

Styrelsen för

NIAM VI Holding AB

Org. nr. 556993-6031


får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncernen	3
Balansräkning koncernen	4
Förändring av eget kapital koncernen	4
Kassaflödesanalys koncernen	5
Resultaträkning moderbolaget	6
Balansräkning moderbolaget	7
Förändring av eget kapital moderbolaget	7
Kassaflödesanalys moderbolaget	8
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	9

Jag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den.....12/5 2023
Tillika intygar jag att bolagsstämman beslutat disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.


Henrik Gerdin
2023-05-12

Styrelsen för

NIAM VI Holding AB

Org. nr. 556993-6031

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncernen	3
Balansräkning koncernen	4
Förändring av eget kapital koncernen	4
Kassaflödesanalys koncernen	5
Resultaträkning moderbolaget	6
Balansräkning moderbolaget	7
Förändring av eget kapital moderbolaget	7
Kassaflödesanalys moderbolaget	8
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	9

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Niam Luxembourg VI S.à.r.l. (99,69%) samt Niam VI Co-Investment AB (0,31%).
Koncernens yttersta ägare är Niam Nordic VI LP no 16630 i England.

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Norden genom dotterbolag samt att anskaffa och tillskjuta kapital till sina dotterbolag

Bolaget registrerades i juni 2015. Detta är bolagets sjunde räkenskapsår.

Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått. Bolaget administreras av Niam Fund Services AB

Väsentliga händelser under året

Avyttringar

Näsby Castle Development

Under 2022 har Niam VI avyttrat bostadsrättsföreningen Norra Parken 2.

Kaan Shopping Center

Under 2022 har Niam VI avyttrat shopping centret och de två resterande markytorna i Kaan Shopping Center portfolio.

Harbor Front Development

Under 2022 har Niam VI Neapel AB sålt två mindre delar av tomrätten.

Helsinki Metropolitan Area Office Portfolio

Under 2022 har Niam VI avyttrat Niam VI Keilaniemi Oy.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

I april 2023 fusionerades Niam VI Keilaniemi AB och Niam VI Keilaniemi Holding AB respektive Niam VI Keilaniemi Holding AB och Niam VI Holding AB

Niams uppfattning är att Rysslands invasion av Ukraina inte har någon direkt påverkan på den nordiska fastighetsmarknaden. Kriget i Ukraina i kombination med den inbyggda inflexibiliteten i logistikkedjan, har dock en tydlig påverkan på inflationen. Både räntor och byggkostnader stiger och har orsakat en diskrepans mellan köparnas och säljarnas förväntningar, men denna förväntas gradvis minska under det kommande året. Hyresmarknaden fortsätter ligga kvar med hög efterfrågan, med oförändrade eller till och med ökade hyresnivåer, i de nordiska marknaderna

Koncernens resultat och ställning

Översikt, Teur	2022	2021	2020
Hyresintäkter	48 956	63 438	142 540
Totalresultat	31 477	83 293	92 648
Balansomslutning	685 020	1 002 955	2 520 382

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst	281 801 137
Erhållet aktieägarutskott	22 931 697
Återbetalda utskott	-85 095 520
Periodens resultat	32 038 730
	<hr/>
	251 676 044
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
Återbetalning av utskott	740 885
Utdelning	109 115
I ny räkning överförs	250 826 044
	<hr/>
	251 676 044

Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt rapport över förändring av eget kapital med tillhörande bokslutskommentarer. Alla belopp redovisas om inte annat anges i Teur.

Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	Not	2022	2021
Hysesintäkter	2	48 956	63 438
Fastighetskostnader	3	-19 421	-21 602
Driftöverskott		29 535	41 836
Övriga kostnader	4	-3 665	-4 647
Vinst vid försäljning av fastigheter	5	41 247	39 694
Orealiserade värdeförändringar	9	-19 909	23 341
Likvidationsresultat	6		-
Nettoresultat fastigheter		21 344	63 036
Rörelseresultat		47 214	100 225
Finansiella intäkter	6	4 489	3 911
Finansiella kostnader	6	-18 714	-25 262
Finansnetto		-14 225	-21 351
Resultat före skatt		32 989	78 874
Skatt på årets resultat	7	8 994	7 824
Årets resultat		41 983	86 698

Övrigt totalresultat

	2022	2021
Periodens resultat	41 983	86 698
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens	-10 506	-3 405
Övrigt totalresultat	-10 506	-3 405
Periodens totalresultat	31 477	83 293

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

Balansräkning koncernen

per 31 december

Teur	2022-12-31		2021-12-31	
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Inventarier	8	653		1 239
Förvaltningsfastigheter	9,11	452 963		828 966
Uppskjutna skattefordringar	13	3 012		2 232
Summa anläggningstillgångar		456 628		832 437
Omsättningstillgångar				
Utvecklingsfastigheter	10	37 953		50 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intakter		1 780		1 941
Derivat	22	1 369		-
Hysesfordringar och övriga kortfristiga fordringar	14	148 919		92 890
Spärrade medel	15	2 929		2 861
Kassa och bank	15	35 442		22 558
Summa omsättningstillgångar		228 392		170 518
SUMMA TILLGÅNGAR		685 020		1 002 955
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Aktiekapital		6		6
Övrigt tillskjutet kapital		150 220		212 384
Balanserad vinst		155 223		130 297
Summa eget kapital		305 449		342 687
Skulder				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	17	26 963		334 558
Långfristiga skulder till koncernföretag		47 168		136 029
Leasingskulder	11	42 055		44 489
Uppskjutna skatteskuld	13	8 810		22 652
Övriga långfristiga skulder	18	-		2 157
Summa långfristiga skulder		124 996		539 885
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	17	181 951		79 936
Kortfristiga skulder till koncernföretag		13 356		21 496
Densval	22	-		1 198
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	19	53 586		10 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 682		7 522
Summa kortfristiga skulder		254 575		120 383
Summa skulder		379 571		660 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		685 020		1 002 955

Förändring av eget kapital, koncernen

Teur	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	6	336 357	-7 359	379 004	708 008
Aktieägartillskott		15 374			15 374
Återbetalning aktieägartillskott		-139 347			-139 347
Utbokning sålda dotterbolag				-324 641	-324 641
Omräkningsdifferens			-3 405		-3 405
Årets resultat				86 698	86 698
Eget kapital 2021-12-31	6	212 384	-10 764	141 061	342 687
Aktieägartillskott		22 932			22 932
Återbetalning aktieägartillskott		-85 096			-85 096
Utbokning sålda dotterbolag				-6 551	-6 551
Omräkningsdifferens			-10 506		-10 506
Årets resultat				41 983	41 983
Eget kapital 2022-12-31	6	150 220	-21 270	176 493	305 449

Aktiekapitalet består av 5 000 000 antal aktier med kvotvärde 0,00111

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		32 989	78 874
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivning inventarier	8	130	258
Avskrivning låneuppläggningsavgifter	6	297	286
Resultat från omvärdering av fastigheter	9	19 909	-23 341
Resultat från omvärdering av leasingtillgång	6	17	17
Justering för vinst/förlust på sålda fastigheter	5	-41 247	-39 694
Avsättningar för räntefinansieringskostnad	6	16 196	21 764
Resultat från omvärdering av denval	6	-2 557	-1 507
Kursvinster/förluster	6	298	-718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		26 032	35 939
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring fordringar		-4 333	9 639
Förändring konfristiga skulder		-10 229	-122 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		11 470	-76 737
Betalda räntor			
Betalda räntor		-24 238	-8 823
Erhållna räntor		484	154
Erhållen skatt		207	481
Betald skatt		-1 830	-2 522
Kassaflödet från den löpande verksamheten		-13 907	-87 447
Investeringsverksamheten			
Investeringar och förvärv av fastigheter	9, 10	-34 014	-54 555
Avyttring fastigheter		242 055	1 652 415
Förvärv inventarier	8	-11	-785
Avyttring inventarier		363	502
Försäljning / (Förvärv) av denval		790	-109
Interna lånefördringar		40 597	-66 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		249 780	1 530 843
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		22 932	15 373
Återbetalning aktieägartillskott		-	-451 474
Amortering aktieägarlån		-88 861	-80 906
Upplagna lån		20 278	38 189
Amortering lån		-219 931	-974 070
Inbetalning medlemskapital till bostadsrättsförening		43 876	2 095
Utbetalningar avseende den nominella delen av leasingkulden		21	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-221 685	-1 450 808
Årets kassaflöde		14 188	-7 412
Likvida medel vid årets början		25 419	33 009
Kursdifferens likvida medel		-1 236	-178
Likvida medel vid årets slut	15	38 371	25 419

2023060933192

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	2022	2021
Övriga kostnader	4 -153	-2 139
Rörelseresultat	-153	-2 139
Finansiella intäkter	6 69 868	16 221
Finansiella kostnader	6 -37 137	-34 871
Finansnetto	32 731	-18 650
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag	-	1 024
Lämnade koncernbidrag	-539	-
Resultat före skatt	32 039	-19 765
Skatt på årets resultat	7 -	-
Årets resultat	32 039	-19 765

Övrigt totalresultat

Periodens resultat	32 039	-19 765
Övrigt totalresultat	-	-
Totalt övrigt totalresultat	-	-
Totalt övrigt totalresultat för året	32 039	-19 765

2023060953193

Balansräkning moderbolaget

per 31 december

Teur	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	12	279 476	294 101
Fordringar hos koncernföretag		268	430
Summa anläggningstillgångar		279 744	294 530
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		87 748	90 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		606	518
Kassa och bank	15	106	133
Summa omsättningstillgångar		88 460	90 758
SUMMA TILLGÅNGAR		368 204	385 289
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		6	6
<i>Fritt eget kapital</i>			
Erhållet aktieägartillskott		150 220	212 384
Balanserad vinst eller förlust		69 417	-13 730
Årets resultat		32 039	-19 765
Fusionsresultat		-	102 912
Summa eget kapital		251 682	281 807
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	688	840
Summa långfristiga skulder		688	840
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		115 318	101 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	516	646
Summa kortfristiga skulder		115 834	102 642
Summa skulder		116 522	103 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		368 204	385 289

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Teur	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	6	336 357	-13 730	322 633
Aktieägartillskott		15 374		15 374
Återbetalning aktieägartillskott		-139 347		-139 347
Årets resultat			-19 765	-19 765
Fusionsresultat			102 912	102 912
Eget kapital 2021-12-31	6	212 384	69 417	281 807
Aktieägartillskott		22 932		22 932
Återbetalning aktieägartillskott		-85 096		-85 096
Årets resultat			32 039	32 039
Eget kapital 2022-12-31	6	150 220	101 456	251 682

Aktiekapitalet består av 5 000 000 antal aktier med kvotvärdet 0,00111

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		32 039	-19 765
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avsättningar för räntefinansieringskostnad	6	-77 081	-14 430
Kursvinster/förluster	6	-1 014	-274
Nedskrivning aktier i dotterbolag	6	36 393	34 485
		-9 663	16
Erhållen ränta		4 681	84
Erlagd ränta		-	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 982	99
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		254	-1 156
Förändring av kortfristiga skulder		90 809	68 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		86 081	67 683
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterföretag	12	-	125 613
Förvärv av dotterföretag	12	-26 059	-15 918
Förändring av långfristiga fordringar		2 267	-53 707
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-23 792	55 988
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		22 932	15 374
Aterbetalning aktieägartillskott		-85 096	-139 347
Förändring av långfristiga skulder		-152	-122
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-62 316	-124 095
Årets kassaflöde		-27	-424
Likvida medel vid årets början		133	557
Likvida medel vid årets slut	15	106	133

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i Teur om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Niam VI Holding AB utgör det svenska holdingbolaget i fonden Niam Nordic Fund VI LP. Niam VI Holding AB ägs av Niam VI Luxembourg S.a.r.l (99,69%) och av Niam VI Co-Investment AB (0,31%).

Niam VI Holding AB ingår i den koncern som har Niam Nordic Fund VI LP no 16630 som moderbolag

Syftet med bolagets verksamhet är att (i) förvärva, förvalta samt avyttra fastigheter i Norden och (ii) uppfylla ägarens avkastningskrav och (iii) aktivt bidra i verksamheten med ägandeskap, hyresfrågor, utveckling, finansiering och försäljning av fastighetsportföljerna.

Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade 31 december 2022 inkluderar moderbolaget Niam VI Holding AB och alla dess dotterbolag - tillsammans Koncernen.

Grunder för redovisningen

Räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner). Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för fastigheter, mark, byggnader och finansiella derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster. De finansiella rapporterna är redovisade i euro och alla värden är avrundade till närmaste tusental om inget annat anges

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

Koncernredovisningen har upprättats med utgångspunkt av anskaffningsvärde med undantag för förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som tas upp till verkligt värde. De redovisningsprinciper som använts har tillämpats konsekvent på resultatet, andra vinster och förluster, tillgångar, skulder och kassaflöde inom de enheter som ingår i koncernredovisningen.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder innehåller poster som förväntas ått realiseras, eller som förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder innehåller poster som förväntas ått realiseras eller regleras mindre än tolv månader från balansdagen.

Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Ledningen känner inte till några väsentliga osäkerheter rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot koncernens fortlevnad. Redovisningsprinciperna har konsekvent använts i de bolag som ingår i koncernens finansiella rapporter.

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Allt upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det slutliga uttalet kan avvika från resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar.

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde utgörs av det värdet till vilket en tillgång kan överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs i enlighet med internationella värderingsstandarder. Värderingsmetoden följer "The Practice Statements" och "Guidance Notes" i "the Appraisal and Valuation Manual" utgiven av "the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)". Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden (DCF) alternativt Equivalent yield method, vilken överensstämmer med IFRS 13. Värdering av fastigheterna till verkligt värde baseras på det mest fördelaktiga nyttjandet av fastigheten.

Enligt accepterade värderingsteorier bestäms värdet på fastigheter av det diskonterade framtida kassaflöde som fastigheten förväntas generera. I tillägg till detta ingår även det uppskattade marknadsvärdet på obebyggd mark och byggrätter. Värdet på fastigheterna är hänförligt till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki. Underliggande faktorer för nivå 3 är ej obeserverbara faktorer för tillgångar eller skulder.

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om för- och nackdelar i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av rest- eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av prognosticerade kassaflöden appliceras en marknadsmässig diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renoveringar. Duration drivs vanligtvis av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För förvaltningsfastigheter är periodiserade kassaflöden vanligtvis estimerade utifrån bruttointäkter minus väkanser, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det bedömda restvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras därefter.

Värderarna är ackrediterade och med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategory och geografiska belägenhet.

Ingen fastighet används för koncernens eget nyttjande.

Utvecklingsfastigheter

Exploaterings- och utvecklingsfastigheter avser fastigheter som innehas i syfte att utveckla, producera och avyttra. Fastigheterna redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde och redovisas som omsättningsstillgång i balansräkningen.

Utvecklingsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av vård- och omsorgsbostäder, bostadsrätter och småhus.

Skatt

Osäkerhet föreligger avseende tolkning av komplexa skatteregler, förändringar i skattelagar och värdet och tidsfaktor i framtida beskattningsbar inkomst. Avsättningar baseras på realistiska bedömningar av potentiella skattekonsekvenser i respektive land där koncernen bedriver verksamhet. Avvikelse i tolkningarna kan uppstå av många anledningar beroende på förutsättningarna i respektive koncernföretags hemvist.

Boträffande beräkning av uppskjuten skatt föreligger även osäkerhet kring framtida applicerbar skattesats på de temporära skillnaderna och även kring möjligheten att identifiera uppskjutna skattefordringar. Enligt redovisningsprinciperna ska uppskjuten skatt beräknas utifrån nominellt värde utan diskontering, dvs den nominella skattesatsen. Aktuell skatt är oftast avsevärt lägre på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och delvis på grund av tidsfaktorn.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som har tillämpats från och med 2022

Förändringar i redovisningsprinciper och tolkningar som tillämpas från 2022 hade ingen väsentlig påverkan på koncernens redovisning

Övriga nya standarder, ändringar eller tolkningar

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Niam VI Holding AB:s resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar räkenskaper för moderbolaget och dess dotterbolag per den 31 december 2021. Kontroll uppnås när koncernen är exponerad för eller har rättigheter till rörlig avkastning ifrån investeringsobjektet och har förmågan att påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag (inklusive special purpose entities) som kontrolleras av moderföretaget. Kontroll föreligger när moderföretaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande, vilket innebär rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömning av huruvida kontroll föreligger medräknas potentiella röstberättigade aktier. Dotterbolagens finansiella rapporter upprättas avseende samma period som moderföretaget enligt konsekventa redovisningsprinciper och ingår i koncernens finansiella rapporter från och med när kontroll uppstår till och med när kontroll upphör.

Klassificering av förvärv

Koncernen förvärvar dotterföretag som äger fastigheter. I samband med förvärvet görs bedömning om förvärvet avser en rörelse. Ett rörelseförvärv föreligger när en verksamhet med personal i tillägg till fastigheten förvärvas. Bedömningen baseras på till vilken del väsentliga processer förvärvats och särskilt till förekomst av tillhörande tjänster (t ex underhåll, renhållning, säkerhet, redovisning etc) inkluderande förekomsten av personal. Väsentligheten av dessa tillhörande tjänster bedöms utifrån klargöranden i IAS 40. Om förvärvet av dotterbolaget inte utgör ett rörelseförvärv sker konsolideringen som ett förvärv av en grupp tillgångar och skulder (förvärv av tillgångar). Förvärvskostnaderna vid förvärv av tillgångar fördelas på förvärvade tillgångar och skulder baserat på deras relativa marknadsvärde. Ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta

Den funktionella valutan är euro som även utgör presentationsvaluta. Transaktioner i annan valuta omräknas till euro enligt dagskurs. Monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro omräknas till balansdagens kurs. Omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen. Icke-monetära tillgångar och skulder omräknas till historisk kurs vid transaktions tillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro som redovisas till verkligt värde omräknas till kursen vid fastställandet av verkligt värde.

Omräkning av utländska dotterbolag

Tillgångar och skulder i utländska dotterbolag (inklusive verkligt värde justering vid konsolidering) omräknas till balansdagskurs. Resultaträkningen från utländska verksamheter omräknas till årets genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser redovisas som en egen del i eget kapital och ingår i övrigt totalresultat.

Närstående

Närstående utgörs av alla dotterbolag i en koncern, inklusive dess ledningspersoner och deras närmsta familjer och varje part som har möjlighet att påverka eller kan påverka bolaget och har äganderätten, kontrollen eller har gemensam kontroll över bolaget eller någon part som har möjlighet att avsevärt påverka ledningen och/eller andra operativa strategier hos annan part i den mån detta kan resultera i att en marknadsmässig transaktion ej uppnås.

Verkligt värde värdering

Verkligt värde är det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att övertära en skuld i en "normal" transaktion mellan marknadsaktörer vid tillfället då värdering görs. Värdering till verkligt värde är baserat på antagandet att den marknad som avses är den primära marknad som tillgången eller skulden handlas på. Om en sådan marknad inte finns ska i stället den mest förmånliga marknaden användas.

En annan förutsättning är att verkligt värde är marknadsbaserat och inte företagsbaserat, det vill säga de antaganden som används vid värdering ska vara de antaganden marknadsaktörerna skulle göra och inte det enskilda företags bedömning.

För exempelvis icke-finansiella tillgångar innebär detta att det enskilda företags syfte med innehavet inte beaktas utan att det är de antaganden bland marknadsaktörer som maximerar högst värde för det tilltänkta användningsområdet (highest and best use) som ska användas.

Koncernen använder värderingstekniker som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna och där tillräckliga uppgifter finns tillgängliga för att mäta verkligt värde, maximera användningen av relevanta observerbara data och minimera användningen av icke observerbara indata.

Nivå 1

Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderings tidpunkten.

Nivå 2

Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3

Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Finansiella instrument

Derivatinstrument

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra sin exponering mot valuta- och räntensker som härrör från operationella och finansiella aktiviteter samt investeringsverksamheten. I enlighet med koncernens finanspolicy innehålls eller utfärdas ej derivatinstrument för handelsändamål.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering till verkligt värde redovisas direkt i resultaträkningen.

Verkligt värde på finansiella derivat är det uppskattade beloppet koncernen skulle erhålla eller betala för att avsluta det finansiella instrumentet på balansdagen, med hänsyn taget till aktuella räntor och kreditvärdigheten hos dess motparter. Det verkliga värdet är det noterade marknadspriset på balansdagen, dvs. nuvärdet av det noterade terminspriset.

Första redovisningstillfället och efterföljande värdering av finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde på den dag då derivatkontraktet ingås och därefter omvärderas det till verkligt värde. Derivat redovisas som tillgångar när det verkliga värdet är positivt och som skulder när det verkliga värdet är negativt.

Bortbokning av finansiella instrument

Ett finansiellt instrument tas bort från balansräkningen när koncernen inte längre kontrollerar rättigheterna i de finansiella instrumenten, vilket vanligen sker vid avyttring eller när allt kassaflöde hänförligt till det finansiella instrumentet överförs till en utomstående tredje part.

Hyresfordringar och övriga fordringar

Kortfristiga fordringar redovisas som hyresfordringar och övriga fordringar. Hyresfordringar och övriga fordringar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för osäkra fordringar. Avsättning görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna återkräva fordringar i sin helhet. Fordringar skrivs av när sannolikheten för återvinning bedöms vara osannolik.

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Räntebärande lån redovisas som kortfristigt om lånet förfaller till betalning eller till den del det amorteras inom ett år.

Leverantörsskulder och övriga skulder

Leverantörsskulder och övriga skulder redovisas till anskaffningskostnad. Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter och kortfristiga skulder redovisas som leverantörsskulder och övriga skulder.

Förutbetalda intäkter

Förutbetalda intäkter är intäkter som avser framtida perioder där betalning erhållits i förskott och där intäkten ännu ej uppfyller kriterierna för att redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av över lånets livslängd.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas vid förvärvet till anskaffningskostnad inklusive förvärvskostnader. Efterföljande redovisning av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde. Värdering sker minst en gång om året av ett externt, oberoende värderingsföretag som har relevanta och erkända professionella kvalifikationer och erfarenhet av den geografiska belägenheten och typ av fastighet som värdenngen avser. Verkligt värde baseras på marknadsvärde, vilket utgörs av det värde som en fastighet kan avyttras till på värdenngsdagen mellan villiga och kunniga köpare och säljare på armlängds avstånd utan tvång och under försiktig bedömning.

Värderingarna genomförs med beaktande av nettot av de årliga hyresintäkterna med avdrag för direkta fastighetskostnader och underhållskostnader. Vid DCF-metoden sker diskontering av nettoflödet utifrån en diskonteringsränta som beaktar risk.

Värderingar beaktar, när så är tillämpligt, befintliga hyresgäster eller hyresgäster med skyldigheter enligt hyresavtal, eller som förväntas ta lokal i besittning vid uthyrning av vakans, och marknadens generella uppfattning av deras kreditvärdighet; fördelningen av underhåll och försäkringsansvar mellan fastighetsägaren och hyresgäst, och fastighetens kvarvarande ekonomiska livslängd. Antagandet har gjorts att närhelst hyresomförhandling eller förnyelse av kontrakt pågår med förväntad hyreshöjning, att samtliga uppsägningar har lämnats och inom rätt tid.

Resultatpåverkan från värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas enligt beskrivning nodan.

Alla fastigheter är värderade enligt nivå 3 för verkligt värde värdering.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre i balansräkningen när den avyttras eller när några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppstå från det framtida nyttjandet av tillgången. Vinster eller förluster till följd av utrangering eller försäljning (beräknat som skillnaden mellan vad som erhålls vid försäljningen och det redovisade värdet på tillgången) redovisas i resultaträkningen i den period när tillgången utrangeras eller avyttras. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av försäljningspriset minus direkt hänförliga försäljningskostnader.

Förvaltningsfastigheter skrivs ej av.

Utvecklingsfastigheter

Fastigheter som innehas i syfte att utveckla bostäder, vård- och omsorgsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för produktionskostnader och redovisas som omsättningsstillgångar i balansräkningen i enlighet med IAS 2.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivningar belastar resultaträkningen linjärt över den förväntade nyttjandeperioden för fastigheter och inventarier som redovisas separat. De beräknade nyttjandeperioderna är

- inventarier 5 år

En inventarie redovisas ej längre i balansräkningen vid avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas uppstå vid fortsatt användning av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer vid borttagande av tillgången (beräknad som skillnaden mellan avyttringsintäkten och det redovisade värdet av posten) ingår i resultaträkningen det år objektet tas bort från balansräkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut är kortfristiga investeringar med hög likviditet som är snabbt omsättningsbara till likvida medel och som är utsatta för en obetydlig risk för värdeförändring.

Spärrade medel

Likvida medel som är ej omedelbart tillgängliga tillgodohavanden.

Nedskrivningstest

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns en indikation på att en tillgång behöver skrivas ned. Om någon sådan indikation finns, eller när årliga nedskrivningsprövningar för en tillgång krävs, gör koncernen en uppskattning av tillgångens återvinningsvärde. En tillgångs återvinningsvärde är det högre av en tillgångs eller kassagenererande enhets verkliga värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde och fastställs för en enskild tillgång, såvida tillgången inte genererar kassaflöden som i all väsentlighet är oberoende av andra tillgångar eller grupp av tillgångar. När det redovisade värdet på en tillgång överstiger återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till sitt återvinningsvärde. Vid bedömning av nyttjandevärde är uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till nuvärde med hjälp av en diskonteringsränta för skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av likvida medels värde över tid och de risker som är specifika för tillgången. Nedskrivningar av kvarvarande verksamheter redovisas i resultaträkningen.

En prövning sker vid varje rapporteringstillfälle om det finns indikationer på att tidigare genomförda nedskrivningar inte längre föreligger eller har minskat. Om indikationer på värdenedgång föreligger uppskattas återvinningsvärdet. En tidigare nedskrivning återförs endast om de grunder på vilken nedskrivningen tidigare gjordes, ej längre föreligger. Om så är fallet ökas det bokförda värdet på tillgången till dess återvinningsvärde. Det redovisade värdet efter ökningen kan dock inte överstiga det värde som skulle redovisats efter avskrivning om ingen nedskrivning skett. Återföring redovisas i resultaträkningen, utom om tillgången redovisas enligt omvärderingsmetoden då återföringen hanteras som en omvärderingsökning. Efter en sådan återföring justeras framtida avskrivningar så att det bokförda värdet med avdrag för restvärde systematiskt skrivs av över tillgångens återstående livslängd.

2023060933201

IFRS 9 innehåller nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar. Avgörande för hur värdering ska ske baseras dels på företagets syfte med att inneha tillgången, dels det finansiella instrumentets kontraktliga kassaflöde. Ändrade principer för reserveringar av kreditförluster införs, den tidigare modellen som baserades på inträffade förluster ersätts av en modell som tar sin utgångspunkt i förväntade kreditförluster (ECL-expected credit loss). Den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars syfte är att inneha finansiella tillgångar för att erhålla deras kontraktliga kassaflöde. Denna kategori inkluderar kundfordringar samt andra fordringar. Dessa fordringar värderas generellt till verkligt värde vilket vanligtvis motsvarar priset vid anskaffningstillfället. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång tas bort från fondens konsoliderade balansräkning när rättigheterna att erhålla kassaflöden från tillgången har löpt ut.

IFRS 9 innehåller en ny nedskrivningsmodell som tar sin utgångspunkt i förändring i kreditrisken hos de finansiella tillgångarna. Standarden innehåller förenklingar för kundfordringar och kontraktstillgångar samt leasingfordringar. Förenklingarna innebär att istället för att göra en bedömning om kreditrisken har ökat sedan det första redovisningstillfället kan bolaget direkt redovisa en reserv som motsvarar förväntade kreditförluster under hela löptiden.

ECL-matris

För att beräkna ECL för kundfordringar använder koncernen vanligtvis ECL-analysmatrisen och det förenklade tillvägagångssättet som överensstämmer med IFRS 9 och beräknar därmed nedskrivningar som förväntad kreditförlust under livslängden. Beräkningen av ECL baseras på antagandet att hela portföljen av dotterbolag bedöms ha liknande kreditrisker samt liknande leasingavtal och kontroll av kreditförsäkring. Beräkningen är baserad på de historiska händelserna (procentsats) för en tidigare period (föregående år) och en analys av kreditförluster under perioden samt implementera bedömningen i den aktuella fordringsstrukturen. Under de två senaste åren har höga kreditförluster ej förekommit, varför ECL-analysmatrisen ej använts.

Intäkter

IFRS 15 har ersatt samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktredovisning. Modellen bygger på principen att intäkter ska redovisas när en vara eller tjänst har överfört till kund, d.v.s. när kunden erhållit kontroll över varan eller tjänsten, vilket kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna.

IFRS 15 började träda i kraft den 1 januari 2018. Standarden tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med den 1 januari 2018. Huvudregeln i IFRS 15 innebär att bolaget redovisar intäkter för att återspegla när intäkten uppfyller åtagandet att leverera varor och tjänster till kunden.

Grundprincipen innebär en femstegsmodell för intäktredovisning:

1. Identifiera kontrakt.
2. Identifiera kontraktens prestationsåtaganden.
3. Fästställ transaktionspriset.
4. Fördela transaktionspriset på olika prestationsåtaganden.
5. Redovisa intäkter när företaget uppfyller prestationsåtaganden.

Niam tillämpar huvudsakligen IFRS 15 inom nedanstående områden:

1. Driftkostnader som faktureras till hyresgästen
2. Försäljning av fastighet om avyttring sker före årets slut

Niams intäkter omfattas till övervägande del av IFRS 16 Hyresavtal, som innebär utdebiterad hyra inklusive prisindex och tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. Annan tilläggsdebitering avseende värme, kyla, sophantering, vatten m.m. omfattas av IFRS 15. Införandet av IFRS 15 innebär att koncernens intäkter delas upp i hyresintäkter och intäkter relaterade till driften. Enligt IFRS 15 är driftavräkningskostnader till hyresgäster att ses som icke hyresrelaterade intäkter och därför skall dessa redovisas under IFRS 15. Huvudregeln innebär att koncernen involverar en tredje part i processen av att tillhandahålla vissa tjänster till hyresgästerna och är därmed huvudsakligen ansvarig för att fullfölja löften att utföra de specifika tjänsterna och bär därmed risken vid dessa transaktioner. Koncernen är skyldig att betala tjänsteleverantören även om kunderna inte betalar i tid. Mot denna bakgrund anses koncernen kontrollera tjänsten innan den tillhandahålls till hyresgästen och följaktligen intar koncernen rollen som huvudman i alla dess kontrakt och rapporterar därmed intäkter brutto, vilket resulterar i att belopp som fakturerats till hyresgästerna redovisas som drifts- och övriga intäkter, samt avräkningsbara kostnader. Driftavräkningskostnaderna ses sammanlagt och därför görs ingen allokering mellan olika kostnadslag.

Vid försäljning av fastigheter förväntas försäljningen vara den enda prestationsskyldigheten som kommer att uppfyllas vid tidpunkten då kontrollen överförs till kunden, vilket förväntas vara vid tiden vid tillträde av fastigheten. IFRS 15 är tillämplig vid försäljning av fastigheter i de fall då förvalningsfastigheten avyttras före årets slut.

Intäkter redovisas i den mån det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla koncernen och intäkterna kan mätas på ett tillförlitligt sätt, oavsett när betalningen görs. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med tagen till avtalsenliga betalningsvillkor och exklusive skatter och avgifter.

Följaktligen medför IFRS 15 inte någon väsentlig påverkan på koncernens resultat- och balansräkning.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över hyresavtalets längd. Beviljade hyresrabatter redovisas som en integrerad del av den totala hyresintäkten.

Försäljning av förvaltningsfastigheter

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen när skema och äganderätten har överförts till köparen.

Kostnader

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas när de uppstår.

Löner, ersättningar och sociala kostnader samt medelantalet anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och sociala kostnader. Personalkostnader ingår i resultaträkningen och är allokerade till olika funktioner, fastighetskostnader och övriga kostnader. Uppgift om medelantal anställda under räkenskapsåret är fördelat på män och kvinnor.

Leasingavtal

Ett hyresavtal som överför alla förmåner och risker hänförligt till ägandet av tillgången till leasetagaren är en finansiell lease. Leasingavtal som inte kan klassificeras som finansiell lease klassificeras i stället som operationell lease. Generellt kostnadsförsälda hyror under operationell leasing enligt linjär metod över leasingperioden, om inte någon annan metod bättre avspeglar de ekonomiska fördelarna över tid. Alla leasar är klassificerade som operationella leasar.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader avser ränta på lån och beräknas utifrån effektivräntemetod (med avdrag för kapitaliserad ränta), ränteutgifter, utdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen.

Ränteutgifter redovisas i den period de avser med beaktande av effektivräntan på tillgången.

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkt redovisas den dag då rätten att erhålla betalning fastställs.

Skatter

Aktuell skatt

Aktuella skattefordringar och skatteskulder för innevarande och tidigare perioder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras till skattemyndigheter. De skattesatser och skatteregler som använts vid beräkningarna utgörs av det som är beslutat på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsmetoden. Temporära skillnader beräknas baserat på tillgångars och skuldernas skattemässiga och bokförda värden på balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattemässiga temporära skillnader, utom för

- de fall där den uppskjutna skatteskulden uppstår i samband med goodwill eller om en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärf och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärf, intressebolagsförvärf eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser och underskottsavdrag (där det är sannolikt att en skattemässig framtida vinst är kvittningsbar mot det aktiverade underskottsavdraget, utom för:

- de fall där den uppskjutna skattefordran uppstår i samband med en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärf och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet; och
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärf, intressebolagsförvärf eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjuten skattefordran prövas vid varje balansdag och justeras om det inte längre är sannolikt att framtida vinster kommer att redovisas som är tillräckliga för att utnyttja det aktiverade underskottsavdraget. Ej redovisad uppskjuten skattefordran omprövas vid varje balansdag och aktiveras om det är sannolikt att framtida skattemässiga vinster kommer att finnas för att nyttja det aktiverade underskottsavdraget.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas baserat på den per balansdagen beslutade framtida skattesats (eller där sannolikheten för beslut är hög) som förväntas gälla det år när tillgången avyttras eller skulden regleras.

Inkomstskatt tillhörande poster som redovisas direkt i eget kapital eller övrigt totalresultat redovisas i eget kapital eller övrigt totalresultat och ej i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas, förutsatt att en legal rätt föreligger att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder samt att de är relaterade till samma skattesubjekt och samma beskattningsland.

Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter

Företagsledningen har analyserat koncernens skatteposition och har kommit till slutsatsen att det inte behöver göras någon ytterligare avsättning för skatt för de beskattningsår som ännu kan bli föremål för taxeringsrevision. Koncernen är inte medveten om någon skatteexponering som kan förändra den redovisade skatten.

Mervärdesskatt

Intäkter, kostnader och tillgångar redovisas netto efter avdrag för mervärdesskatt utom

- då mervärdesskatten har uppkommit vid ett köp av varor eller tjänster som inte kan återvinnas från skattemyndigheten, varvid mervärdesskatt redovisas som en del av kostnaden för förvärvet av tillgången eller som en del av kostnadsposten som är tillämpligt och
- fordringar och skulder som redovisas med beloppet av mervärdesskatt inkluderat

Nettobeloppet av fordringar och skulder avseende mervärdesskatt ingår bland övriga kortfristiga fordringar eller övriga skulder i balansräkningen.

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från händelser som har agt rum och när deras förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas.

Fastighetsinteckningar

Om en fastighet eller del av en fastighet har ställts som säkerhet till exempel till ett kreditinstitut som säkerhet för ett lån ska summan av inteckningen redovisas som ställd säkerhet

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflöde avseende investeringar i fastigheter och försäkring av fastigheter redovisas som investeringsverksamhet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I det fall bokfört värde överstiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag för juridiska personer

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som boksätsdisposition i resultaträkningen

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas till anskaffningspris. Finansiella tillgångar som är anskaffade för kortsiktigt innehav redovisas enligt lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

2023060933204

Not 2 Hyresintäkter

<i>Koncernen</i>	2022	2021
Bruttohyresintäkter	37 064	49 238
Ersättning från hyresgäster	11 892	14 200
	<u>48 956</u>	<u>63 438</u>

Koncernen ingår operationella hyreskontrakt med sina hyresgäster. Hyreskontraktering har vanligtvis en löptid på tre år eller längre.

Operationella leaseåtaganden - koncernen som leasegivare

Koncernen har ingått hyresavtal avseende fastighetsportföljerna bestående av kontors- och detaljhandelsfastigheter samt bostäder. Hyresavtal som avser kontor- och handelsfastigheter har återstående löptider upp till 14 år. Vanligtvis inkluderar hyresavtalen klausuler som stipulerar årliga omräkningar av hyran kopplat till konsumentprisindex inom vissa ramar. Hyresavtal som avser bostäder kan vanligtvis sägas upp av hyresgästen inom ett år.

Framtida lägsta hyresfordringar under ej uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per 31 december till:

	2022	2021
Inom ett år	18 994	37 324
1-5 år	47 120	72 426
Mer än 5 år	10 766	92 484
	<u>76 880</u>	<u>202 234</u>

I tabellen ovan redovisas hyresintäkter i den period när hyreskontraktet löper ut. Det finns inga leasingåtaganden med koncernen som leasetagare.

Not 3 Fastighetskostnader

<i>Koncernen</i>	2022	2021
Fastighetsskötsel	-2 467	-3 324
Försäkringspremier	-220	-268
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-3 550	-4 548
Driftskostnader, renhållning	-6 966	-6 660
Arrende	-15	-37
Fastighetsförvaltning	-923	-1 224
Serviceavgifter	-846	-810
Säkerhet	-793	-984
Annonsering/reklam	-522	-954
Ej återvunnen moms	-49	-80
Reparationer och underhåll	-1 898	-2 232
Övriga fastighetsomkostnader	-1 172	-480
Fastighetskostnader	-19 421	-21 602

Not 4 Övriga kostnader

<i>Koncernen</i>	2022	2021
Revisions- och konsultkostnader	-1 094	-1 512
Förvaltningsuppdrag	-691	-1 266
Uthyringsarvode	-1 162	-427
Avskrivning av inventarer	-130	-258
Övriga kostnader	-588	-1 184
Övriga kostnader	-3 665	-4 647

Upplysning om revisionsarvode

Arvode och kostnadsersättning

Ernst & Young AB

Revisionsuppdrag	-241	-296
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-10	-11
Skatterådgivning	-50	-92
Övriga tjänster	0	0
Totalt arvode	-301	-399

2023060933205

Moderbolaget	2022	2021
Revisions- och konsultkostnader	-153	-2 139
	-153	-2 139
Upplysning om revisionsarvode		
<i>Arvode och kostnadsersättning</i>		
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	-64	-66
Totalt arvode	-64	-66

Not 5 Vinst vid försäljning av fastigheter/verksamheter

Koncernen	2022	2021
Försäljningsintäkter - brutto	426 040	1 653 940
Bokfört värde sålda tillgångar	-383 808	-1 612 721
Försäljningskostnader	-985	-1 525
Vinst vid försäljning av förvaltningsfastigheter	41 247	39 694

Not 6 Finansnetto

Koncernen	2022	2021
Räntentäkter	11	70
Räntentäkter koncernbolag	616	414
Valutakursvinst	-	751
Värdetförändring räntederivat	2 557	1 507
Realiserad vinst räntederivat	790	-
Koncernbidrag	515	-
Övriga finansiella intäkter	-	1 169
Finansiella intäkter	4 489	3 911
Räntekostnader	-6 735	-8 786
Räntekostnader koncernbolag	-9 027	-12 945
Verkligt värde nyttjanderättstillgångar	-17	-17
Valutakursförlust	-298	-
Bankkostnader	-41	-30
Avskrivning aktiverade lånekostnader	-297	-286
Räntekostnader leasing	-1 329	-1 389
Övriga finansiella kostnader	-970	-1 809
Finansiella kostnader	-18 714	-25 262
Finansnetto	-14 225	-21 351

Räntekostnader kommer främst från kreditinstitut och koncernbolag

Bankkostnader värdetförändringen på räntetak/swap och räntekostnader är hänförligt till finansiering av fastigheterna.

2023060933206

Moderbolaget	2022	2021
Ränteutäkter koncernbolag	605	455
Valutakursvinst	1 014	276
Utdelning koncernbolag	68 249	14 394
Försäljning av andelar i dotterbolag	-	1 086
Finansiella intäkter	69 868	16 221
Räntekostnader	-742	-330
Räntekostnader koncernbolag	-	-52
Bankkostnader	-1	-2
Valutakursförluster	-	-2
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-36 393	-34 485
Finansiella kostnader	-37 137	-34 871
Finansnetto	32 731	-18 650

Not 7 Skatt på årets resultat

Koncernen	2022	2021
Aktuell skatt		
Aktuell skatt innevarande år	-1 769	-2 177
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	2	-113
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott	-	44
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader	10 146	10 443
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader finansiella instrument	-490	-290
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader övrigt	1 105	-83
Redovisad skatt	8 994	7 824

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	%	32 989	%	78 874
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	-20,6%	-6 796	-49,3%	-16 248
Effekt av skattesats i andra länder	-0,1%	-29	1,1%	363
Ej avdragsgilla kostnader	-4,5%	-1 483	-6,1%	-2 023
Ej skattepliktiga intäkter	5,2%	1 702	2,7%	906
Ej skattepliktiga intäkter avseende försäljning av andelar i dotterbolag	48,7%	16 069	73,4%	24 218
Förändring av skattemässiga underskottsavdrag	-1,4%	-471	2,2%	721
Justering för tidigare år	0,0%	2	-0,3%	-113
		8 994		7 824

Skattesatsen i Danmark uppgick till 22% för räkenskapsåret 2022 och 2021
Skattesatsen i Sverige uppgick till 20,6% för räkenskapsåret 2022 och 2021
Skattesatsen i Finland uppgick till 20% för räkenskapsåret 2022 och 2021
Skattesatsen i Polen uppgick till 19% för räkenskapsåret 2022 och 2021.

Not 8 Inventarier

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
<i>Per den 1 januari</i>	4 980	5 663
<i>Investeringar</i>	11	785
<i>Försäljningar</i>	-2 683	-1 468
<i>Per 31 december</i>	<u>2 308</u>	<u>4 980</u>
<i>Avskrivningar</i>		
<i>Per den 1 januari</i>	-3 741	-4 449
<i>Försäljningar</i>	2 217	966
<i>Avskrivningar för perioden</i>	-130	-258
<i>Per 31 december</i>	<u>-1 655</u>	<u>-3 741</u>
<i>Redovisat värde</i>		
<i>Per 31 december</i>	653	1 239

2023060933207

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Per den 1 januari	784 455	2 292 336
Förvärv	–	-827
Investeringar	12 448	23 652
Försäljningar	-351 196	-1 552 350
Omklassificeringar	–	-50
Orealiserade värdeförändringar	-19 909	23 341
Omräkningsdifferenser	-14 924	-1 647
Per 31 december	410 876	784 455

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Alla fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter. Inga fastigheter används för koncernens egen rörelse. Alla fastigheter är värderade enligt nivå 3 för verkligt värde värdening. Verkligt värde baseras på extern värdering.

Koncernen hade per 31 december 2022 väsentliga åtaganden om pågående projekt:

Stockholm Harbor Front Development

Det finns ett entreprenadavtal uppskattat till 0,6 miljoner Eur med ML-Demo för invändig rivning av hotellet.

Det finns ett entreprenadavtal uppskattat till 0,9 miljoner Eur med Wepab för renovering av fasad och ett annat kontrakt på ca 0,5 miljoner Eur med Thule avseende kontorsdelen av byggnaden.

Förvaltningsfastigheter för Näsby Casite Residential Development är omklassificerat till utvecklingsfastigheter under december 2018 då ombildningen började.

Extern värdering

Verkligt värde har baserats på externa värderingar som utförts av CBRE i Finland, Cushman & Wakefield i Finland och Sverige, Colliers Denmark AJS och CBRE i Polen per 31 december 2022. Värderarna är ackrediterade och oberoende värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

Värderingsmetod

Verkligt värde utgörs av det värdet till vilket en tillgång kan överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs i enlighet med internationella värderingsstandarder. Värderingsmetoderna följer "The Practice Statements" och "Guidance Notes" i "The Appraisal and Valuation Manual" utgiven av "The Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)". Värderingsmetoderna utgörs av diskonterade kassaflöden (DCF), direkt kapitalisering (DC) eller ortsprismetoden och följer principerna i IFRS 13. Värdering av fastigheterna till verkligt värde baseras på det mest fördelaktiga nyttjandet av fastigheten.

Enligt accepterade värderingsteorier bestäms värdet på fastigheter av det diskonterade framtida kassaflöde som fastigheten förväntas generera i tillägg till detta ingår även det uppskattade marknadsvärdet på obebyggd mark och byggnader. Värdet på fastigheterna är hänförligt till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki. Underliggande faktorer för nivå 3 är ej obeserverbara faktorer för tillgångar eller skulder

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om för- och nackdelar i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av test- eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av prognostiserade kassaflöden appliceras en marknadsmässig diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och tidpunkter för in- och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, fömyelse av hyresavtal och uthyringsperiod relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renoveringar. Durationen drivs vanligtvis av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För förvaltningsfastigheter är periodiserade kassaflöden vanligtvis estimerade utifrån bruttoläkter minus vakanser, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- provisions- och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det bedömda restvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras därefter. I fastigheterna där direkt kapitaliseringsmetoden (DC) har använts har man utgått från marknadshyran med eventuella tillägg eller från drag i förhållande till gällande hyra.

2023060933208

Väsentliga antagande i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell.

Typ	Diskonterings- ränta	Faktisk hyra €/m ²	Uppskattat hyresvärde per m ²	Initial direkt- avkastning	Direkt- avkastning	Inflation	Långtids vakansgrad
Kontor	8,2%	96	166	3,2%	6,0%	2,3%	3,4%

Fastigheterna i Polen är exkluderade från diskonteringsränta, direktavkastning samt inflation då de är värderade enligt direkt kapitaliseringsmetoden.

Inga tillgångar av obebyggd mark är inkluderade i tabellen ovan.

De värderingsmetoder som använts är Discounted Cash Flow metoden (DCF) samt Direkt kapitalisering (DC). Värderarna är kvalificerade antingen som MRICS (Member of Royal Institution of Chartered Surveyors) eller ÅKA (auktoriserad fastighetsvärderare)

Värderingsprocessen

Värderingarna av fastigheterna sker minst årligen utifrån värderingsrapporter framfagna av oberoende och kvalificerade värderare.

Rapporterna är baserade på både

- information som tillhandahålls av företaget så som aktuella hyror, villkor i hyresavtal serviceavgifter, investeringar etc. Denna information kommer från bolagets finansiella system och förvaltningssystem
- antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna, till exempel avkastning och diskonteringsränta. Dessa är baserade på deras professionella omdöme och marknadsobservationer

Den information som ges till värderarna och de antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna granskas av fastighetsförvaltningsavdelningen.

Osäkerhet och känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av det troliga marknadspriset vid tidpunkten för värderingen. De väsentliga ej observerbara faktorerna som används vid verkligt värde värdering enligt Nivå 3 enligt verkligt-värde hierarkin är i huvudsak; bedömd kvadratmeterhyra, årlig hyresökning långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och avkastningskrav.

En fastighets marknadsvärde kan bekräftas endast vid en försäljning. Fastighetsvärderingar är beräkningar baserade på erkända principer och baserat på vissa antaganden. En värdeförändring på +/- 5-10% används ofta i fastighetsvärdering och ska ses som en indikation på den osäkerhet som föreligger vid sådana uppskattningar och bedömningar. I en mindre likvid marknad kan spannet vara större. För koncernen innebär ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värderingsintervall på +/- 22,5 miljoner Eur innebarande ett fastighetsvärde i intervallet 426,8 - 471,7 miljoner Eur

2022	Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% förändring i direktavkastning	+/-5% förändring i marknadshyra
Kontor		-35,1/+42,1	+23,5/-23,2
2021	Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% förändring i direktavkastning	+/-5% förändring i marknadshyra
Handel		-9,0/+10,0	+10,0/-10,0
Kontor		-49,5/+58,3	+34,1/-38,1

Betydande ökning (minskningar) i beräknat hyresvärde och hyrestillväxt isolerat skulle resultera i en betydligt högre (lägre) värdering till verkligt värde. Betydande ökning (minskningar) i långsiktig vakansgrad och diskonteringsränta isolerat skulle resultera i en betydligt lägre (högre) värdering till verkligt värde.

2023060933210

Not 10 Utvecklingsfastigheter

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Per den 1 januari</i>	50 268	79 652
Tillägg	21 565	32 810
Kapitaliserade förvärvskostnader	–	-1 080
Försäljningar	-32 581	-59 719
Valutakursomräkning	-1 299	-1 395
<i>Per 31 december</i>	<u>37 953</u>	<u>60 268</u>

Per den 31 december 2022, har koncernen haft signifikanta åtaganden kopplat till ombyggnationer av fastigheter.

Nasby Castle Residential Development

Det finns ett totalentreprenadavtal uppskattat till 16,4 miljoner Eur med Box Bygg för byggnation och utveckling av bostäderna i Södra Parken 1.

Utvecklingsfastigheter för Nasby Castle Residential Development omklassificerades från förvalningsfastigheter i december 2018, eftersom de nya fastigheterna för utveckling av bostadsfastigheter hade bildats. Niams plan är att utveckla området för bostäder samt seniorboende. Norra Parken 2 såldes under 2022, i december 2022 fanns det endast en pågående konstruktion kvar, Södra Parken 1.

Not 11 Leasing

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Tillgångar</i>		
<i>Per 2022-01-01</i>	44 512	45 334
Forändring av verkligt värde under året	-17	-17
Omklassificering	720	–
Valutakursdifferens	-3 127	-805
<i>Per 2022-12-31</i>	<u>42 088</u>	<u>44 512</u>
<i>Skulder</i>		
<i>Per 2022-01-01</i>	44 489	45 323
Betalningar	-1 308	-1 403
Ränta	1 329	1 389
Omklassificering	720	–
Valutakursdifferens	-3 175	-820
<i>Leasingskuld 2022-12-31</i>	<u>42 055</u>	<u>44 489</u>

Koncernen har tomträtter. Innan införandet av IFRS 16 klassades leasingkontrakten vid start som operationell leasing. Leasingperioderna uppgår för Green2Day till 81 år, HighFive 67 år och Neapels period är oändlig.

Leasing som tidigare klassats som finansiell leasing

Koncernen har inte ändrat de initiala beloppen avseende tillgångar och skulder vid datumet för upptagandet av leasing som tidigare klassats som finansiell leasing (det vill säga leasingtillgångar - och skulder under IAS 17). Kraven för IFRS 16 har tillämpats från och med 1 januari 2019.

Baserat på ovan, per 31 december 2022

- 1) Right of use-tillgångar om 42,088 TEUR har identifierats och presenterats för sig ovan.
- 2) Ytterligare leasskulder om 42,055 TEUR har identifierats och presenterats ovan.
- 3) Förskottsbetalningar om 350 TEUR tillhörande leasing har specificerats.
- 4) Ingen uppskjuten skatteskuld har minskats med hänsyn till förändringen av tillgångar och skulder.
- 5) Ovan justeringar har inte bidragit till någon justering i balanserade vinster eller i minoritetsintressen.
- 6) Den använda räntan är 5,5% och 5,45% för de polska leasingavtalen och 3,00% för det svenska leasingavtalet.

Not 12 Aktier och andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>				2022-12-31	2021-12-31	
<i>Döterbolag</i>	<i>Org nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Andelar</i>		<i>Bofört värde</i>	<i>Bofört värde</i>
			<i>Antal</i>	<i>Andelar</i>		
Niam VI Finland Retail AB	556993-6056	Stockholm	500	100%	50 921	57 355
Niam VI Service AB	559015-0453	Stockholm	500	100%	28	28
Niam VI Aurons Holding 1 AB	559017-0956	Stockholm	500	100%	16 579	20 680
Niam VI Keilaniemi Holding AB	559031-9769	Stockholm	6 500	100%	31 809	27 121
Niam VI Denmark Holding 2 AB	559076-3362	Stockholm	6 500	100%	19 393	27 393
Niam VI Näsbyark Holding AB	559059-9972	Stockholm	50 000	100%	49 901	60 901
Niam VI Neapel Holding AB	559051-3205	Stockholm	50 000	100%	55 557	45 495
Niam VI Poland Holding AB	559130-4810	Stockholm	6 500	100%	55 288	55 128
					<u>279 476</u>	<u>294 101</u>

<i>Moderbolaget</i>	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	341 030	347 805
Justering fusion	-	104 140
Aktieägartillskott	26 059	15 918
Försäljning	-4 291	-126 833
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<u>362 798</u>	<u>341 030</u>
Ingående nedskrivningar	-46 929	-12 444
Årets nedskrivningar	-36 393	-34 485
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<u>-83 322</u>	<u>-46 929</u>
<i>Bokfört värde</i>	<u>279 476</u>	<u>294 101</u>

Not 13 Uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt den 31 december avser följande		
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	-8 463	-22 652
Omvärdering av derivat (swap) till verkligt värde	-264	-
Övrigt	-83	-
	<u>-8 810</u>	<u>-22 652</u>
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
Omvärdering av derivat (swap) till verkligt värde	-	228
Temporära skillnader på fastigheter	913	1 607
Underskottsavdrag	2 099	397
	<u>3 012</u>	<u>2 232</u>

Det totala underskottsavdraget för koncernen uppgår till 19 239 Teur (22 376 Teur) och finns tillgängligt enligt tabellen nedan för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster

<i>Förfallodatum - Underskottsavdrag</i>	Aktiverade i balansräkningen, 2022	Ej aktiverade i balansräkningen 2022
2028-12-31	-	2 617
Obestämmd tid	-	16 622
TOTAL	-	<u>19 239</u>

2023060933211

Not 14 Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar netto	1 305	1 675
Kundfordringar netto	310	380
Skattefordringar	147	597
Momsfordringar	2 429	1 685
Hyresrabatter	873	831
Fordran, hyresrabatt (Stockholm Harbour Front Development)	-	104
Fordran, utvecklingsavgifter (Stockholm Harbour Front Development)	-	73
Fordran, försäkring och skatt (Copenhagen Office Portfolio)	417	128
Fordran mot samfällighetsförening för byggnation garage	4 030	-
Fordran, på köpare för en lägenhet (Näsby Castle Residential)	-	732
Fordran koncernbidrag Niam VI Keilaniemi Oy	515	-
Fordran på Niam VI Nordic LP	84 398	86 472
Fordran på Niam VI Lux Sarl	54 151	-
Fordran på Niam VI Keilaniemi Oy	121	-
Övriga kortfristiga fordringar	223	213
	148 919	92 890

Osäkra hyresfordringar - förändring under året	2022-12-31	2021-12-31
Osäkra hyresfordringar vid årets början	-11	-695
Osäkra hyresfordringar, överförs vid avyttring av investeringar	-	538
Avsättningar för befarade kundförluster	-8	-11
Återförda avsättningar	-	38
Fastställda förluster	-	119
Omräkningsdifferenser	1	-
Summa osäkra hyresfordringar	-18	-11

Hyresfordringar, netto	2022-12-31	2021-12-31
Antal dagar sedan fakturan utfärdades		
- - 30 dagar	1 088	1 281
- 31 - 60 dagar	-16	51
- 61 - 90 dagar	16	18
- 91 - dagar	217	325
	1 305	1 675

Kundfordringar, netto	2022-12-31	2021-12-31
Antal dagar sedan fakturan utfärdades		
- - 30 dagar	277	221
- 31 - 60 dagar	12	5
- 61 - 90 dagar	3	2
- 91 - dagar	18	152
	310	380

2025060953212

2025060933219

Not 15 Kassa och bank

<i>Koncernen</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Spärrade medel	2 929	2 861
Kassa och bank	35 442	22 558
	<u>38 371</u>	<u>25 419</u>

<i>Moderbolaget</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kassa och bank	106	133

Ränta erhålls på bankmedel utifrån en rörlig avistaräntesats. Verkligt värde på bankmedel uppgår till 38 371 Teur (25 419 Teur) i koncernen och till 106 Teur (133 Teur) i moderbolaget. Förutom likvida medel finns beviljade lånelöften om 6 miljoner Eur per den 31 december 2022. Spärrade medel består av bankkrav i tre olika portföljer.

Not 16 Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	281 801 137
Erhållna aktieägartillskott	22 931 697
Återbetalda aktieägartillskott	-85 095 520
Periodens resultat	<u>32 038 730</u>
	<u>Euro 251 676 044</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Återbetalning av tillskott	740 885
Utdelning	109 115
I ny rakning överförs	<u>250 826 044</u>
	<u>Euro 251 676 044</u>

Not 17 Räntebärande skulder

Koncernen	Effektiv			Effektiv		
	räntesats %	Förfalldag	2022-12-31	räntesats %	Förfallo	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut						
Säljarrevers	-	-	-	3,0%	2023	2 800
Banklån med säkerhet	-	-	-	1,5%	2023	216 981
Banklån med säkerhet	-	-	-	1,6%	2024	86 519
Banklån med säkerhet	1,4%	2026	26 275	1,2%	2026	28 291
Övriga lån	8,0%	2025	167	8,0%	2025	167
Övriga lån	8,0%	2026	224	8,0%	2026	224
Övriga lån	8,0%	2027	153	8,0%	2027	153
Övriga lån	8,0%	2028	-	8,0%	2028	-
Övriga lån	8,0%	2029	-	8,0%	2029	138
Övriga lån	8,0%	2030	101	8,0%	2030	115
Övriga lån	8,0%	2031	42	8,0%	2031	42
Kapitaliserade upplåningskostnader			-			-874
			26 963			334 558
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut						
Säljarrevers						
Banklån med säkerhet	0,0%	0	-	2,1%	2022	68 433
Banklån med säkerhet	2,6%	2023	180 014	1,5%	2022	9 517
Banklån med säkerhet	1,4%	2023	2 000	1,2%	2022	1 979
Kapitaliserade upplåningskostnader			-63			8
			181 951			79 936
Totala räntebärande skulder						
efter avdrag för kapitaliserade upplåningskostnader			208 914			414 494
Kapitaliserade upplåningskostnader			63			866
Totala räntebärande skulder, brutto			208 977			415 360
Justering för kapitaliserade upplåningskostnader			-63			-866
Totala räntebärande skulder, netto			208 914			414 494

Skulder till koncernföretag uppgår till 47 168 Teur (136 029 Teur) och löper med en ränta på 8%

2025060933214

2023060933215

Generella lånevillkor	Procent	Genomsnittlig ränta per balansdagen	
		(Inklusive marginal)	Lånebelopp
Rörligt	17%	3,9%	34 399
Fast t.o.m. 2023	73%	2,3%	151 289
Fast t.o.m. 2026	11%	1,1%	22 601
Total	100%	2,5%	208 289

Förfallotidpunkter	Räntetak			Ränteswap		
	Nominellt belopp	Lösen-ränta	Marknads-värde	Nominellt belopp	Lösen-ränta	Marknads-värde
2023	-	0,0%	-	151 289	0,5%	1 370
Total	-	0,0%	-	151 289	0,1%	1 370

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter	2021	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande				2022
			Omklassifi-cering	Förvärv	Valutakurs-förändringa-r	Av-skrivningar	
Koncern							
Långfristig skuld	335 432	-301 738	-	-	-6 731	-	26 963
Kortfristig skuld	79 928	102 086	-	-	-	-	182 014
Aktiverade upplåningskostnader	-866	-	503	-	3	297	-63
Totala skulder från finansiella aktiviteter	414 494	-199 652	503	-	-6 728	297	208 914

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter	2020	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande				2021
			Omklassifi-cering	Förvärv	Valutakurs-förändringa-r	Av-skrivningar	
Koncern							
Långfristig skuld	242 339	97 257	-	-	-4 164	-	335 432
Kortfristig skuld	1 113 066	-1 033 138	-	-	-	-	79 928
Aktiverade upplåningskostnader	-4 122	-	3 172	-219	17	286	-866
Totala skulder från finansiella aktiviteter	1 351 283	-935 881	3 172	-219	-4 147	286	414 494

Lånekonventioner

Det förekommer lånekonventioner gällande belåningsgrad (LTV) och räntetäckningsgrad (ICR). Niam VI Neapel 3 AB bröt mot lånekonventionerna per 2018-12-31 och gör det fortfarande per 2022-12-31 men har åtgärdat det genom att en "waiver" finns på plats sedan 7 februari 2018 och som är förlängd till 14 april 2023. I övrigt uppfyllde koncernen alla lånekonventioner och även övriga villkor under låneavtalen.

2023060933216

Not 18 Övriga långfristiga skulder

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
Kapital från BRF medlemmar i Näsby Castle Residential Development	-	2 157
	-	2 157

Not 19 Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	1 117	3 045
Inkomstskatteskulder	796	849
Fastighetsskatteskulder	-	3
Mervärdesskatteskulder	702	1 124
Depositioner från hyresgäster	3 271	3 436
Uppbokade projektkostnader i Näsby Castle Residential Development	-	1 712
Inbetalat medlemskapital från lagenhetsköpare i Näsby Castle Residential Development	47 500	-
Övriga kortfristiga skulder	200	63
	53 586	10 232

Not 20 Risk och exponering

Koncernen är utsatt för finansiella och operativa risker. För att kontrollera och undvika dessa risker följs riktlinjerna i Niams finanspolicy och Niams riskhanteringspolicy. De huvudsakliga risker som identifieras av Niam beskrivs nedan.

Capital Management

Koncernen förvaltar kapital för att säkerställa att verksamheten kommer att kunna fortsätta enligt fortlevnadsprincipen och samtidigt maximera avkastningen till ägarna. Ledningen följer löpande koncernens belåningsgrad (LTV) och räntetäckningsgrad (ICR) och amorterings- och räntetäckningsgrad (DSCR), vilken beräknas på antingen bolagsnivå eller portföljnivå för att försäkra sig om att dessa bankkrav efterlevs. Per den 31 december 2022 bröt koncernen fortfarande mot ett av sina lånevillkor. Detta har åtgärdats efter förhandlingar med SEB och en "waiver" finns på plats sedan 7 februari 2016. Koncernen har inte heller brutit i någon annan av sina skyldigheter enligt sina låneavtal. Koncernen följer regelbundet efterlevnaden av lagar och förordningar beträffande kapitalskydd. Under det år som omfattas av denna koncernredovisning har koncernen uppfyllt samtliga externa kapitalkrav.

Koncernens primära finansiella instrument, förutom derivat, består av banklån och checkräkningskredit, kassa och kortfristiga placeringar. Huvudsyftet med dessa finansiella instrument är att optimera koncernens finansiering. Koncernen har även diverse andra finansiella tillgångar och skulder såsom hyresfordringar och leverantörsskulder som uppkommer direkt i verksamheten.

Koncernen ingår även derivatransaktioner, däribland främst ränteswappar och räntetak. Syftet är att hantera ränterisken från koncernens externa finansiering. Det är och har varit under hela verksamhetsåret, koncernens policy att derivatinstrument endast används i riskminimerande syfte. Koncernen följer noggrant och fortlöpande upp risker.

Valutaexponering

Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. I enlighet med Niams policy sker säkring av nettotillgångarna i investeringarna i lokal valuta mot Euro under tiden mellan ingått avtal och tillräde i i förvärvs- och avyttringsprocesserna. En nedgång på 5% i SEK mot Eur skulle innebära ett negativt resultat på ca 5,1 miljoner EUR. DKK anses inte vara valutaexponerat mot euro, eftersom dessa valutor är bundna mot varandra i ett snävt intervall.

Kredit och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Koncernen handlar med etablerade kreditvärdiga parter och fordringar följs upp löpande vilket resulterar i att koncernens exponering för osäkra fordringar inte är materiell.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för koncernen 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.

Likviditetstabell

Per 31 december 2022	Vid begäran	<3 månader	3-12 mån	1-5 år	5 år	Totalt
Räntebärande skulder	-	30 729	151 285	26 820	143	208 977
Ränteskulder	-	1 336	1 648	992	-	3 976
Skatteskulder	45	220	491	40	-	796
Erhållna hyresdepositioner	1 736	-	183	991	361	3 271
Leasingskulder	-	556	796	6 758	33 945	42 055
Leverantörs- och övriga skulder	399	50 107	2 629	-	-	53 136

Likviditetstabell

Per 31 december 2021	Vid begäran	Euro	3-12 mån	1-5 år	5 år	Totalt
Räntebärande skulder	-	3 130	76 798	335 137	295	415 360
Ränteskulder	-	2 243	5 662	-164	-	7 742
Skatteskulder	-	526	258	65	-	849
Erhållna hyresdepositioner	1 637	2	136	1 237	424	3 436
Leasingskulder	-	540	863	7 017	36 091	44 511
Leverantörs- och övriga skulder	23	6 651	4 064	2 161	-	12 899

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för koncernen 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 moltpart, 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 återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

Ränterisk

I tabellen nedan anges det redovisade värdet, efter löptid, av koncernens finansiella instrument som är exponerade för ränterisk.

Per 31 december 2022

Fast ränta	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Över 5 år	Totalt
Banklån	152 935	-	-	20 954	-	-	173 890
Övriga lån	-	-	-	167	377	143	688
Rörlig ränta	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Över 5 år	Totalt
Banklån	29 078	-	-	5 321	-	-	34 399
Övriga lån	-	-	-	-	-	-	-

Per 31 december 2021

Fast ränta	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Över 5 år	Totalt
Banklån	29 986	106 860	143 291	-	42 998	-	323 135
Övriga lån	-	-	-	167	377	295	840
Rörlig ränta	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Över 5 år	Totalt
Banklån	31 149	14 721	41 429	-	4 086	-	91 385
	-	-	-	-	-	-	-

Ränteexponering

Per den 31 december 2022 skulle en ökning av kortfristiga räntesatser/inflation med 1% orsaka ett negativt resultat om ca 0,1 Meur på årsbasis.

20230609933217

Marknadsrisk

Koncernen är verksam inom fastighetsmarknaden och därmed utsatt för dess branschspecifika risker. Avkastningen från fastigheter är i huvudsak beroende på intäkternas storlek och den värdeförändring som fastigheterna genererar tillsammans med de kostnader som uppstår. Om fastigheternas intäkter inte överstiger operationella kostnader och kapitalkostnader kan koncernens resultat påverkas negativt. Resultatet kan påverkas negativt av det allmänna ekonomiska klimatet, lokala villkor såsom överutbud av fastigheter eller en minskad efterfrågan på fastigheter i de marknader där koncernen är verksam, fastigheternas attraktivitet för hyresgäster, kvaliteten i förvaltningen, konkurrens från andra tillgängliga fastigheter och ökande rörelsekostnader (inklusive fastighetskostnader). I tillägg till detta kan fastigheternas lönsamhet påverkas negativt ifall ett större antal hyresgäster får betalningssvårigheter eller att fastigheterna inte kan hyras ut på fördelaktiga villkor. Vissa betydande kostnader förenade med varje investering i fastigheter (t.ex. kostnader för extern finansiering, fastighetskostnader och underhållskostnader) påverkas normalt sett inte när hyresintäkterna minskar. Fastighetsmarknadsrisken hanteras genom strategisk allokering av tillgångar och effektiv portfölj- och fastighetsförvaltning. Se vidare not 9 för känslighetsanalys.

Operativ risk

Operativa risker definieras som risken att fondförvaltaren förlorar nyckelpersoner samt alla risker i samband med fondförvaltarens verksamhet. Koncernen ingår i fonden Niam Nordic Fund I VI LP som har utsett Niam AB till AIF-förvaltare. I Niam AB finns lämpliga system för att behålla medarbetare inom företaget. Ett ledningssystem (certifierat enligt ISO 9001:2008 och ISO 14001:2004) är implementerat för att dokumentera affärsprocesser och för att bibehålla företagets kunskap och för att minska effekterna av personalavgångar. Risker relaterade till verksamheten granskas löpande och utvärderas minst årligen av ledningen. Riskerna minimeras proaktivt genom lämplig utbildning av personal kring relevanta inre processer och riskhantering samt genom tillämpning av KPI:er som redovisas för fondens förvaltningsansvariga samt Niam ABs ledningsgrupp och styrelse.

Skatt och andra förordningar

Koncernens verksamhet är föremål för ett antal förordningar, både lokala samt EU relaterade, där skatteregler har inverkan på koncernens dagliga aktiviteter. Koncernen har dotterbolag i de nordiska länderna där fastighetsinvesteringarna äger rum. Arbetet med skattefrågor bedrivs med ett proaktivt fokus och består till största delen av strategiska frågor samt övervakning av att skattelagstiftningen för varje jurisdiktion efterlevs.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förbetalda hyresintäkter	1 228	1 170
Upplupna räntekostnader	837	1 557
Upplupna förvaltningskostnader	1 000	1 594
Upplupna konsultkostnader	175	409
Övriga upplupna kostnader	<u>2 442</u>	<u>2 792</u>
	5 682	7 521

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	516	422
Upplupna konsultkostnader	<u>-</u>	<u>224</u>
	516	646

Not 22 Finansiella instrument

Verkligt värde

- Nivå 1 Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingsstidpunkten
Nivå 2 Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
Nivå 3 Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Nedan finns en jämförelse baserad på kategron av bokfört värde och verkligt värde för koncernens finansiella instrument vilka återfinns i den finansiella rapporteringen.

Per 31 december	Bokfört värde		Verkligt värde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar				
<i>Fordringar och likvida medel</i>				
Spärrade medel	2 929	2 861	2 929	2 861
Likvida medel	35 442	22 558	35 442	22 558
Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar	148 919	92 890	148 919	92 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 780	1 941	1 780	1 941
Finansiella skulder				
<i>Lån och skulder</i>				
Externa lån, rörlig ränta	-34 399	-91 044	-34 399	-91 044
Externa lån, fast ränta	-173 890	-324 316	-173 890	-324 316
Övriga lån	-688	-840	-688	-840
Koncerninterna lån, fast ränta	-47 168	-136 029	-47 168	-136 029
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-13 356	-21 496	-13 356	-21 496
Övriga skulder	-59 268	-17 754	-59 268	-17 754
Verkligt värde i resultaträkningen				
Derivat (ränteswap)	1 369	-1 198	1 369	-1 198

Derivat

För närvarande har koncernen inga derivat för säkringsändamål. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning

Under året uppgick transaktioner i derivat till följande:

Typ av derivat	Nominella belopp	Redovisad vinst/förlust för derivat
Räntetak	-	Finansiell kostnad -
Ränteswap	151 289	Finansiell intäkt 2 557
Totalt	151 289	2 557

Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar kapitaliserade lånekostnader på 63 Teur (866 Teur). Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde

Ledningen bedömer att kassa och banklånggodhavanden, hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder uppgår till sina bokförda värden, till följd av de korta förfallotiderna för dessa instrument

I upplysnings syfte visas verkligt värde för fasta räntebärande skulder enligt nivå 2 i hierarkin för verkligt värde i tabellen ovan

Låneskulder till fast räntesats

Fasträntelånen består av 43% fast ränta och 57% swappad ränta. Verkligt värde är baserat på marknadsvärderingar från banker och redovisas i verkligt värde tabellen. Räntenivån inkluderar marginaler vilka anses vara marknadsmässiga.

För verkligt värde avseende förvalningsfastigheter, se not 9

2023060933220

Not 23 Transaktioner med närstående

Koncernens finansiella rapporter omfattar Niam VI Holding AB och dotterbolag enligt nedanstående tabell. Tabellen innehåller dotterbolag till Niam VI Holding AB och inte dotterdotterbolag.

Namn	Land	Ägarandel %	
		2022	2021
Niam VI Holding AB	Sverige		
Niam VI Finland Retail AB	Sverige	100	100
Niam VI Service AB	Sverige	100	100
Niam VI Auroris Holding I AB	Sverige	100	100
Niam VI Keilaniemi Holding AB	Sverige	100	100
Niam VI Denmark Holding 2 AB	Sverige	100	100
Niam VI Näsbypark Holding AB	Sverige	100	100
Niam VI Neapel 3 Holding AB	Sverige	100	100
Niam VI Poland Holding AB	Sverige	100	100

Transaktioner med närstående

Under 2022 har koncernen köpt tjänster från Newsec OY för 502 Teur (1 516 Teur) och från Newsec Asset Management AB för 228 Teur (211 Teur). Niam Project Development AB och Niam Fund Services AB (inklusive Niam Denmark och Finland) är dotterbolag till Niam AB och de bolagen har fakturerat koncernen 623 Teur (793 Teur) respektive 70 Teur (728 Teur). Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

	Niam AB	Övriga närstående
Skulder per 31 december 2022	2	-
Kostnader under 2022	121	2 669
	Niam AB	Övriga närstående
Skulder per 31 december 2021	10	39
Kostnader under 2021	42	3 414

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

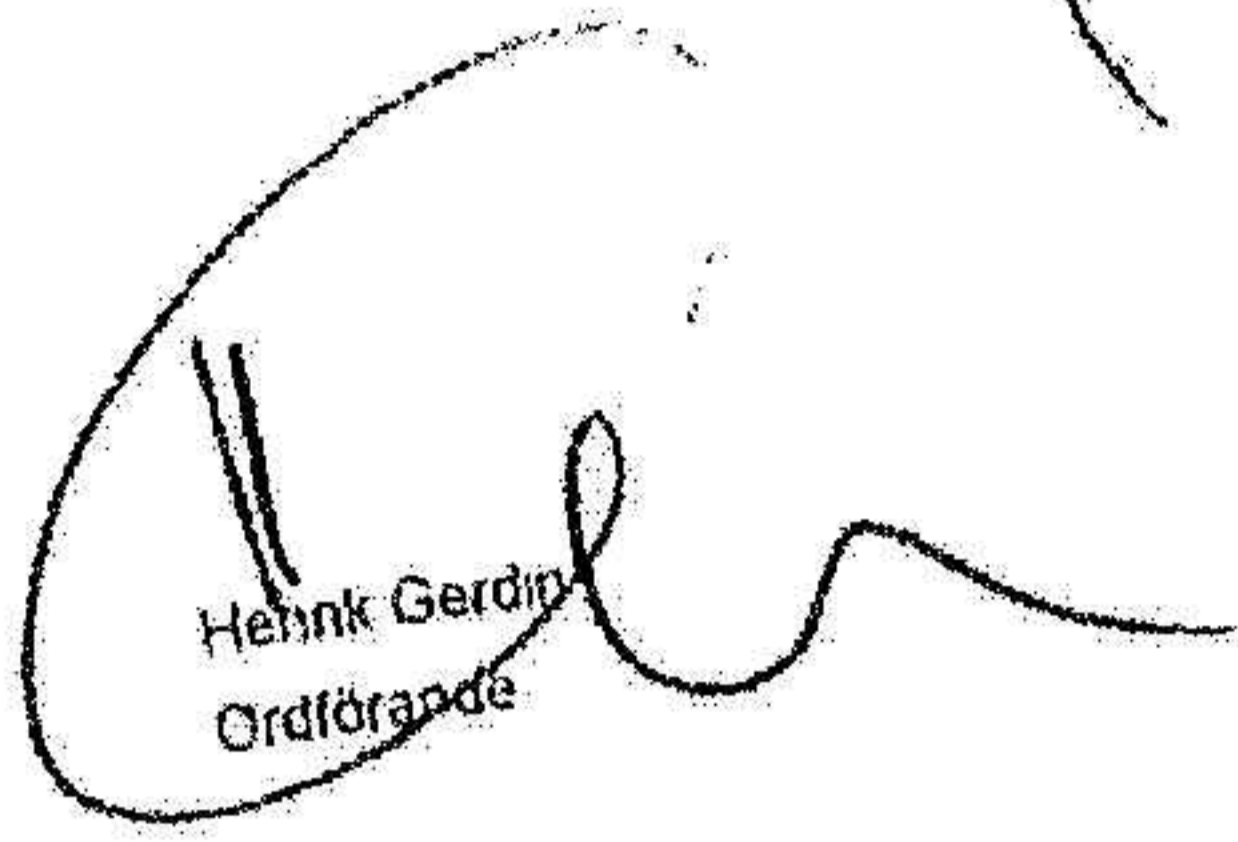
Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	352 807	1 256 906
Aktier i dotterbolag är pantsatta	5 316	75 512
	<u>358 123</u>	<u>1 332 418</u>
Eventalförpliktelser, bankgaranti	0	0
Möderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag är pantsatta	279 448	294 073
Eventalförpliktelser, bankgaranti	0	0

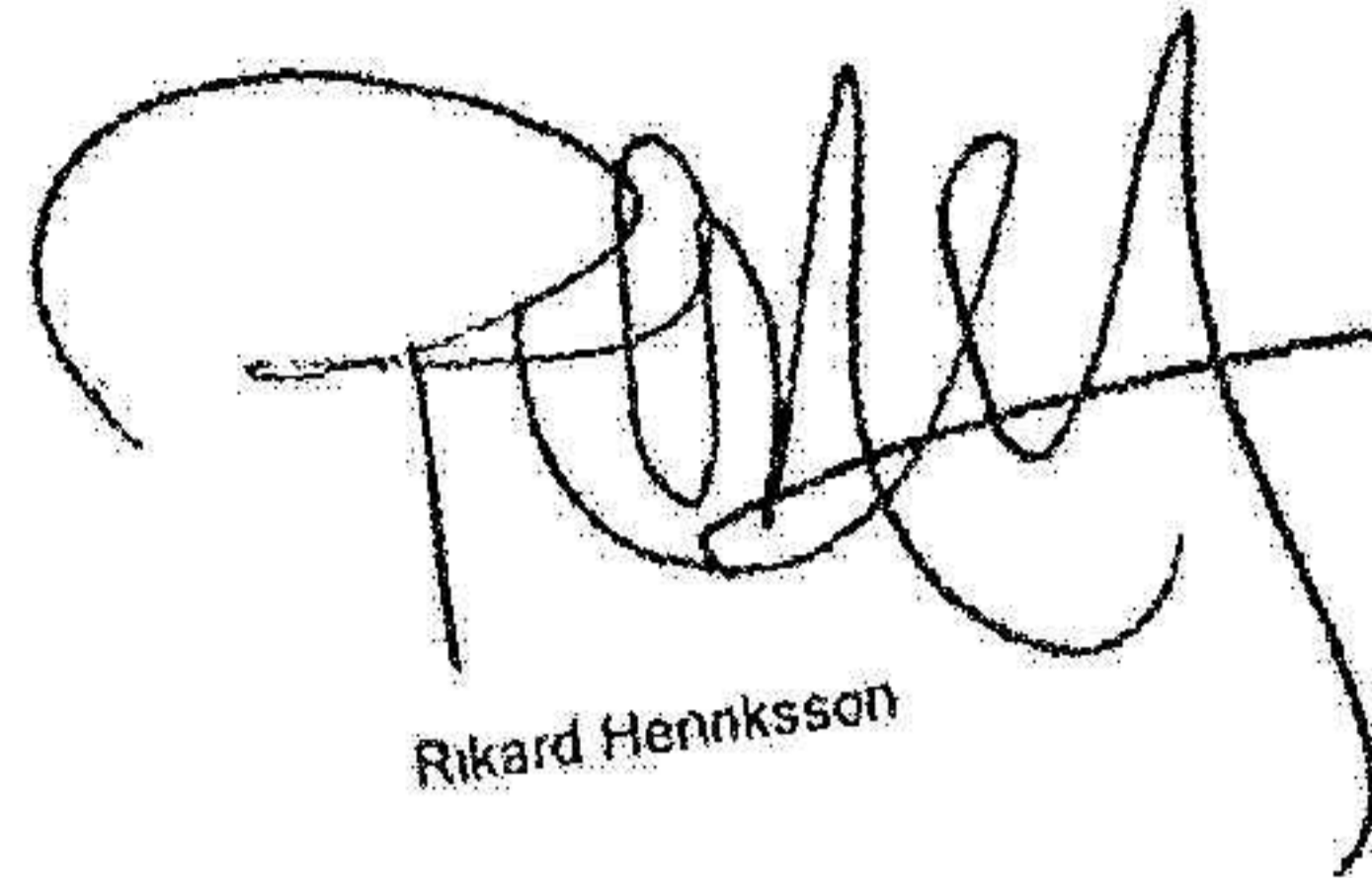
Not 25 Händelser efter balansdagen


I april 2023 fusionerades Niam VI Keilaniemi AB och Niam VI Keilaniemi Holding AB respektive Niam VI Keilaniemi Holding AB och Niam VI Holding AB.

Niam VI Holding AB
Org. nr 556993-6031

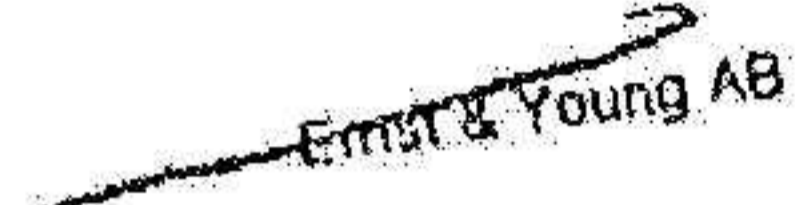
Stockholm den 5 maj 2023

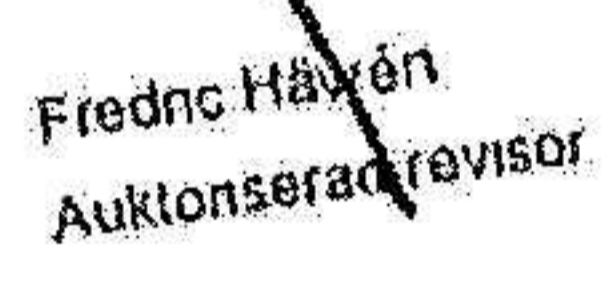

Henrik Gerdin
Ordförande


Rikard Hennksson


Marie Westin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2023


Ernst & Young AB


Fredric Häyén
Auktionsråd/revisor



Building a better
working world

2023060933222

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VI Holding AB, org.nr 556993-6031

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Niam VI Holding AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

Sum 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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam VI Holding AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



**Building a better
working world**

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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 2023-05-05

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor