Docusign Envelope ID: CFFA7389-9839-4A5B-8560-91247B16197C

20250523062268

# Årsredovisning

**för**

# Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB

559146-0588

Räkenskapsåret

2024

Jag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 20 maj 2025. Tillika intygar jag att bolagsstämman beslutat disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Stockholm den 20 maj 2025

Veronica Vidlund

VERONICA VIDLUND

Docusign Envelope ID: CFFA7389-9839-4A5B-8560-91247B16197C



20250523062269

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.
Företaget har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i EUR. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i EUR .
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Allmänt om verksamheten

Bolaget skall direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter och eller andelar samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

## Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam Core-Plus II Holding AB org. nr. 559073-4165, med säte i Stockholm vilket även är moderföretag i den koncern som bolaget ingår i och där koncernredovisning upprättas.

Helägt dotterbolag är Kolding Company Park ApS org.nr. 39421062.

| **Flerårsjämförelse** | **2024** | **2023** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|---|---|
| Rörelseresultat | -2 | -2 | -2 | -2 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 | 1 367 | -2 | -2 |
| Balansomslutning | 16 518 | 16 518 | 16 516 | 16 515 |
| Soliditet (%) | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad riktning.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Docusign Envelope ID: CFFA7389-9839-4A5B-8560-91247B16197C



20250523062270

## Förändringar i eget kapital

| | Aktie-kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 5 360 | 15 142 316 | 1 367 958 | **16 515 634** |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 1 367 958 | -1 367 958 | **0** |
| Erhållna aktieägartillskott | | 4 500 | | **4 500** |
| Årets resultat | | | -2 141 | **-2 141** |
| **Belopp vid årets utgång** | **5 360** | **16 514 774** | **-2 141** | **16 517 993** |

Aktiekapitalet består av 500 st aktier med ett kvotvärde om 10,72

Aktieägarna har lämnat ett aktieägartillskott som uppgår till totalt 16 521 495 EUR (16 516 995 EUR).

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 16 514 774 |
| årets förlust | -2 141 |
| | **16 512 633** |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 16 512 633 |
| | **16 512 633** |

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

Docusign Envelope ID: CFFA7389-9839-4A5B-8560-91247B16197C



20250523062711

# Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -2 036 | -1 950 |
| | | **-2 036** | **-1 950** |
| **Rörelseresultat** | | **-2 036** | **-1 950** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 2 | 0 | 1 367 899 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 8 | 837 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -113 | 0 |
| | | **-105** | **1 368 736** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-2 141** | **1 366 786** |
| Bokslutsdispositioner | 5 | 0 | 1 172 |
| **Resultat före skatt** | | **-2 141** | **1 367 958** |
| **Årets resultat** | | **-2 141** | **1 367 958** |

Docusign Envelope ID: CFFA7389-9839-4A5B-8560-91247B16197C



20250523062722

# Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 6, 7 | 16 511 995 | 16 511 995 |
| | | **16 511 995** | **16 511 995** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **16 511 995** | **16 511 995** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 819 | 4 977 |
| | | **4 819** | **4 977** |
| ***Kassa och bank*** | | 1 179 | 701 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **5 998** | **5 678** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **16 517 993** | **16 517 673** |

Docusign Envelope ID: CFFA7389-9839-4A5B-8560-91247B16197C



20250523061273

# Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 5 360 | 5 360 |
| | | **5 360** | **5 360** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 16 514 774 | 15 142 316 |
| Årets resultat | | -2 141 | 1 367 958 |
| | | **16 512 633** | **16 510 274** |
| **Summa eget kapital** | | **16 517 993** | **16 515 634** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 0 | 2 039 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **0** | **2 039** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **16 517 993** | **16 517 673** |

Docusign Envelope ID: CFFA7389-9839-4A5B-8560-91247B16197C



20250523061274

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolagets redovisningsvaluta är i EUR. Monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs. Skillnaden mellan anskaffningsvärde ooh balansdagens värde har redovisats i resultaträkningen.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Värderingsprinciper
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### 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.

### Finansiella instrument
*Andelar i dotterföretag*
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

*Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### Inkomstskatter
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt mot eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Niam Core-Plus II Holding AB, organisationsnummer 559073-4165 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: CFFA7389-9839-4A5B-8560-91247B16197C



20250523062275

## Nyckeltalsdefinitioner

Rörelseresultat
Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Erhållen utdelning | 0 | 1 367 899 |
| | **0** | **1 367 899** |

## Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Övriga ränteintäkter | 8 | 20 |
| Valutakursvinster | 0 | 817 |
| | **8** | **837** |

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Valutakursförluster | -113 | 0 |
| | **-113** | **0** |

## Not 5 Bokslutsdispositioner

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Erhållna koncernbidrag | 0 | 1 172 |
| | **0** | **1 172** |

Docusign Envelope ID: CFFA7389-9839-4A5B-8560-91247B16197C



20250523062276

## Not 6 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 16 511 995 | 16 511 995 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **16 511 995** | **16 511 995** |
| **Utgående redovisat värde** | **16 511 995** | **16 511 995** |

## Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | i % | Antal andelar | Bokfört värde |
|---|---|---|---|
| Kolding Company Park ApS, 39421062, Odense | 100 | 100 | 16 511 995 |
| | | | **16 511 995** |

## Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Bolaget har inte några ställda säkerheter eller eventualförpliktelser per balansdagen.

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Stockholm underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
47DAF29F547047C...
Victor Wettergren
Styrelseordförande

DocuSigned by:
Veronica Vidlund
A8755C04AA9E488...
Veronica Vidlund
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Marie Mattiasson
0C13E1B1871C462...
Marie Mattiasson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Fredric Håvrén
A7F36D79583843D...
Fredric Håvrén
Auktoriserad revisor

20250523062777

docusign

# Certificate Of Completion

Envelope Id: CFFA7389-9839-4A5B-8560-91247B16197C
Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: 559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf, 559146-...
Source Envelope:
Document Pages: 28
Signatures: 12
Certificate Pages: 6
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Magdalena Tannlund
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
magdalena.tannlund@niam.com
IP Address: 37.122.145.121

## Record Tracking

Status: Original
5/14/2025 4:18:55 PM
Holder: Magdalena Tannlund
magdalena.tannlund@niam.com
Location: DocuSign

| Signer Events | Signature | Timestamp |
|---|---|---|
| Elsa Henrysson<br>elsa.henrysson@se.ey.com<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | Completed<br><br>Using IP Address: 213.115.65.107 | Sent: 5/14/2025 4:39:46 PM<br>Viewed: 5/15/2025 10:39:03 AM<br>Signed: 5/15/2025 12:31:00 PM |
| **Electronic Record and Signature Disclosure:**<br>Accepted: 5/15/2025 12:30:50 PM<br>ID: b103e3c5-d618-4b75-a69d-362d46d529d8 | | |
| Marie Mattiasson<br>marie.mattiasson@niam.com<br>Business Controller<br>Niam AB<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | DocuSigned by:<br>Marie Mattiasson<br>0C13E1B1871C482...<br><br>Signature Adoption: Pre-selected Style<br>Using IP Address: 85.24.148.55 | Sent: 5/15/2025 12:31:03 PM<br>Viewed: 5/15/2025 1:00:22 PM<br>Signed: 5/15/2025 1:00:34 PM |
| **Authentication Details**<br>Identity Verification Details:<br>Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a<br>Workflow Name: DocuSign ID Verification<br>Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.<br>Identification Method: Electronic ID<br>Type of Electronic ID: BankID Sweden<br>Transaction Unique ID: 63a82150-1b79-532f-80b3-4e5bcda8611c<br>Country or Region of ID: SE<br>Result: Passed<br>Performed: 5/15/2025 1:00:08 PM<br>**Electronic Record and Signature Disclosure:**<br>Not Offered via Docusign | | |
| Veronica Vidlund<br>veronica.vidlund@niam.com<br>Senior Controller<br>Niam AB<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | DocuSigned by:<br>Veronica Vidlund<br>A8755C04AA9E488...<br><br>Signature Adoption: Pre-selected Style<br>Using IP Address: 37.122.145.121 | Sent: 5/15/2025 12:31:03 PM<br>Viewed: 5/15/2025 12:48:13 PM<br>Signed: 5/15/2025 12:52:56 PM |
| **Authentication Details** | | |

20250523062278

| 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: f33ba846-4b5b-5e3b-b10c-d05f2d0e86b2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/15/2025 12:47:58 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**
Not Offered via Docusign

Victor Wettergren
victor.wettergren@niam.com
Fund Manager
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
47DAF28F547047C...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 5.149.116.2

Sent: 5/15/2025 12:31:04 PM
Viewed: 5/15/2025 1:39:32 PM
Signed: 5/15/2025 1:39:41 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: ccc8a4c5-f05c-5639-ac75-85d26d8c04d8
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/15/2025 1:39:12 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...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 213.115.65.108

Sent: 5/15/2025 1:39:44 PM
Viewed: 5/15/2025 4:15:56 PM
Signed: 5/15/2025 4:16:06 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: 420fe4b1-a030-5b0e-b7dd-49a42714e24c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/15/2025 4:15:39 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** |

20250523062279

| 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 | 5/14/2025 4:39:46 PM |
| Certified Delivered | Security Checked | 5/15/2025 4:15:56 PM |
| Signing Complete | Security Checked | 5/15/2025 4:16:06 PM |
| Completed | Security Checked | 5/15/2025 4:16:06 PM |
| **Payment Events** | **Status** | **Timestamps** |
| **Electronic Record and Signature Disclosure** | | |

20250523062280

# ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

## Getting paper copies

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

## Withdrawing your consent

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

## Consequences of changing your mind

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

## All notices and disclosures will be sent to you electronically

20250523062831

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

**How to contact Niam AB:**

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

**To advise Niam AB of your new email address**

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

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

**To request paper copies from Niam AB**

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

**To withdraw your consent with Niam AB**

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

20250523062822

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

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

**Required hardware and software**

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

**Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

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

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

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

**Subject**
Complete with Docusign: 559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf, 559146-...

**Document**
559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf, 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf, 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf

**Document Id**
cffa7389-9839-4a5b-8560-91247b16197c

**Recipients**
Elsa Henrysson, Marie Mattiasson, Veronica Vidlund, Victor Wettergren, Fredric Hävrén

**Date Sent**
2025-05-14 | 16:39

**Date Created**

**Status Date**
2025-05-15 | 16:16

**Location**

**Holder**

**Time Zone**

20250523062283



| Time | User | Action | Activity | Status |
|---|---|---|---|---|
| 2025-05-14 \| 16:18 | Magdalena Tannlund | Registered | The envelope was created by Magdalena Tannlund | Created |
| 2025-05-14 \| 16:39 | Magdalena Tannlund | Sent Invitations | Magdalena Tannlund sent an invitation to Elsa Henrysson [elsa.henrysson@se.ey.com] | Sent |
| 2025-05-14 \| 16:40 | Magdalena Tannlund | Archive Delivered | Magdalena Tannlund received a copy of the envelope archive | Sent |
| 2025-05-15 \| 10:38 | Elsa Henrysson | Opened | Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 10:39 | Elsa Henrysson | Viewed | Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 10:41 | Elsa Henrysson | Opened | Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 10:41 | Elsa Henrysson | Viewed | Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 12:30 | Elsa Henrysson | Opened | Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 12:30 | Elsa Henrysson | Opened | Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 12:30 | Elsa Henrysson | Viewed | Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |

202305230628 4

| Language | IP | Source |
|---|---|---|
| English (us) | 37.122.145.121 | api |
| English (us) | 37.122.145.121 | api |
| English | 192.103.123.8 | web |
| English (us) | 188.149.212.27 | web |
| En | 188.149.212.27 | web |
| English (us) | 188.149.212.27 | web |
| En | 188.149.212.27 | web |
| English (us) | 213.115.65.107 | web |
| English (us) | 72.145.152.25 | web |
| En | 213.115.65.107 | web |

20250523062285

| Time | User | Action | Activity | Status |
|---|---|---|---|---|
| 2025-05-15 \| 12:31 | Elsa Henrysson | Approved | Elsa Henrysson approved:Approve 320cc9a2-4fc8-41af-bd00-daaf8c4e426f | Sent |
| 2025-05-15 \| 12:31 | Elsa Henrysson | Signed | Elsa Henrysson signed the envelope | Sent |
| 2025-05-15 \| 12:31 | Magdalena Tannlund | Sent Invitations | Magdalena Tannlund sent an invitation to Marie Mattiasson [marie.mattiasson@niam.com] | Sent |
| 2025-05-15 \| 12:31 | Magdalena Tannlund | Sent Invitations | Magdalena Tannlund sent an invitation to Veronica Vidlund [veronica.vidlund@niam.com] | Sent |
| 2025-05-15 \| 12:31 | Magdalena Tannlund | Sent Invitations | Magdalena Tannlund sent an invitation to Victor Wettergren [victor.wettergren@niam.com] | Sent |
| 2025-05-15 \| 12:47 | Veronica Vidlund | Opened | Veronica Vidlund opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 12:47 | Veronica Vidlund | Opened | Veronica Vidlund opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 12:47 | Veronica Vidlund | IDCheck Passed | Passed ID Check for Veronica Vidlund | Sent |
| 2025-05-15 \| 12:48 | Veronica Vidlund | Viewed | Veronica Vidlund viewed the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 12:52 | Veronica Vidlund | Signed | Veronica Vidlund signed the envelope | Sent |

20250523062286

| Language | IP | Source |
|---|---|---|
| En | 213.115.65.107 | web |
| En | 213.115.65.107 | web |
| En | 213.115.65.107 | web |
| En | 213.115.65.107 | web |
| En | 213.115.65.107 | web |
| English (us) | 37.122.145.121 | web |
| English (us) | 48.209.223.21 | web |
| English | 10.112.81.9 | api |
| En | 37.122.145.121 | web |
| En | 37.122.145.121 | web |

20250523062287

| Time | User | Action | Activity | Status |
|---|---|---|---|---|
| 2025-05-15 \| 12:59 | Marie Mattiasson | Opened | Marie Mattiasson opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 12:59 | Marie Mattiasson | Opened | Marie Mattiasson opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 13:00 | Marie Mattiasson | IDCheck Passed | Passed ID Check for Marie Mattiasson | Sent |
| 2025-05-15 \| 13:00 | Marie Mattiasson | Viewed | Marie Mattiasson viewed the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 13:00 | Marie Mattiasson | Signed | Marie Mattiasson signed the envelope | Sent |
| 2025-05-15 \| 13:38 | Victor Wettergren | Opened | Victor Wettergren opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 13:39 | Victor Wettergren | Opened | Victor Wettergren opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 13:39 | Victor Wettergren | IDCheck Passed | Passed ID Check for Victor Wettergren | Sent |
| 2025-05-15 \| 13:39 | Victor Wettergren | Viewed | Victor Wettergren viewed the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 13:39 | Victor Wettergren | Signed | Victor Wettergren signed the envelope | Sent |

20250523062288

| Language | IP | Source |
|---|---|---|
| English (us) | 85.24.148.55 | web |
| English (us) | 72.145.152.14 | web |
| English | 10.111.81.9 | api |
| En | 85.24.148.55 | web |
| En | 85.24.148.55 | web |
| Svenska | 5.149.116.2 | web |
| English (us) | 72.145.152.29 | web |
| English | 10.112.80.73 | api |
| En | 5.149.116.2 | web |
| En | 5.149.116.2 | web |

20250523062289

| Time | User | Action | Activity | Status |
|---|---|---|---|---|
| 2025-05-15 \| 13:39 | Magdalena Tannlund | Sent Invitations | Magdalena Tannlund sent an invitation to Fredric Hävrén [fredric.havren@se.ey.com] | Sent |
| 2025-05-15 \| 14:08 | Email URL | Resent Expired Link | New link requested for email sent to elsa.henrysson@se.ey.com | Sent |
| 2025-05-15 \| 14:08 | Elsa Henrysson | Opened | Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 14:08 | Elsa Henrysson | Viewed | Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 14:08 | Magdalena Tannlund | Opened | Magdalena Tannlund opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 14:09 | Magdalena Tannlund | Viewed | Magdalena Tannlund viewed the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 14:09 | Elsa Henrysson | Opened | Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 16:15 | Fredric Hävrén | Opened | Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 16:15 | Fredric Hävrén | Opened | Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Sent |
| 2025-05-15 \| 16:15 | Fredric Hävrén | IDCheck Passed | Passed ID Check for Fredric Hävrén | Sent |

20250523062900

| Language | IP | Source |
|---|---|---|
| En | 5.149.116.2 | web |
| English (us) | 213.115.65.128 | web |
| English (us) | 213.115.65.128 | web |
| En | 213.115.65.128 | web |
| English (us) | 37.122.145.121 | web |
| En | 37.122.145.121 | web |
| English (us) | 40.68.201.43 | web |
| English (us) | 213.115.65.108 | web |
| English (us) | 48.209.223.76 | web |
| English | 10.112.81.9 | api |

20250523062931

| Time | User | Action | Activity | Status |
|---|---|---|---|---|
| 2025-05-15 \| 16:15 | Fredric Hävrén | Viewed | Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Delivered |
| 2025-05-15 \| 16:16 | Fredric Hävrén | Signed | Fredric Hävrén signed the envelope | Completed |
| 2025-05-15 \| 16:16 | Magdalena Tannlund | Archive Delivered | Magdalena Tannlund received a copy of the envelope archive | Completed |
| 2025-05-15 \| 16:16 | Elsa Henrysson | Opened | Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Completed |
| 2025-05-15 \| 16:16 | Elsa Henrysson | Viewed | Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Completed |
| 2025-05-15 \| 16:17 | Elsa Henrysson | Archive Delivered | Elsa Henrysson received a copy of the envelope archive | Completed |
| 2025-05-15 \| 16:17 | Elsa Henrysson | Opened | Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Completed |
| 2025-05-15 \| 16:17 | Elsa Henrysson | Viewed | Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Completed |
| 2025-05-16 \| 09:30 | Magdalena Tannlund | Opened | Magdalena Tannlund opened the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Completed |
| 2025-05-16 \| 09:30 | Magdalena Tannlund | Viewed | Magdalena Tannlund viewed the envelope [documents:(559070-4325 Niam Core-Plus II Service AB 20240101-20241231.pdf; 559146-0588 Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB 20240101-20241231.pdf; 559097-0447 Niam Core-Plus II Denmark Holding AB 20240101-20241231.pdf)] | Completed |

202305230629Z

| Language | IP | Source |
|---|---|---|
| En | 213.115.65.108 | web |
| En | 213.115.65.108 | web |
| English | 192.103.123.73 | web |
| English (us) | 213.115.65.128 | web |
| En | 213.115.65.128 | web |
| En | 213.115.65.128 | web |
| English (us) | 72.145.152.65 | web |
| En | 72.145.152.65 | web |
| English (us) | 83.249.65.186 | web |
| En | 83.249.65.186 | web |

20250523062933

| Time | User | Action | Activity | Status |
|---|---|---|---|---|
| 2025-05-16 \| 09:30 | Magdalena Tannlund | Archive Delivered | Magdalena Tannlund received a copy of the envelope archive | Completed |

| Language | IP | Source |
| --- | --- | --- |
| En | 83.249.65.186 | web |

20250523062294

20250523062295

Building a better working world

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Core - Plus II Denmark Holding 2 AB, org.nr 559146-0588

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam Core - Plus II Denmark Holding 2 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam Core - Plus II Denmark Holding 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam Core - Plus II Denmark Holding 2 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: RRF0L-SGIPV-SXXOI-S4M86-K5W4K-OI44U

Building a better working world

20250523062296

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam Core - Plus II Denmark Holding 2 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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 Core - Plus II Denmark Holding 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: RRF0L-5GIPV-SXXOI-54M86-K5W4K-OI44U

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."*

20250522306297

**Fredric Hävrén**
**Auktoriserad revisor**
På uppdrag av: Ernst & Young AB
*Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-05-15 14:21:24 UTC*

BankID

*Penneo dokumentnyckel: RAF0L-SGIPV-SXXOI-S4M86-K5W4K-OI44U*

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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

**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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909

ank=20250704-20250708818777

Styrelsen för

**Niam Core-Plus II Holding AB**

Org.nr. 559073-4165

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 | 9 |
| Kassaflödesanalys moderbolaget | 10 |
| Redovisnings-, värderingsprinciper och noter | 11 |

**Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:**

MAGDALENA TANNLUND

0730-746 900

Bibliography (selected)

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708818778

# Förvaltningsberättelse

## Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam Core-Plus II Luxembourg S.à r.l. Koncernens yttersta ägare är Niam Nordic Core-Plus II SICAV-FIS SCS (CSSF 207 372) i Luxembourg.

## 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 23 augusti 2016 och har sitt säte i Stockholm. Detta är bolagets åttonde räkenskapsår.

Bolaget äger fyra bolag till 100%. Dotterbolagen är svenska aktiebolag och är, Niam Core-Plus II Denmark Holding AB, 559097-0447, Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB, 559146-0588, Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB, 559112-6361, och Niam Core-Plus II Service AB, 559070-4325, samtliga med säte i Stockholm.

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

## Väsentliga händelser under året

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Vejle Office Property
Under 2024 har Ejendomsselskabet Havneparken 1, Vejle ApS i Danmark avyttrats.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB
Under 2025 har aktieöverlåtelseavtal signerats avseende avyttring av Niam Core-Plus II Diamant AB och Niam Core-Plus II Natrium AB.

## Koncernens resultat och ställning

| Översikt, Teur | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 14 710 | 13 694 | 19 867 | 19 820 | 20 200 |
| Totalresultat | -4 197 | -7 172 | 10 324 | 12 811 | 881 |
| Balansomslutning | 212 398 | 228 170 | 253 671 | 370 539 | 361 503 |

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | | |
|---|---|---|
| Balanserad vinst | | 47 744 767 |
| Återbetalda aktieägartillskott | | -2 909 134 |
| Periodens resultat | | 2 776 078 |
| | EUR | 47 611 711 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

| | | |
|---|---|---|
| I ny räkning överförs | | 47 611 711 |
| | EUR | 47 611 711 |

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

ank=20250704-20250708018779

## Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

| *Teur* | *Not* | *2024-01-01 - 2024-12-31* | *2023-01-01 - 2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 2 | 14 710 | 13 694 |
| Ersättning från hyresgäster | | 3 070 | 3 740 |
| Fastighetskostnader | 3 | -3 900 | -4 472 |
| **Driftöverskott** | | 13 880 | 12 962 |
| *Övriga kostnader* | 4 | -1 149 | -699 |
| Förlust vid försäljning av fastigheter | 5 | -76 | – |
| Orealiserade värdeförändringar | 8 | -10 750 | -16 595 |
| **Rörelseresultat** | | 1 905 | -4 332 |
| Finansiella intäkter | 6 | 244 | 406 |
| *Finansiella kostnader* | 6 | -5 816 | -5 603 |
| **Finansnetto** | | -5 572 | -5 197 |
| Bokslutdispositioner | | – | 1 264 |
| **Resultat före skatt** | | -3 667 | -8 265 |
| Skatt på årets resultat | 7 | 224 | 1 226 |
| **Årets resultat** | | -3 443 | -7 039 |
| Hänförligt till: | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | -3 443 | -7 039 |
| **Total** | | **-3 443** | **-7 039** |

## Övrigt totalresultat

| | *2024-01-01 - 2024-12-31* | *2023-01-01 - 2023-12-31* |
|---|---|---|
| **Periodens resultat** | -3 443 | -7 039 |
| **Poster som kommer att omföras till årets resultat** | | |
| Omräkningsdifferens | -754 | -133 |
| **Övrigt totalresultat** | -754 | -133 |
| **Periodens totalresultat** | -4 197 | -7 172 |

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

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708180780

## Balansräkning koncernen

per 31 december

| *Teur* | *Not* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| TILLGÅNGAR | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 8 | 199 133 | 221 286 |
| Uppskjutna skattefordringar | 10 | 1 387 | – |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 200 520 | 221 286 |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 124 | 488 |
| Derivat | 17 | – | 82 |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | | 4 068 | 1 480 |
| Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar | 12 | 2 278 | 2 164 |
| Kassa och bank | 13 | 5 408 | 2 670 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 11 878 | 6 884 |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 212 398 | 228 170 |
| | | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| ***Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare*** | | | |
| Aktiekapital | | 6 | 6 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 42 339 | 45 248 |
| Balanserad vinst | | 38 250 | 42 447 |
| **Summa eget kapital** | | 80 595 | 87 701 |
| | | | |
| **Skulder** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 15 | 70 879 | 73 159 |
| Långfristiga skulder till koncernföretag | 15 | 19 059 | 26 361 |
| Övrig långfristig skuld | | 387 | 306 |
| Uppskjuten skatteskuld | 10 | 9 984 | 9 963 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 100 309 | 109 789 |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 15 | 22 407 | 24 076 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | | 2 634 | – |
| Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder | 18 | 5 040 | 5 380 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 1 413 | 1 224 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 31 494 | 30 680 |
| | | | |
| **Summa skulder** | | 131 803 | 140 469 |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 212 398 | 228 170 |

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708187781

## Förändring av eget kapital, koncernen

| *Teur* | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Valuta-omräknings-reserv | Balanserad vinst | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| Eget kapital 2021-12-31 | 6 | 58 431 | -301 | 38 401 | 96 537 |
| Tillskjutet från aktieägaren | – | 1 666 | – | – | 1 666 |
| Återbetalt till aktieägaren | – | -3 000 | – | – | -3 000 |
| Utbokning sålda dotterbolag | | – | – | 1 195 | 1 195 |
| Omräkningsdifferens | – | – | -1 817 | – | -1 817 |
| Totalresultat | – | – | – | 12 141 | 12 141 |
| Eget kapital 2022-12-31 | 6 | 57 097 | -2 118 | 51 737 | 106 722 |
| Återbetalt till aktieägaren | – | -11 849 | – | – | -11 849 |
| Omräkningsdifferens | – | – | -133 | – | -133 |
| Totalresultat | – | – | – | -7 039 | -7 039 |
| Eget kapital 2023-12-31 | 6 | 45 248 | -2 251 | 44 698 | 87 701 |
| Tillskjutet från aktieägaren | – | – | – | – | – |
| Återbetalt till aktieägaren | – | -2 909 | – | – | -2 909 |
| Omräkningsdifferens | – | – | -754 | – | -754 |
| Totalresultat | – | – | – | -3 443 | -3 443 |
| **Eget kapital 2024-12-31** | **6** | **42 339** | **-3 005** | **41 255** | **80 595** |

Aktiekapitalet består av 6 500 antal aktier med kvotvärde 1.

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708182

# Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

| *Teur* | Not | *2024-01-01 - 2024-12-31* | *2023-01-01 - 2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före skatt | | -3 667 | -8 265 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivning på låneuppläggningsavgifter | 6 | 58 | 54 |
| Resultat från omvärdering av fastigheter | 8 | 10 750 | 16 595 |
| Resultat från omvärdering av finansiella instrument | 6 | 79 | -62 |
| Justering för vinst/förlust på sålda fastigheter | 5 | 76 | – |
| Räntefinansieringskostnad | 6 | 5 416 | 5 203 |
| Kursvinster/förluster | 6 | 19 | 2 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | 12 731 | 13 527 |
| **Förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Förändring av fordringar | | -2 579 | -1 341 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 3 044 | 485 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital** | | 13 196 | 12 671 |
| Betalda räntor | | -5 501 | -5 528 |
| Erhållna räntor | | 55 | 84 |
| Betald skatt | | -1 217 | -1 559 |
| **Kassaflödet från den löpande verksamheten** | | 6 533 | 5 668 |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av fastigheter och investeringar | 8 | -696 | -735 |
| Avyttring av fastigheter | | 9 161 | – |
| Förvärv av finansiella tillgångar | 15 | -68 | – |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | 8 397 | -735 |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Amortering av lån | 15 | -2 714 | -876 |
| Amortering av aktieägarlån | | -6 544 | -3 093 |
| Återbetalning aktieägartillskott | | -2 909 | -2 465 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | -12 167 | -6 434 |
| **Årets kassaflöde** | | 2 763 | -1 501 |
| **Likvida medel vid årets början** | | 2 670 | 4 177 |
| **Kursdifferens likvida medel** | | -25 | -6 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | 5 408 | 2 670 |

ank=20250704-20250708183783

## Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

| *Teur* | *Not* | *2024-01-01 - 2024-12-31* | *2023-01-01 - 2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| Övriga kostnader | 4 | -115 | -130 |
| **Rörelseresultat** | | -115 | -130 |
| | | | |
| **Resultat från finansiella investeringar** | | | |
| Finansiella intäkter | 6 | 2 911 | 2 632 |
| Finansiella kostnader | 6 | -20 | -28 |
| **Finansnetto** | | 2 891 | 2 604 |
| | | | |
| ***Bokslutsdispositioner*** | | | |
| Erhållet/lämnat koncernbidrag | | – | 271 |
| **Resultat före skatt** | | 2 776 | 2 745 |
| | | | |
| Skatt på årets resultat | 7 | – | – |
| **Årets resultat** | | 2 776 | 2 745 |

## Övrigt totalresultat

| | | |
|---|---|---|
| Periodens resultat | 2 776 | 2 745 |
| Övrigt totalresultat | – | – |
| **Totalt övrigt totalresultat** | – | – |
| **Totalt övrigt totalresultat för året** | 2 776 | 2 745 |

ank=20250704-20250708184784

## Balansräkning moderbolaget

per 31 december

| *Teur* | *Not* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| TILLGÅNGAR | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Aktier och andelar i koncernföretag | 9 | 47 128 | 47 093 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 47 128 | 47 093 |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 562 | 432 |
| Kassa och bank | 13 | 80 | 235 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 642 | 667 |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 47 770 | 47 760 |
| | | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 7 | 7 |
| | | | |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Erhållet aktieägartillskott | | 42 338 | 45 247 |
| Balanserad vinst eller förlust | | 2 497 | -248 |
| Årets resultat | | 2 776 | 2 745 |
| **Summa eget kapital** | | 47 618 | 47 751 |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 151 | – |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 1 | 9 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 152 | 9 |
| | | | |
| **Summa skulder** | | 152 | 9 |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 47 770 | 47 760 |

ank=20250704-20250708185

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

| *Teur* | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserad vinst | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| Eget kapital 2021-12-31 | 7 | 58 430 | -1 629 | 56 808 |
| Tillskjutet från aktieägare | – | 1 666 | – | 1 666 |
| Återbetalning till aktieägare | – | -3 000 | – | -3 000 |
| Totalresultat | – | – | 8 910 | 8 910 |
| Eget kapital 2022-12-31 | 7 | 57 096 | 7 281 | 64 384 |
| Fusionsresultat | – | – | -7 529 | -7 529 |
| Återbetalning till aktieägare | – | -11 849 | – | -11 849 |
| Totalresultat | – | – | 2 745 | 2 745 |
| Eget kapital 2023-12-31 | 7 | 45 247 | 2 497 | 47 751 |
| Återbetalning till aktieägare | – | -2 909 | – | -2 909 |
| Totalresultat | – | – | 2 776 | 2 776 |
| Eget kapital 2024-12-31 | 7 | 42 338 | 5 273 | 47 618 |

Aktiekapitalet består av 6 500 antal aktier med kvotvärde 1.

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708818786

# Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

| *Teur* | *2024-01-01 - 2024-12-31* | *2023-01-01 - 2023-12-31* |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | -115 | -130 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | -115 | -130 |
| **Förändringar i rörelsekapital** | | |
| Förändring av fordringar | -146 | -18 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 141 | 67 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital** | -120 | -81 |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Lämnade aktieägartillskott | -35 | -15 |
| Erhållen utdelning | 2 909 | 2 527 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | 2 874 | 2 512 |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| *Återbetalt aktieägartillskott* | -2 909 | -2 465 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | -2 909 | -2 465 |
| **Årets kassaflöde** | -155 | -34 |
| **Likvida medel vid årets början** | 235 | 269 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 80 | 235 |

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708187

## Redovisningsprinciper och noter

*Alla belopp i tEUR om inget annat anges.*

### Not 1 Redovisningsprinciper

***Allmän information***

Niam Core-Plus II Holding AB utgör det svenska holdingbolaget i fonden Niam Nordic Core-Plus II SICAV FIS-SCS. Niam Core-Plus II Holding AB är ett helägt dotterbolag till Niam Core-Plus II Luxembourg S.à r.l. Bolaget bildades 23 augusti 2016 och detta är bolagets åttonde räkenskapsår.

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, finansiering och försäljning eller annat utnyttjande av fastighetsportföljerna.

Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade 31 december 2024 inkluderar moderbolaget Niam Core-Plus II Holding AB och alla dess dotterbolag - tillsammans Koncernen.

**Grunder för redovisningen**

Räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS redovisningsstandarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner). Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter, mark, byggnader och finansiella derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster.

**Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna**

Koncernredovisningen har upprättats med utgångspunkt av anskaffningsvärde med undantag för förvaltningsfastigheter, mark och byggnader och derivatinstrument. De finansiella rapporterna presenteras i euro och alla värden är avrundade till närmaste tusental, utom när annat anges. 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 observerbara faktorer för tillgångar eller skulder.

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

*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 standarder och tolkningar 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 väsentlig 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 Core-Plus II Holding ABs resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708188788

**Koncernredovisning**
Koncernredovisningen omfattar räkenskaperna för moderbolaget och dess dotterbolag per den 31 december 2024. Kontroll uponås 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 rösträttigade aktier. Dotterbolagens finansiella rapporter upprättas avseende samma period som moderföretaget enligt konsekventa redovisningsprinciper och ingår i koncernens finansiella rapporter från och med när kontroll uppstår till och med när kontroll upphör.

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

***Transaktioner som elimineras vid konsolidering***
Koncerninterna mellanhavanden och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i denna enhet. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

**Utländsk valuta**
***Transaktioner i utländsk valuta***
Den funktionella valutan är euro som även utgör presentationsvaluta. Transaktioner i annan valuta än euro 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 (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.

ank=20250704-20250708818789



**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.

***Borttagning 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 alla kassaflöden hänförligt till det finansiella instrumentet överförs till en utomstående tredje part.

***Hyresfordringar och övriga fordringar***

Kortfristiga fordringar redovisas som kundfordringar och övriga fordringar. Kund- och övriga fordringar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för osäkra fordringar. Hyra och övriga fordringar redovisas till ursprungligt belopp. 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 avlägset.

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

**Lånekostnader**

Lånekostnader aktiveras och skrivs av över lånets livslängd.

**Förvaltningsfastigheter**

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas vid förvärvet till anskaffningskostnad inklusive förvärvskostnader. Efterföljande redovisning av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde. Värdering sker minst en gång om året av ett externt, oberoende värderingsföretag som har relevanta och erkända professionella kvalifikationer och erfarenhet av den geografiska belägenheten och typ av fastighet som 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. Det verkliga värdet i den finansiella rapporteringen är reducerat för det bokförda värdet av hyresrabatter.

Värderingarna genomförs med beaktande av nettot av de årliga hyresintäkterna med avdrag för direkta fastighetskostnader och underhållskostnader. Vid DCF-metoden sker diskontering av nettoflödet utifrån en diskonteringsränta som beaktar risk. När marknadsvärdet fastställs genom kapitaliseringsmetoden divideras driftöverskottet med avkastningskravet i procent för att erhålla marknadsvärde. Skillnaden mellan bruttohyresintäkterna och nettohyresintäkterna inkluderar de kostnader som används vid diskonteringsmetoden med undantaget att vissa kostnader inte mäts över tid, utan är inkluderade såsom viktade över viss tid, exempelvis genomsnittliga uthyrningskostnader. Vid kapitaliseringsmetoden görs separat kapitalisering av under- och överuthyrning (diskonterad).

Värderingar beaktar, när så är tillämpligt, befintliga hyresgäster eller hyresgäster med skyldigheter enligt hyresavtal, eller som förväntas ta lokal i besiktning 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 närmast 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.

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.

**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 före 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 värdeuppgång 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.

IFRS 9 innehåller principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar. Avgörande för hur värdering ska ska 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 koncernens konsoliderade balansräkning när rättigheterna att erhålla kassaflöden från tillgången har löpt ut.

IFRS 9 innehåller en nedskrivningsmodell som tar sin utgångspunkt i förändring i kreditrisken hos de finansiella tillgångarna. Standarden innehåller förenklingsregler för kundfordringar och kontraktstillgångar samt leasingfordringar. Förenklingsregeln 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.

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708187790

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.

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

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 fakturaras till hyresgästen
2. Försäljning av fastighet om avyttring sker före årets slut

Niams intäkter omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing, 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 driftsavräkningskostnader 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 dessa kontrakt och rapporterar därmed intäkter brutto, vilket resulterar i att belopp som fakturerats till hyresgästerna redovisas som drifts- och övriga intäkter, samt avräkningsbara kostnader.

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.

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. IFRS 15 är tillämplig vid försäljning av fastigheter i de fall då förvaltningsfastigheten avyttras före årets slut.

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

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

***Policy för bortbokning***
En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång tas bort från koncernens konsoliderade balansräkning när rättigheterna att erhålla ett kassaflöde från tillgången inte längre föreligger.

**Kostnader**
***Rörelsekostnader***
Rörelsekostnader redovisas när de uppstår.

***Vidarefakturering på hyresgäst***
Intäkter som uppstår på grund av att kostnader vidarefaktureras till hyresgäster intäktsförs i den period när kompensationen uppfyller kriterierna för intäktsredovisning.

***Leasingavtal***
IFRS 16 anger att leasetagaren ska redovisa de flesta leasade tillgångar som tillgång och skuld i balansräkningen och dela upp kostnaden i räntebetalningar samt avskrivningar på tillgången. IFRS 16 bygger på en ny ansats för leasetagaren som innebär att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen.

Nyttjanderätten (leasingtillgången) och skulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar och eventuella nedskrivningar på nyttjanderätten samt räntekostnader.

*Koncernen som leasetagare*
Ett leasingavtal klassificeras antingen som en finansiell eller operationell lease. Ett hyresavtal som överför alla förmåner och risker hänförligt till ägandet av tillgången till leasetagaren är en finansiell lease. Koncernen redovisar en leasingskuld motsvarande leasingavgifterna och en tillgång som representerar rätten att nyttja den underliggande tillgången.

IFRS 16 påverkar främst rapporteringen av tomträtter, där Niam agerar som leasetagare. Tomträtter redovisats baserat på nuvärdet av framtida tomträttsavgifter.

Nyttjanderätten uppfyller definitionen av förvaltningsfastigheter enligt IAS 40, redovisade till verkligt värde. För ytterligare information, se redovisningsprincip för förvaltningsfastigheter ovan.

Koncernen har valt att använda undantaget gällande redovisning av leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde (low-value-assets). Koncernen har leasingavtal för viss kontorsutrustning (dvs persondatorer, skrivare och kopiatorer) som anses vara av lågt värde.

*Koncernen som leasegivare*
Ett hyresavtal som överför alla förmåner och risker hänförligt till ägandet av tillgången till leasetagaren är en finansiell lease. Hyresavtal som inte kan klassificeras som finansiell lease klassificeras istället som operationell lease. Koncernens alla hyresavtal klassificerar som operationella leasingavtal.

*Finansiell leasing*
Finansiell leasing aktiveras vid leasingavtalets början till verkligt värde på den leasade tillgången eller om lägre, till nuvärdet av minimileasingavgifterna. Leasingavgifterna fördelas mellan finansiella avgifter och avskrivning för att uppnå en konstant räntesats på återstående skuldsaldo. Finansiella avgifter redovisas bland de finansiella kostnaderna i resultaträkningen.

En leasad tillgång skrivs av över tillgångens nyttjandeperiod. Är det osäkert att Niam kommer att ta över ägandet vid slutet av leasingperioden, skrivs tillgången av över den kortare av tillgångens beräknade livslängd och hyresperioden.

*Operationell leasing*
Leasingavtal som inte kan klassificeras som finansiell lease klassificeras istället som operationell lease. Kostnaderna redovisas som en rörelsekostnad i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

**Finansiella intäkter och kostnader**
Finansiella intäkter och kostnader avser ränta på lån och beräknas utifrån effektivräntemetod (med avdrag för kapitaliserad ränta), ränteintäkter, utdelningar, omräknings-differenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen.

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

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708187911

**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 används 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 skattemässig 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 aktiverad 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 redovisas i eget kapital och ej i resultaträkningen.

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

***Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter***

Företagsledningen har analyserat koncernens skattepositon och har kommit till slutsatsen att det inte behöver göras någon ytterligare avsättning för skatt för de beskattningsår som ännu kan bli föremål för taxeringsrevision. Koncernen är inte medveten om någon skatteexponering för vilken det är rimligt att anta att det totala beloppet av icke redovisade skatt kommer att förändras väsentligt under de närmaste tolv månaderna.

***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 tillämplig; 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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

*Uppställningsform*

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

***Aktier i dotterbolag***

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

***Aktieägartillskott och koncernbidrag för juridiska personer***

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

***Finansiella instrument***

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

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708187792

**Not 2 Hyresintäkter**

| *Koncernen* | *2024-01-01 - 2024-12-31* | *2023-01-01 - 2023-12-31* |
|---|---|---|
| Bruttohyresintäkter | 14 710 | 13 694 |
| | 14 710 | 13 694 |

Ett vägt genomsnitt av återstående hyresavtalsperioder utan avbrott för koncernen uppgår till 3,8 år.

***Operationella leasetaganden - koncernen som leasegivare***

Koncernen har ingått hyresavtal avseende fastighetsportföljerna, bestående av kontors- och detaljhandelsfastigheter. Dessa hyresavtal är ej uppsägningsbara och har återstående löptider upp till 13 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:* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Inom ett år | 10 780 | 10 094 |
| 1-5 år | 22 620 | 21 619 |
| Mer än 5 år | 13 137 | 16 032 |
| | 46 537 | 47 745 |

I tabellen ovan redovisas hyresintäkten i den period när hyreskontraktet löper ut.

**Not 3 Fastighetskostnader**

| *Koncernen* | *2024-01-01 - 2024-12-31* | *2023-01-01 - 2023-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel | -668 | -577 |
| Reparationer och underhåll | -756 | -1 472 |
| Försäkringspremier | -104 | -89 |
| Fastighetsskatt | -605 | -717 |
| Driftskostnader | -1 198 | -1 103 |
| Fastighetsförvaltning | -226 | -223 |
| Säkerhet | -78 | -81 |
| Servicearvode | -139 | -88 |
| Övriga fastighetsomkostnader | -126 | -122 |
| **Fastighetskostnader** | -3 900 | -4 472 |

**Not 4 Övriga kostnader**

| *Koncernen* | *2024-01-01 - 2024-12-31* | *2023-01-01 - 2023-12-31* |
|---|---|---|
| Revisionskostnader | -205 | -210 |
| Konsult- och övriga kostnader | -106 | -109 |
| Uthyrningsarvode | -33 | -57 |
| Fastighetsadministration | -81 | -77 |
| Värderingskostnader | -46 | – |
| Rådgivning inför uthyrning | -230 | – |
| Övriga kostnader | -448 | -246 |
| | -1 149 | -699 |
| ***Upplysning om revisionsarvode*** | | |
| *Arvode och kostnadsersättning* | | |
| *Ernst & Young AB* | | |
| Revisionsuppdrag | -186 | -177 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | – | -3 |
| Skatterådgivning | -15 | -29 |
| Övriga tjänster | -4 | -1 |
| **Totalt arvode** | -205 | -210 |

Lagstadgad revision innebär revision av års- och koncernredovisning och bokföring samt styrelsens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

| ***Moderbolaget*** | *2024-01-01 - 2024-12-31* | *2023-01-01 - 2023-12-31* |
|---|---|---|
| Revisions- och konsultkostnader | -76 | -82 |
| Övriga kostnader | -39 | -48 |
| | -115 | -130 |
| ***Upplysning om revisionsarvode*** | | |
| *Arvode och kostnadsersättning* | | |
| *Ernst & Young AB* | | |
| Revisionsuppdrag | -76 | -81 |
| Skatterådgivning | – | -1 |
| **Totalt arvode** | -76 | -82 |

**Not 5 Vinst/förlust vid försäljning av fastigheter/verksamheter**

| *Koncernen* | *2024-01-01 - 2024-12-31* | *2023-01-01 - 2023-12-31* |
|---|---|---|
| Försäljningsintäkter - brutto | 9 345 | – |
| Bokfört värde sålda tillgångar | -9 237 | – |
| Försäljningskostnader | -184 | – |
| **Vinst/förlust vid försäljning av förvaltningsfastigheter** | -76 | – |

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708818793

**Not 6 Finansnetto**

| *Koncernen* | *2024-01-01 - 2024-12-31* | *2023-01-01 - 2023-12-31* |
|---|---|---|
| Ränteintäkter | 55 | 154 |
| Orealiserad värdeförändring swap | – | 62 |
| Kurseffekt på obligationslån | 189 | 190 |
| ***Finansiella intäkter*** | 244 | 406 |
| | | |
| Räntekostnader | -3 939 | -3 644 |
| Räntekostnader koncernbolag | -1 716 | -1 898 |
| Orealiserad värdeförändring swap | -79 | – |
| Valutakursförlust | -19 | -2 |
| Avskrivning aktiverade lånekostnader | -58 | -54 |
| Övriga finansiella kostnader | -5 | -5 |
| ***Finansiella kostnader*** | -5 816 | -5 603 |
| | | |
| **Finansnetto** | -5 572 | -5 197 |

Ränteintäkter och- kostnader avser tillgångar kreditinstitutioner och koncernbolag (Koncernbolag avser här Niam Core-Plus II Luxembourg S.à r.l, dvs bolag utanför Niam Core-Plus II Holding AB koncernen). Värdeförändring på ränteswap och räntekostnader härrör från finansiering av fastigheterna.

| ***Moderbolaget*** | *2024-01-01 - 2024-12-31* | *2023-01-01 - 2023-12-31* |
|---|---|---|
| Ränteintäkter | 2 | 105 |
| Utdelning koncernbolag | 2 909 | 2 527 |
| ***Finansiella intäkter*** | 2 911 | 2 632 |
| | | |
| Räntekostnader | – | -23 |
| Bankkostnader | -1 | -2 |
| Valutakursförlust | -19 | -3 |
| ***Finansiella kostnader*** | -20 | -28 |
| | | |
| **Finansnetto** | 2 891 | 2 604 |

**Not 7 Skatt på årets resultat**

| *Koncernen* | *2024-01-01 - 2024-12-31* | *2023-01-01 - 2023-12-31* |
|---|---|---|
| Aktuell skatt innevarande år | -1 174 | -1 161 |
| Justering av skatt hänförlig till tidigare år | -2 | 63 |
| Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott | – | -1 122 |
| Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver | -677 | -296 |
| Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde | 1 731 | 4 085 |
| Omvärdering av swap till verkligt värde | 16 | -13 |
| Källskatt | 330 | -330 |
| **Redovisad skatt** | 224 | 1 226 |
| | | |
| *Avstämning av effektiv skatt* | | |
| Resultat före skatt | -3 667 | -8 265 |
| Inkomstskatt beaktande svensk skattesats | 755 | 1 703 |
| Effekt av skattesats i andra länder | 74 | 112 |
| Effekt av ej avdragsgilla kostnader | -844 | -356 |
| Effekt av ej skattepliktig intäkt | 1 | 17 |
| Effekt av underskottsavdrag | -3 | 28 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -2 | 63 |
| Temporära skillnader som ej beaktats | -87 | -11 |
| Källskatt | 330 | -330 |
| | 224 | 1 226 |

Skattesatsen i Sverige uppgick till 20,6% för både räkenskapsår 2024 och 2023. Skattesatsen i Danmark uppgick till 22% för både räkenskapsår 2024 och 2023.

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708818794

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

| *Koncernen* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Per 1 januari | 221 286 | 237 343 |
| Investeringar | 696 | 735 |
| Försäljningar | -9 237 | – |
| Orealiserade värdeförändringar | -10 750 | -16 595 |
| Valutakursomräkning | -2 862 | -197 |
| Per 31 december | 199 133 | 221 286 |

Hyresrabatter inkluderade i Hyresfordringar och andra kortfristiga fordringar har reducerat orealiserade värdeförändringar med 994 teur (2023: 1 381 teur) i samband med finansiell rapportering.

Moderbolaget äger inga fastigheter.

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

Koncernen har per 31 december 2024 inga väsentliga åtaganden avseende pågående projekt i förvaltningsfastigheter.

### Extern värdering

Verkligt värde har bestämts baserat på externa värderingar som utförts av antingen CBRE, Colliers eller Cushman & Wakefield per 31 december 2024. 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. 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) eller direkt kapitalisering (DC) och följer principerna i IFRS 13. Värdering av fastigheterna till verkligt värde baseras på det mest fördelaktiga nyttjandet av fastigheten.

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

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

När marknadsvärdet fastställs genom kapitaliseringsmetoden divideras det normaliserade driftnettot med bedömt avkastningskrav för att erhålla marknadsvärdet. Skillnaden mellan bruttohyresintäkterna och nettohyresintäkterna inkluderar de kostnader som används vid DCF-metoden med undantaget att vissa kostnader inte mäts över tid, utan är inkluderade såsom viktade över viss tid; exempelvis genomsnittliga uthyrningskostnader.

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708187795

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

| 2024 | Faktisk hyra €/m² | Uppskattat hyresvärde per m² | Initial direkt-avkastning | Exit yield | Inflation | Långtids vakansgrad | Diskonterings-ränta |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kontor | 91 | 120 | 5,1% | 7,0% | 2,0% | 0,0% | 9,0% |
| Handel | 283 | 257 | 5,6% | 5,0% | 1,9% | 2,8% | 7,0% |
| Övrigt | 257 | 228 | 6,5% | 5,9% | 2,0% | 3,1% | 7,1% |

I enlighet med Niams värderingspolicy är värderingsmetoden utförd med den definition av marknadsvärdet som framgår av "Practise Statements" *och "Guidance Notes" i "the Appraisals and Valuation Manual" utgiven av "the Royal Institute of Chartered Surveyors" (RICS).*

**Värderingsprocessen**

Värderingarna av fastigheterna sker 2 gånger per år utifrån värderingsrapporter framtagna av oberoende och kvalificerade värderare.

Rapporterna är baserade på både:

- information som tillhandahålls av företaget såsom 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 samt de antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna granskas av fastighetsförvaltnings-avdelningen.

**Känslighetsanalys**

Verkligt värde är en bedömning av det sannolika försäljningspriset på marknaden vid tidpunkten för värderingen. De betydande icke observerbara indata som används i värderingen till verkligt värde kategoriserade inom nivå 3 i verkligt värde hierarkin på företagets portföljer av förvaltningsfastigheter är främst uppskattat hyresvärde, hyrestillväxt, långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och direktavkastning. En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall om +/- 5-10% som ofta används i fastighetsvärderingar bör ses som en indikation på den osäkerhet som finns i sådana bedömningar och beräkningar. På en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För fondens del innebär ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värdeintervall av värdet av € +/- 10,1 *miljoner vilket motsvarar € 192,9-213,1 miljoner.*

2024

| Parameter och förändring i € miljoner | +/-0,5% Förändring i direktavkastning | +/- 5% förändring i marknadshyra |
|---|---|---|
| Kontor | -7,7/+9,2 | +6,3-6,0 |
| Handel | -3,1/+3,8 | +1,5/-1,5 |
| Övrigt | -4,4/+5,2 | +2,2/-2,2 |

2023

| Parameter och förändring i € miljoner | +/-0,5% Förändring i direktavkastning | +/- 5% förändring i marknadshyra |
|---|---|---|
| Kontor | -8,6/+10,2 | +3,6/-3,6 |
| Handel | -2,9/+3,6 | +1,5/-1,5 |
| Övrigt | -3,9/+4,7 | +1,8/-1,8 |

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) värdering till verkligt värde.

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704:20250708187796

**Not 9 Aktier och andelar i koncernföretag**

| *Moderbolaget* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 47 644 | 61 392 |
| Fusion | – | -13 748 |
| Aktieägartillskott | 35 | – |
| *Utgående ackumulerade anskaffningsvärden* | 47 679 | 47 644 |
| | | |
| *Ingående nedskrivningar* | -551 | -3 697 |
| Fusion | – | 3 146 |
| *Utgående ackumulerade nedskrivningar* | -551 | -551 |
| | | |
| *Bokfört värde* | 47 128 | 47 093 |

| | | | | | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Dotterbolag* | *Org. nr.* | *Säte* | *Andelar* | | *Bokfört värde* | *Bokfört värde* |
| | | | *Antal* | *Andelar* | | |
| Niam Core-Plus II Denmark Holding AB | 559097-0447 | Stockholm | 6 500 | 100% | 21 533 | 21 503 |
| Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB | 559146-0588 | Stockholm | 500 | 100% | 16 522 | 16 517 |
| Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB | 559112-6361 | Stockholm | 50 000 | 100% | 9 068 | 9 068 |
| Niam Core-Plus II Service AB | 559070-4325 | Stockholm | 50 000 | 100% | 5 | 5 |
| | | | | | 47 128 | 47 093 |

**Not 10 Uppskjuten skatt**

***Koncernen***

Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:

| | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| *Uppskjutna skatteskulder* | | |
| Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde | 8 664 | 9 281 |
| Obeskattade reserver | 1 320 | 665 |
| Omvärdering av swap till verkligt värde | – | 17 |
| | 9 984 | 9 963 |
| | | |
| *Uppskjutna skattefordringar* | | |
| Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde | 1 387 | – |
| | 1 387 | – |

Totala underskottsavdrag för koncernen uppgår till 0 teur (148 teur) och finns tillgängliga enligt tabellen nedan för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

**Förfallodatum**

| | Aktiverad i balans-räkningen, 2024 | Inte aktiverad i balans-räkningen, 2024 | Aktiverad i balans-räkningen, 2023 | Inte aktiverad i balans-räkningen, 2023 |
|---|---|---|---|---|
| 2024-12-31 | – | – | – | 132 |
| Obestämd tid | – | – | – | 16 |
| TOTAL | – | – | – | 148 |

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704;20250708818797

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

| *Koncernen* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Förutbetalda driftskostnader | 76 | 416 |
| Förutbetald försäkring | 45 | 51 |
| Upplupen intäkt | 3 | 4 |
| Övrigt | – | 17 |
| | 124 | 488 |

**Not 12 Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar**

| *Koncernen* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Hyresfordringar | 59 | 438 |
| Hyresrabatter | 994 | 1 381 |
| Momsfordringar | 11 | 7 |
| Skattefordringar | 381 | 326 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 833 | 12 |
| | 2 278 | 2 164 |

***Hyresfordringar, netto***

| Antal dagar sedan fakturan utfärdades: | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| - - 30 dagar | 57 | 436 |
| - 31 - 60 dagar | – | – |
| - 61 - 90 dagar | – | – |
| - 91 - dagar | 2 | 2 |
| | 59 | 438 |

Osäkra hyresfordringar uppgår till 0 teur (0 teur). Koncernen redovisar en kundförlust när information om kundförlusten erhålls internt eller om den erhålls från externa källor som indikerar att gäldenären troligtvis inte kommer att betala sina borgenärer. En kostnad för en befarad eller konstaterad kundförlust värderas till det bokförda värdet av en kundfordran exklusive moms som med rimlig säkerhet inte bedöms inflyta. Historiskt sett har koncernens kreditförluster bakåt i tiden (år 2016-2023) inte varit omfattande och därför har koncernen valt att inte använda sig av ECL-matrisen för att beräkna förväntade kreditförluster.

**Not 13 Kassa och bank**

| *Koncernen* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Kassa och bank | 5 408 | 2 670 |
| | 5 408 | 2 670 |

Ränta erhålls på bankmedel utifrån en rörlig avistaräntesats. Verkligt värde på bankmedel uppgår till 5 408 i koncernen och till 80 i moderbolaget.

**Not 14 Vinstdisposition**

**Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | | |
|---|---|---|
| Balanserad vinst | | 47 744 767 |
| Återbetalda aktieägartillskott | | -2 909 134 |
| Periodens resultat | | 2 776 078 |
| | EUR | 47 611 711 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

| | | |
|---|---|---|
| I ny räkning överförs | | 47 611 711 |
| | EUR | 47 611 711 |

**Not 15 Räntebärande skulder**

| *Koncernen* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| *Långfristiga räntebärande skulder* | | |
| Skulder till kreditinstitut | 70 879 | 73 159 |
| Långfristiga räntebärande skulder, koncern | 19 059 | 26 361 |
| | 89 938 | 99 520 |
| *Kortfristiga räntebärande skulder* | | |
| Skulder till kreditinstitut | 22 407 | 24 076 |
| | 22 407 | 24 076 |

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708818798

***Specifikation av långfristiga skulder till kreditinstitut***

| ***Koncernen*** | Effektiv räntesats % | Förfallodag | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| *Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut* | | | |
| Banklån med säkerhet | 4,2% | 2027 | 39 055 |
| Banklån med säkerhet | 3,9% | 2028 | 24 916 |
| Banklån med säkerhet | 4,7% | 2029 | 7 050 |
| | | | 71 021 |
| *Kortsiktiga räntebärande skulder till kreditinstitut* | | | |
| Banklån med säkerhet | 3,5% | 2025 | 11 462 |
| Banklån med säkerhet | 3,5% | 2025 | 10 523 |
| Banklån med säkerhet | 3,9% | 2025 | 168 |
| Banklån med säkerhet | 4,7% | 2025 | 295 |
| | | | 22 448 |
| Totala räntebärande lån och skulder före avdrag för aktiverade upplåningskostnader | | | 93 469 |
| Aktiverade upplåningskostnader | | | -183 |
| Totala räntebärande lån och skulder, netto | | | 93 286 |
| *Aktiverade upplåningskostnader* | | | |
| Anskaffningsvärde | | | 629 |
| Ackumulerade avskrivningar | | | -446 |
| | | | 183 |

| ***Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter*** | 2023 | Kassaflöde | Ej kassaflödespåverkande | | | | | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Koncern*** | | | Avyttring | Omklassificering | Valutakursförändringar | Verkligt värde förändringar | Avskrivningar | |
| Långfristig skuld | 73 309 | – | – | -1 061 | -1 227 | – | – | 71 021 |
| Kortfristig skuld | 24 101 | -2 714 | – | 1 061 | – | – | – | 22 448 |
| Aktiverade upplåningskostnader | -175 | -68 | – | – | 2 | – | 58 | -183 |
| **Totala skulder från finansiella aktiviteter** | **97 235** | **-2 782** | **–** | **–** | **-1 225** | **–** | **58** | **93 286** |

| ***Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter*** | 2022 | Kassaflöde | Ej kassaflödespåverkande | | | | | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Koncern*** | | | Avyttring | Omklassificering | Valutakursförändringar | Verkligt värde förändringar | Avskrivningar | |
| Långfristig skuld | 97 427 | – | – | -24 101 | -17 | – | – | 73 309 |
| Kortfristig skuld | 906 | -876 | – | 24 101 | -30 | – | – | 24 101 |
| Aktiverade upplåningskostnader | -228 | – | – | – | -1 | – | 54 | -175 |
| **Totala skulder från finansiella aktiviteter** | **98 105** | **-876** | **–** | **–** | **-48** | **–** | **54** | **97 235** |

*Lånekovenanter*

Det förekommer lånekovenanter gällande belåningsgrad (LTV), räntetäckningsgrad (ICR), ränte- och amorteringstäckningsgrad (DSCR) samt Debt-Yield-Ratio (DYR). Per årsskiftet uppfyllde koncernen alla lånekovenanter och även övriga villkor under låneavtalen.

Ställda säkerheter

Per 31 december 2024 fanns det fastighetsinteckningar som säkerhet för banklån € 94 794.

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708818799

**Not 16 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 i tillämpliga fall koncernens belåningsgrad löpande, vilken beräknas på antingen bolags- eller portföljnivå för att se till att belåningsgraden håller sig inom dessa kvantitativa bankkovenanter. Per den den 31 december 2024 bröt inte koncernen mot något av sina lånevillkor. 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 den period som omfattas av denna koncernredovisning har bolaget uppfyllt samtliga externa kapitalkrav.*

*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 nettotillgångar i investeringarna i lokal valuta mot Euro i förvärvs-och avyttringsprocesserna. DKK anses inte vara valutaexponerat mot Euron, 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.

Kreditrisken definieras som en väsentlig ökning av sannolikheten för en betalningsinställelse sedan första redovisningstillfället. Fonden är exponerad för risken för kreditförluster som kan uppstå till följd av att en motpart inte kan fullfölja sina avtalsåtaganden. För att minimera risken för kreditförluster övervakas regelbundet kreditvärdigheten hos fondens alla motparter genom granskning av deras kreditvärdighet, finansiella rapporter samt pressmeddelanden. Enligt standarden kan ett företag använda olika metoder för att bedöma om kreditrisken har ökat väsentligt (förutsatt att metoden är förenlig med kraven i IFRS 9). För fonden, dem fordringar som kan vara föremål för kreditförluster består av kundfordringar och andra kortfristiga fordringar. Per 31 december 2024 finns det inte en stor risk för förlust för dessa *fordringar. Inga fordringar ska skrivas av och inga fodringar har skrivits av under perioden. Alla kundfordringar förväntas erhållas inom ett tre månaders intervall eller* mindre. Eftersom för fonden är det bara dessa fordringar som skall redovisas under IFRS 9, har fonden valt att använda det förenklade tillvägagångssättet, dock med bakgrund av ej omfattande kundförluster under dem senaste tre åren, har man beslutat att inte använda matrisanalysen för ECL-beräkningen.

*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 månader | 1-5 år | 5 år | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder | – | 342 | 22 106 | 65 122 | 5 899 | 93 469 |
| Räntebärande skulder till koncernföretag | – | – | – | – | 19 059 | 19 059 |
| Ränteskulder | – | 940 | 2 823 | 7 001 | 2 204 | 12 968 |
| Ränteskulder till koncernföretag | – | 335 | 1 003 | 2 873 | – | 4 211 |
| Skatteskuld | – | 2 | 714 | – | – | 716 |
| Erhållna hyresdepositioner | 1 961 | – | – | – | – | 1 961 |
| Leverantörsskulder och övriga skulder | 988 | 1 629 | – | 309 | – | 2 926 |
| | 2 949 | 3 248 | 26 646 | 75 305 | 27 162 | 135 310 |

| Per 31 december 2023 | Vid begäran | <3 månader | 3-12 månader | 1-5 år | 5 år | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder | – | 262 | 23 838 | 69 589 | 3 720 | 97 410 |
| Räntebärande skulder till koncernföretag | – | – | – | – | 26 361 | 26 361 |
| Ränteskulder | – | 970 | 2 943 | 8 793 | 313 | 13 019 |
| Ränteskulder till koncernföretag | – | 447 | 1 342 | 5 719 | 8 | 7 516 |
| Skatteskuld | – | – | 1 058 | – | – | 1 058 |
| Erhållna hyresdepositioner | 2 510 | 279 | – | – | – | 2 789 |
| Leverantörsskulder och övriga skulder | 200 | 1 554 | – | 322 | – | 2 076 |
| | 2 710 | 3 512 | 29 181 | 84 423 | 30 402 | 150 229 |

*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 | 21 065 | 22 997 | 2 087 | – | – | – | **46 149** |
| ***Rörlig ränta*** | | | | | | | |
| Banklån | 920 | – | 39 055 | – | – | 7 345 | **47 320** |

*Räntoexponering*
Per den 31 december 2024 skulle en ökning av kortfristiga räntorinflation med 1% orsaka ett negativt resultat på cirka €473,2 tusen på årsbasis.

*Marknadsrisk*
Koncernen är verksam inom fastighetsmarknaden och därmed utsatt för dess branschspecifika risker. Avkastningen från fastigheter är i huvudsak beroende på intäkternas storlek och den värdeförändring som fastigheterna genererar tillsammans med de kostnader som uppstår. Om fastigheternas intäkter inte överstiger operationella kostnader och kapitalkostnader kan koncernens resultat påverkas negativt. Resultatet kan påverkas negativt av det allmänna ekonomiska klimatet, lokala villkor såsom överutbud av fastigheter eller en minskad efterfrågan på fastigheter i de marknader där koncernen är *verksam, fastigheternas attraktivitet för hyresgäster, kvaliteten i förvaltningen, konkurrens från andra tillgängliga fastigheter och ökande rörelsekostnader* (inklusive fastighetsskatt). I tillägg till detta kan fastigheternas lönsamhet påverkas negativt ifall ett större antal hyresgäster får betalningssvårigheter eller att fastigheterna inte kan hyras ut på fördelaktiga villkor. Vissa betydande kostnader förenade med varje investering i fastigheter (t ex kostnader för extern finansiering, fastighetsskatt och underhållskostnader) påverkas normalt sett inte när hyresintäkterna minskar. Fastighetsmarknadsrisken hanteras genom strategisk allokering av tillgångar och effektiv portfölj- och fastighetsförvaltning. Se vidare not 8 för känslighetsanalys.

*Operativ risk*
Operativa risker definieras som risken att fondförvaltaren förlorar nyckelpersoner samt alla risker i samband med fondförvaltarens verksamheten. Koncernen ingår i fonden Niam Nordic Core-Plus II SICAV-FIS SCS 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 tillbehålla 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.

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708180800

**Not 17 Finansiella instrument**

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 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| ***Finansiella tillgångar*** | | | | |
| *Fordringar och likvida medel* | | | | |
| Likvida medel | 5 408 | 2 670 | 5 408 | 2 670 |
| Kortfristiga fordringar hos koncernföretag | 4 068 | 1 480 | 4 068 | 1 480 |
| Derivat | – | 82 | – | 82 |
| Hyresfordringar och övriga fordringar | 2 278 | 2 164 | 2 278 | 2 164 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 124 | 488 | 124 | 488 |
| ***Finansiella skulder*** | | | | |
| *Lån och övriga skulder* | | | | |
| Koncerninterna lån, fast ränta | -19 059 | -26 361 | -19 059 | -26 361 |
| Externa lån, rörlig ränta | -47 320 | -10 460 | -47 320 | -10 460 |
| Externa lån, fast ränta | -46 149 | -86 950 | -46 593 | -86 784 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | -2 634 | – | -2 634 | – |
| Övriga skulder | -5 611 | -5 922 | -5 611 | -5 922 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -842 | -682 | -842 | -682 |
| *Verkligt värde i resultaträkningen* | | | | |
| Ränteswap | -79 | 82 | -79 | 82 |

*Derivat*
Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning för derivat.

Under året uppgick transaktioner i derivat till följande:

| *Typ av derivat* | *Nominella belopp* | | *Redovisad vinst/förlust för derivat* |
|---|---|---|---|
| Ränteswap | – | Finansiell intäkt | -79 |
| *Total* | – | | -79 |

Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar kapitaliserade lånekostnader på €0,183 (€0,175). Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Ledningen bedömer att kassa och banktillgodohavanden, 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*
Den danska obligationsmarknaden för fastighetsfinansiering är en mycket standardiserad, transparent och likvid marknad där utställda fastighetslån till låntagare tidsmässigt matchar obligationerna köpta av investerarna. Denna marknad har visat sig vara extremt stabil och under dess tvåhundraåriga historia har ingen investerare förlorat pengar pga betalningsinställelse på obligationslånen.

För verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter, se not 8.

**Not 18 Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder**

| ***Koncernen*** | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Leverantörsskulder | 445 | 320 |
| Skatteskulder | 716 | 1 058 |
| Mervärdesskatteskulder | 383 | 547 |
| Fastighetsskatteskuld | 620 | 643 |
| Förskott från hyresgäster | 1 961 | 2 789 |
| Källskatt | 801 | – |
| Övriga kortfristiga skulder | 114 | 23 |
| | 5 040 | 5 380 |

*Förskott från hyresgäster kommer från den danska fastigheten. Förfallotidpunkten framgår av likviditetstabellen i not 16.*

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

| ***Koncernen*** | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyresintäkter | 842 | 682 |
| Upplupna driftskostnader | 144 | 133 |
| Upplupna konsultkostnader | 107 | 45 |
| Övriga upplupna kostnader | 320 | 364 |
| | 1 413 | 1 224 |

| ***Moderbolaget*** | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Övriga upplupna kostnader | 1 | 9 |
| | 1 | 9 |

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250708188014-20250708188801

## Not 20 Närståendetransaktioner

Koncenens finansiella rapporter omfattar Niam Core-Plus II Holding AB och dotterbolag enligt nedanstående tabell. Under 2024 har Ejendomsselskabet Havneparken 1, Vejle ApS avyttrats. Under 2023 har Niam Core-Plus II Finland Office Holding AB, Niam Core-Plus II Aviabulevardi I AB, Niam Core-Plus II Aviabulevardi II AB, Niam Core-Plus II Finland Retail Holding AB, Niam Core-Plus II Suurpelto AB och Niam Core-Plus II Laajasalo AB fusionerats.

| Namn | Land | Ägarandel % 2024 | Ägarandel % 2023 |
|---|---|---|---|
| Niam Core-Plus II Service AB | Sverige | 100 | 100 |
| Niam Core-Plus II Denmark Holding AB | Sverige | 100 | 100 |
| Niam Core-Plus II Denmark 1 ApS | Danmark | 100 | 100 |
| Niam Core-Plus II Denmark 2 ApS | Danmark | 100 | 100 |
| A/S Rådhusparken | Danmark | 100 | 100 |
| Ejendomsselskabet Havneparken 1, Vejle ApS | Danmark | – | 100 |
| Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB | Sverige | 100 | 100 |
| Kolding Company Park ApS | Danmark | 100 | 100 |
| Ejendomsselskabet Company House II A/S | Danmark | 100 | 100 |
| Ejendomsselskabet Company House A/S | Danmark | 100 | 100 |
| Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB | Sverige | 100 | 100 |
| Niam Core-Plus II Diamant AB | Sverige | 100 | 100 |
| Niam Core-Plus II Natrium AB | Sverige | 100 | 100 |
| Niam Core-Plus II Ljusbrun AB | Sverige | 100 | 100 |

*Transaktioner med närstående*

Newsec Asset Management OY är ett närstående bolag till Niam AB och Niam AB är ägare till Niam Lux Management II S.à r.l. - förvaltningsföretaget i Niam Core-Plus II fonden där Niam Core-Plus II Holding AB ingår. Niam Fund Services AB och Niam Project Development AB är närstående bolag till Niam AB och under 2024 har de tillhandahållit tjänster för 35 Teur (2023: 34 Teur) respektive 77 Teur (2023: 42 Teur).

| | Niam AB koncernen | | Övriga närstående | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Kostnader | 112 | 76 | – | – |

Docusign Envelope ID: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909



ank=20250704-20250708180802

**Not 21 Ställda säkerheter**

| *Koncernen* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| *För egna skulder till kreditinstitut* | | |
| Fastighetsinteckningar | 94 794 | 101 129 |
| Aktier i dotterbolag | 53 413 | 71 471 |
| | 148 207 | 172 600 |

| *Moderbolaget* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Aktier i dotterbolag | 47 128 | 47 093 |
| | 47 128 | 47 093 |

**Not 22 Eventualförpliktelser**

| | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| ***Koncernen*** | Inga | Inga |
| ***Moderbolaget*** | Inga | Inga |

**Not 23 Händelser efter balansdagen**

Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB
Under 2025 har aktieöverlåtelseavtal signerats avseende avyttring av Niam Core-Plus II Diamant AB och Niam Core-Plus II Natrium AB.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
47DAF29F547047C...
Ordförande

DocuSigned by:
Veronica Vidlund
A8755C04AA9E488...
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Marie Mattiasson
0C13E1B1871C462...
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
DocuSigned by:
Fredric Håvrén
A7F36D79583843D...
Auktoriserad revisor

ank=20250704-2025070818803

docusign

## Certificate Of Completion

Envelope Id: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909
Subject: Complete with Docusign: ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 26 Signatures: 4 Initials: 0
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

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

### Record Tracking

Status: Original
5/5/2025 11:13:35 AM

Holder: Magdalena Tannlund
magdalena.tannlund@niam.com

Location: DocuSign

### Signer Events

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

### Signature

**Completed**

Using IP Address: 213.115.65.108

### Timestamp

Sent: 5/5/2025 2:56:15 PM
Viewed: 5/5/2025 2:56:57 PM
Signed: 5/5/2025 3:00:31 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**
Accepted: 5/5/2025 2:56:57 PM
ID: a134b59c-12b3-4434-b763-e63892cdc9ff

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

DocuSigned by:
Marie Mattiasson
0C13E1B1871C462...

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

Sent: 5/5/2025 3:00:34 PM
Viewed: 5/5/2025 3:14:31 PM
Signed: 5/5/2025 3:14:42 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: 524e4100-e640-51f4-8a29-8b6b896c630f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/5/2025 3:14:15 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**
Not Offered via Docusign

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

DocuSigned by:
Veronica Vidlund
A8755C04AA9E488...

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

Sent: 5/5/2025 3:00:34 PM
Viewed: 5/5/2025 4:37:22 PM
Signed: 5/5/2025 4:37:48 PM

**Authentication Details**

ank=20250704-20250708188804

| 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: 9cb0ecfc-edd5-5e1a-9c0d-f4bb0e555c39
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/5/2025 4:37:10 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**
Not Offered via Docusign

| | | |
|---|---|---|
| Victor Wettergren<br>victor.wettergren@niam.com<br>Fund Manager<br>Niam AB<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | DocuSigned by:<br>47DAF29F547047C... | Sent: 5/5/2025 3:00:33 PM<br>Viewed: 5/5/2025 3:44:27 PM<br>Signed: 5/5/2025 3:44:34 PM |
| | Signature Adoption: Drawn on Device<br>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: 08df4cda-dbf5-5357-8248-9c31158dd01c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/5/2025 3:44:02 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**
Not Offered via Docusign

| | | |
|---|---|---|
| *Fredric Hävrén*<br>fredric.havren@se.ey.com<br>Security Level: Email, Account Authentication (None) | DocuSigned by:<br>Fredric Hävrén<br>A7F38D795838430... | *Sent: 5/5/2025 4:37:51 PM*<br>Viewed: 5/5/2025 4:39:16 PM<br>Signed: 5/5/2025 4:39:26 PM |
| | Signature Adoption: Pre-selected Style<br>Using IP Address: 213.115.65.133 | |

**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: 7140e550-3bd0-52ae-81e6-77c2e0005e03
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/5/2025 4:39:02 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** |

ank=20250704;20250708188805

| | | |
|---|---|---|
| **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 2:56:15 PM |
| Certified Delivered | Security Checked | 5/5/2025 4:39:16 PM |
| Signing Complete | Security Checked | 5/5/2025 4:39:26 PM |
| Completed | Security Checked | 5/5/2025 4:39:26 PM |

| **Payment Events** | **Status** | **Timestamps** |
|---|---|---|

**Electronic Record and Signature Disclosure**

ank=20250704-20250708188806

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

# ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

## Getting paper copies

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

## Withdrawing your consent

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

## Consequences of changing your mind

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

## All notices and disclosures will be sent to you electronically

ank=20250704-20250708188807

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

**How to contact Niam AB:**

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

**To advise Niam AB of your new email address**

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

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

**To request paper copies from Niam AB**

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

**To withdraw your consent with Niam AB**

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

ank=20250704;20250708188808

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

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

**Required hardware and software**

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

**Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

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

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

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

ank=20250704-20250708188809

**Subject**
Complete with Docusign: ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf

**Document**
ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf

**Document Id**
b3d7c495-241b-4912-a58f-3edc0e544909

**Recipients**
Ardita Rroshi, Marie Mattiasson, Veronica Vidlund, Victor Wettergren, Fredric Hävrén

**Date Sent**
2025-05-05 | 14:56

**Date Created**
2025-05-05 | 11:13

**Status Date**
2025-05-05 | 16:39

**Location**
Online

**Holder**
Magdalena Tannlund

**Time Zone**



| Time | User | Action | Activity | Status |
|---|---|---|---|---|
| 2025-05-05 \| 11:13 | Magdalena Tannlund | Registered | The envelope was created by Magdalena Tannlund | Created |
| 2025-05-05 \| 14:56 | Magdalena Tannlund | Sent Invitations | Magdalena Tannlund sent an invitation to Ardita Rroshi [Ardita.Rroshi1@se.ey.com] | Sent |
| 2025-05-05 \| 14:56 | Magdalena Tannlund | Archive Delivered | Magdalena Tannlund received a copy of the envelope archive | Sent |
| 2025-05-05 \| 14:56 | Ardita Rroshi | Opened | Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 14:56 | Ardita Rroshi | Viewed | Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 14:57 | Ardita Rroshi | Printable Copy Delivered | Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope | Sent |
| 2025-05-05 \| 15:00 | Ardita Rroshi | Approved | Ardita Rroshi approved:Approve c3d012b2-949f-4892-9688-3195144a2d62 | Sent |
| 2025-05-05 \| 15:00 | Ardita Rroshi | Signed | Ardita Rroshi signed the envelope | Sent |
| 2025-05-05 \| 15:00 | Magdalena Tannlund | Sent Invitations | Magdalena Tannlund sent an invitation to Victor Wettergren [victor.wettergren@niam.com] | Sent |
| 2025-05-05 \| 15:00 | Magdalena Tannlund | Sent Invitations | Magdalena Tannlund sent an invitation to Veronica Vidlund [veronica.vidlund@niam.com] | Sent |

ank=20250704-20250708188810

| Language | IP | Source |
|---|---|---|
| English (us) | 10.111.40.7 | api |
| English (us) | 10.111.40.7 | api |
| English | 192.103.123.8 | web |
| English (us) | 213.115.65.108 | web |
| En-gb | 213.115.65.108 | web |
| En-gb | 213.115.65.108 | web |
| En-gb | 213.115.65.108 | web |
| En-gb | 213.115.65.108 | web |
| En-gb | 213.115.65.108 | web |
| En-gb | 213.115.65.108 | web |
| En-gb | 213.115.65.108 | web |

ank=20250704-20250708188111

| Time | User | Action | Activity | Status |
|---|---|---|---|---|
| 2025-05-05 \| 15:00 | Magdalena Tannlund | Sent Invitations | Magdalena Tannlund sent an invitation to Marie Mattiasson [marie.mattiasson@niam.com] | Sent |
| 2025-05-05 \| 15:00 | Victor Wettergren | Opened | Victor Wettergren opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 15:13 | Marie Mattiasson | Opened | Marie Mattiasson opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 15:14 | Marie Mattiasson | IDCheck Passed | Passed ID Check for Marie Mattiasson | Sent |
| 2025-05-05 \| 15:14 | Marie Mattiasson | Viewed | Marie Mattiasson viewed the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 15:14 | Marie Mattiasson | Signed | Marie Mattiasson signed the envelope | Sent |
| 2025-05-05 \| 15:19 | Marie Mattiasson | Opened | Marie Mattiasson opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 15:43 | Victor Wettergren | Opened | Victor Wettergren opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 15:43 | Victor Wettergren | Opened | Victor Wettergren opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 15:44 | Victor Wettergren | IDCheck Passed | Passed ID Check for Victor Wettergren | Sent |

ank=20250704-20250708188812

| Language | IP | Source |
|---|---|---|
| En-gb | 213.115.65.108 | web |
| English (us) | 37.122.145.121 | web |
| English (us) | 37.122.145.121 | web |
| English | 10.111.81.73 | api |
| En | 37.122.145.121 | web |
| En | 37.122.145.121 | web |
| English (us) | 48.209.223.79 | web |
| Svenska | 37.122.145.121 | web |
| English (us) | 72.145.76.82 | web |
| English | 10.111.81.137 | api |

ank=20250704-20250708188813

| Time | User | Action | Activity | Status |
|---|---|---|---|---|
| 2025-05-05 \| 15:44 | Victor Wettergren | Viewed | Victor Wettergren viewed the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 15:44 | Victor Wettergren | Signed | Victor Wettergren signed the envelope | Sent |
| 2025-05-05 \| 16:11 | Magdalena Tannlund | Opened | Magdalena Tannlund opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 16:11 | Magdalena Tannlund | Viewed | Magdalena Tannlund viewed the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 16:36 | Veronica Vidlund | Opened | Veronica Vidlund opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 16:36 | Veronica Vidlund | Opened | Veronica Vidlund opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 16:37 | Veronica Vidlund | IDCheck Passed | Passed ID Check for Veronica Vidlund | Sent |
| 2025-05-05 \| 16:37 | Veronica Vidlund | Viewed | Veronica Vidlund viewed the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 16:37 | Veronica Vidlund | Signed | Veronica Vidlund signed the envelope | Sent |
| 2025-05-05 \| 16:37 | Magdalena Tannlund | Sent Invitations | Magdalena Tannlund sent an invitation to Fredric Hävrén [fredric.havren@se.ey.com] | Sent |

ank=20250704-20250708188814

| Language | IP | Source |
|---|---|---|
| En | 37.122.145.121 | web |
| En | 37.122.145.121 | web |
| English (us) | 37.122.145.121 | web |
| En | 37.122.145.121 | web |
| English (us) | 37.122.145.121 | web |
| English (us) | 48.209.223.92 | web |
| English | 10.112.81.73 | api |
| En | 37.122.145.121 | web |
| En | 37.122.145.121 | web |
| En | 37.122.145.121 | web |

ank=20250704-20250708188815

| Time | User | Action | Activity | Status |
|---|---|---|---|---|
| 2025-05-05 \| 16:38 | Fredric Hävrén | Opened | Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 16:38 | Fredric Hävrén | Opened | Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 16:38 | Fredric Hävrén | Opened | Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 16:39 | Fredric Hävrén | IDCheck Passed | Passed ID Check for Fredric Hävrén | Sent |
| 2025-05-05 \| 16:39 | Fredric Hävrén | Opened | Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Sent |
| 2025-05-05 \| 16:39 | Fredric Hävrén | Viewed | Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Delivered |
| 2025-05-05 \| 16:39 | Fredric Hävrén | Signed | Fredric Hävrén signed the envelope | Completed |
| 2025-05-05 \| 16:39 | Magdalena Tannlund | Archive Delivered | Magdalena Tannlund received a copy of the envelope archive | Completed |
| 2025-05-05 \| 16:40 | Magdalena Tannlund | Opened | Magdalena Tannlund opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Completed |
| 2025-05-05 \| 16:40 | Magdalena Tannlund | Viewed | Magdalena Tannlund viewed the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Completed |

ank=20250704-20250708188816

| Language | IP | Source |
|---|---|---|
| English (us) | 213.115.65.133 | web |
| English (us) | 213.115.65.133 | web |
| English (us) | 72.145.83.70 | web |
| English | 10.112.81.9 | api |
| English (us) | 52.164.204.46 | web |
| En | 213.115.65.133 | web |
| En | 213.115.65.133 | web |
| English | 192.103.123.71 | web |
| English (us) | 37.122.145.121 | web |
| En | 37.122.145.121 | web |

ank=20250704-20250708818817

| Time | User | Action | Activity | Status |
|---|---|---|---|---|
| 2025-05-05 \| 16:40 | Magdalena Tannlund | Printable Copy Delivered | Magdalena Tannlund received a printable copy of the envelope | Completed |
| 2025-05-05 \| 16:40 | Magdalena Tannlund | Archive Delivered | Magdalena Tannlund received a copy of the envelope archive | Completed |
| 2025-05-05 \| 16:43 | Magdalena Tannlund | Printable Copy Delivered | Magdalena Tannlund received a printable copy of the envelope | Completed |
| 2025-05-05 \| 16:45 | Ardita Rroshi | Opened | Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Completed |
| 2025-05-05 \| 16:45 | Ardita Rroshi | Viewed | Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Completed |
| 2025-05-05 \| 16:46 | Ardita Rroshi | Printable Copy Delivered | Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope | Completed |
| 2025-05-05 \| 16:50 | Ardita Rroshi | Opened | Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Completed |
| 2025-05-05 \| 16:52 | Magdalena Tannlund | Opened | Magdalena Tannlund opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Completed |
| 2025-05-05 \| 16:52 | Magdalena Tannlund | Viewed | Magdalena Tannlund viewed the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Completed |
| 2025-05-05 \| 17:31 | Fredric Hävrén | Opened | Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Completed |

ank=20250704-20250708188818

| Language | IP | Source |
|---|---|---|
| En | 37.122.145.121 | web |
| En | 37.122.145.121 | web |
| English (us) | 10.111.40.7 | api |
| English (us) | 213.115.65.108 | web |
| En-gb | 213.115.65.108 | web |
| En-gb | 213.115.65.108 | web |
| English (us) | 48.209.223.71 | web |
| English (us) | 37.122.145.121 | web |
| En | 37.122.145.121 | web |
| English (us) | 213.115.65.107 | web |

| Time | User | Action | Activity | Status |
|---|---|---|---|---|
| 2025-05-05 \| 17:31 | Fredric Hävrén | Opened | Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Completed |
| 2025-05-05 \| 17:31 | Fredric Hävrén | IDCheck Passed | Passed ID Check for Fredric Hävrén | Completed |
| 2025-05-05 \| 17:31 | Fredric Hävrén | Viewed | Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(ÅR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf)] | Completed |

ank=20250704-20250708818819

| Language | IP | Source |
|---|---|---|
| English (us) | 72.145.152.77 | web |
| English | 10.112.81.73 | api |
| En | 213.115.65.135 | web |

ank=20250704-20250708188220

ank=20250704-20250704081821

EY
Building a better working world

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
MTannlund
MAGDALENA TANNLUND
0730-746900

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Core-Plus II Holding AB, org.nr 559073-4165

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Niam Core-Plus II 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 Core-Plus II 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: 8XWLP-6ZJE4-U8MXZ-W0P9O-2B0L6-0J7IQ

ank=20250704-20250708188822

EY
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: 8XWL4-6ZJE4-U8MXZ-W0P9O-2B0L6-0J7IQ

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

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

**Fredric Hävrén**
**Auktoriserad revisor**
På uppdrag av: Ernst & Young AB
*Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[…]b5a9868d49b12*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-05-05 15:34:25 UTC*

BankID

ank=20250704-20250708188823

Penneo dokumentnyckel: 8XWL6-P-6ZJE4-U8MXZ-W0P9O-2B0L6-0J7IQ

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.