Docusign Envelope ID: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526126 93

Årsredovisning

för

Niam VI Neapel 3 Holding AB

559051-3205

Räkenskapsåret

2024

Jag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 21/5 2025
Tillika intygar jag att bolagsstämman beslutat disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Henrik Gerdin

Docusign Envelope ID: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526172695

Styrelsen för Niam VI Neapel 3 Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt 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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under 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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Företaget har under början av 2025 sålt av aktierna i Niam VI näsbypark Kommersiell 1 AB och Niam VI Näsbypark Kommersiell 2 AB.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Driftsnetto	-32	-21	-24	-23
Resultat efter finansnetto	-105 655	-279 015	-24	-23
Balansomslutning	553 168	548 957	423 660	318 164
Eget kapital	519 894	541 144	423 514	318 038

Docusign Envelope ID: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526126696

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	625 498 921
årets förlust	-105 654 660
disponeras så att	
i ny räkning överföres	519 844 261

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

Docusign Envelope ID: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526122697

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-32	-21
Rörelseresultat		**-32**	**-21**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	10
Nedskrivning aktier i DB		-105 300	-279 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323	0
Summa finansiella poster		**-105 623**	**-278 994**
Resultat efter finansiella poster		**-105 655**	**-279 015**
Årets resultat		**-105 655**	**-279 015**

Övrigt totalresultat

Årets resultat	-105 655	-279 015
Årets övriga totalresultat	0	0
Årets summa totalresultat	**-105 655**	**-279 015**

Docusign Envelope ID: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526122698

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	553 141	548 945
Summa finansiella anläggningstillgångar		**553 141**	**548 945**
Summa anläggningstillgångar		**553 141**	**548 945**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank	4	27	12
Summa omsättningstillgångar		**27**	**12**
SUMMA TILLGÅNGAR		**553 168**	**548 957**

Docusign Envelope ID: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526127699

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		625 499	820 109
Årets resultat		-105 655	-279 015
Summa fritt eget kapital		**519 844**	**541 094**
Summa eget kapital		**519 894**	**541 144**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	4,5	33 273	7 776
Upplupna kostnader		1	37
Summa kortfristiga skulder		**33 274**	**7 813**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**553 168**	**548 957**

Docusign Envelope ID: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526127700

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
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**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**50**	**541 094**	**541 144**
Aktieägartillskott		84 405	84 405
Årets resultat		-105 655	-105 655
Utgående eget kapital 2024-12-31	**50**	**519 844**	**519 894**

Docusign Envelope ID: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526127 01

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-32	-21
Erhållen ränta		0	11
		-32	**-10**
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		47	7 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**15**	**7 657**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-30 000	-404 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-30 000**	**-404 294**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		30 000	396 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**30 000**	**396 645**
Årets kassaflöde		**15**	**7**
Likvida medel i början av året		12	5
Likvida medel vid årets slut		**27**	**12**

Docusign Envelope ID: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526127702

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: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526127703

Uppskjuten inkomstskatt
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutas eller aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten 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 nedskrivnings testas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller 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: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526127704

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

	2024	2023
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

	2024	2023
	Belopp	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt	-105 655	-279 015
Skatt enligt gällande skattesats	21 765	57 477
Effekt av icke avdragsgill nedskrivning aktier i DB	-21 692	-57 475
Underskottsavdrag som ej längre redovisas som tillgång	-73	-2
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	548 945	423 655
Aktieägartillskott	109 496	404 294
Nedskrivning aktier	-105 300	-279 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**553 141**	**548 945**
Utgående redovisat värde	**553 141**	**548 945**

Docusign Envelope ID: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526127705

Dotterföretag	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Redovisat värde
Niam VI Neapel 3 AB	100%	100%	500	553 141
Niam VI Näsbypark Kommersiell 1 AB	100%	100%	50 000	0
Niam VI Näsbypark Kommersiell 2 AB	100%	100%	50 000	0
				553 141

	Org.nr.	Säte	Eget kapital	31 december 2024 Årets resultat
Niam VI Neapel 3 AB	559029-9045	Stockholm	492 965	-68 963
Niam VI Näsbypark Kommersiell 1 AB	559137-8533	Stockholm	2 355	-19 899
Niam VI Näsbypark Kommersiell 2 AB	559137-8525	Stockholm	1 033	-2 956

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: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526127706

2024-12-31

	Låne- och Hyres-fordringar	Tillgångar värderade till verlkigt värde via Årets resultat	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Likvida medel	27	-	27
Summa	**27**	**-**	**27**

2024-12-31

	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Skulder i balansräkningen			
Leverantörsskulder och andra skulder	-	33 273	33 273
Summa	**0**	**33 273**	**33 273**

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**

Ränterisk
Niam VI Neapel 3 Holding AB finansieras av eget kapital. Bolaget bedöms därmed 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: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526127 07

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
Kredit kvalitén 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 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.
Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

2024-12-31			**Förväntat kassaflöde**			
	Redovisat värde	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4-5**	**Efter år 5**
Finansiella skulder						
Övriga skulder	33 273	33 273	0	0	0	0
Summa	**33 273**	**33 273**	**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.

	2024-12-31	**2023-12-31**
Skulder till dotterbolag	33 273	7 776
	33 273	**7 776**

För lånet har ställts följande säkerheter och eventualförpliktelser:

Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	**2023-12-31**
Aktier i dotterbolag	553 141	548 945
	553 141	**548 945**

Docusign Envelope ID: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF

20250526127708

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Företaget har under början av 2025 sålt av aktierna i Niam VI näsbypark Kommersiell 1 AB och Niam VI Näsbypark Kommersiell 2 AB

Stockholm den dag som framgår av vår
elektroniska underskrift

DocuSigned by:
Henrik Gerdin
13F61E4FC06D4A4...
Henrik Gerdin
Ordförande

DocuSigned by:
6DB025827D0524BE...
Ola Rolmert

DocuSigned by:
59BFB116724E48D...
Hans Lisserkers

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

DocuSigned by:
Fredric Håvrén
A7F36D795B3843D...
Fredric Håvrén
Auktoriserad Revisor

20250526127709

Building a better working world

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: 7ZR6T-C3DTN-0187-31KQS-Q03VO-T7IFV

20250526127 10

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam VI Neapel 3 Holding AB för år 2024 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 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 signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 7ZR6T-C3DTN-O1587-31KQS-Q03VO-T7IFV

PENNEO

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

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

20250526127 11

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-28 15:05:49 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 7ZR6T-C3DTN-01S8Z-31KQS-Q03VO-T7IFV

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

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

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

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

20250526127712

docusign

Certificate Of Completion

Envelope Id: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF | Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: 25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf, ÅRS 25800 NIAM VI Ne...
Source Envelope:
Document Pages: 33 | Signatures: 8 | Envelope Originator:
Certificate Pages: 6 | Initials: 0 | Marie Westin
AutoNav: Enabled | Stureplan 3, Box 7693
EnvelopeId Stamping: Enabled | Stockholm, Stockholm 103 95
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna | marie.westin@niam.com
IP Address: 10.111.40.7

Record Tracking

Status: Original
4/28/2025 9:01:46 AM

Holder: Marie Westin
marie.westin@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Ardita Rroshi ardita.rroshi1@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	**Completed** Using IP Address: 188.149.195.219	Sent: 4/28/2025 10:12:09 AM Viewed: 4/28/2025 10:19:05 AM Signed: 4/28/2025 10:23:23 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/28/2025 10:19:05 AM
ID: c1e0cd6f-e141-4ebc-a9e4-e57d1884a032

Hans Lisserkers hans.lisserkers@niam.com Head of Project Development Niam AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Hans 59BFB416724E48D... Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 78.73.233.216	Sent: 4/28/2025 10:23:25 AM Viewed: 4/28/2025 10:39:25 AM Signed: 4/28/2025 10:39:39 AM

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: 38e94bc6-d55d-5a8b-b43f-4b029f573a60
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 10:38:59 AM

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... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 37.122.145.121	Sent: 4/28/2025 10:23:25 AM Viewed: 4/28/2025 10:29:35 AM Signed: 4/28/2025 10:30:06 AM

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: 9b889d7f-2b75-56f3-940a-5ad550e493a3
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 10:29:16 AM

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: 6DBC5822D0524BE... Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 79.142.244.234	Sent: 4/28/2025 10:23:25 AM Viewed: 4/28/2025 10:55:00 AM Signed: 4/28/2025 10:55:26 AM

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: ead52c85-0eb8-5db8-b80b-a9c7072da88b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 10:54:46 AM

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... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 213.115.65.128	Sent: 4/28/2025 10:55:29 AM Viewed: 4/28/2025 4:58:26 PM Signed: 4/28/2025 4:58:35 PM

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8fc34559-be34-5338-84e0-3f552499add1
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 4:58:07 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**

20250572612713

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/28/2025 10:12:09 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/28/2025 4:58:26 PM
Signing Complete	Security Checked	4/28/2025 4:58:35 PM
Completed	Security Checked	4/28/2025 4:58:35 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Subject
Complete with Docusign: 25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf, ÅRS 25800 NIAM VI Ne...

Document
25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf, ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf

Document Id
f07180eb-46f8-4d75-9407-5ea259f38bff

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

Date Sent
4/28/2025 | 10:12:09 am

Date Created

Status Date
4/28/2025 | 04:58:35 pm

Location

Holder

Time Zone

20250526127715

Time	User	Action	Activity	Status
4/28/2025 | 09:01:46 am	Marie Westin	Registered	The envelope was created by Marie Westin	Created
4/28/2025 | 10:12:09 am	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Ardita Rroshi [ardita.rroshi1@se.ey.com]	Sent
4/28/2025 | 10:12:30 am	Marie Westin	Archive Delivered	Marie Westin received a copy of the envelope archive	Sent
4/28/2025 | 10:18:54 am	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 | 10:19:05 am	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 | 10:19:18 am	Ardita Rroshi	Printable Copy Delivered	Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope	Sent
4/28/2025 | 10:23:23 am	Ardita Rroshi	Approved	Ardita Rroshi approved:Approve de30ba3b-4903-41cc-951c-23da1b893e99	Sent
4/28/2025 | 10:23:23 am	Ardita Rroshi	Signed	Ardita Rroshi signed the envelope	Sent
4/28/2025 | 10:23:26 am	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Hans Lisserkers [hans.lisserkers@niam.com]	Sent
4/28/2025 | 10:23:26 am	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Henrik Gerdin [henrik.gerdin@niam.com]	Sent

Language	IP	Source
English (us)	10.111.40.7	api
English (us)	10.111.40.7	api
English	192.103.123.9	web
English (uk)	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web

20250526127116

Time	User	Action	Activity	Status
4/28/2025 | 10:23:26 am	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Ola Kolmert [ola.kolmert@niam.com]	Sent
4/28/2025 | 10:28:54 am	Henrik Gerdin	Opened	Henrik Gerdin opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 | 10:29:16 am	Henrik Gerdin	IDCheck Passed	Passed ID Check for Henrik Gerdin	Sent
4/28/2025 | 10:29:35 am	Henrik Gerdin	Viewed	Henrik Gerdin viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 | 10:30:06 am	Henrik Gerdin	Signed	Henrik Gerdin signed the envelope	Sent
4/28/2025 | 10:38:17 am	Hans Lisserkers	Opened	Hans Lisserkers opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 | 10:38:59 am	Hans Lisserkers	IDCheck Passed	Passed ID Check for Hans Lisserkers	Sent
4/28/2025 | 10:39:24 am	Hans Lisserkers	Opened	Hans Lisserkers opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 | 10:39:25 am	Hans Lisserkers	Viewed	Hans Lisserkers viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 | 10:39:39 am	Hans Lisserkers	Signed	Hans Lisserkers signed the envelope	Sent

Language	IP	Source
En-gb	188.149.195.219	web
English (us)	37.122.145.121	web
English	10.112.81.137	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	78.73.233.216	web
English	10.112.81.73	api
English (us)	72.145.76.58	web
En	78.73.233.216	web
En	78.73.233.216	web

20250526127117

Time	User	Action	Activity	Status
4/28/2025 | 10:54:15 am	Ola Kolmert	Opened	Ola Kolmert opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 | 10:54:46 am	Ola Kolmert	Opened	Ola Kolmert opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 | 10:54:46 am	Ola Kolmert	IDCheck Passed	Passed ID Check for Ola Kolmert	Sent
4/28/2025 | 10:55:00 am	Ola Kolmert	Viewed	Ola Kolmert viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 | 10:55:26 am	Ola Kolmert	Signed	Ola Kolmert signed the envelope .	Sent
4/28/2025 | 10:55:30 am	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Fredric Hävrén [fredric.havren@se.ey.com]	Sent
4/28/2025 | 04:51:50 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 | 04:51:52 pm	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 | 04:52:03 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 | 04:57:26 pm	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent

Language	IP	Source
English (us)	79.142.244.234	web
English (us)	72.145.76.10	web
English	10.112.80.73	api
En	79.142.244.234	web
En	79.142.244.234	web
En	79.142.244.234	web
English (uk)	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
English (us)	52.164.204.46	web
English (us)	213.115.65.128	web

20250526127718

Time	User	Action	Activity	Status
4/28/2025 | 04:57:41 pm	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 | 04:58:07 pm	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Sent
4/28/2025 | 04:58:27 pm	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Delivered
4/28/2025 | 04:58:35 pm	Fredric Hävrén	Signed	Fredric Hävrén signed the envelope	Completed
4/28/2025 | 04:58:58 pm	Marie Westin	Archive Delivered	Marie Westin received a copy of the envelope archive	Completed
4/28/2025 | 05:23:59 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Completed
4/28/2025 | 05:24:01 pm	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Completed
4/28/2025 | 05:24:07 pm	Ardita Rroshi	Printable Copy Delivered	Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope	Completed
4/28/2025 | 05:24:11 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Completed
4/28/2025 | 05:24:18 pm	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Completed

Language	IP	Source
English (us)	40.68.201.43	web
English	10.111.81.137	api
En	213.115.65.128	web
English	192.103.123.73	web
English (uk)	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
English (us)	52.164.206.229	web
En-gb	52.164.206.229	web

20250526127 19

Time	User	Action	Activity	Status
4/29/2025 | 08:01:06 am	Marie Westin	Opened	Marie Westin opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Completed
4/29/2025 | 08:01:09 am	Marie Westin	Viewed	Marie Westin viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Completed
4/29/2025 | 08:02:03 am	Marie Westin	Archive Delivered	Marie Westin received a copy of the envelope archive	Completed

Language	IP	Source
English (us)	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	10.111.40.7	web

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248 33

Styrelsen för

NIAM VI Holding AB

Org. nr. 556993-6031

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

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: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619246834

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

Inga avyttringar har gjorts under året.

Koncernens resultat och ställning

Översikt, Teur	2024	2023	2022
Hyresintäkter	28 872	27 960	48 956
Totalresultat	-50 696	-44 543	31 477
Balansomslutning	428 811	515 280	685 020

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	197 533 858
Erhållet aktieägartillskott	14 496 196
Återbetalda tillskott	-55 769 965
Lämnad utdelning	–
Fusionsresultat	3 000
Periodens resultat	11 986 418
	168 249 507

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	168 249 507
	168 249 507

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

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248835

Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	*Not*	*2024*	*2023*
Hyresintäkter	2	28 872	27 960
Fastighetskostnader	3	-14 381	-13 608
Driftöverskott		14 491	14 352
Övriga kostnader	4	-2 185	-1 930
Vinst vid försäljning av fastigheter	5	-5	3 496
Orealiserade värdeförändringar	9	-50 078	-61 701
Likvidationsresultat		–	-77
Nettoresultat fastigheter		-50 083	-58 282
Rörelseresultat		-37 777	-45 860
Finansiella intäkter	6	3 796	7 832
Finansiella kostnader	6	-15 083	-15 015
Finansnetto		-11 287	-7 183
Resultat före skatt		-49 064	-53 043
Skatt på årets resultat	7	620	3 007
Årets resultat		-48 444	-50 036

Övrigt totalresultat

	2024	*2023*
Periodens resultat	-48 444	-50 036
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens	-2 252	5 493
Övrigt totalresultat	-2 252	5 493
Periodens totalresultat	-50 696	-44 543

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

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248 36

Balansräkning koncernen

per 31 december

Teur	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	8	421	502
Förvaltningsfastigheter	9,11	391 151	424 300
Uppskjutna skattefordringar	13	466	398
Summa anläggningstillgångar		392 038	425 200
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	10	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 450	1 875
Hyresfordringar och övriga kortristiga fordringar	14	17 559	61 552
Spärrade medel	15	3 519	6 635
Kassa och bank	15	14 245	20 018
Summa omsättningstillgångar		36 773	90 080
SUMMA TILLGÅNGAR		428 811	515 280
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		6	6
Övrigt tillskjutet kapital		68 770	110 044
Balanserad vinst		59 134	109 830
Summa eget kapital		127 910	219 880
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	22 869	24 826
Leasingskulder	11	49 943	44 548
Uppskjuten skatteskuld	13	90	1 685
Övriga långfristiga skulder	18	43	17
Summa långfristiga skulder		72 945	71 076
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	150 403	144 830
Kortfristiga skulder till koncernföretag		46 382	47 233
Derivat	22	321	259
Leverantörskulder och övriga kortfristiga skulder	19	24 019	23 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 831	8 535
Summa kortfristiga skulder		227 956	224 324
Summa skulder		300 901	295 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		428 811	515 280

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619024837

Förändring av eget kapital, koncernen

Teur	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
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
Aktieägartillskott		14 496			14 496
Återbetalning aktieägartillskott		-55 770			-55 770
Utdelning					–
Omräkningsdifferens			-2 252		-2 252
Årets resultat				-48 444	-48 444
Eget kapital 2024-12-31	6	68 770	-18 029	77 163	127 910

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

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248338

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	*Not*	*2024*	*2023*
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-49 064	-53 043
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivning inventarier	8	131	163
Avskrivning låneuppläggningsavgifter	6	325	510
Resultat från omvärdering av fastigheter	9	50 078	61 701
Resultat från omvärdering av leasingtillgång	6	-25	-28
Justering för vinst/förlust på sålda fastigheter	5	5	-3 496
Avsättningar för räntefinansieringskostnad	6	12 471	9 260
Resultat från omvärdering av derivat	6	59	1 650
Kursvinster/förluster	6	-3 068	-5 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 912	11 212
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring fordringar		1 500	3 045
Förändring kortfristiga skulder		570	5 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		12 982	20 079
Betalda räntor		-13 299	-9 578
Erhållna räntor		142	217
Erhållen skatt		254	154
Betald skatt		-1 277	-1 953
Kassaflödet från den löpande verksamheten		-1 198	8 919
Investeringsverksamheten			
Investeringar och förvärv av fastigheter	9	-12 931	-29 929
Avyttring fastigheter		–	4 290
Förvärv inventarier	8	-50	-12
Interna lånefordringar		-13 569	278
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 550	-25 373
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott		14 496	44 010
Upptagna lån	17	14 536	88 146
Amortering lån	17	-9 809	-126 492
Utdelning till minoritet		–	-109
Återbetalning tillskott till minoritet		–	-741
Återbetalning lån till minoritet	17	–	-246
Utbetalningar avseende den nominella delen av leasingskulden		25	73
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		19 248	4 641
Årets kassaflöde		-8 500	-11 813
Likvida medel vid årets början		26 653	38 371
Kursdifferens likvida medel		-389	95
Likvida medel vid årets slut	15	17 764	26 653

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248 39

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	*Not*	*2024*	*2023*
Övriga kostnader	4	-112	-151
Rörelseresultat		-112	-151
Finansiella intäkter	6	44 689	15 519
Finansiella kostnader	6	-30 235	-47 382
Finansnetto		14 454	-31 863
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-2 356	-3 064
Resultat före skatt		11 986	-35 078
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		11 986	-35 078

Övrigt totalresultat

Periodens resultat	11 986	-35 078
Övrigt totalresultat	–	–
Totalt övrigt totalresultat	–	–
Totalt övrigt totalresultat för året	11 986	-35 078

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248 40

Balansräkning moderbolaget

per 31 december

Tusen	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	12	180 236	195 697
Fordringar hos koncernföretag		266	66 267
Summa anläggningstillgångar		180 502	261 964
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		67 861	3 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		972	1 644
Kassa och bank	15	1 372	186
Summa omsättningstillgångar		70 205	5 290
SUMMA TILLGÅNGAR		250 707	267 254
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6	6
Fritt eget kapital			
Erhållet aktieägartillskott		68 030	109 304
Balanserad vinst eller förlust		88 232	123 307
Årets resultat		11 986	-35 078
Summa eget kapital		168 254	197 539
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	442	442
Summa långfristiga skulder		442	442
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	12 800	–
Skulder till koncernföretag		67 995	68 557
Leverantörsskulder		5	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 211	716
Summa kortfristiga skulder		82 011	69 273
Summa skulder		82 453	69 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		250 707	267 254

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Tusen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
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
Aktieägartillskott		14 496	–	14 496
Återbetalning aktieägartillskott		-55 770		-55 770
Lämnad utdelning				–
Fusionsresultat			3	3
Årets resultat			11 986	11 986
Eget kapital 2024-12-31	6	68 030	100 218	168 254

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

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248411

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	*Not*	*2024*	*2023*
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		11 986	-35 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Nettoavsättning för räntefinansiering	6	-967	-1 864
Kursvinster/förluster	6	-1 425	1 574
Nedskrivning aktier i dotterbolag	6	29 700	45 300
Utdelning från dotterbolag	6	-40 332	-13 172
		-1 038	-3 240
Erhållen ränta		552	759
Erlagd ränta		–	-44
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-486	-2 525
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-345	-2 481
Förändring av kortfristiga skulder		1 509	5 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		678	907
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott m m	12	-14 496	-43 981
Förvärv av dotterföretag	12	-13	–
Förändring av långfristiga fordringar		-12 277	240
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 786	-43 741
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		14 496	44 010
Återbetalning aktieägartillskott		–	-741
Förändring av skulder		12 800	-246
Lämnad utdelning		–	-109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		27 296	42 914
Årets kassaflöde		**1 188**	**80**
Likvida medel vid årets början		186	106
Kursdifferens likvida medel		-2	–
Likvida medel vid årets slut	15	1 372	186

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248 42

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i Teur om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Niam VI Holding AB utgör det svenska holdingbolaget i fonden Niam Nordic Fund VI LP. Niam VI Holding AB ägs av Niam VI Luxembourg S.a.r.l (99,69%) och av Niam VI Co-Investment AB (0,31%).
Niam VI Holding AB ingår i den koncern som har Niam Nordic Fund VI LP no 16630 som moderbolag.

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

Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade 31 december 2024 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 tillämpats konsekvent på resultatet, andra vinster och förluster, tillgångar, skulder och kassaflöde inom de enheter som ingår i koncernredovisningen.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder innehåller poster som förväntas 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 väsentliga osäkerheter rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot koncernens fortlevnad. Redovisningsprinciperna har konsekvent använts i de bolag som ingår i koncernens finansiella rapporter.

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

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 för nivå 3 är ej obeserverbara faktorer för tillgångar eller skulder.

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248843

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om för- och nackdelar i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av rest- eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av prognosticerade kassaflöden appliceras en marknadsmässig diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renoveringar. Duration drivs vanligtvis av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För förvaltningsfastigheter är periodiserade kassaflöden vanligtvis estimerade utifrån bruttointäkter minus 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, bostadsrätter och småhus.

Skatt
Osäkerhet föreligger 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 sätt och delvis på grund av tidsfaktorn.

Nya och ändrade IFRS-standarder som har tillämpats från och med 2024
Följande IFRS-standarder, som träder i kraft den 1 januari 2024, har noterats och beaktats
a) ha inverkan på fondens finansiella rapporter som beskrivs i not 1 i denna rapport:
Ändringar i IAS 1 - Långfristiga skulder med kovenanter
Ändringar i IAS 1 - Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga
b) ha ingen väsentlig inverkan på fondens finansiella rapporter:
Ändringar i IFRS 16 - Leasingskuld vid försäljning och leaseback
Ändringar i IAS 7 och IFRS 7 - Leverantörsfinansiering

IFRS-standarder som träder i kraft 2025 och senare
Följande IFRS-standarder, som träder i kraft den 1 januari 2025, har noterats och beaktats
a) ha vasentlig påverkan på fondens finansiella rapporter:
IFRS 18 - Presentation och offentliggörande i Finansiell Rapportering
b) vara utan väsentlig påverkan på fondens redovisning och finansiella ställning:
Ändringar i IAS 21 - Effekter av ändrade valutakurser

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: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248844

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar räkenskaperna för moderbolaget och dess dotterbolag per den 31 december 2024. Kontroll uppnås när koncernen är exponerad för eller har rättigheter till rörlig avkastning ifrån investeringsobjektet och har förmågan att påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Dotterföretag

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

Klassificering av förvärv

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

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta

Den funktionella valutan är euro som även utgör presentationsvaluta. Transaktioner i annan valuta omräknas till euro enligt dagskurs. Monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro omräknas till balansdagens kurs. Omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen. Icke-monetära tillgångar och skulder omräknas till historisk kurs vid 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 äganderätten, kontrollen eller har gemensam kontroll över bolaget eller någon part som har möjlighet att avsevärt påverka ledningen och/eller andra operativa strategier hos annan part i den mån detta kan resultera i att en marknadsmässig transaktion ej uppnås.

Verkligt värde värdering

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

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

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

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

Nivå 1
Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid 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.

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248 45

Finansiella instrument

Derivatinstrument

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra sin exponering mot valuta- och ränterisker som härrör 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 värde. Derivat redovisas som tillgångar när det verkliga värdet är positivt och som skulder när det verkliga värdet är negativt.

Bortbokning av finansiella instrument

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

Hyresfordringar och övriga fordringar

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

Räntebärande skulder

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

Leverantörsskulder och övriga skulder

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

Förutbetalda intäkter

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

Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av över lånets livslängd.

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248846

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 nyttjandeperiodema 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: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248 47

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 kreditriskten 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 innebär att koncernens intäkter delas upp i hyresintäkter och intäkter relaterade till driften. Enligt IFRS 15 är driftavräkningskostnader till hyresgäster att ses som icke hyresrelaterade intäkter och därför skall dessa redovisas under IFRS 15. Huvudregeln innebär att koncernen involverar en tredje part i processen av att tillhandahålla vissa tjänster till hyresgästerna och är därmed huvudsakligen ansvarig för att fullfölja löften att utföra de specifika tjänsterna och bär därmed risken vid dessa transaktioner. Koncernen är skyldig att betala tjänsteleverantören även om kunderna inte betalar i tid. Mot denna bakgrund anses koncernen kontrollera tjänsten innan den tillhandahålls till hyresgästen och följaktligen intar koncernen rollen som huvudman i alla dess kontrakt och rapporterar därmed intäkter brutto, vilket resulterar i att belopp som fakturerats till hyresgästerna redovisas som drifts- och övriga intäkter, samt avräkningsbara kostnader. Driftavräkningskostnaderna ses 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: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20230619248488

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: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248 49

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 for 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 utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas.

Fastighetsinteckningar

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

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflöde avseende investeringar i fastigheter och 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 uppställda 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: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248 50

Not 2 Hyresintäkter

Koncernen	*2024*	*2023*
Bruttohyresintäkter	25 427	21 340
Ersättning från hyresgäster	3 445	6 620
	28 872	**27 960**

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:	*2024*	*2023*
Inom ett år	18 943	22 004
1-5 år	*40 741*	*56 717*
Mer än 5 år	43 455	12 194
	103 139	**90 915**

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

Not 3 Fastighetskostnader

Koncernen	*2024*	*2023*
Fastighetsskötsel	-1 474	-1 373
Försäkringspremier	-234	-183
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-2 943	-2 509
Driftskostnader, renhållning	-4 120	-4 260
Fastighetsförvaltning	-639	-695
Serviceavgifter	-1 066	-893
Säkerhet	-740	-646
Annonsering/reklam	-241	-201
Ej återvunnen moms	-11	-19
Reparationer och underhåll	-2 419	-2 427
Övriga fastighetsomkostnader	-494	-402
Fastighetskostnader	**-14 381**	**-13 608**

Not 4 Övriga kostnader

Koncernen	*2024*	*2023*
Revisions- och konsultkostnader	-640	-562
Förvaltningsuppdrag	-452	-354
Uthyrningsarvode	-493	-353
Avskrivning av inventarier	-131	-163
Kostnader för fondservice	-75	-15
Kostnader för projektutveckling	-67	-123
Kostnader för värdering	-30	-30
Övriga kostnader	-297	-330
Övriga kostnader	**-2 185**	**-1 930**

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248851

Upplysning om revisionsarvode		
Arvode och kostnadsersättning		
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-275	-261
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-13	-37
Skatterådgivning	-8	-30
Övriga tjänster	–	-6
Totalt arvode	**-296**	**-334**

Moderbolaget	*2024*	*2023*
Revisions- och konsultkostnader	-112	-151
	-112	**-151**

Upplysning om revisionsarvode		
Arvode och kostnadsersättning		
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-90	-82
Totalt arvode	**-90**	**-82**

Not 5 Vinst vid försäljning av fastigheter/verksamheter

Koncernen	*2024*	*2023*
Försäljningsintäkter - brutto	–	51 665
Bokfört värde sålda tillgångar	–	-47 951
Försäljningskostnader	-5	-218
Vinst vid försäljning av förvaltningsfastigheter	**-5**	**3 496**

Not 6 Finansnetto

Koncernen	*2024*	*2023*
Ränteintäkter	133	208
Ränteintäkter från koncernbolag	561	1 823
Valutakursvinst	3 068	5 505
Realiserad vinst rantederivat	6	–
Verkligt värde nyttjanderättstillgångar	25	28
Övriga finansiella intäkter	3	268
Finansiella intäkter	**3 796**	**7 832**
Räntekostnader	-9 134	-7 024
Räntekostnader till koncernbolag	-3 716	-3 710
Värdeförändring räntederivat	-59	-1 650
Bankkostnader	-26	-24
Avskrivning aktiverade lånekostnader	-325	-510
Räntekostnader leasing	-1 659	-1 504
Övriga finansiella kostnader	-164	-593
Finansiella kostnader	**-15 083**	**-15 015**
Finansnetto	**-11 287**	**-7 183**

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.

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248 52

Moderbolaget	*2024*	*2023*
Ränteintäkter	1 494	2 347
Valutakursvinst	1 425	–
Likvidationsresultat	838	–
Utdelning koncernbolag	40 932	13 172
Finansiella intäkter	**44 689**	**15 519**
Räntekostnader	-529	-483
Bankkostnader	-1	-1
Valutakursförluster	–	-1 574
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-29 700	-45 300
Försäljning av andelar i dotterbolag	-5	-24
Finansiella kostnader	**-30 235**	**-47 382**
Finansnetto	**14 454**	**-31 864**

Not 7 Skatt på årets resultat

Koncernen		*2024*		*2023*
Aktuell skatt				
Aktuell skatt innevarande år		-1 053		-1 202
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år		–		17
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, byggnader		264		4 340
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, finansiella instrument		18		261
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, övrigt		1 391		-409
Redovisad skatt		**620**		**3 007**
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	%	-49 064	%	-53 043
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	-20,6%	10 107	-20,6%	10 927
Effekt av skattesats i andra länder	-1,7%	810	0,3%	-157
Ej avdragsgilla kostnader	17,3%	-8 475	13,9%	-7 367
Ej skattepliktiga intäkter	2,0%	-1 004	-1,3%	694
Ej skattepliktiga intäkter avseende försäljning av andelar i dotterbolag	0,0%	–	0,0%	23
Förändring av skattemässiga underskottsavdrag	1,7%	-818	2,1%	-1 130
Justering för tidigare år	0,0%	–	0,0%	17
		620		3 007

Skattesatsen i Danmark uppgick till 22% för räkenskapsåret 2024 och 2023.
Skattesatsen i Sverige uppgick till 20,6% för räkenskapsåret 2024 och 2023.
Skattesatsen i Finland uppgick till 20% för räkenskapsåret 2024 och 2023.
Skattesatsen i Polen uppgick till 19% för rakenskapsåret 2024 och 2023.

Not 8 Inventarier

Koncernen	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Anskaffningsvärde		
Per den 1 januari	2 320	2 308
Investeringar	50	12
Per 31 december	**2 370**	**2 320**
Avskrivningar		
Per den 1 januari	-1 818	-1 655
Avskrivningar för perioden	-131	-163
Per 31 december	**-1 949**	**-1 818**
Redovisat värde		
Per 31 december	**421**	**502**

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248533

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Per den 1 januari	379 752	410 875
Investeringar	12 931	26 006
Försäljningar	–	-7 244
Övriga justering hänförliga till föregående år	–	349
Orealiserade värdeförändringar	-50 078	-61 701
Omräkningsdifferenser	-1 397	11 467
Per 31 december	**341 208**	**379 752**

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

Koncernen hade per 31 december 2024 inga väsentliga åtaganden om pågående projekt

Förvaltningsfastigheter för Näsby Castle Residential Development är omklassificerat till utvecklingsfastigheter under december 2018 då ombildningen började. Det finns några åtaganden avseende markanläggning kvar att slutföra under 2025.

Extern värdering

Verkligt värde har baserats på externa värderingar som utförts av Cushman & Wakefield i Finland och Sverige och Colliers i Polen per 31 december 2024. Värderingen för den danska fastigheten och en av de tre polska fastigheterna är baserade enligt avsiktsförklaringar, "Letter of Intent". Fastighetsvärdet för två av de svenska fastigheterna är baserat på verkligt försäljningsvärde från 9 januari 2025. 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) och följer principerna i IFRS 13. Värdering av fastigheterna till verkligt varde 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.

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248854

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[1]	8,6%	104	234	1,7%[2]	7,5%	1,9%[3]	9.4%[2]
Hotell	7,2%	169	243	2,8%	5,3%	1,9%	0,0%

[1]CPH Business Park och High5ive har inte inkluderats då verkligt värde har fastställts på signerat letter of intent.
[2]I Polens värderingsmodell exkluderas långtidsvakans och Polens initiala direktavkastning är exkluderad.
[3]Värderingsmodellen av fastigheterna i Polen exkluderar det specifika antagangdet om inflation. Risken förknippad med inflation har inkluderats i diskonteringsräntan.

Inga tillgångar av obebyggd mark är inkluderade i tabellen ovan.
Den värderingsmetod som använts är Discounted Cash Flow metoden (DCF). 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 bekräftas endast vid en försäljning. Fastighetsvärderingar är beräkningar baserade på erkända principer och baserat på vissa antaganden. En värdeförändring på +/- 5-10% används ofta i fastighetsvärdering och ska ses som en indikation på den osäkerhet som föreligger vid sådana uppskattningar och bedömningar. I en mindre likvid marknad kan spannet vara större. För koncernen innebär ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värderingsintervall på +/- 17 miljoner Eur innebärande ett fastighetsvärde i intervallet 325,0 - 359,2 miljoner Eur.

2024	Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% förändring i direktavkastning	+/-5% förändring i marknadshyra
Kontor[1]		-13,5/+15,7	+12,1/-12,1
Hotell		-5,2/+6,3	+0,9/-0,9

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

[1]CPH Business Park och High5ive har inte inkluderats, verkligt värde har fastställts på underskrivet "Letter of Intent" och därför har inga stresstester genomförts.

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: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248855

Not 10 Utvecklingsfastigheter

Koncernen	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Per den 1 januari	–	37 953
Tillägg	–	3 933
Försäljningar	–	-40 705
Valutakursomräkning	–	-1 181
Per 31 december	–	–

Per den 31 december 2024, 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. Niam har utvecklat området för bostader samt seniorboende.

Not 11 Leasing

Koncernen	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Tillgångar		
Per 1 den januari	44 548	42 088
Förändring av verkligt värde under året	25	28
Omklassificering	6 347	1 741
Valutakursdifferens	-977	691
Per den 31 december	49 943	44 548
Skulder		
Per 1 den januari	44 548	42 055
Betalningar	-1 634	-1 431
Ränta	1 659	1 504
Omklassificering	6 347	1 741
Valutakursdifferens	-977	679
Leasingskuld per den 31 december	49 943	44 548

Koncernen har tomträtter. Innan införandet av IFRS 16 klassades leasingkontrakten vid start som operationell leasing. Leasingperioderna uppgår för Green2Day till 79 år, High5ive 65 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 2024

1) Right of use-tillgångar om 49,943 TEUR har identifierats och presenterats för sig ovan, inkluderad i Förvaltningsfastigheter i balansräkningen.
2) Ytterligare leasingskulder om 49,943 TEUR har identifierats och presenteras ovan och i balansräkningen.
3) Förskottsbetalningar om 305 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: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248856

Not 12 Aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget					*2024-12-31*	*2023-12-31*
			Andelar			
Dotterbolag	*Org. nr.*	*Säte*	*Antal*	*Andelar*	*Bokfört värde*	*Bokfört värde*
Niam VI Service AB	559015-0453	Stockholm	500	100%	28	28
Niam VI Auroris Holding I AB	559017-0956	Stockholm	500	100%	17 573	16 579
Niam VI Denmark Holding 2 AB	559076-3362	Stockholm	6 500	100%	18 441	18 441
Niam VI Näsbypark Holding AB	559059-9972	Stockholm	50 000	100%	51 285	51 285
Niam VI Neapel Holding AB	559051-3205	Stockholm	50 000	100%	42 789	47 988
Niam VI Poland Holding AB	559130-4810	Stockholm	6 500	100%	50 108	61 108
Niam VI Neapel 4 AB	559472-4782	Stockholm	50 000	100%	4	–
Niam VI Rostock 1 AB	559472-4790	Stockholm	50 000	100%	4	–
Niam VI Rostock 2 AB	559472-4758	Stockholm	50 000	100%	4	–
Niam VI Gamlas Plot 10 Upper Holding OY	2711202-9	Helsingfors	2 500	100%	–	268
					180 236	**195 697**

Moderbolaget	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	312 567	362 798
Aktieägartillskott	14 496	43 981
Nya bolag	13	–
Likvidation	-270	–
Fusion, avgår	–	-94 481
Fusion, tillkommit	–	269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**326 806**	**312 567**
Ingående nedskrivningar	-116 870	-83 322
Fusion	–	11 752
Årets nedskrivningar	-29 700	-45 300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-146 570**	**-116 870**
Bokfört värde	**180 236**	**195 697**

Not 13 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:

	2024-12-31	*2023-12-31*
Uppskjuten skatteskuld		
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	19	-1 593
Latent skatt leasing	-10 141	-9 012
Latent skatt leasing (omförd till latent skattefordran)	10 141	9 012
Övrigt	-109	-92
	-90	**-1 685**
Uppskjutna skattefordringar		
Omvärdering av derivat (swap) till verkligt värde	57	39
Latent skatt leasing	10 141	9 012
Latent skatt leasing (omförd till latent skatteskuld)	-10 141	-9 012
Underskottsavdrag	409	359
	466	**398**

Det totala underskottsavdraget för koncernen uppgår till 23 455 Teur (20 728 Teur) och finns tillgängligt enligt tabellen nedan för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Förfallodatum - Underskottsavdrag

	Aktiverade i balansräkningen, 2024	Ej aktiverade i balansräkningen, 2024
2029-12-31	–	204
Obestämd tid	–	23 251
TOTAL	–	23 455

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248 57

Not 14 Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Hyresfordringar, netto	1 294	1 063
Kundfordringar, netto	382	482
Skattefordringar	338	561
Momsfordringar	1 503	2 737
Hyresrabatter	703	668
Fordran för skatt som betalas ut i januari 2024, (Stockholm Harbour Front Development)	–	904
Fordran, försäkring och skatt (Copenhagen Office Portfolio)	429	783
Fordran på Niam VI Nordic LP	12 723	–
Fordran på Niam VI Lux Sarl	–	54 151
Fordran på Niam VI Keilaniemi Oy	121	121
Övriga kortfristiga fordringar	66	82
	17 559	**61 552**

Osäkra hyresfordringar - förändring under året	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Osäkra hyresfordringar vid årets början	–	-18
Avsättningar för befarade kundförluster	-15	19
Omräkningsdifferenser	–	-1
Summa osäkra hyresfordringar	**-15**	**–**

Hyresfordringar, netto

Antal dagar sedan fakturan utfärdades:	*2024-12-31*	*2023-12-31*
- - 30 dagar	939	855
- 31 - 60 dagar	32	29
- 61 - 90 dagar	51	6
- 91 - dagar	272	173
	1 294	**1 063**

Kundfordringar, netto

Antal dagar sedan fakturan utfärdades:	*2024-12-31*	*2023-12-31*
- - 30 dagar	280	382
- 31 - 60 dagar	1	2
- 61 - 90 dagar	–	–
- 91 - dagar	101	98
	382	**482**

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248 58

Not 15 Kassa och bank

Koncernen	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Spärrade medel	3 519	6 635
Kassa och bank	14 245	20 018
	17 764	**26 653**

Moderbolaget	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Kassa och bank	1 372	186

Ränta erhålls på bankmedel utifrån en rörlig avistaräntesats. Verkligt värde på bankmedel uppgår till 17 764 Teur (26 653 Teur) i koncernen och till 1 372 Teur (186 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		197 533 858
Erhållna aktieägartillskott		14 496 196
Återbetalda aktieägartillskott		-55 769 965
Lämnad utdelning		–
Fusionsresultat		3 000
Periodens resultat		11 986 418
	Euro	168 249 507

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs		168 249 507
	Euro	168 249 507

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248 59

Not 17 Räntebärande skulder

Koncernen	Effektiv räntesats %	Förfallodag	*2024-12-31*	Effektiv räntesats %	Förfallo-dag	*2023-12-31*
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut						
Banklån med säkerhet	1,7%	2026	22 427	1,9%	2026	24 384
Övriga lån	8,0%	2026	167	8,0%	2025	167
Övriga lån	8,0%	2026	149	8,0%	2026	149
Övriga lån	8,0%	2030	84	8,0%	2030	84
Övriga lån	8,0%	2031	42	8,0%	2031	42
			22 869			24 826
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut						
Banklån med säkerhet	5,5%	2025	43 197	6,6%	2024	44 174
Banklån med säkerhet	5,7%	2025	4 500	6,0%	2024	5 460
Banklån med säkerhet	5,4%	2025	88 095	6,2%	2024	93 648
Banklån med säkerhet	1,7%	2025	1 938	1,9%	2024	1 914
Banklån utan säkerhet	8,4%	2025	12 800			–
Kapitaliserade upplåningskostnader			-127			-365
			150 403			144 830
Totala räntebärande skulder						
efter avdrag för kapitaliserade upplåningskostnader			173 272			169 656
Kapitaliserade upplåningskostnader			127			365
Totala räntebärande skulder, brutto			**173 399**			**170 021**
Justering för kapitaliserade upplåningskostnader			-127			-365
Totala räntebärande skulder, netto			**173 272**			**169 656**

Skulder till koncernföretag uppgår till 46 382 Teur (47 233 Teur) och löper med en ränta på 8%.

Generella lånevillkor	Procent	Genomsnittlig ränta per balansdagen (Inklusive marginal)	Lånebelopp
Rörligt	28%	6,1%	47 578
Fast t.o.m. 2025	61%	2,9%	106 045
Fast t.o.m. 2026	11%	1,1%	19 334
Total	100%	5,6%	172 957

	Räntetak			Ränteswap		
Förfallotidpunkter	Nominellt belopp	Lösen-ränta	Marknads-värde	Nominellt belopp	Lösen-ränta	Marknads-värde
2025	–	0,0%	–	106 045	2,9%	-321
Total	–	0,0%	–	106 045	2,9%	-321

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248660

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter	2023	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande				2024
Koncern			Omklassifi-cering	Förvärv	Valutakurs-förändringar	Av-skrivning ar	
Långfristig skuld	24 826	-1 957	–	–	–	–	22 869
Kortfristig skuld	145 195	6 684	–	–	-1 349	–	150 530
Aktiverade upplåningskostnader	-365	–	-82	–	-3	323	-127
Totala skulder från finansiella aktiviteter	**169 656**	**4 727**	**-82**	**–**	**-1 352**	**323**	**173 272**

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter	2022	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande				2023
Koncern			Omklassifi-cering	Förvärv	Valutakurs-förändringar	Av-skrivning ar	
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**

Lånekovenanter
Det förekommer lånekovenanter gällande belåningsgrad (LTV) och räntetäckningsgrad (ICR). Koncernen uppfyller alla lånekovenanter och även övriga villkor under låneavtalen. Koncernen har en genomsnittlig LTV på 51%.

Beläggningsgraden för kontorsdelen i Stockholm Harbor Front Development portföljen är 74%, for hoteldelen har man ett 24-årigt kontrakt med Scandic sedan 2022. I samband med en försäljning av två fastighetsägande bolag i januari 2025 har lånet amorterats med ca 25% och förlangts till och med 10 juli 2026, belåningsgraden för portföljen har ändrats till ca 32%.

Lånen i den polska portföljen har blivit förnyade i september 2023 och det finns ett försäljningsavtal att salja en av de tre fastigheterna i Polen i slutet av juni 2025. Hela försäljningslikviden kommer att bidra med återbetalning av externa lån för två av de tre bolagen. Det återstående lånet kommer att förlängas till och med mars 2027. LTV för de två återstående fastigheterna blir ca 33%.

Återstående lån på 5 MEUR i portföljen HMA Office Portfolio löper ut i November 2025.

Ställda säkerheter
Det finns fastighetsinteckningar till ett värde av 344 813 Teur (346 764 Teur).

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248611

Not 18 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Övriga långfristiga skulder i Polen	43	17
	43	17

Not 19 Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

Koncernen	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Leverantörsskulder	684	3 095
Inkomstskatteskulder	439	647
Mervärdesskatteskulder	494	252
Depositioner från hyresgäster	3 013	3 425
Upplupna räntekostnader koncernbolag	18 489	15 857
Förbetalad hyra och uppbokade kostnader (Finland och Danmark)	899	–
Övriga kortfristiga skulder	1	191
	24 019	23 467

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, 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 framst ränteswappar. 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 förvärvs- och avyttringsprocesserna. En nedgång på 5% i SEK mot Eur skulle innebära ett negativt resultat på ca 3,9 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: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248862

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 2024	*Vid begäran*	*<3 månader*	*3-12 mån*	*1-5 år*	*5 år*	***Totalt***
Räntebärande skulder	–	9 865	140 665	22 743	125	**173 399**
Ränteskulder	–	2 236	5 327	238	–	**7 800**
Skatteskulder	–	24	415	–	–	**439**
Erhållna hyresdepositioner	1 857	35	178	943	–	**3 013**
Leasingskulder	–	825	915	7 266	40 937	**49 943**
Leverantörs- och övriga skulder	1 197	3 041	1 379	43	–	**5 660**

Likviditetstabell

Per 31 december 2023	*Vid begäran*	*Euro*	*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**

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 för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

Ränterisk

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

Per 31 december 2024

Fast ränta	*Inom 1 år*	*1-2 år*	*2-3 år*	*3-4 år*	*4-5 år*	*Över 5 år*	***Totalt***
Banklån	107 655	17 724	–	–	–	–	**125 379**
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	42 875	4 703	–	–	–	–	**47 578**
Övriga lån	–	–	–	–	–	–	–

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**
	–	–	–	–	–	–	

Ränteexponering

Per den 31 december 2024 skulle en ökning av kortfristiga räntesatser/inflation med 1% orsaka ett negativt resultat om ca 0,476 Meur på årsbasis.

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248653

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 generar 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 portfolj- 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	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Förbetalda hyresintäkter	1 565	1 047
Upplupna räntekostnader	1 726	1 945
Upplupna förvaltningskostnader	1 309	1 301
Upplupna konsultkostnader	244	174
Upplupna fondomkostnader	3	–
Upplupen kostnad för åtgärder markanläggning enligt överenskommelse	1 612	1 631
Övriga upplupna kostnader	372	2 437
	6 831	8 535

Moderbolaget	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Upplupna räntekostnader	1 210	703
Upplupna konsultkostnader	1	13
	1 211	716

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248864

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	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar				
Fordringar och likvida medel				
Spärrade medel	3 519	6 635	3 519	6 635
Likvida medel	14 245	20 018	14 245	20 018
Hyresfordringar och övriga kortristiga fordringar	17 559	61 552	17 559	61 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 450	759	1 450	759
Finansiella skulder				
Lån och skulder				
Externa lån, rörlig ränta	-47 578	-59 173	-47 578	-59 173
Externa lån, fast ränta	-125 379	-110 406	-124 671	-110 406
Övriga lån	-442	-442	-442	-442
Koncerninterna lån, fast ränta	-46 233	-47 232	-46 233	-47 232
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-18 489	-15 857	-18 489	-15 857
Övriga skulder	-12 361	-16 145	-12 361	-16 145
Verkligt värde i resultaträkningen				
Derivat (ränteswap)	-321	-259	-321	-259

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

Under året uppgick transaktioner i derivat till följande:

Typ av derivat	*Nominella belopp*		*Redovisad vinst/förlust för derivat*
Räntetak	–	Finansiell kostnad	-59
Ränteswap	106 045	Finansiell intäkt	–
Total	106 045		-59

Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar kapitaliserade lånekostnader på 127 Teur (365 Teur). Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde.

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

I upplysningssyfte visas verkligt värde för fasta räntebärande skulder enligt nivå 2 i hierarkin för verkligt värde i tabellen ovan.

Låneskulder till fast räntesats
Fastränte lånen består av 15% fast ränta och 85% swappad ränta. Verkligt värde är baserat på marknadsvärderingar från banker och redovisas i verkligt värde tabellen. Räntenivån inkluderar marginaler vilka anses vara marknadsmässiga.

För verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter, se not 9.

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248865

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 % 2024	Ägarandel % 2023
Niam VI Holding AB	Sverige		
Niam VI Service AB	Sverige	100	100
Niam VI Auroris Holding I AB	Sverige	100	100
Niam VI Denmark Holding 2 AB	Sverige	100	100
Niam VI Näsbypark Holding AB	Sverige	100	100
Niam VI Neapel 3 Holding AB	Sverige	100	100
Niam VI Poland Holding AB	Sverige	100	100
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 2024 har koncernen köpt tjänster från Newsec OY för 339 Teur (310 Teur) och från Newsec Asset Management AB för 171 Teur (169 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 347 Teur (417 Teur) respektive 81 Teur (137 Teur). Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

	Niam AB	Övriga närstående
Skulder per 31 december 2024	–	16
Kostnader under 2024	63	872

	Niam AB	Övriga närstående
Skulder per 31 december 2023	–	37
Kostnader under 2023	113	910

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen	*2024-12-31*	*2023-12-31*
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	344 813	346 764
Aktier i dotterbolag är pantsatta	1 487	26 337
	346 300	373 101

Moderbolaget	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Aktier i dotterbolag är pantsatta	180 208	195 401

Not 25 Händelser efter balansdagen

Den 9 januari 2025 såldes två fastighetsägande bolag, Niam VI Näsbypark Kommersiell 1 AB och Niam VI Näsbypark Kommersiell 2 AB. I samband med försäljningen gjordes en delamortering av det externa lånet i en av de kvarvarande portföljerna, Stockholm Harbor Front Development, det återstående lånet är förlängt till 10 juli 2026.

Den 27 mars tecknades ett försäljningsavtal avseende försäljning av en av de polska fastigheterna, tillträde är beräknat till juni 2025.

Den 15 april såldes den sista danska fastigheten till ett ett lägre värde än värderingen per 31/12 2024. En värdenedgång på ca 11,8 Meur har bokats per 31/3 2025.

Docusign Envelope ID: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B

20250619248665

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
Henrik Gerdin
13FE2GA1C00D458...
Henrik Gerdin
Ordförande

DocuSigned by:
9CA7C46C35D9429...
Rikard Henriksson
Styrelseledamot

DocuSigned by:
85EAD5A814F04BB...
Marie Westin
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Fredric Håvrén
A7E36D79583843D...
Fredric Håvrén
Auktoriserad revisor

20250619248867

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 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, 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 Redovisningsstandarder 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning

Penneo dokumentnyckel: NLSPZ-0G7N8-DUMJB-Y22D0-7YYUX-LB5B2

20250619248668

Building a better working world

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 signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: NLSPZ-0G7N8-DUMJB-Y22D0-7YYUX-LB5B2

PENNEO

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

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

20250619248 69

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-05 15:35:12 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: NLSPZ-0G7N8-DUMJB-Y22D0-7YYUX-LB5B2

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

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

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

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

20250619248 70

docusign

Certificate Of Completion

Envelope Id: CC2ECFD2-40C4-4E17-BB39-04581D52179B
Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: ÅR 2024-12 Niam VI Holding AB_2025-05-02.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 34 Signatures: 4
Certificate Pages: 6 Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Elisabeth Koch
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
elisabeth.koch@niam.com
IP Address: 10.111.40.7

Record Tracking

Status: Original
5/5/2025 9:20:37 AM

Holder: Elisabeth Koch
elisabeth.koch@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Ardita Rroshi Ardita.Rroshi1@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	**Completed** Using IP Address: 213.115.65.108	Sent: 5/5/2025 11:31:03 AM Viewed: 5/5/2025 12:39:13 PM Signed: 5/5/2025 12:41:23 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 5/5/2025 12:39:13 PM ID: 3e279ff3-74c6-4263-b1ff-9c6dbb0ba3b8		
Henrik Gerdin henrik.gerdin@niam.com Fund Manager Niam AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Henrik Gerdin 13FF2CA1C00D458 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 217.208.188.235	Sent: 5/5/2025 12:41:26 PM Viewed: 5/5/2025 7:48:04 PM Signed: 5/5/2025 7:48:33 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8e484420-37cc-541e-924a-895866475b19
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/5/2025 2:24:13 PM

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: 8e484420-37cc-541e-924a-895866475b19
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/5/2025 7:47:52 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

20250619248711

Signer Events	Signature	Timestamp
Marie Westin marie.westin@niam.com Group Financial Controller Niam AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: B5EAD5A814F04BB...	Sent: 5/5/2025 12:41:25 PM Viewed: 5/5/2025 2:40:09 PM Signed: 5/5/2025 2:40:22 PM
	Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 37.122.145.121	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 9ea14731-b331-5b31-b62c-0a378bda543a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/5/2025 2:39:58 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Rikard Henriksson rikard.henriksson@niam.com Managing Partner Niam AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 0C47C46C35D9429...	Sent: 5/5/2025 12:41:26 PM Viewed: 5/5/2025 4:34:09 PM Signed: 5/5/2025 4:34:33 PM
	Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 88.201.56.74 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: 09f7bf7e-4f22-564a-962d-d83cf799de60
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/5/2025 4:33:51 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: 5/5/2025 7:48:35 PM Viewed: 5/5/2025 8:54:01 PM Signed: 5/5/2025 8:54:21 PM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 94.255.243.3	

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: e9b1a809-5a2e-58fe-951b-dda5ba358b2f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/5/2025 8:53:48 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

20250619248872

Editor Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Agent Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Intermediary Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Certified Delivery Events	**Status**	**Timestamp**
Carbon Copy Events	**Status**	**Timestamp**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/5/2025 11:31:03 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/5/2025 8:54:01 PM
Signing Complete	Security Checked	5/5/2025 8:54:21 PM
Completed	Security Checked	5/5/2025 8:54:21 PM

Payment Events	**Status**	**Timestamps**
Electronic Record and Signature Disclosure		