

ank=20250526;2025052701938

Styrelsen för

Niam Core-Plus II Holding AB

Org.nr. 559073-4165

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
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

Jag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställs på ordinarie bolagsstämman 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

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
Hysesintäkter	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 aktieägarutskott	-2 909 134
Periodens resultat	<u>2 776 078</u>
	EUR 47 611 711

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	<u>47 611 711</u>
	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=20250526;2025052701940

Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teor	Not	2024-01-01 -	2023-01-01 -
		2024-12-31	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 -	2023-01-01 -
	2024-12-31	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.

Balansräkning koncernen

per 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
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
Hysesfordringar 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

ank=20250526;2025052701941

Förändring av eget kapital, koncernen

<i>Teur</i>	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.

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	2024-01-01 - Not 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=20250526;2025052701943

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>		2024-01-01 - Not 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

Balansräkning moderbolaget

per 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
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			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7	7
<i>Fritt eget kapital</i>			
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

Förändring av eget kapital, moderbolaget

<i>Teur</i>	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.

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	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

ank=20250526;2025052701947

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i EUR 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 utföra fastigheter i Norden och (ii) uppfylla ägarens avkastningskrav och (iii) aktivt bidra i verksamheten med ägarbesök, hyresfrågor, finansiering och försäkring 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 rapportering 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 förväkningsfastigheter, mark och byggnader och derivatinstrument. De finansiella rapporterna presenteras i euro och alla värden är avrundade till närmaste tusentel, 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 realiseras, eller som förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder innehåller poster som förväntas realiseras, eller regleras mindre än tolv månader från balansdagen.

Fortlevnadsprincip

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

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Allt uppräta 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 skilja utfallet kan avvika från resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar.

Förvaltningsfastigheter

Verdligt värde utgörs av det värde 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 värderingsmetoder bestäms värdet på fastigheter av det diskonterade framtida kassaflöde som fastigheten förväntas generera. I tillägg till detta ingår även det uppskattade marknadsvärdet på obebyggd mark och byggrätter. Värdet på fastigheterna är hänförligt till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki. Underliggande faktorer för nivå 3 är ej 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 prognostiserade kassaflöden appliceras en marknadsmissig 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 uthyringsåld relaterad till detta, nyutbyggnad 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, mät- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det bedömda restvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras återåt.

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 skatteinlagor 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 sätta fastigheterna på ett skattenyttigt 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

- ha inverkan på fondens finansiella rapporter som beskrivs i not 1 i denna rapport:
Ändringar i IAS 1 - Långfristiga skulder med kovanter
Ändringar i IAS 1 - Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga
- ha ingen väsentlig inverkan på fondens finansiella rapporter:
Ändringar i IFRS 16 - Leasingkontrakt vid försäkring 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

- ha väsentlig inverkan på fondens finansiella rapporter:
IFRS 16 - Presentation och offentliggörande i Finansiell Rapportering
- vara utan väsentlig inverkan 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.

amk=20250526:2025052701948

ank=20250526:2025052701949

Koncernredovisning

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

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag (inklusive special purpose entities) som kontrolleras av moderföretaget. Kontroll föreligger när moderföretaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande, vilket innebär rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömning av huruvida kontroll föreligger medräknas potentiella rösterbärgade 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 klagöranden 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 mellanhandlanden och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i denna enhet. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade 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 dotterbolag (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 ägarandelen, 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 marknadsmisslig 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 företaget ska syfta med innehavet inte beaktas utan att det är de antaganden bland marknadsaktörer som maximerar högst värde för det tillräkta 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, maximeras användningen av relevanta observerbara data och minimeras användningen av icke observerbara indata.

Nivå 1

Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för liknande tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingsstidpunkten.

Nivå 2

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

Nivå 3

Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

ank=20250526;2025052701950

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 innehåller 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 redovisningsstiftelsen och efterföljande värdering av finansiella instrument

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

Bortbokning av finansiella instrument

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

Hysesfordringar och övriga fordringar

Konkretiska 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. Avskrivning 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 avsevärd.

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 erhålls i förskott och där intäkten ännu ej uppfyller kriterierna för att redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Lånekostnader

Lånekostnader skrivs av över lånets livslängd.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehåller i sig eller genererar 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 viliga och kunniga köpare och säljare på anslängds avstånd utan tvång och under försäktlig 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 väntade över viss tid, exempelvis genomslutliga utlymningskostnader. 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; förändring av underhåll och försäkringsansvar mellan fastighetsägaren och hyresgäst, och fastighetens kvarvarande ekonomiska livslängd. Antagandet har gjorts att närhelst hyresomförhandling eller förnyelse av kontrakt pågår med förväntad hyreshöjning, att samtliga uppsägningar har lämnats och inom rätt tid. Resultatpåverkan från värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas enligt beskrivning nedan.

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. Vinst eller förlust är följd av uträkning 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 utträddes eller avyttras. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av försäljningspriset minus direkt hänförliga 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 kassagererande 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 rapporteringsstiftelse om det finns indikationer på att tidigare genomförda nedskrivningar inte längre föreligger eller har minskat. Om indikationer på värderingsändring 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 öringen 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 ske baseras dels på företagets syfte med att inneha tillgången, dels det finansiella instrumentets kontraktens 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 innehåller i en affärsmodell vars syfte är att inneha finansiella tillgångar för att erhålla deras kontraktens kassaflöde. Denna kategori inkluderar kundfordringar samt andra fordringar. Dessa fordringar värderas generellt till verkligt värde vilket vanligtvis motsvarar priset vid anskaffningsstiftelsen. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång tas bort från fondens konsoliderade balansräkning när rättigheterna att erhålla kassaflöden från tillgången har köpt ut.

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

ank=20250526;2025052701951

ECL-matis

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 (procentisats) för en tidigare period (föregående år) och en analys av kreditrisker 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 sätt, oavsett när betalningen görs. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhålls eller kommer att erhållas, med hänsyn tagen till avtalsenliga betalningsvillkor och exklusiva skatter och avgifter.

IFRS 15 har ersatt samliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäkterredovisning. 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 utgåras 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 intäkterredovisning:

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

Niam tillämpar huvudsakligen IFRS 15 inom nedanstående områden:

1. Driftkostnader som faktureras till hyresgästen
2. Försäkring 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 tillägsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. Andra tilläggsdebitering avseende värme, kyl, sophantering, vatten m.m. omfattas av IFRS 15. Införandet av IFRS 15 innebär att koncernens intäkter delas upp i hyresintäkter och intäkter relaterade till driften. Enligt IFRS 15 är driftavräkningskostnader till hyresgäster att ses som lika hyresrelaterade intäkter och därför ska 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 fastställa löften att utföra de specifika tjänsterna och bär därmed risken vid dessa transaktioner. Koncernen är skyldig att betala tjänsteleverandören även om kunderna inte betalar i tid. Mot denna bakgrund anses koncernen kontrollera tjänsten innan den tillhandahålls till hyresgästen och följaktligen intar koncernen rollen som huvudman i alla dess kontrakt och rapporterar därmed intäkter brutto, vilket resulterar i att belopp som faktureras 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 erhålls eller kommer att erhållas, med tagen till avtalsenliga betalningsvillkor och exklusiva skatter och avgifter. IFRS 15 är tillämplig vid försäljning av fastigheter i de fall då förväntningsfastigheten 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 fondens konsoliderade balansräkning när rättigheterna att erhålla ett kassalöde från tillgången inte längre föreligger.

Kostnader

Rörelsekostnader

Rörelsekostnader redovisas när de uppstår.

Vidaredebitering på hyresgäst

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

Leasingavtal

IFRS 16 anger att leaseägaren ska redovisa de flesta leasead tillgångar som tillgång och skuld i balansräkningen och dela upp kostnaden i räntebelåningar samt avskrivningar på tillgången. IFRS 16 bygger på en ny ansats för leaseägaren 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 lockandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar och eventuella nedskrivningar på nyttjanderätten samt räntekostnader.

Koncernen som leaseägare

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

IFRS 16 påverkar främst rapporteringen av tomträtter, där Niam äger och leaseägare. Tomträtter redovisats baserat på nuvärdet av framtida tomträttsavgifter.

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

Koncernen har valt att använda underlaget gällande redovisning av leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde (low-value-assets). Koncernen har leasingavtal för vissa 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 leaseägaren är en finansiell lease. Hyresavtal som inte kan klassificeras som finansiell lease klassificeras istället som operationell lease. Koncernens alla hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Finansiell leasing

Finansiell leasing aktiveras vid leasingavtalets början till verkligt värde på den leasead 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 leasead tillgång skrivs av över tillgångens nyttjandeperiod. Är det osäkert att fonden 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), räntointäkter, utdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen.

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

ank=20250526;2025052701952

Skatter

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattemässiga temporära skillnader, utom för:

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

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

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

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

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

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

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

Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter

Företagsledningen har analyserat koncernens skatteposition och har kommit till slutsatsen att det inte behövs göras någon ytterligare avsättning för skatt för de beskattningssår som ännu kan bli föremål för lösningsrevision. 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 tillämpligt; och
- fordringar och skulder som redovisas med beloppet av mervärdesskatt inkluderat.

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

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från händelser som har ägt rum och när deras förekomst bekräffas 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 tillräckligt sannolikt att utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas.

Fastighetsinteckningar

Om en fastighet eller del av en fastighet har ställts som säkerhet, till exempel till ett kredittillfyllt som säkerhet för ett lån, öka 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 investeringsveksamhet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansrapporteringens 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 fråga om Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

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

Aktier i dotterbolag

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

Aktieägarutskott och koncernbidrag för juridiska personer

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

Finansiella instrument

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

ank=20250526;2025052701953

Not 2 Hyresintäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Koncernen		
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 leaseåtaganden - 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. Venligtvis 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	21 618
Mer än 5 år	13 137	16 032
	46 537	47 745

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

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Koncernen		
Fastighetskötsel	-666	-577
Reparationer och underhåll	-756	-1 472
Försäkringspremier	-104	-89
Fastighetsskatt	-605	-717
Dnftskostnader	-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

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Koncernen		
Revisionskostnader	-205	-210
Konsult- och övriga kostnader	-108	-109
Uthyringsarvode	-33	-57
Fastighetsadministration	-81	-77
Värdepapperskostnader	-48	-
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

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

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Moderbolaget		
Revisions- och konsultkostnader	-76	-82
Övriga kostnader	-39	-46
	-115	-130
Upplysning om revisionsarvode		
Arvode och kostnadsersättning		
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-76	-81
Skatterådgivning	-	-1
Totalt arvode	-76	-82

Not 5 Vinstförlust vid försäljning av fastigheter/verksamheter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Koncernen		
Försäljningsintäkter - brutto	9 345	-
Bokfört värde sålda tillgångar	-9 237	-
Försäljningskostnader	-184	-
Vinstförlust vid försäljning av förvaltningsfastigheter	-76	-

ank=20250526;2025052701954

Not	6	Finansnetto	
		2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Koncernen			
	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	-5 810	-5 603
	Finansnetto	-5 572	-5 197

Ränteintäkter och- kostnader avser tillfrån 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.

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

Not	7	Skatt på årets resultat	
		2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Koncernen			
	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 förvällningsfastigheter 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 beskattas	-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.

Not	8	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen				
		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 värde 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 hänförligt 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 prognostiserade 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 bruttobyresintäkterna och nettobyresintäkterna 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.

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

2024	Faktisk hyra €/m ²	Uppskattat hyresvärde per m ²	Initial direktavkastning	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 fastighetsförvaltningsavdelningen.

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 företagens 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 ökning (minskning) i beräknat hyresvärde och hyrestillväxt isolerat skulle resultera i en betydligt högre (lägre) värdering till verkligt värde.

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

ank=20250526,2025052701957

Not 9 Aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget				2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				47 644	61 392
Fusion				-	-13 748
Aktieägar tillskott				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

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Andelar		2024-12-31	2023-12-31
			Antal	Andelar	Bokfört värde	Bokfört värde
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

ank=20250526;2025052701958

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda driftskostnader	78	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 aktieägarutskott	-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

ank=20250526;2025052701959

Specifikation av långfristiga skulder till kreditinstitut

Koncernen	Effektiv räntesats %	Förfalldag	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
			Avyttring	Omklassificering	Valutakursförändringar	Verkligt värde förändringar	
Koncern							
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	-	-183
Totala skulder från finansiella aktiviteter	97 235	-2 782	-	-	-1 225	-	93 286
Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter							
2022							
Koncern							
Långfristig skuld	97 427	-	-	-24 101	-17	-	73 309
Kortfristig skuld	906	-876	-	24 101	-30	-	24 101
Aktiverade upplåningskostnader	-228	-	-	-	-1	-	-175
Totala skulder från finansiella aktiviteter	98 105	-876	-	-	-48	-	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.

ank=20250526.2025052701960

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 betäkningsgrad löpande, vilken beräknas på antingen bolags- eller portföljnivå för att se till att betäkningsgraden håller sig inom dess kvantitativa bankkovenanter. Per den 31 december 2024 bröt inte koncernen mot något av sina lånevillkor. Koncernen har inte heller brutit i någon annan av sina skyldigheter enligt sina låneavtal. Koncernen följer regelbundet efterlevnaden av lagar och förordningar beträffande kapitalskydd. Under 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 Euro, eftersom dessa valutor är bundna mot varandra i ett snävt intervall.

Kredit och motpartsrisik

Kredit- och motpartsrisik 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 material.

Kreditrisken definieras som en väsentlig ökning av sannolikheten för en betalningsinställelse sedan första redovisningsöversiktstillfället. 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, som 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 skrivs av och inga fordringar 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 den 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 obillräcklig kortfristig 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	985	1 629	-	309	-	2 923
	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
---------	-----	---	--------	---	---	-------	--------

Räntexponering

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 överbud 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 fastighetskatt). I tillägg till detta kan fastigheternas könsamhet påverkas negativt till 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, fastighetskatt 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 utsatt Niam AB till AIF-förvaltare. I Niam AB finns lämpliga system för att behålla medarbetare inom företaget. Ett ledningssystem (certifierat enligt ISO 9001:2008 och 14001:2004) är implementerat för att dokumentera affärsprocesser och för att bibehålla företagets kunskap och för att minska effekterna av personalförändringar. 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 förvaltningsansvariga samt Niam ABs ledningsgrupp och styrelse.

ank=20250526;2025052701961

Not 17 Finansiella Instrument

Neden 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				
<i>Fordringar och likvida medel</i>				
Likvida medel	5 408	2 670	5 408	2 670
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	4 068	1 480	4 068	1 480
Derivat	-	32	-	32
Hysesfordringar och övriga fordringar	2 278	2 164	2 278	2 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124	488	124	488
Finansiella skulder				
<i>Lån och övriga skulder</i>				
Koncerninterna lån, fast ränta	-19 059	-28 361	-19 059	-28 361
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	-692	-842	-692
Verkligt värde i resultaträkningen				
Ränteswap	-79	62	-79	62

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
Totalt	-		-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 banktillgodhavanden, hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder uppgår till sina bokförda värden, till följd av de korta förfallotiderna för dessa instrument.

I upplysningsyfte 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 obligationstjänsten.

För verkligt värde avseende förvälningsfastigheter, 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
Fastighetskatteskuld	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	384
	1 413	1 224
Moderbolaget		
	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	1	9
	1	9

ank=20250526:2025052701962

Not 20 Närsstäendetransaktioner

Koncernens 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	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	–	–

ank=20250526:2025052701963

Not	21	Ställda säkerheter		
			2024-12-31	2023-12-31
Koncernen				
		För egna skulder till kreditinstitut		
		Fastighetsinteckningar	94 794	101 129
		Aktier i dotterbolag	53 413	71 471
			<u>148 207</u>	<u>172 600</u>
Moderbolaget				
		Aktier i dotterbolag	47 128	47 093
			<u>47 128</u>	<u>47 093</u>

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:

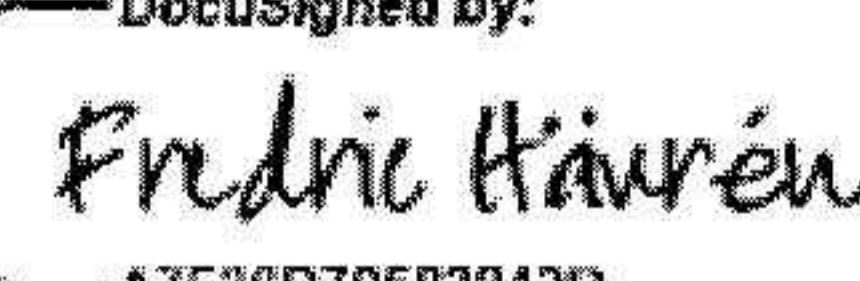
0C13E1B1871C462...
Styrelseledamot

DocuSigned by:

A8755C04AA9E488...
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...
Auktoriserad revisor

encl=20250526,2025052701964

Certificate Of Completion

Envelope Id: B3D7C495-241B-4912-A58F-3EDC0E544909
Subject: Complete with Docusign: AR Niam C-P II Holding AB 2024_FINAL20250505.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 26 Signatures: 4
Certificate Pages: 6 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld 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 Holder: Magdalena Tannlund
5/5/2025 11:13:35 AM 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
DC13E1B1871C462...

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=20250526;2025052701965

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



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 5/5/2025 3:00:33 PM
Viewed: 5/5/2025 3:44:27 PM
Signed: 5/5/2025 3:44:34 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: 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
fredric.havren@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 213.115.65.133

Sent: 5/5/2025 4:37:51 PM
Viewed: 5/5/2025 4:39:16 PM
Signed: 5/5/2025 4:39:26 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: 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=20250526;2025052701966

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

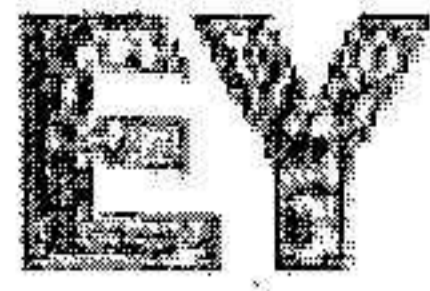
5/5/2025 4:39:26 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure



Building a better
working world

ank=20250526;2025052701982

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig fel-

aktighet 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



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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

ank=20250526:2025052701983

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

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."

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



ank=20250526;2025052701984

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

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 försedd 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.