>
Långfristiga skulder	20		
Skulder till kreditinstitut		410 005	395 732
Skulder till koncernföretag		329 122	329 122
Summa långfristiga skulder		<u>739 127</u>	<u>724 854</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		42	12
Skulder till koncernföretag		19 908	13 873
Aktuella skatteskulder		-	1 857
Övriga skulder		3 261	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	19 507	2 643
Summa kortfristiga skulder		<u>42 718</u>	<u>18 385</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>850 111</u>	<u>844 913</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 2022-01-01	50	31 212	8 276	39 538
Disposition enligt årsstämman		8 276	-8 276	-
Fusionsresultat		-15 369		-15 369
Årets resultat 2022	—	—	<u>21 458</u>	<u>21 458</u>
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	24 119	21 458	45 627
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

Aktiekapitalet var 2023-12-31, fördelat på 500 aktier, kvotvärde 100 kr.
Ackumulerade aktieägartillskott uppgår till 5 000 tkr, alla är ovillkorade.

2024052715037

Kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	32 508	-27 931
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	12 806	12 806
Erhållen ränta	495	107
Värdeförändring swap/ övr finansiell post	-14 273	35 431
Erlagd ränta	-43 040	-22 346
Betald inkomstskatt	-1 787	-2 741
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	-13 291	51 188
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-18 161	-4 006
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	34 242	1 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 790	48 858
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-211 158
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-211 158
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån från kreditinstitut	14 273	-35 432
Förändring skulder till koncernföretag	-	211 189
Fusionsresultat	-	-15 369
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 273	160 388
Årets kassaflöde	17 063	-1 912
Likvida medel vid årets början	2 681	4 593
Likvida medel vid årets slut	19 744	2 681

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 saldona 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.

Avskrivningar beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter

Byggnadsinventarier

Hyresgäst Anpassningar

Antal år:

100 år

20 år

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>2023</u>	<u>2022</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	50 870	46 209
Summa	<u>50 870</u>	<u>46 209</u>

Not 6 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förfaller till betalning inom ett år	50 704	47 602
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	202 816	190 406
Förfaller till betalning senare än fem år	144 322	135 492
	<u>397 842</u>	<u>373 500</u>

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Drift	1 792	2 004
Underhåll	496	201
Fastighetsskatt	3 268	3 268
Summa	<u>5 556</u>	<u>5 473</u>

Not 8 Ersättning till revisorerna

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Ernst & Young AB</u>		
Revisionsuppdraget	73	68
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	27	55
Skatterådgivning	32	19
Övriga tjänster	13	-
	—	—
Summa	<u>145</u>	<u>142</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>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter, övriga	495	107
Övriga finansiella intäkter	-	36 274
	—	—
Summa	<u>495</u>	<u>36 381</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, koncernföretag	23 039	23 468
Räntekostnader, övriga	11 949	10 254
Övriga finansiella kostnader	13 430	-
Avskrivning finansieringskostnader	843	843
	—	—
Summa	<u>49 261</u>	<u>34 565</u>

Not 11 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-7 868	-13 512
Lämnade koncernbidrag	-14 454	-2 155
Summa	<u>-22 322</u>	<u>-15 667</u>

Not 12 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Förändring uppskjuten skatt, temporära skillnader	-350	-188
Förändring uppskjuten skatt, underskottsavdrag	-	316
Förändring uppskjuten skatt, derivat	-2 767	7 472
Skatt på grund av ändrad taxering	71	-221
Skatt på årets resultat	<u>-3 046</u>	<u>7 379</u>
Redovisat resultat före skatt	-38 579	14 078
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	7 947	-2 900
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7 516	2 629
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-622	-
Skatteeffekt av omvärdering derivat	-2 767	7 472
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	71	95
Skatteeffekt av periodiseringsfond	-17	-4
Övriga skattemässiga justeringar, uppskjuten skatt	-142	87
Redovisad skattekostnad	<u>-3 046</u>	<u>7 379</u>

2024052715045

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Väsentliga temporära skillnader		
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Aktiverade underskottsavdrag	316	316
Derivat	4 671	7 438
Summa	<u>4 987</u>	<u>7 754</u>
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Materiella anläggningstillgångar	1 809	-1 459
Summa	<u>1 809</u>	<u>-1 459</u>

Not 13 Byggnader och mark

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	790 768	579 186
Anskaffningar genom fusion	-	211 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>790 768</u>	<u>790 768</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 899	-21 723
Genom fusion	-	-424
Årets avskrivningar	-7 752	-7 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-37 651</u>	<u>-29 899</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>753 117</u>	<u>760 869</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	634 555	642 307
Bokfört värde mark i Sverige	118 562	118 562

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	101 069	101 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 069	101 069
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 321	-25 267
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-5 053	-5 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 374	-30 321
Utgående restvärde enligt plan	<u>65 695</u>	<u>70 748</u>

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utgående nedlagda kostnader	0	0

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten för Niam Core-Plus II Sörred AB uppgår till 775 (816) 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 2023
Inflationsantagande 2024, %	2,0
Inflationsantagande 2024-2034, %	2,0
Kalkylperiod, år	10
Direktavkastning, %	5,80
Kalkylränta, kassaflöde, %	7,80
Kalkylränta, restvärde, %	7,80

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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga poster	264	164
	<u>264</u>	<u>164</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.

2024052715048

<u>31 december 2022</u>	<u>Låne- och Hyresfordringar</u>	<u>Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	-	-	-
Övriga fordringar	2 861	-	2 861
Likvida medel	2 681	-	2 681
Summa	5 542	0	5 542

<u>31 december 2022</u>	<u>Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.</u>	<u>Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	760 963	-36 109	724 854
Leverantörsskulder och andra skulder	18 385	-	18 385
Summa	779 348	-36 109	743 239

<u>31 december 2023</u>	<u>Låne- och Hyresfordringar</u>	<u>Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<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 uppl. anskaffningsv.</u>	<u>Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<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

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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	58 274	50 406
Periodiseringsfond, avsatt räkenskapsår 2019	920	920
Periodiseringsfond, avsatt räkenskapsår 2020	3 262	3 262
Summa	<u>62 456</u>	<u>54 588</u>

Not 20 Räntebärande lån

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</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	329 122	329 122
Finansieringskostnader*	-2 317	-3 160
Summa	<u>761 805</u>	<u>760 962</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>764 122</u>	<u>764 122</u>
----------------	----------------	----------------

Lånekoventioner

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

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	16 906	344
Upplupna räntekostnader	2 541	2 173
Övriga poster	60	126
Summa	<u>19 507</u>	<u>2 643</u>

Not 22 Derivat

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Vid årets början	36 108	-166
Värdeförändring	-13 430	36 274
Summa	<u>22 678</u>	<u>36 108</u>

	<u>Nominellt belopp</u>	<u>Redovisat belopp</u>	<u>Förfallodag</u>
Ränteswap	380 000	22 678	2026-09-28

Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under finansiella intäkter och kostnader.

Not 23 Transaktioner med närstående

	<u>2023</u>	<u>2022</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		
Ingående balans	329 122	-
Lån från Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l:	-	117 933
Övertagna lån genom fusion	-	223 189
Amortering	-	<u>-12 000</u>
Utgående balans	<u>329 122</u>	<u>329 122</u>

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

2024052715052

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Övriga skulder och fordringar koncernföretag		
<u>Kortfristiga skulder koncernföretag</u>		
Niam C-P II Luxembourg S.à.r.l	3 298	11 718
Niam C-P II Holding AB	4 713	1 703
Niam C-P II Service AB	227	87
Niam C-P II Huddinge Holding AB	74	48
Niam C-P II Aviabulevardi I AB	-	43
Niam C-P II Aviabulevardi II AB	-	44
Niam C-P II Denmark Holding AB	63	44
Niam C-P II Denmark Holding 2 AB	55	42
Niam C-P II Bernstorp Holding 1 AB	191	144
Niam C-P II Finland Office Holding AB	87	-
Niam C-P II Diamant AB	4 500	-
Niam C-P II Natrium AB	2 400	-
Niam C-P II Ljusbrun AB	<u>4 300</u>	<u>-</u>
Utgående balans	<u>19 908</u>	<u>13 873</u>

Under 2023 har bolaget köpt tjänster från Newsec Property Asset Management AB för 814 (814) tkr.

Not 24 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</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.


Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

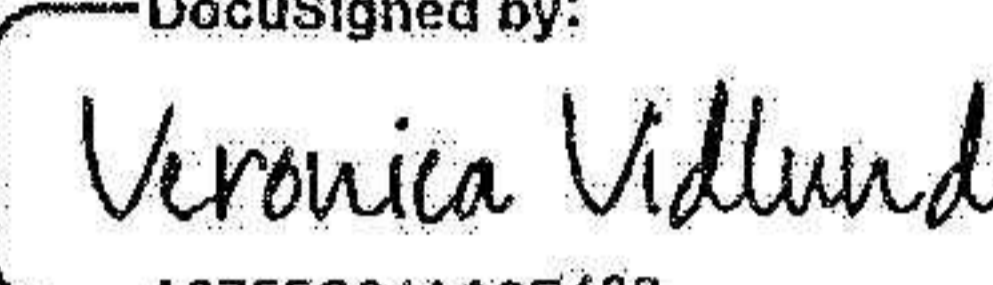
Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:

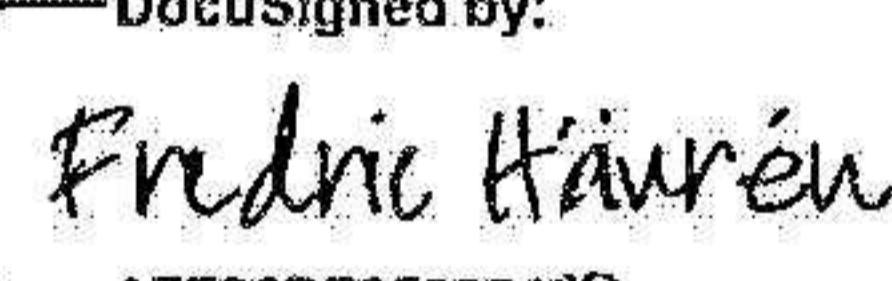
47DAF29F547047C...
Victor Wettergren
Styrelseordförande

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


.....

2024052715053



2024052715054

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



2024052715055

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 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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.

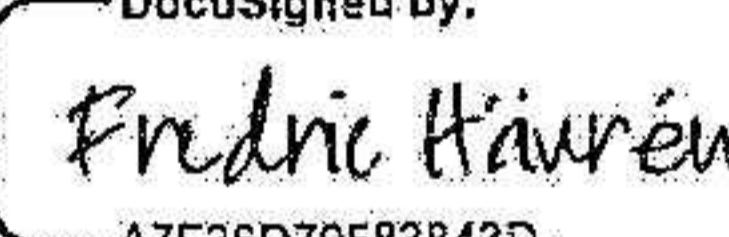
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

 A7F36D79583843D

Fredric Hävrén
 Auktoriserad revisor

2024052715056

Certificate Of Completion

Envelope Id: CB18F37AC2AA40EDABA5AF9BCC53F6A4 Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB 2023.pdf, Årsredovisn...
Source Envelope:
Document Pages: 98 Signatures: 20 Envelope Originator:
Certificate Pages: 6 Initials: 0 Lovisa Nordsten
AutoNav: Enabled Stureplan 3, Box 7693
Envelopeld Stamping: Enabled Stockholm, Stockholm 103 95
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna lovisa.nordsten@niam.com
IP Address: 84.55.72.195

Record Tracking

Status: Original Holder: Lovisa Nordsten Location: DocuSign
4/28/2024 7:21:35 PM lovisa.nordsten@niam.com

Signer Events

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

Signature

Completed
Using IP Address: 147.161.188.91

Timestamp

Sent: 4/29/2024 8:30:09 AM
Viewed: 4/29/2024 8:50:27 AM
Signed: 4/29/2024 1:04:37 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/29/2024 8:50:27 AM
ID: 4b2a739d-9d62-4014-8727-01fea1615a72

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

DocuSigned by:
Marie Mattiasson
DC13E1B1871C462...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.24.148.55

Sent: 4/29/2024 1:04:43 PM
Viewed: 4/29/2024 1:09:13 PM
Signed: 4/29/2024 1:09:35 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: beeec203-8389-52ed-ac0d-3b143f2f0553
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 1:08:59 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:
Veronica Vidlund
A8755C04AA9E488...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/29/2024 1:04:44 PM
Viewed: 4/29/2024 1:09:25 PM
Signed: 4/29/2024 1:19:12 PM

Authentication Details

2024052715058

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	4/29/2024 8:30:09 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/29/2024 8:34:45 PM
Signing Complete	Security Checked	4/29/2024 8:35:10 PM
Completed	Security Checked	4/29/2024 8:35:10 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		