DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240603539892

Årsredovisning

för

Niam VI Neapel 3 Holding AB

559051-3205

Räkenskapsåret

2023

Jag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 23/5 2024
Tillika intygar jag att bolagsstämman beslutat disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Henrik Gerdin

3/06/24

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240605398933

Årsredovisning

för

Niam VI Neapel 3 Holding AB

559051-3205

Räkenskapsåret

2023

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240605399894

Styrelsen för Niam VI Neapel 3 Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga, finansiera och förvalta fastigheter via andelar i fastighetsförvaltande dotterbolag. Bolagets dotterföretag, Niam VI Neapel 3 AB med org.nr 559029-9045 äger och förvaltar vid tidpunkten för undertecknandet av årsredovisningen tomträtterna Neapel 4, Rostock 1 och Rostock 2 i Stockholm. Bolaget administreras av Niam AB och Novier Real Estate AB. Bolagets säte är i Stockholm.

Bolaget har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte betalats ut.

Bolaget bildades den 15 februari 2016 och den 20 april 2016 förvärvades dotterbolaget Niam VI Neapel 3 AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juni förvärvades Niam VI Näsbypark Kommersiell 1 AB och Niam VI Näsbypark Kommersiell 2 AB från Niam VI BL AB. Under 2023 delades även tomträtten Neapel 3 upp till två tomträtter, Neapel 4 och Rostock 1 i dotterbolaget Niam VI Neapel 3 AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I april 2024 gjordes en uppdelning från två till tre tomträtter Neapel 4, Rostock 1 och Rostock 2 i dotterbolaget Niam VI Neapel 3 AB.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Niam Holding AB,556993-6031, med säte i Stockholm

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Driftsnetto	-21	-24	-23	-22
Resultat efter finansnetto	-7 661	-24	-23	-22
Balansomslutning	548 957	423 660	318 164	255 743
Eget kapital	541 144	423 514	318 038	255 617

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240605398895

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	820 109 235
årets förlust	-279 015 315
disponeras så att	
i ny räkning överföres	541 093 920

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

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240605399896

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-21	-24
		-21	**-24**
Rörelseresultat		**-21**	**-24**
Resultat före skatt		**-21**	**-24**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10	0
Nedskrivning aktier i DB		-279 004	0
		-279 015	**0**
Resultat efter finansiella poster		**-279 015**	**-24**
Årets resultat		**-279 015**	**-24**

Övrigt totalresultat		
Årets resultat	-279 015	-24
Årets övriga totalresultat	0	0
Årets summa totalresultat	**-279 015**	**-24**

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240605398897

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	548 945	423 655
		548 945	**423 655**
Summa anläggningstillgångar		**548 945**	**423 655**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		12	5
Summa omsättningstillgångar		**12**	**5**
SUMMA TILLGÅNGAR		**548 957**	**423 660**

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240606539898

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		50	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		820 109	423 488
Årets resultat		-279 015	-24
		541 094	**423 464**
Summa eget kapital		**541 144**	**423 514**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	4, 5	7 776	126
Upplupna kostnader		37	20
Summa kortfristiga skulder		**7 813**	**146**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**548 957**	**423 660**

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240605399899

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**50**	**317 988**	**318 038**
Aktieägartillskott		105 500	105 500
Årets resultat		-24	-24
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50**	**423 464**	**423 514**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**423 464**	**423 514**
Aktieägartillskott		396 645	396 645
Årets resultat		-279 015	-279 015
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**541 094**	**541 144**

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240605399000

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-21	-24
Erhållen ränta		11	0
		-10	**-24**
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		7 667	20
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**7 657**	**-4**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-404 294	-105 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-404 294**	**-105 500**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		396 644	105 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**396 645**	**105 500**
Årets kassaflöde		**7**	**-4**
Likvida medel i början av året		5	9
Likvida medel vid årets slut		**12**	**5**

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240605399001

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Bolaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning. Närmast underordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår är Niam VI Holding AB, org nr 556993-6031, med säte i Stockholm.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intäkter från försäljning av andelar i koncernföretag
Intäkter från försäljning av andelar i koncernföretag redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljare till köpare.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

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

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240605399O2

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

Uppskjutna skattefordringar
Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.
Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när de finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

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

Finansiella anläggningstillgångar
Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Nedskrivning
Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhels händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde.
Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återförföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde. Nedskrivning av fastighetens värde i koncernföretaget ligger till grund för värdering av andelar i respektive koncernföretag.

Finansiella instrument - redovisning och värdering
Med hänvisning till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL. Bolaget saknar derivatinstrument.

Fordringar
Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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

Skulder
Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240605399003

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 50 000 st.

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

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

Not 2 Inkomstskatt

	2023	2022
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0
Totalt redovisad skatt	**0**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

	2023	2022
	Belopp	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt	-279 015	-24
Skatt enligt gällande skattesats	57 477	5
Effekt av icke avdragsgill nedskrivning aktier i DB	-57 475	0
Underskottsavdrag som ej längre redovisas som tillgång	-2	-5
Redovisad effektiv skatt	**0**	**0**

Den effektiva skattesatsen är 20,6 procent

Det skattemässiga underskottet uppgår till 181 tkr.
Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital

Not 3 Aktier och andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	423 655	318 155
Aktieägartillskott	404 294	105 500
Nedskrivning aktier	-279 004	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**548 945**	**423 655**
Utgående redovisat värde	**548 945**	**423 655**

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240605399045

Dotterföretag	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Redovisat värde
Niam VI Neapel 3 AB	100%	100%	500	548 945
Niam VI Näsbypark Kommersiell 1 AB	100%	100%	50 000	0
Niam VI Näsbypark Kommersiell 2 AB				
				548 945

	Org.nr.	Säte	Eget kapital	31 december 2023 Årets resultat
Niam VI Neapel 3 AB	559029-9045	Stockholm	477 114	-129 003
Niam VI Näsbypark Kommersiell 1 AB	559137-8533	Stockholm	54	-23 689
Niam VI Näsbypark Kommersiell 2 AB	559137-8525	Stockholm	889	-4 053

En bedömning av eventuellt nedskrivningsbehov baserat på marknadsvärdet på fastigheten dotterbolaget har gjorts. Slutsatsen är att det inte finns behov av en nedskrivning.

Not 4 Finansiell riskhantering

Niam VI Neapel 3 Holding AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer NIAM AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Novi Real Estate AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Bolaget har koncerninterna skulder och fordringar, samt likvida medel som utgör finansiella instrument. Företaget har inga väsentliga risker.

Tabellen på nästkommande sida visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240605399005

2023-12-31

	Låne- och Hyres-fordringar	Tillgångar värderade till verlkigt värde via Årets resultat	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Likvida medel	12	-	12
Summa	**12**		**12**

2023-12-31

	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Skulder i balansräkningen			
Leverantörsskulder och andra skulder	-	7 776	7 776
Summa	**0**	**7 776**	**7 776**

2022-12-31

	Låne- och Hyres-fordringar	Tillgångar värderade till verlkigt värde via Årets resultat	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Likvida medel	5	-	5
Summa	**5**	**-**	**5**

2022-12-31

	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Skulder i balansräkningen			
Leverantörsskulder och andra skulder	-	126	126
Summa	**0**	**126**	**126**

Ränterisk
Niam VI Neapel 3 Holding AB finansieras av eget kapital. Bolaget bedöms dämed inte direkt exponerat för ränterisk.

Bolaget är indirekt via koncernföretag utsatt för följande finansiella risker:
- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- motpartsrisk - risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240605399006

Niam VI Holding AB-koncernens finansiella riskhantering som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget Niam VI Holding AB.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet
Kreditkvaliten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad.

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk definiera som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för den koncern som Niam VI Neapel 3 Holding AB tillhör är att dela ut allt kapital
som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikeler får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar. Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

2023-12-31		**Förväntat kassaflöde**				
	Redovisat värde	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4-5**	**Efter år 5**
Finansiella skulder						
Övriga skulder	7 776	7 776	0	0	0	0
Summa	**7 776**	**7 776**	**0**	**0**	**0**	**0**

Skulder till koncernen förfaller vid anfordran.

Not 5 Transaktioner till närstående

De närståendetransaktioner som förkommit under räkenskapsåret är aktieägartillskott som förmedlats från bolagets moderbolag till bolaget och därefter vidareförmedlats till bolagets dotterbolag.

	2023-12-31	**2022-12-31**
Skulder till dotterbolag	7 776	126
	7 776	**126**

För lånet har ställts följande säkerheter och eventualförpliktelser:

Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	**2022-12-31**
Aktier i dotterbolag	548 945	423 655
	548 945	**423 655**

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

20240605399017

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I april 2024 gjordes en uppdelning från två till tre tomträtter ,Neapel 4, Rostock 1 och Rostock 2 , i dotterbolaget Niam VI Neapel 3 AB.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
Henrik Gerdin
Henrik Gerdin
Ordförande

DocuSigned by:
Ola Kollmert

DocuSigned by:
Hans Lisserkers

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst &Young AB

DocuSigned by:
Fredric Håvrén
Fredric Håvrén
Auktoriserad Revisor

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

Building a better working world

20240605399

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VI Neapel 3 Holding AB, org.nr 559051-3205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VI Neapel 3 Holding AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam VI Neapel 3 Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VI Neapel 3 Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: ED9296B6-5549-46D6-ACAC-E2EE8959FF41

Building a better working world

20240605399909

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam VI Neapel 3 Holding AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VI Neapel 3 Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Fredric Hävrén
A7E39B70583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

20240605399 10

Envelope Id: ED9296B6554946D6ACACE2EE8959FF41 Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf, 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holdi...

Source Envelope:

Document Pages: 17 Signatures: 5

Certificate Pages: 6 Initials: 0

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

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

Envelope Originator:
Marie Westin
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
marie.westin@niam.com
IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original
4/29/2024 1:46:19 PM

Holder: Marie Westin
marie.westin@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

Ardita Rroshi
ardita.rroshi1@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed

Using IP Address: 147.161.188.91

Timestamp

Sent: 4/29/2024 1:47:54 PM
Viewed: 4/29/2024 1:51:31 PM
Signed: 4/29/2024 1:55:02 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/29/2024 1:51:31 PM
ID: 7f17d162-fa03-4a18-b2bd-c6222b73cbab

Hans Lisserkers
hans.lisserkers@niam.com
Head of Project Development
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
598FB416724E48D...

Sent: 4/29/2024 1:55:04 PM
Viewed: 4/29/2024 5:19:01 PM
Signed: 4/29/2024 5:20:04 PM

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 90.224.165.141
Signed using mobile

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ab27090c-b99b-531f-b9f1-808ced4ded13
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 5:18:46 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Henrik Gerdin
henrik.gerdin@niam.com
Fund Manager
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Henrik Gerdin
13FF2CA1C00D458...

Sent: 4/29/2024 1:55:05 PM
Viewed: 4/29/2024 1:57:36 PM
Signed: 4/29/2024 2:02:22 PM

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

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b2e1a465-daae-564b-a61b-d545aced3439
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 1:57:23 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Ola Kolmert ola.kolmert@niam.com Project Developer Niam AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 6D8C5822D0524BE...	Sent: 4/29/2024 1:55:05 PM Viewed: 4/29/2024 3:16:59 PM Signed: 4/29/2024 3:17:05 PM
	Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 217.151.193.46	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 2b77aa3d-50a3-57cb-aa31-a61986c948f2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 3:16:47 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Fredric Hävrén fredric.havren@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Fredric Hävrén A7F36D79583843D...	Sent: 4/29/2024 5:20:05 PM Viewed: 4/29/2024 8:36:32 PM Signed: 4/29/2024 8:36:45 PM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 147.161.188.114	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 473bde6e-8f90-55e0-be64-ba3a25bf0d7b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 8:36:12 PM

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

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Jinah Patricia Padilla jinah.patricia.padilla@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 4/23/2024 9:00:03 AM ID: fed98b41-78d4-47b2-88c3-74da506bf5b6	COPIED	Sent: 4/29/2024 8:36:46 PM
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**
Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/29/2024 1:47:54 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/29/2024 8:36:32 PM
Signing Complete	Security Checked	4/29/2024 8:36:45 PM
Completed	Security Checked	4/29/2024 8:36:46 PM
Payment Events	**Status**	**Timestamps**

Electronic Record and Signature Disclosure

20240605390912

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 10/15/2020 1:38:39 PM
Parties agreed to: Ardita Rroshi, Fredric Hävrén, Jinah Patricia Padilla

20240605390913

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

20240605399 14

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

How to contact Niam AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: madeleine.saverus.haggqvist@niam.com

To advise Niam AB of your new email address

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

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

To request paper copies from Niam AB

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

To withdraw your consent with Niam AB

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

20240606053909 15

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

Subject
Complete with DocuSign: ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf, 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holdi...

Document
ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf, 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf

Document Id
ed9296b6-5549-46d6-acac-e2ee8959ff41

Recipients
Ardita Rroshi, Hans Lisserkers, Henrik Gerdin, Ola Kolmert, Fredric Hävrén, Jinah Patricia Padilla

Date Sent
4/29/2024 | 01:47:54 pm

Date Created

Status Date
4/29/2024 | 08:36:46 pm

Location

Holder

Time Zone

Certificate Of Completion

Time	User	Action	Activity	Status
4/29/2024 | 01:46:20 pm	Marie Westin	Registered	The envelope was created by Marie Westin	Created
4/29/2024 | 01:47:54 pm	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Ardita Rroshi [ardita.rroshi1@se.ey.com]	Sent
4/29/2024 | 01:51:24 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Sent
4/29/2024 | 01:51:31 pm	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Sent
4/29/2024 | 01:52:08 pm	Ardita Rroshi	Printable Copy Delivered	Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope	Sent
4/29/2024 | 01:55:02 pm	Ardita Rroshi	Approved	Ardita Rroshi approved:Approve 12a1d6ca-ca08-4396-b78c-9fbef7de2453	Sent
4/29/2024 | 01:55:02 pm	Ardita Rroshi	Signed	Ardita Rroshi signed the envelope	Sent
4/29/2024 | 01:55:06 pm	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Hans Lisserkers [hans.lisserkers@niam.com]	Sent
4/29/2024 | 01:55:06 pm	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Henrik Gerdin [henrik.gerdin@niam.com]	Sent
4/29/2024 | 01:55:06 pm	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Ola Kolmert [ola.kolmert@niam.com]	Sent

Language	IP	Source
English (us)	217.151.193.46	api
English (us)	217.151.193.46	api
English (us)	147.161.188.91	web
En-gb	147.161.188.91	web
En-gb	147.161.188.91	web
En-gb	147.161.188.91	web
En-gb	147.161.188.91	web
En-gb	147.161.188.91	web
En-gb	147.161.188.91	web

20246033992

Time	User	Action	Activity	Status
4/29/2024 | 01:55:33 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Sent
4/29/2024 | 01:55:35 pm	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Sent
4/29/2024 | 01:55:41 pm	Ardita Rroshi	Printable Copy Delivered	Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope	Sent
4/29/2024 | 01:56:44 pm	Henrik Gerdin	Opened	Henrik Gerdin opened the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Sent
4/29/2024 | 01:57:23 pm	Henrik Gerdin	IDCheck Passed	Passed ID Check for Henrik Gerdin	Sent
4/29/2024 | 01:57:36 pm	Henrik Gerdin	Viewed	Henrik Gerdin viewed the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Sent
4/29/2024 | 02:02:22 pm	Henrik Gerdin	Signed	Henrik Gerdin signed the envelope	Sent
4/29/2024 | 03:16:21 pm	Ola Kolmert	Opened	Ola Kolmert opened the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Sent
4/29/2024 | 03:16:47 pm	Ola Kolmert	IDCheck Passed	Passed ID Check for Ola Kolmert	Sent
4/29/2024 | 03:16:59 pm	Ola Kolmert	Viewed	Ola Kolmert viewed the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Sent

Language	IP	Source
English (us)	147.161.188.91	web
En-gb	147.161.188.91	web
En-gb	147.161.188.91	web
English (us)	217.151.193.46	web
English	10.112.48.7	api
En	217.151.193.46	web
En	217.151.193.46	web
English (us)	217.151.193.46	web
English	10.112.48.7	api
En	217.151.193.46	web

20240605393

Time	User	Action	Activity	Status
4/29/2024 | 03:17:05 pm	Ola Kolmert	Signed	Ola Kolmert signed the envelope	Sent
4/29/2024 | 05:18:24 pm	Hans Lisserkers	Opened	Hans Lisserkers opened the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Sent
4/29/2024 | 05:18:46 pm	Hans Lisserkers	IDCheck Passed	Passed ID Check for Hans Lisserkers	Sent
4/29/2024 | 05:19:01 pm	Hans Lisserkers	Viewed	Hans Lisserkers viewed the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Sent
4/29/2024 | 05:20:04 pm	Hans Lisserkers	Signed	Hans Lisserkers signed the envelope on mobile	Sent
4/29/2024 | 05:20:07 pm	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Fredric Hävrén [fredric.havren@se.ey.com]	Sent
4/29/2024 | 07:09:47 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Sent
4/29/2024 | 07:09:49 pm	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Sent
4/29/2024 | 08:35:28 pm	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Sent
4/29/2024 | 08:36:12 pm	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Sent

Language	IP	Source
En	217.151.193.46	web
Svenska	90.224.165.141	web
English	10.112.48.7	api
En	90.224.165.141	web
En	90.224.165.141	web
En	90.224.165.141	web
English (uk)	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
English (us)	147.161.188.114	web
English	10.112.48.7	api

2024-05-29

Time	User	Action	Activity	Status
4/29/2024 | 08:36:32 pm	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Sent
4/29/2024 | 08:36:45 pm	Fredric Hävrén	Signed	Fredric Hävrén signed the envelope	Sent
4/29/2024 | 08:41:14 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Completed
4/29/2024 | 08:41:16 pm	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Completed
4/29/2024 | 08:41:48 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Completed
4/29/2024 | 08:41:51 pm	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Completed
4/29/2024 | 09:37:30 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Completed
4/29/2024 | 09:37:33 pm	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Completed
4/29/2024 | 09:37:41 pm	Ardita Rroshi	Printable Copy Delivered	Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope	Completed
4/29/2024 | 09:38:13 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(ÅR Niam VI Neapel 3 Holding AB 2023.pdf; 2023 RB Niam_VI_Neapel_3 Holding AB.pdf)]	Completed

Language	IP	Source
En	147.161.188.114	web
En	147.161.188.114	web
English (uk)	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
English (uk)	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
English (us)	147.161.188.106	web
En-gb	147.161.188.106	web
En-gb	147.161.188.106	web
English (us)	40.94.95.23	web

2024-00539-ED

Time	User	Action	Activity	Status
4/30/2024 | 08:04:51 am	Marie Westin	Printable Copy Delivered	Marie Westin received a printable copy of the envelope	Completed

20240505039074

Language	IP	Source
English (us)	217.151.193.46	api

20240805599925

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919001731

Styrelsen för

NIAM VI Holding AB

Org. nr. 556993-6031

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncernen	3
Balansräkning koncernen	4
Förändring av eget kapital koncernen	5
Kassaflödesanalys koncernen	6
Resultaträkning moderbolaget	7
Balansräkning moderbolaget	8
Förändring av eget kapital moderbolaget	8
Kassaflödesanalys moderbolaget	9
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	10

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017732

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 åttonde 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 2023 har Niam VI avyttrat bostadsrättsföreningen Södra Parken 1. Det har även varit några mindre justeringar av tidigare försäljningar i samma portfölj.

Koncernens resultat och ställning

Översikt, Teur	2023	2022	2021
Hyresintäkter	27 960	48 956	63 438
Totalresultat	-44 543	31 477	83 293
Balansomslutning	515 280	685 020	1 002 955

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	251 676 044
Erhållet aktieägartillskott	44 010 147
Återbetalda tillskott	-84 926 611
Lämnad utdelning	-109 115
Fusionsresultat	21 960 298
Periodens resultat	-35 076 905
	197 533 858

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	197 533 858
	197 533 858

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.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240901733

Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	*Not*	*2023*	*2022*
Hyresintäkter	2	27 960	48 956
Fastighetskostnader	3	-13 608	-19 421
Driftöverskott		14 352	29 535
Övriga kostnader	4	-1 930	-3 665
Vinst vid försäljning av fastigheter	5	3 496	41 247
Orealiserade värdeförändringar	9	-61 701	-19 909
Likvidationsresultat		-77	6
Nettoresultat fastigheter		-58 282	21 344
Rörelseresultat		-45 860	47 214
Finansiella intäkter	6	7 832	4 489
Finansiella kostnader	6	-15 015	-18 714
Finansnetto		-7 183	-14 225
Resultat före skatt		-53 043	32 989
Skatt på årets resultat	7	3 007	8 994
Årets resultat		-50 036	41 983

Övrigt totalresultat

	2023	*2022*
Periodens resultat	-50 036	41 983
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens	5 493	-10 506
Övrigt totalresultat	5 493	-10 506
Periodens totalresultat	-44 543	31 477

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

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017734

Balansräkning koncernen

per 31 december

Teur	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	8	502	653
Förvaltningsfastigheter	9,11	424 300	452 963
Uppskjutna skattefordringar	13	398	3 012
Summa anläggningstillgångar		425 200	456 628
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	10	–	37 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 875	1 780
Derivat	22	–	1 369
Hyresfordringar och övriga kortristiga fordringar	14	61 552	148 919
Spärrade medel	15	6 635	2 929
Kassa och bank	15	20 018	35 442
Summa omsättningstillgångar		90 080	228 392
SUMMA TILLGÅNGAR		515 280	685 020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		6	6
Övrigt tillskjutet kapital		110 044	150 220
Balanserad vinst		109 830	155 223
Summa eget kapital		219 880	305 449
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	24 826	26 983
Långfristiga skulder till koncernföretag		–	47 168
Leasingskulder	11	44 548	42 055
Uppskjuten skatteskuld	13	1 685	8 810
Övriga långfristiga skulder	18	17	–
Summa långfristiga skulder		71 076	124 996
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	144 830	181 951
Kortfristiga skulder till koncernföretag		47 233	13 356
Derivat	22	259	–
Leverantörskulder och övriga kortfristiga skulder	19	23 467	53 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	8 535	5 682
Summa kortfristiga skulder		224 324	254 575
Summa skulder		295 400	379 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		515 280	685 020

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919011735

Förändring av eget kapital, koncernen

Teur	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
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
Aktieägartillskott		44 010			44 010
Återbetalning aktieägartillskott		-84 186			-84 186
Utdelning				-850	-850
Omräkningsdifferens			5 493		5 493
Årets resultat				-50 036	-50 036
Eget kapital 2023-12-31	6	110 044	-15 777	125 607	219 880

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

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017736

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	*Not*	*2023*	*2022*
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-53 043	32 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivning inventarier	8	163	130
Avskrivning låneuppläggningsavgifter	6	510	297
Resultat från omvärdering av fastigheter	9	61 701	19 909
Resultat från omvärdering av leasingtillgång	6	-28	17
Justering för vinst/förlust på sålda fastigheter	5	-3 496	-41 247
Avsättningar för räntefinansieringskostnad	6	9 260	16 196
Resultat från omvärdering av derivat	*6*	1 650	-2 557
Kursvinster/förluster	6	-5 505	298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 212	26 032
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring fordringar		3 045	-4 333
Förändring kortfristiga skulder		5 822	-10 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		20 079	11 470
Betalda räntor		-9 578	-24 238
Erhållna räntor		217	484
Erhållen skatt		154	207
Betald skatt		-1 953	-1 830
Kassaflödet från den löpande verksamheten		8 919	-13 907
Investeringsverksamheten			
Investeringar och förvärv av fastigheter	9,10	-29 929	-34 014
Avyttring fastigheter		4 290	242 055
Förvärv inventarier	8	-12	-11
Avyttring inventarier		–	363
Försäljning /(Förvärv) av derivat		–	790
Interna långefordringar		278	40 597
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 373	249 780
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		44 010	22 932
Amortering aktieägarlån		–	-88 861
Upptagna lån	17	88 146	20 278
Amortering lån	17	-126 492	-219 931
Inbetalning medlemskapital till bostadsrättsförening		–	43 876
Utdelning till minoritet		-109	–
Återbetalning tillskott till minoritet		-741	–
Återbetalning lån till minoritet	17	-246	–
Utbetalningar avseende den nominella delen av leasingskulden		73	21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 641	-221 685
Årets kassaflöde		-11 813	14 188
Likvida medel vid årets början		38 371	25 419
Kursdifferens likvida medel		95	-1 236
Likvida medel vid årets slut	15	26 653	38 371

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017377

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	*Not*	*2023*	*2022*
Övriga kostnader	4	-151	-153
Rörelseresultat		-151	-153
Finansiella intäkter	6	15 519	69 868
Finansiella kostnader	6	-47 382	-37 137
Finansnetto		-31 863	32 731
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-3 064	-539
Resultat före skatt		-35 078	32 039
Skatt på årets resultat	7	-	-
Årets resultat		-35 078	32 039

Övrigt totalresultat

Periodens resultat	-35 078	32 039
Övrigt totalresultat	–	–
Totalt övrigt totalresultat	–	–
Totalt övrigt totalresultat för året	-35 078	32 039

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017 38

Balansräkning moderbolaget

per 31 december

Teur	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	12	195 697	279 476
Fordringar hos koncernföretag		66 267	268
Summa anläggningstillgångar		261 964	279 744
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		3 460	87 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 644	606
Kassa och bank	15	186	106
Summa omsättningstillgångar		5 290	88 460
SUMMA TILLGÅNGAR		267 254	368 204
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6	6
Fritt eget kapital			
Erhållet aktieägartillskott		109 304	150 220
Balanserad vinst eller förlust		123 307	69 417
Årets resultat		-35 078	32 039
Summa eget kapital		197 539	251 682
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	442	688
Summa långfristiga skulder		442	688
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		68 557	115 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	716	516
Summa kortfristiga skulder		69 273	115 834
Summa skulder		69 715	116 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 254	368 204

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Teur	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
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
Aktieägartillskott		44 010	–	44 010
Återbetalning aktieägartillskott		-84 926		-84 926
Lämnad utdelning			-109	-109
Fusionsresultat			21 960	21 960
Årets resultat			-35 078	-35 078
Eget kapital 2023-12-31	6	109 304	88 229	197 539

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

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017 39

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	*Not*	*2023*	*2022*
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-35 078	32 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Nettoavsättning för räntefinansiering	6	-1 864	-77 081
Kursvinster/förluster	6	1 574	-1 014
Nedskrivning aktier i dotterbolag	6	45 300	36 393
Utdelning från dotterbolag	6	-13 172	–
		-3 240	-9 663
Erhållen ränta		759	4 681
Erlagd ränta		-44	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 525	-4 982
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-2 481	254
Förändring av kortfristiga skulder		5 913	5 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		907	985
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott	12	-43 981	-26 059
Förändring av långfristiga fordringar		240	2 267
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43 741	-23 792
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		44 010	22 932
Återbetalning aktieägartillskott		-741	–
Förändring av långfristiga skulder		-246	-152
Lämnad utdelning		-109	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		42 914	22 780
Årets kassaflöde		80	-27
Likvida medel vid årets början		106	133
Likvida medel vid årets slut	15	186	106

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017 40

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 16830 som moderbolag.

Syftet med bolagets verksamhet ar 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 2023 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 tolkningaran 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 tillampats 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 att realiseras, eller som förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller regleras mindre än tolv månader från balansdagen.

Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Ledningen känner inte till några vasentliga 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

Att 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 utfallet 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 hänförbart till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki. Underliggande faktorer for nivå 3 är ej obeserverbara faktorer för tillgångar eller skulder.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017741

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om för- och nackdelar i samband med ägandet över tillgångens förvantade 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 vakanser, 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 kategori 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 omsättningstillgång i balansräkningen.
Utvecklingsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av vård- och omsorgsbostäder, bostadsratter och småhus.

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

Beträffande 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 fastigherna på ett skatteeffektivt satt och delvis på grund av tidsfaktorn.

Nya och ändrade redovisningsprinciper och tolkningar som har tillämpats från och med 2023

Följande IFRS-standarder, som träder i kraft den 1 januari 2023, har noterats och beaktats
a) ha inverkan på fondens finansiella rapporter som beskrivs i not 1 i denna rapport:
Ändringar i IAS 1 och IFRS Practice Statement 2 - Upplysningar om redovisningsprinciper
Ändringar i IAS 12 - Uppskjuten skatt hänförlig till tillgångar och skulder som härrör från en enskild transaktion
b) har ingen väsentlig inverkan på fondens finansiella rapporter:
IFRS 17 - Försäkringsavtal
Ändringar i IAS 8 - Definition av uppskattningar för redovisningsändamål

IFRS-standarder som träder i kraft 2024
Följande IFRS-standarder, som träder i kraft den 1 januari 2024, har noterats och beaktats
a) ha väsentlig påverkan på fondens finansiella rapporter:
Ändringar i IAS 1 - Långfristiga skulder med kovenanter
Ändringar i IAS 1 - Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga
b) utan väsentlig påverkan på fondens redovisning och finansiella ställning:
Ändringar i IFRS 16 - Leasingskuld vid försäljning och leaseback
Ändringar i IAS 7 och IFRS 7 - Leverantörsfinansiering

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.

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.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919011742

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar räkenskaperna för moderbolaget och dess dotterbolag per den 31 december 2023. 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

Dotterforetag är de företag (inklusive special purpose entities) som kontrolleras av moderföretaget. Kontroll foreligger 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 an euro omräknas till balansdagens kurs. Omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen. Icke-monetära tillgångar och skulder omräknas till historisk kurs vid transaktionstillfället. 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 dotterföretag (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 aganderätten, 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 erlaggas för att överföra en skuld i en "normal" transaktion mellan marknadsaktörer vid tillfället då värdering görs. Vardering till verkligt värde är baserat på antagandet att den marknad som avses är den primara marknad som tillgången eller skulden handlas på. Om en sådan marknad inte finns ska i stället den mest förmånliga marknaden användas.

En annan förutsättning ar att verkligt värde är marknadsbaserat och inte företagsbaserat, det vill säga de antaganden som används vid vardering ska vara de antaganden marknadsaktörerna skulle gora och inte det enskilda företagets bedomning.

För exempelvis icke-finansiella tillgångar innebär detta att det enskilda foretagets syfte med innehavet inte beaktas utan att det är de antaganden bland marknadsaktörer som maximerar högst värde for 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 varde, 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 värderingstidpunkten.
Nivå 2
Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka ar direkt eller indirekt observerbara for tillgångar och skulder.
Nivå 3
Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919019743

Finansiella instrument

Derivatinstrument

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra sin exponering mot valuta- och ränterisker som harrör från operationella och finansiella aktiviteter samt investeringsverksamheten. I enlighet med koncernens finanspolicy innehas 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 varde Derival 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 nar 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.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240901901744

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 värderingen avser. Verkligt värde baseras på marknadsvärde, vilket utgörs av det värde som en fastighet kan avyttras till på värderingsdagen 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 underhålls-kostnader. 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 nedan.

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 hänförbara 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 omsättningstillgångar 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 avyttrings-intäkten 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.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017745

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 kontraktsenliga 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 kontraktsenliga 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 förenklingsregler för kundfordringar och kontraktstillgångar samt leasingfordringar. Förenklingssregeln 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 intäktsredovisning. Modellen bygger på principen att intäkter ska redovisas när en vara eller tjänst har överförts 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 intäktsredovisning:
1. Identifiera kontrakt
2. Identifiera kontraktens prestationsåtaganden
3. Fastställ 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 inbegriper 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 innebar 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 sammantaget och därför görs ingen allokering mellan olika kostnadsslag.

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 förvaltningsfastigheten 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.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017746

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 riskerna 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 fördelad 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 kostnadsförs betalda 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), ränteintäkter, utdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen.

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

Utdelningsintäkter
Utdelningsintäkt redovisas den dag då rätten att erhålla betalning fastställts.

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 skulders skattemässiga och bokförda värden på balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattemässiga temporära skillnader, utom för:
- de fall där den uppskjutna skatteskulden uppstått i samband med goodwill eller om en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv 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 uppstått i samband med en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet; och
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv 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.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017747

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 mervärdeskatt 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 ägt 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 utflode 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 försäljning 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 upprättade enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i dotterbolag
Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I det fall bokfört värde överstiger dotterbolagens 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 bokslutsdisposition 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.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017 48

Not 2 Hyresintäkter

Koncernen	*2023*	*2022*
Bruttohyresintäkter	21 340	37 064
Ersättning från hyresgäster	6 620	11 892
	27 960	**48 956**

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. Hyresavtal som avser kontor- och handelsfastigheter har återstående löptider upp till 10 år. Vanligtvis inkluderar hyresavtalen klausuler som stipulerar årliga omräkningar av hyran kopplat till konsumentprisindex inom vissa ramar.

Framtida lägsta hyresfordringar under ej uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per 31 december till:	*2023*	*2022*
Inom ett år	22 004	18 994
1-5 år	56 717	47 120
Mer än 5 år	12 194	10 766
	90 915	**76 880**

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

Not 3 Fastighetskostnader

Koncernen	*2023*	*2022*
Fastighetsskötsel	-1 373	-2 467
Försäkringspremier	-183	-220
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-2 509	-3 550
Driftskostnader, renhållning	-4 260	-6 966
Arrende	–	-15
Fastighetsförvaltning	-695	-923
Serviceavgifter	-893	-846
Säkerhet	-646	-793
Annonsering/reklam	-201	-522
Ej återvunnen moms	-19	-49
Reparationer och underhåll	-2 427	-1 898
Övriga fastighetsomkostnader	-402	-1 172
Fastighetskostnader	**-13 608**	**-19 421**

Not 4 Övriga kostnader

Koncernen	*2023*	*2022*
Revisions- och konsultkostnader	-562	-1 094
Förvaltningsuppdrag	-354	-691
Uthyrningsarvode	-353	-1 162
Avskrivning av inventarier	-163	-130
Kostnader för fondservice	-15	-105
Kostnader för projektutveckling	-123	-274
Övriga kostnader	-360	-209
Övriga kostnader	**-1 930**	**-3 665**

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017 49

Upplysning om revisionsarvode		
Arvode och kostnadsersättning		
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-261	-241
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-37	-10
Skatterådgivning	-30	-50
Övriga tjänster	-6	0
Totalt arvode	**-334**	**-301**

Moderbolaget	*2023*	*2022*
Revisions- och konsultkostnader	-151	-153
	-151	**-153**

Upplysning om revisionsarvode		
Arvode och kostnadsersättning		
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-82	-64
Totalt arvode	**-82**	**-64**

Not 5 Vinst vid försäljning av fastigheter/verksamheter

Koncernen	*2023*	*2022*
Försäljningsintäkter - brutto	51 665	426 040
Bokfört värde sålda tillgångar	-47 951	-383 808
Försäljningskostnader	-218	-985
Vinst vid försäljning av förvaltningsfastigheter	**3 496**	**41 247**

Not 6 Finansnetto

Koncernen	*2023*	*2022*
Ränteintäkter	208	11
Ränteintäkter från koncernbolag	1 823	616
Valutakursvinst	5 505	–
Värdeförändring räntederivat	–	2 557
Realiserad vinst räntederivat	–	790
Verkligt värde nyttjanderättstillgångar	28	–
Koncernbidrag	–	515
Övriga finansiella intäkter	268	–
Finansiella intäkter	**7 832**	**4 489**
Räntekostnader	-7 024	-6 735
Räntekostnader till koncernbolag	-3 710	-9 027
Värdeförändring räntederivat	-1 650	–
Verkligt värde nyttjanderättstillgångar	–	-17
Valutakursförlust	–	-298
Bankkostnader	-24	-41
Avskrivning aktiverade lånekostnader	-510	-297
Räntekostnader leasing	-1 504	-1 329
Övriga finansiella kostnader	-593	-970
Finansiella kostnader	**-15 015**	**-18 714**
Finansnetto	**-7 183**	**-14 225**

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017S0

Räntekostnader kommer främst från kreditinstitut. Ränteintäker och räntekostnader från/till koncernbolag avser bolag där Niam VI Holding AB ingår som dotterbolag. Bankkostnader, värdeförändringen på ränteswap och räntekostnader är hänförligt till finansiering av fastigheterna.

Moderbolaget	*2023*	*2022*
Ränteintäkter	2 347	605
Valutakursvinst	–	1 014
Utdelning koncernbolag	13 172	68 249
Finansiella intäkter	**15 519**	**69 868**
Räntekostnader	-483	-742
Bankkostnader	-1	-1
Valutakursförluster	-1 574	–
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-45 300	-36 393
Försäljning av andelar i dotterbolag	-24	–
Finansiella kostnader	**-47 382**	**-37 137**
Finansnetto	**-31 863**	**32 731**

Not 7 Skatt på årets resultat

Koncernen	*2023*	*2022*
Aktuell skatt		
Aktuell skatt innevarande år	-1 202	-1 769
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	17	2
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, byggnader	4 340	10 146
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, finansiella instrument	261	-490
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, övrigt	-409	1 105
Redovisad skatt	**3 007**	**8 994**

Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	%	-53 043	%	32 989
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	-20,6%	10 927	-20,6%	-6 796
Effekt av skattesats i andra länder	0,3%	-157	-0,1%	-29
Ej avdragsgilla kostnader	13,9%	-7 367	-4,5%	-1 483
Ej skattepliktiga intäkter	-1,3%	694	5,2%	1 702
Ej skattepliktiga intäkter avseende försäljning av andelar i dotterbolag	0,0%	23	48,7%	16 069
Förändring av skattemässiga underskottsavdrag	2,1%	-1 130	-1,4%	-471
Justering för tidigare år	0,0%	17	0,0%	2
		3 007		**8 994**

Skattesatsen i Danmark uppgick till 22% för räkenskapsåret 2023 och 2022.
Skattesatsen i Sverige uppgick till 20,6% för räkenskapsåret 2023 och 2022.
Skattesatsen i Finland uppgick till 20% för räkenskapsåret 2023 och 2022.
Skattesatsen i Polen uppgick till 19% för räkenskapsåret 2023 och 2022.

Not 8 Inventarier

Koncernen	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Anskaffningsvärde		
Per den 1 januari	2 308	4 980
Investeringar	12	11
Försäljningar	–	-2 683
Per 31 december	**2 320**	**2 308**
Avskrivningar		
Per den 1 januari	-1 655	-3 741
Försäljningar	–	2 217
Avskrivningar för perioden	-163	-130
Per 31 december	**-1 818**	**-1 655**
Redovisat värde		
Per 31 december	**502**	**653**

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017S1

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Per den 1 januari	410 875	784 455
Investeringar	26 006	12 449
Försäljningar	-7 244	-351 196
Övriga justering hänförliga till föregående år	349	--
Orealiserade värdeförändringar	-61 701	-19 909
Omräkningsdifferenser	11 467	-14 924
Per 31 december	**379 752**	**410 875**

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

Koncernen hade per 31 december 2023 väsentliga åtaganden om pågående projekt:
Stockholm Harbor Front Development
Det finns ett entreprenadavtal uppskattat till 13,7 miljoner Eur med Novogruppen för invändig renovering av hotellet och ett annat kontrakt med Scandifront för byte av glas på ca 0,6 miljoner Eur.
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 Castle 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 A/S och Colliers i Polen per 31 december 2023. 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 hänförbart 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 prognosticerade 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, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid 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 bruttointäkter 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 frånddrag i förhållande till gällande hyra.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240901752

Väsentliga antagande i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell.

Typ	Diskonterings-ränta	Faktisk hyra €/m²	Uppskattat hyresvärde per m²	Initial direkt-avkastning	Direkt-avkastning	Inflation	Långtids vakansgrad
Kontor	7,5%	104	175	2,4%	6,3%	2,0%[1]	8.0%[2]

[1]Värderingsmodellen av fastigheterna i Polen exkluderar det specifika antagangdet om inflation. Risken förknipped med inflation har inkluderats i diskonteringsräntan.

[2]I Polens värderingsmodell exkluderas långtidsvakans.

Inga tillgångar av obebyggd mark är inkluderade i tabellen ovan.
De värderingsmetoder som använts är Discounted Cash Flow metoden (DCF) samt Direkt capitalisering (DC). Värderarna är kvalificerade antingen som MRICS (Member of Royal Institution of Chartered Surveyors) eller AKA (auktoriserad fastighetsvärderare).

Värderingsprocessen

Värderingarna av fastigheterna sker minst årligen utifrån värderingsrapporter framtagna 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 fastighets-förvaltningsavdelningen.

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 bekraftas 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 +/- 19 miljoner Eur innebärande ett fastighetsvärde i intervallet 361,4 - 399,4 miljoner Eur.

2023	Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% förändring i direktavkastning	+/-5% förändring i marknadshyra
Kontor		-31,2/+36,0	+18,1/-18,0

2022	Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% förändring i direktavkastning	+/-5% förändring i marknadshyra
Kontor		-35,1/+42,1	+23,5/-23,2

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

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919001753

Not 10 Utvecklingsfastigheter

Koncernen	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Per den 1 januari	37 953	50 268
Tillägg	3 933	21 565
Försäljningar	-40 705	-32 581
Valutakursomräkning	-1 181	-1 299
Per 31 december	**–**	**37 953**

Per den 31 december 2023, har koncernen ej några åtaganden kopplade till ombyggnationer av fastigheter.

Näsby Castle Residential Development

Utvecklingsfastigheter för Näsby Castle Residential Development omklassificerades från förvaltningsfastigheter i december 2018, eftersom de nya fastigheterna för utveckling av bostadsfastigheter hade bildats. Niams plan var att utveckla området för bostäder samt seniorboende. Södra Parken 1 såldes under 2023, vilket var den sista bostadsfastigheten i portföljen.

Not 11 Leasing

Koncernen	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Tillgångar		
Per 1 den januari	42 088	44 512
Förändring av verkligt värde under året	28	-17
Omklassificering	1 741	720
Valutakursdifferens	691	-3 127
Per den 31 december	44 548	42 088
Skulder		
Per 1 den januari	42 055	44 489
Betalningar	-1 431	-1 308
Ränta	1 504	1 329
Omklassificering	1 741	720
Valutakursdifferens	679	-3 175
Leasingskuld per den 31 december	44 548	42 055

Koncernen har tomträtter. Innan införandet av IFRS 16 klassades leasingkontrakten vid start som operationell leasing. Leasingperioderna uppger för Green2Day till 80 år, High5ive 66 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 2023
1) Right of use-tillgångar om 44,548 TEUR har identifierats och presenterats för sig ovan.
2) Ytterligare leasskulder om 44,548 TEUR har identifierats och presenterats ovan.
3) Förskottsbetalningar om 356 TEUR tillhörande leasing har specificerats.
4) Uppskjuten skatteskuld för både tillgångar och skulder har bokats och redovisas i not 13.
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 leasingsavtalet.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017S4

Not 12 Aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget					*2023-12-31*	*2022-12-31*
			Andelar			
Dotterbolag	*Org. nr.*	*Säte*	*Antal*	*Andelar*	*Bokfört värde*	*Bokfört värde*
Niam VI Finland Retail AB	556993-6056	Stockholm			–	50 921
Niam VI Service AB	559015-0453	Stockholm	500	100%	28	28
Niam VI Auroris Holding I AB	559017-0956	Stockholm	500	100%	16 579	16 579
Niam VI Keilaniemi Holding AB	559031-9769	Stockholm			–	31 809
Niam VI Denmark Holding 2 AB	559076-3362	Stockholm	6 500	100%	18 441	19 393
Niam VI Näsbypark Holding AB	559059-9972	Stockholm	50 000	100%	51 285	49 901
Niam VI Neapel Holding AB	559051-3205	Stockholm	50 000	100%	47 988	55 557
Niam VI Poland Holding AB	559130-4810	Stockholm	6 500	100%	61 108	55 288
Niam VI Gamlas Plot 10 Upper Holding OY	2711202-9	Helsingfors	2 500	100%	268	–
					195 697	**279 476**

Moderbolaget	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	362 798	341 030
Aktieägartillskott	43 981	26 059
Försäljning	–	-4 291
Fusion, avgår	-94 481	–
Fusion, tillkommit	269	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**312 567**	**362 798**
Ingående nedskrivningar	-83 322	-46 929
Fusion	11 752	–
Årets nedskrivningar	-45 300	-36 393
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-116 870**	**-83 322**
Bokfört värde	**195 697**	**279 476**

Not 13 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:

	2023-12-31	*2022-12-31*
Uppskjuten skatteskuld		
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	-1 593	-8 463
Omvärdering av derivat (swap) till verkligt värde	–	-264
Latent skatt leasing	-9 012	–
Latent skatt leasing (omförd till latent skattefordran)	9 012	–
Övrigt	-92	-83
	-1 685	**-8 810**
Uppskjutna skattefordringar		
Omvärdering av derivat (swap) till verkligt värde	39	–
Temporära skillnader på fastigheter	–	913
Latent skatt leasing	9 012	–
Latent skatt leasing (omförd till latent skatteskuld)	-9 012	–
Underskottsavdrag	359	2 099
	398	**3 012**

Det totala underskottsavdraget för koncernen uppgår till 20 728Teur (19 239 Teur) och finns tillgängligt enligt tabellen nedan för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Förfallodatum - Underskottsavdrag

	Aktiverade i balansräkningen, 2023	Ej aktiverade i balansräkningen,
2028-12-31	–	254
Obestämd tid	–	20 474
TOTAL	–	20 728

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017S5

Not 14 Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Hyresfordringar, netto	1 063	1 305
Kundfordringar, netto	482	310
Skattefordringar	561	147
Momsfordringar	2 737	2 429
Hyresrabatter	668	873
Fordran för skatt som betalas ut i januari 2024, (Stockholm Harbour Front Development)	904	–
Fordran, försäkring och skatt (Copenhagen Office Portfolio)	783	417
Fordran mot samfällighetsförening för byggnation garage	–	4 030
Fordran koncernbidrag Niam VI Keilaniemi Oy	–	515
Fordran på Niam VI Nordic LP	–	84 398
Fordran på Niam VI Lux Sarl	54 151	54 151
Fordran på Niam VI Keilaniemi Oy	121	121
Övriga kortfristiga fordringar	82	223
	61 552	**148 919**

Osäkra hyresfordringar - förändring under året	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Osäkra hyresfordringar vid årets början	-18	-11
Avsättningar för befarade kundförluster	19	-8
Omräkningsdifferenser	-1	1
Summa osäkra hyresfordringar	**–**	**-18**

Hyresfordringar, netto

Antal dagar sedan fakturan utfärdades:	*2023-12-31*	*2022-12-31*
- - 30 dagar	855	1 088
- 31 - 60 dagar	29	-16
- 61 - 90 dagar	6	16
- 91 - dagar	173	217
	1 063	**1 305**

Kundfordringar, netto

Antal dagar sedan fakturan utfärdades:	*2023-12-31*	*2022-12-31*
- - 30 dagar	382	277
- 31 - 60 dagar	2	12
- 61 - 90 dagar	–	3
- 91 - dagar	98	18
	482	**310**

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017S6

Not 15 Kassa och bank

Koncernen	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Spärrade medel	6 635	2 929
Kassa och bank	20 018	35 442
	26 653	**38 371**

Moderbolaget	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Kassa och bank	186	106

Ränta erhålls på bankmedel utifrån en rörlig avistaräntesats. Verkligt värde på bankmedel uppgår till 26 653 Teur (38 371 Teur) i koncernen och till 186 Teur (106 Teur) i moderbolaget. 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		251 676 044
Erhållna aktieägartillskott		44 010 147
Återbetalda aktieägartillskott		-84 926 611
Lämnad utdelning		-109 115
Fusionsresultat		21 960 298
Periodens resultat		-35 076 905
	Euro	197 533 858

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs		197 533 858
	Euro	197 533 858

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017S7

Not 17 Räntebärande skulder

Koncernen	Effektiv räntesats %	Förfallodag	*2023-12-31*	Effektiv räntesats %	Förfallo-dag	*2022-12-31*
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut						
Banklån med säkerhet	1,9%	2026	24 384	1,4%	2026	26 275
Övriga lån	8,0%	2025	167	8,0%	2025	167
Övriga lån	8,0%	2026	149	8,0%	2026	224
Övriga lån	8,0%	2030	84	8,0%	2027	153
Övriga lån	8,0%	2031	42	8,0%	2028	–
Övriga lån			–	8,0%	2029	–
Övriga lån			–	8,0%	2030	101
Övriga lån			–	8,0%	2031	42
			24 826			26 963
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut						
Banklån med säkerhet	6,6%	2024	44 174	2,6%	2023	180 014
Banklån med säkerhet	6,0%	2024	5 460	1,4%	2023	2 000
Banklån med säkerhet	6,2%	2024	93 648			
Banklån med säkerhet	1,9%	2024	1 914			
Övriga lån	8,0%	2024	–			
Kapitaliserade upplåningskostnader			-365			-63
			144 830			181 950
Totala räntebärande skulder						
efter avdrag för kapitaliserade upplåningskostnader			169 656			208 913
Kapitaliserade upplåningskostnader			365			63
Totala räntebärande skulder, brutto			**170 021**			**208 976**
Justering för kapitaliserade upplåningskostnader			-365			-63
Totala räntebärande skulder, netto			**169 656**			**208 913**

Skulder till koncernföretag uppgår till 47 233 Teur (47 168 Teur) och löper med en ränta på 8%.

Generella lånevillkor	Procent	Genomsnittlig ränta per balansdagen (Inklusive marginal)	Lånebelopp
Rörligt	35%	6,1%	59 173
Fast t.o.m. 2024	53%	0,1%	89 456
Fast t.o.m. 2026	12%	1,1%	20 950
Total	100%	5,6%	169 579

	Räntetak			**Ränteswap**		
Förfallotidpunkter	Nominellt belopp	Lösen-ränta	Marknads-värde	Nominellt belopp	Lösen-ränta	Marknads-värde
2024	–	0,0%	–	89 456	4,1%	-261
Total	–	0,0%	–	89 456	4,1%	-261

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017S8

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter	2022	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande				2023
Koncern			Omklassificering	Förvärv	Valutakursförändringar	Avskrivningar	
Långfristig skuld	26 963	-2 137	–	–	–	–	24 826
Kortfristig skuld	182 014	-36 455	–	–	-364	–	145 195
Aktiverade upplåningskostnader	-63	–	-535	–	-277	510	-365
Totala skulder från finansiella aktiviteter	**208 914**	**-38 592**	**-535**	**–**	**-641**	**510**	**169 656**

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter	2021	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande				2022
Koncern			Omklassificering	Förvärv	Valutakursförändringar	Avskrivningar	
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**

Lånekovenanter

Det förekommer lånekovenanter gällande belåningsgrad (LTV) och räntetäckningsgrad (ICR). Koncernen uppfyller alla lånekovenanter och även övriga villkor under låneavtalen.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017S9

Not 18 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Övriga långfristiga skulder i Polen	17	–
	17	–

Not 19 Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

Koncernen	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Leverantörsskulder	3 095	1 117
Inkomstskatteskulder	647	796
Mervärdesskatteskulder	252	702
Depositioner från hyresgäster	3 426	3 271
Upplupna räntekostnader koncernbolag	15 857	–
Inbetalat medlemskapital från lägenhetsköpare i Näsby Castle Residential Development	–	47 500
Övriga kortfristiga skulder	191	200
	23 467	53 586

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), vilken beräknas på antingen bolagsnivå eller portföljnivå för att försäkra sig om att dessa bankkrav efterlevs.
Koncernen har inte heller brustit 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 derivattransaktioner, 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 tillträde i i förvärvs- och avyttringsprocesserna. En nedgång på 5% i SEK mot Eur skulle innebära ett negativt resultat på ca 4,0 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.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

202409190176O

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 2023	*Vid begäran*	*<3 månader*	*3-12 mån*	*1-5 år*	*5 år*	***Totalt***
Räntebärande skulder	–	1 568	143 627	24 701	125	**170 021**
Ränteskulder	–	2 404	6 349	543	–	**9 296**
Skatteskulder	–	223	424	–	–	**647**
Erhållna hyresdepositioner	2 305	44	211	865	–	**3 425**
Leasingskulder	–	738	798	7 875	35 137	**44 548**
Leverantörs- och övriga skulder	849	4 127	4 106	17	–	**9 099**

Likviditetstabell

Per 31 december 2022	*Vid begäran*	*Euro*	*3-12 mån*	*1-5 år*	*5 år*	***Totalt***
Rantebärande 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**
Leverantors- och övriga skulder	399	50 107	2 629	–	–	**53 135**

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 motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk for 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 2023

Fast ränta	*Inom 1 år*	*1-2 år*	*2-3 år*	*3-4 år*	*4-5 år*	*Över 5 år*	***Totalt***
Banklån	91 069	1 612	17 725	–	–	–	**110 406**
Övriga lån	–	167	149	–	–	125	**442**

Rörlig ränta	*Inom 1 år*	*1-2 år*	*2-3 år*	*3-4 år*	*4-5 år*	*Över 5 år*	***Totalt***
Banklån	54 126	301	4 746	–	–	–	**59 173**
Övriga lån	–	–	–	–	–	–	–

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**
	–	–	–	–	–	–	

Ränteexponering

Per den 31 december 2023 skulle en ökning av kortfristiga räntesatser/inflation med 1% orsaka ett negativt resultat om ca 0,878 Meur på årsbasis.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017761

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 fastighetsskatt). 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, fastighetsskatt 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 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 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 interna processer och riskhantering samt genom tillämpning av KPI:er som redovisas för fondens förvaltningsansvarige 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	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Förbetalda hyresintäkter	1 047	1 228
Upplupna räntekostnader	1 945	837
Upplupna förvaltningskostnader	1 301	1 000
Upplupna konsultkostnader	174	175
Upplupen kostnad för tvist	1 631	–
Övriga upplupna kostnader	2 437	2 442
	8 535	5 682

Moderbolaget	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Upplupna räntekostnader	703	516
Upplupna konsultkostnader	13	–
	716	516

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017762

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 värderingstidpunkten
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 kategori av bokfört värde och verkligt värde för koncernens finansiella instrument vilka återfinns i den finansiella rapporteringen.

	Bokfört värde		Verkligt värde	
Per 31 december	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar				
Fordringar och likvida medel				
Spärrade medel	6 635	2 929	6 635	2 929
Likvida medel	20 018	35 442	20 018	35 442
Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar	61 552	148 919	61 552	148 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	759	1 780	759	1 780
Finansiella skulder				
Lån och skulder				
Externa lån, rorlig ränta	-59 173	-34 399	-59 173	-34 399
Externa lån, fast ränta	-110 406	-173 890	-110 406	-173 890
Övriga lån	-442	-688	-442	-688
Koncerninterna lån, fast ranta	-47 232	-47 168	-47 232	-47 168
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-15 857	-13 356	-15 857	-13 356
Övriga skulder	-16 145	-59 268	-16 145	-59 268
Verkligt värde i resultaträkningen				
Derivat (ranteswap)	-259	1 369	-259	1 369

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	-1 650
Ränteswap	89 456	Finansiell intäkt	–
Total	89 456		-1 650

Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar kapitaliserade lånekostnader på 365 Teur (63 Teur). Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Ledningen bedomer att kassa och banktillgodhavanden, hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder uppgår till sina bokforda värden, till följd av de korta förfallotiderna for dessa instrument.

I upplysningssyfte 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 39% fast ränta och 61% swappad ränta. Verkligt värde är baserat på marknadsvärderingar från banker och redovisas i verkligt värde tabellen. Räntenivån inkluderar marginaler vilka anses vara marknadsmassiga.

För verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter, se not 9.

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240901901763

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 % 2023	Ägarandel % 2022
Niam VI Holding AB	Sverige		
Niam VI Finland Retail AB	Sverige	–	100
Niam VI Service AB	Sverige	100	100
Niam VI Auroris Holding I AB	Sverige	100	100
Niam VI Keilaniemi Holding AB	Sverige	–	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
Gamlas Plot 10 Upper Holding Oy	Finland	100	–

Transaktioner med närstående

Newsec Asset Management AB, Newsec Asset Management AS, Newsec Advice AB, Newsec OY, Niam Project Development och Niam Fund Accounting är ett närstående bolag till Niam AB.

Under 2023 har koncernen köpt tjänster från Newsec OY för 310 Teur (502 Teur) och från Newsec Asset Management AB för 169 Teur (228 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 417 Teur (623 Teur) respektive 137 Teur (70 Teur). Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

	Niam AB	Övriga närstående
Skulder per 31 december 2023	–	81
Kostnader under 2023	1 297	2 260

	Niam AB	Övriga närstående
Skulder per 31 december 2022	2	–
Kostnader under 2022	121	2 669

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen	*2023-12-31*	*2022-12-31*
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	346 764	352 807
Aktier i dotterbolag är pantsatta	26 337	5 316
	373 101	358 123

Moderbolaget	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Aktier i dotterbolag är pantsatta	195 669	279 448
Eventualförpliktelser, bankgaranti	0	0

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

20240919001764

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
Henrik Gerdin
13FE2CA1C00D458...
Henrik Gerdin
Ordförande

DocuSigned by:
Rikard Henriksson
9C47C46C35D9429...
Rikard Henriksson
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Mårten Vesslin
85EAD5A814F04BB...
Mårten Vesslin
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Fredric Hävrén
A7F36D795838430...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017765

Building a better working world

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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

DocuSign Envelope ID: C5E9A248-EF83-4CA9-94D3-5220EF416222

20240919017766

EY

Building a better working world

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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Fredric Håvrén
A7F36D795B3843D...

Fredric Håvrén
Auktoriserad revisor