

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

**Niam Core-Plus II Diamant AB**  
556906-7514

Årsredovisning omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-05-08. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2023-05-08



Victor Wettergren  
Styrelseordförande

2023051520131

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

**Niam Core-Plus II Diamant AB**  
**556906-7514**

<b>Årsredovisning omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

## ÅRSREDOVISNING FÖR Niam Core-Plus II Diamant AB

Styrelsen för Niam Core-Plus II Diamant AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Alla belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad riktning. Rysslands invasion av Ukraina och Covid-19-pandemin har ej väsentligt påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret.

Under året har den underliggande ränteobligationen refinansierats vilket leder till högre räntekostnader kommande år.

#### Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	18 584	18 097	18 188	17 656
Driftnetto	16 308	15 885	15 898	15 669
Resultat efter finansiella poster	-540	-1 566	-2 906	-3 071
Eget kapital	13 022	3 707	10 060	17 444
Balansomslutning	264 257	270 629	278 444	286 476
Soliditet %	7%	2%	4%	6%

#### Förväntad framtida utveckling

Niams uppfattning är att Rysslands invasion av Ukraina inte har någon direkt påverkan fastighetsmarknaden. Kriget i Ukraina, i kombination med den inbyggda inflexibiliteten i logistikkedjan, har dock en tydlig påverkan på inflationen. Både räntor och byggkostnader stiger och har orsakat en diskrepans mellan köparnas och säljarnas förväntningar, men denna förväntas gradvis minska under det kommande året. Hyresmarknaden fortsätter ligga kvar med hög efterfrågan, med oförändrade eller till och med ökade hyresnivåer, i de nordiska marknaderna. En följd av pandemin är ett ökat distans- och hybridarbete inom vissa sektorer, vars potentiella påverkan på intäkter och tillgångsvärden bevakas kontinuerligt, men bedöms ej ha påverkat bolaget väsentligen före eller efter balansdagen.

#### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Niam Core-Plus II Holding AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

#### Förslag till disposition av vinst eller förlust (kr)

Till bolagsstämman förfogande står följande vinst, i kronor:

Balanserad vinst	-18 743 009
Erhållna aktieägartillskott	37 350 000
Årets resultat	-5 684 756
	<u>12 922 235</u>

2023051520132

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

Styrelsen föreslår att till förfogade vinstmedel disponeras så att  
i ny räkning balanseras

12 922 235

12 922 235

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

2023051520133

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

## RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Hyresintäkter	4	18 584	18 097
Fastighetskostnader	5	-2 276	-2 213
<b>Driftnetto</b>		<b>16 308</b>	<b>15 885</b>
Avskrivningar	6	-7 767	-7 767
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 541</b>	<b>8 118</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	507	407
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-9 588	-10 091
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-540</b>	<b>-1 566</b>
Bokslutsdispositioner	9	-4 643	-4 241
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 183</b>	<b>-5 807</b>
Skatt på årets resultat	10,11	-502	-545
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 685</b>	<b>-6 353</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets resultat		-5 685	-6 353
Övrigt totalresultat		0	0
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-5 685</b>	<b>-6 353</b>

2023051520134

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	257 214	264 981
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>257 214</b>	<b>264 981</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktiverade lånekostnader	13	561	674
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>561</b>	<b>674</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>257 775</b>	<b>265 654</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	14	27	64
Fordringar hos koncernföretag			
Övriga kortfristiga fordringar		3 077	2 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	749	192
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 853</b>	<b>2 788</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 629</b>	<b>2 187</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 482</b>	<b>4 974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>264 257</b>	<b>270 629</b>

2023051520135

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>100</u>	<u>100</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		18 607	9 960
Årets resultat		-5 685	-6 353
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>12 922</u>	<u>3 607</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 022</b>	<b>3 707</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar	16	6 801	2 158
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>6 801</u>	<u>2 158</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	2 319	1 817
<b>Summa avsättningar</b>		<u>2 319</u>	<u>1 817</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	18,19		
Skulder till kreditinstitut		143 837	144 234
Skulder till koncernföretag		90 981	106 981
Övriga skulder		1 863	1 889
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>236 681</u>	<u>253 103</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	728
Leverantörsskulder		163	89
Skulder till koncernföretag		0	4 229
Aktuella skatteskulder		2 680	2 556
Övriga skulder		313	324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 278	1 918
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>5 434</u>	<u>9 844</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>264 257</b>	<b>270 629</b>

2023051520136

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Erhållna aktie- ägartillskott	Balanserat resultat	Totalt
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100</b>	<b>37 350</b>	<b>-27 390</b>	<b>10 060</b>
Årets resultat			-6 353	-6 353
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100</b>	<b>37 350</b>	<b>-33 743</b>	<b>3 707</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>37 350</b>	<b>-33 743</b>	<b>3 707</b>
Erhållna aktieägartillskott		15 000		15 000
Årets resultat			-5 685	-5 685
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>52 350</b>	<b>-39 427</b>	<b>13 022</b>

2023051520137

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-540	-1 566
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		7 880	7 880
		<u>7 340</u>	<u>6 314</u>
Betald inkomstskatt		124	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>7 464</b>	<b>6 314</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-1 064	-387
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-3 806	1 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 593</b>	<b>7 683</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Fusion av moderföretag		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhålina aktieägartillskott		15 000	0
Ökning(+)/minskning (-) erhållet/lämnat koncernbidrag		0	-4 229
Ökning (+)/minskning (-) lån		-17 150	-3 776
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 150</b>	<b>-8 005</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>443</b>	<b>-322</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 187</b>	<b>2 509</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 629</b>	<b>2 187</b>

2023051520138

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

---

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

---

### Not 1 Allmän information

Niam Core-Plus II Diamant AB, org nr 556906-7514, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB, org 559112-6361, som ingår i en koncern med Niam Nordic Core-Plus II, org nr B. 207 372, Luxemburg, som toppmoderbolag. Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och (från och med räkenskapsår 2017) Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för Juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget ingår i koncern där Niam Core-Plus II Holding AB, org nr 559073-4165, tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

### IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasing har från och med 1 januari 2019 ersatt IAS 17 Leasingavtal. RFR 2 innehåller ett undantag från de förändringar som IFRS 16 medför för leasingtagare och då bolaget har valt att tillämpa detta undantag så har införandet av IFRS 16 inte fått någon materiell inverkan på bolaget.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagande om fortlevnad (going concern). Tillgångar, avsättningar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

### Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

2023051520139

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

2023051520140

### **Personal**

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

### **Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivningen ej erfordras. Erhållna aktieägarskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungliga anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

2023051520141

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter.

#### Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

#### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

#### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga fordringar redovisas som omsättningstillgångar.

#### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

#### Andra finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel lån, leverantörsskulder och köpta men ej betalda fastigheter, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

2023051520142

### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarnas likvida medel samt kundfordringar och bland skulderna leverantörsskulder samt övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Övriga poster som påverkas av uppskattningar och bedömningar är uppskjuten skatt och kundfordringar.

### Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minileasingavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	14 813	14 813
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	44 438	59 251
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
<b>Summa</b>	<b>59 251</b>	<b>74 064</b>

### Not 5 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drifts-och underhållskostnader	-1 834	-1 734
Administrationskostnader	-442	-479
<b>Summa</b>	<b>-2 276</b>	<b>-2 213</b>

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

**Not 6 Avskrivningar**

	2022	2021
Avskrivningar byggnader och mark	-5 487	-5 487
Avskrivningar byggnadsinventarier	-2 149	-2 149
Avskrivningar markinventarier	-131	-131
<b>Summa</b>	<b>-7 767</b>	<b>-7 767</b>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	14	0
Övriga finansiella intäkter	493	407
<b>Summa</b>	<b>507</b>	<b>407</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-6 830	-7 632
Räntekostnader, övriga	-2 645	-2 347
Övriga finansiella kostnader	-113	-113
<b>Summa</b>	<b>-9 588</b>	<b>-10 091</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	0	-4 229
Avskrivningar utöver plan	-4 643	-12
<b>Summa</b>	<b>-4 643</b>	<b>-4 241</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på:		
Fastighet	-367	-367
Swap	-135	-179
<b>Summa</b>	<b>-502</b>	<b>-545</b>

**Not 11 Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-5 183		-5 807
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	1 068	21%	1 196
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-27%	-1 414	-27%	-1 587
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0%	0	0%	0
Skatteeffekt av temporära skillnader som ej bokförs				
uppskjuten skatt på	-3%	-155	-3%	-155
Effekt av ändrad skattesats	0%		0%	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-10%</b>	<b>-502</b>	<b>-9%</b>	<b>-545</b>

2023051520143

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

### Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	258 885	258 885
Omklassificeringar	0	0
Fusion	0	0
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>258 885</b>	<b>258 885</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-27 731	-22 245
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 487	-5 487
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-33 218</b>	<b>-27 731</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>225 667</b>	<b>231 153</b>

### Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	42 583	42 583
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 583</b>	<b>42 583</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-10 702	-8 553
Årets avskrivningar enligt plan	-2 149	-2 149
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 851</b>	<b>-10 702</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 732</b>	<b>31 881</b>

### Markinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 600	2 600
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-654	-523
Årets avskrivningar enligt plan	-131	-131
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-785</b>	<b>-654</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 815</b>	<b>1 946</b>

### Summa förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>257 214</b>	<b>264 981</b>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 385 725 tkr. Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbara indata.

Fastigheten har värderats av en oberoende ackrediterad värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastighetens kategori och geografiska läge.

Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden. (DCF). Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om förmåner och skulder i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av avyttringstillfälle eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av diskonterade kassaflöden appliceras en marknadshärledd diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och specifik tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renovering.

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

Lämplig duration drivs typiskt sett av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För fastigheter såsom investeringsobjekt är periodiserade kassaflöden typiskt sett estimerade utifrån bruttointäkt minus vakans, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det estimerade slutvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras sedan.

#### Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2022
Inflationsantagande 2023 (%)	4,0%
Inflationsantagande 2024-2032 (%)	2,0%
Kalkylperiod, år	2023-2032
Direktavkastning (%)	4,55%
Kalkylränta (%)	6,75%
Långsiktig vakans (%)	3,0%
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutet uppskattad marknadshyra och uthyrningstakt.
Drift- och underhållskostnader	Anpassat utifrån utfall för fastigheten och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

#### Not 13 Aktiverade lånekostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 045	1 045
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 045</b>	<b>1 045</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-372	-259
Årets avskrivningar enligt plan	-113	-113
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-484</b>	<b>-372</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>561</b>	<b>674</b>

#### Not 14 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	27	64
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27</b>	<b>64</b>

#### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	749	192
<b>Summa</b>	<b>749</b>	<b>192</b>

2023051520145

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

#### Not 16 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar utöver plan	6 801	2 158
<b>Summa</b>	<b>6 801</b>	<b>2 158</b>

#### Not 17 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran(-)	Uppskjuten skatteskuld(+)	Netto
Fastighet	0	2 305	2 305
Swap	0	14	14
<b>Netto uppskjuten skatt</b>	<b>0</b>	<b>2 319</b>	<b>2 319</b>

#### Not 18 Långfristiga skulder

Räntebärande lån	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	143 837	144 234
Skulder till koncernföretag	0	106 981
<b>Summa</b>	<b>143 837</b>	<b>251 215</b>

Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick under 2022 till 4,27 (4,00) procent. All upplåning har skett i SEK.

I de räntebärande lånen ingår banklån mot säkerhet uppgående till 147 500 tkr. De säkerheter som bolaget ställt är pantbrev i bolagets fastighetsinnehav.

Förfallotider för långfristiga lån:	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	0	11 648
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	143 837	239 567
<b>Summa</b>	<b>143 837</b>	<b>251 215</b>

#### Lånekoventioner

Det förekommer lånekoventioner gällande belåningsgrad LTV, räntetäckningsgrad ICR samt Minimum Equity. Per årsskiftet uppfyllde bolaget alla lånekoventioner.

#### Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</b>		
Fastighetsinteckningar	147 500	147 500
<b>Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar</b>	<b>147 500</b>	<b>147 500</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>147 500</b>	<b>147 500</b>

#### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 203	1 870
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	75	47
<b>Summa</b>	<b>2 278</b>	<b>1 918</b>

2023051520146

Niam Core-Plus II Diamant AB

556906-7514

**Not 21 Finansiella instrument**

Niam Core-Plus II Diamant AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Fastighetspartner P&E AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom lån utgörs av räntederivat. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta finansiella riskerna som företaget är utsatt för är refinansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

2022-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Kundfordringar	27	-	27	27
Övriga kortfristiga fordringar	3 077	-	3 077	3 077
Likvida medel	2 629	-	2 629	2 629
<b>Summa</b>	<b>5 733</b>	<b>-</b>	<b>5 733</b>	<b>5 733</b>

2022-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	143 837	-67	143 770	143 770
Skulder till koncernföretag	90 981	-	90 981	90 981
Leverantörsskulder	163	-	163	163
Övriga kortfristiga skulder	313	-	313	313
<b>Summa</b>	<b>235 293</b>	<b>-67</b>	<b>235 226</b>	<b>235 226</b>

2021-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Kundfordringar	64	-	64	64
Övriga kortfristiga fordringar	2 532	-	2 532	2 532
Likvida medel	2 187	-	2 187	2 187
<b>Summa</b>	<b>4 783</b>	<b>-</b>	<b>4 783</b>	<b>4 783</b>

2021-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	144 234	589	144 823	144 823
Skulder till koncernföretag	111 210	-	111 210	111 210
Leverantörsskulder	89	-	89	89
Övriga kortfristiga skulder	324	-	324	324
<b>Summa</b>	<b>255 857</b>	<b>589</b>	<b>256 446</b>	<b>256 446</b>

**Ränterisk**

Niam Core-Plus II Diamant AB finansieras av externa och koncerninterna lån samt eget kapital. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långivarnas vid varje tidpunkt genomsnittliga upplåningskostnad.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

2023051520147

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernbolaget Niam Core-Plus II Holding AB.

#### Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för den koncern som Niam Core-Plus II Diamant AB tillhör är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som Niam Core-Plus II Diamant AB tillhör är att upprätta en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroende av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långgivare. 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.

Tabellerna nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Redovisat värde 2022-12-31	Förväntat kassaflöde				
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
<b>Finansiella skulder</b>					
Räntebärande skulder	234 751	0	0	0	0
Leverantörsskulder	163	163	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	313	313	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>235 226</b>	<b>476</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Redovisat värde 2021-12-31	Förväntat kassaflöde				
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
<b>Finansiella skulder</b>					
Räntebärande skulder	256 033	728	2912	2 912	2 912
Leverantörsskulder	89	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	324	324	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>256 446</b>	<b>1 052</b>	<b>2912</b>	<b>2 912</b>	<b>2 912</b>

Räntan uppgår vid varje tillfälle till av långgivaren angivna villkor, baserat på långgivarens finansieringskostnad.

#### Not 22 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning föreligger inga transaktioner med andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Koncerninterna räntekostnader 2022 uppgår till 6 830 (7 632) tkr.

#### Not 23 Disposition av vinst eller förlust (kr)

Till bolagsstämman förfogande står följande vinst, i kronor;	
Fritt eget kapital	18 606 991
Årets resultat	-5 684 756
	<b>12 922 235</b>
Styrelsen föreslår att till förfogade vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras	
	12 922 235
	<b>12 922 235</b>

2023051520148

Niam Core-Plus II Diamant AB  
556906-7514

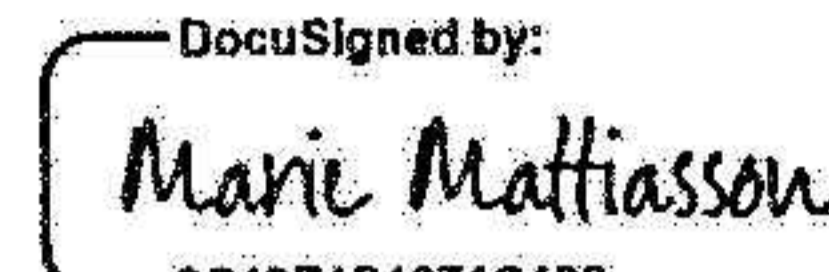
**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det har inte varit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

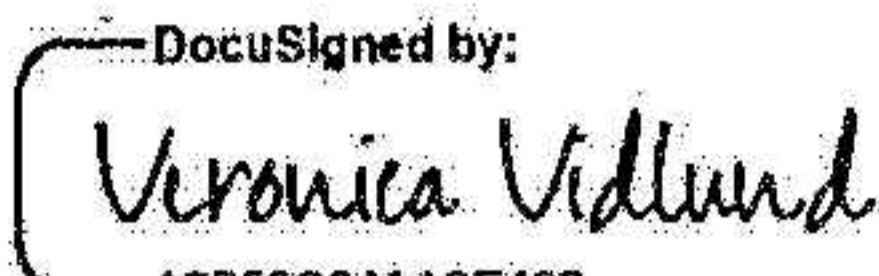
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
  
47DAF29F547047C...

Victor Wettergren  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
  
0C13E1B1871C462...

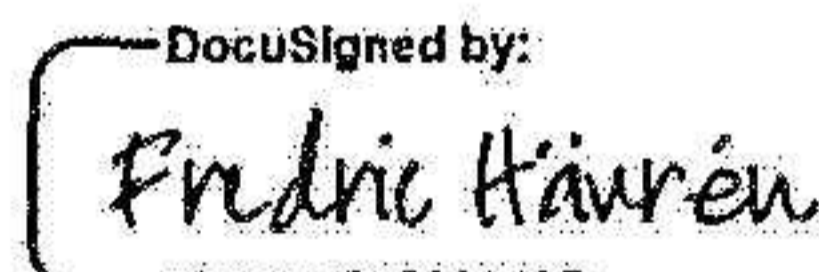
Marie Mattiasson  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
A8755C04AA9E488...

Veronica Vidlund  
Styrelseledamot

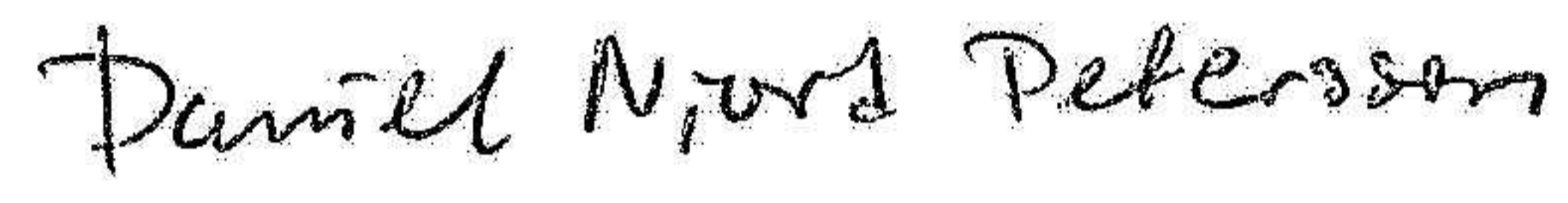
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
  
A7F36D79583843D...

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
0706691184

2023051520149



Building a better  
working world

2023051520150

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Core-Plus II Diamant AB, org.nr 556906-7514

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam Core-Plus II Diamant AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam Core-Plus II Diamant ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam Core-Plus II Diamant 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. Risker 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.



**Building a better  
working world**

2023051520151

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Niam Core-Plus II Diamant AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 Diamant 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska

underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
  
 47F36D79583843D...  
 Fredric Hävrén  
 Auktoriserad revisor

2023051520152

Certificate Of Completion

Envelope Id: 55FC76F0CE8F45298EDB1092F1C02F64 Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: AR Niam C-P II Diamant AB 2022.pdf, RB Diamant.pdf, AR Niam C-P II Ljus...
Source Envelope:
Document Pages: 78 Signatures: 20 Envelope Originator:
Certificate Pages: 6 Initials: 0 Lovisa Nordsten
AutoNav: Enabled Stureplan 3, Box 7693
Envelopeld Stamping: Enabled Stockholm, Stockholm 103 95
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna lovisa.nordsten@niam.com
IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original Holder: Lovisa Nordsten Location: DocuSign
4/27/2023 10:14:09 AM lovisa.nordsten@niam.com

Signer Events

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

Signature Completed

Using IP Address: 83.140.26.192

Timestamp

Sent: 4/27/2023 10:28:25 AM
Viewed: 4/27/2023 2:55:56 PM
Signed: 4/27/2023 4:09:07 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/27/2023 2:55:56 PM
ID: e586d0a7-052e-428b-913f-367ac399d69b

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: 217.151.193.46

Sent: 4/27/2023 4:09:11 PM
Viewed: 4/27/2023 4:12:02 PM
Signed: 4/27/2023 4:12:16 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: d3d2fd77-0a96-515a-8207-b1f2d49ba008
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 4:11:48 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
AB755C04AA9E488...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 90.129.195.121
Signed using mobile

Sent: 4/27/2023 4:09:11 PM
Viewed: 4/27/2023 4:21:09 PM
Signed: 4/27/2023 4:27:43 PM

Authentication Details

2023051520153

**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: 0f9b1384-b778-5ee9-a5af-9ad4917d011e  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/27/2023 4:20:49 PM

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

Victor Wettergren  
victor.wettergren@niam.com  
Fund Manager  
Niam AB



Sent: 4/27/2023 4:09:12 PM  
Viewed: 4/27/2023 4:46:09 PM  
Signed: 4/27/2023 4:46:23 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Uploaded Signature Image  
Using IP Address: 217.151.193.46

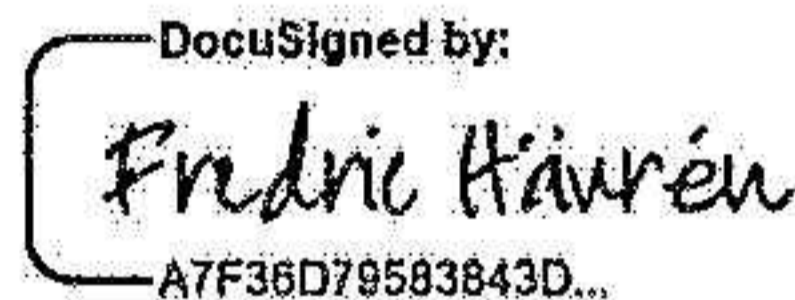
**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: cf9a863a-cd2b-5ad5-9a42-82f047269abd  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/27/2023 4:45:56 PM

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

Fredric Hävrén  
fredric.havren@se.ey.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 4/27/2023 4:46:31 PM  
Viewed: 4/27/2023 7:58:18 PM  
Signed: 4/27/2023 7:58:39 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 94.255.240.75

**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: cafcf6cc-0dce-5878-9fcf-bdce3d77ec8e  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/27/2023 7:58:03 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**

2023051520154

**Certified Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

4/27/2023 10:28:25 AM

Certified Delivered

Security Checked

4/27/2023 7:58:18 PM

Signing Complete

Security Checked

4/27/2023 7:58:39 PM

Completed

Security Checked

4/27/2023 7:58:39 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**

2023051520155

## **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**

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](mailto: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](mailto: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](mailto: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:

- 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](mailto: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.