

Årsredovisning

Niam Nordic VII AB

Org. nr. 559396-7440

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Styrelsens Yttrande	3
Resultaträkning koncernen	4
Rapport över totalresultatet koncernen	4
Balansräkning koncernen	5
Förändring av eget kapital koncernen	6
Kassaflödesanalys koncernen	7
Resultaträkning moderbolaget	8
Balansräkning moderbolaget	9
Förändring av eget kapital moderbolaget	10
Kassaflödesanalys moderbolaget	11
Redovisningsprinciper och noter	12

Undertecknad styrelseledamot i Niam Nordic VII AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2025-05-22. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, 2025-05-26



Erik Rydström

2025061717328

Årsredovisning

Niam Nordic VII AB

Org. nr. 559396-7440

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncernen	4
Rapport över totalresultatet koncernen	4
Balansräkning koncernen	5
Förändring av eget kapital koncernen	6
Kassaflödesanalys koncernen	7
Resultaträkning moderbolaget	8
Rapport över totalresultatet moderbolaget	8
Balansräkning moderbolaget	9
Förändring av eget kapital moderbolaget	10
Kassaflödesanalys moderbolaget	11
Redovisningsprinciper och noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam Nordic VII AB, 559396-7440, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 98,3 % av Niam AB, org.nr 556339-0789.

Övriga aktieägare är Hammareken I AB, org.nr 559396-6475 (1,4%), Hammareken II AB, org.nr 559396-6467 (0,2%) samt Hammareken III AB, org.nr 559404-8505 (0,1%).

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Norden genom dotterbolag samt att anskaffa och tillskjuta kapital till sina dotterbolag. Bolaget registrerades i september 2022 och har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under året

Sweden Residential Portfolio II

Den 27 mars 2024 förvärvades etapp 3 i Jönköping, bestående av 76 lägenheter.

Denmark Residential Portfolio

Den 15 mars 2024 förvärvades Nordhusene Aps. Nordhusene Aps (namnändrat från Futurum Aps) är ett danskt specialiserat fastighetsförvaltningsföretag med djup segmentexpertis kompletterad med alla nödvändiga system och processer för bostadsförvaltning. I förvärvet övertogs anställd personal från tidigare ägare.

Den 1 maj 2024 tillträdde 80 lägenheter belägna i Dalum Papirfabrik på Fyn.

Under året har 98 radhus tillträtts i "Give Jylland"

Den 1 maj, 28 radhus (etapp 2)

Den 1 oktober, 36 radhus (etapp 3)

Den 13 december, 34 radhus (etapp 4)

Under året har 107 radhus tillträtts i Haslev, Själland

Den 1 november, 38 enheter (etapp 2)

Den 1 maj, 29 enheter (etapp 4A)

Den 2 december, 40 enheter (etapp 4B)

Den 2 december 2024 tillträdde 41 radhus i Klarup Söpark (etapp D) och 60 radhus i Klarup Söpark (etapp D) belägna i Ålborg

Den 16 september 2024 tillträdde 51 radhus belägna i Hedenstad, Jylland.

Den 10 juni 2024 tillträdde 33 radhus belägna i Söndermarkstøften i Ans Jutland och 40 radhus i "Tusinfryd Silkesborg Jylland".

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång

Koncernens resultat och ställning

Översikt, Teur	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	117 671	105 404	65 491	52 601	22 070
Resultat efter finansiella poster	18 849	-8 091	57 766	60 075	33 213
Balansomslutning	2 271 491	2 134 074	1 765 444	1 087 387	566 057
Förvaltningsfastigheter	2 097 474	1 954 042	1 579 843	974 465	530 126

Förslag till disposition av moderbolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, euro 7 990 646 disponeras enligt följande:

	Belopp i euro
Balanserat resultat	4 608 067
Årets resultat	3 382 578
	<hr/>
	7 990 646
Utdelning till aktieägare av klass A	3 490 706
Balanseras i ny räkning	4 499 940
	<hr/>
Summa	7 990 646

Styrelsens yttrande enligt ABL 18 kap 4 §

Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna vinstutdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital och bedömer att det egna kapitalet efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i förhållande till den av bolaget och koncernen bedrivna verksamhetens art, omfattning och risker.

Koncernens soliditet beräknats till 36 % vilket styrelsen anser vara tillräcklig med tanke på bolagets och koncernens verksamhetstyp och storlek. Bolagets och koncernens likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov anser vi att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet.

Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullfölja sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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 noter. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i Teur.

2025061717330

Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Hysesintäkter	2	117 671	105 404
Vidaredebitering till hyresgäster	2	17 216	18 748
Fastighetskostnader	3	-42 458	-36 032
Driftöverskott		92 429	88 120
Övriga kostnader	4	-32 224	-22 360
Vinst/förlust vid försäljning av fastigheter	5	597	200
Orealiserade värdeförändringar av fastigheter	11,12	-1 663	-77 727
Resultat från andelar i intresseföretag	14	-	-586
Rörelseresultat		59 139	-12 353
Finansiella intäkter	6	24 587	65 778
Finansiella kostnader	6	-64 877	-61 516
Finansnetto		-40 290	4 262
Resultat efter finansiella poster		18 849	-8 091
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag	30	3 491	5 989
Resultat före skatt		22 340	-2 102
Skatt på årets resultat	7	-5 713	6 125
Årets resultat		16 627	4 023
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		16 634	3 663
Innehav utan bestämmande inflytande		-7	360
		16 627	4 023

Rapport över totalresultat

	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Periodens resultat	16 627	4 023
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens	-13 251	2 093
Övrigt totalresultat	-13 251	2 093
Periodens totalresultat	3 376	6 116
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	3 383	5 756
Innehav utan bestämmande inflytande	-7	360
Total	3 376	6 116

2025061717331

Balansräkning koncernen

per 31 december

Teur	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	8,9	2 279	-
Inventarier	10	308	87
Förvaltningsfastigheter	11	2 097 474	1 954 042
Finansiella tillgångar	25	1 238	3 796
Lån till intressebolag	14	52 395	39 519
Uppskjutna skattefordringar	16	322	190
Summa anläggningstillgångar		2 154 016	1 997 634
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	12	39 767	30 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	6 619	6 171
Derivat	25	7 131	19 687
Hysesfordringar och övriga kortfristiga fordringar	18	18 781	21 593
Kassa och bank	19	45 177	58 421
Summa omsättningstillgångar		117 475	136 440
SUMMA TILLGÅNGAR		2 271 491	2 134 074
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		3	3
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		7 990	10 097
Innehav utan bestämmande inflytande		2 714	2 791
		10 707	12 891
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	20	1 147 374	961 171
Leasingskulder	21	39 551	40 515
Kapitalandelslån	24	819 972	729 398
Övriga långfristiga skulder	23	13 887	22 445
Uppskjuten skatteskuld	16	24 258	17 688
Summa långfristiga skulder		2 045 042	1 771 217
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	20	155 271	291 465
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	22	55 782	54 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 689	4 369
Summa kortfristiga skulder		215 742	349 967
Summa skulder		2 260 784	2 121 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 271 491	2 134 074
		0	0

2025061717332

Förändring av eget kapital, koncernen

Teur	Aktiekapital	Kapitaltillskott från aktieägare	Valuta- omräknings- reserv	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	–	453 954	-6 364	41 475	28 842	517 907
Omstruktureringseffekter 2023-02-15	–	-451 282	6 329	-41 313	-28 367	-514 633
Eget kapital efter omstrukturering	–	2 672	-35	162	475	3 274
Årets resultat	–	–	–	3 663	360	4 023
Övrigt totalresultat	–	–	2 093	–	–	2 093
Årets totalresultat	0	0	2 093	3 663	360	6 116
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Tillskjutet från aktieägare	3	1 542	–	–	–	1 545
Tillskjutet från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	1 925	1 925
Distribuerat till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	-8	-8
Omräkningsdifferens	–	–	–	–	39	39
Eget kapital 2023-12-31	3	4 214	2 058	3 825	2 791	12 891
Eget kapital 2023-12-31	3	4 214	2 058	3 825	2 791	12 891
Årets resultat	–	–	–	16 634	-7	16 627
Övrigt totalresultat	–	–	-13 251	–	–	-13 251
Årets totalresultat	0	0	-13 251	16 634	-7	3 376
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Tillskjutet från aktieägare	0	663	–	–	–	663
Utdelning	–	–	–	-6 152	–	-6 152
Tillskjutet från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	43	43
Distribuerat till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	-30	-30
Omräkningsdifferens	–	–	–	–	-83	-83
Eget kapital 2024-12-31	3	4 877	-11 193	14 306	2 714	10 707

2025061717333

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		22 340	-2 101
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivning inventarier	10	69	16
Avskrivning låneuppläggningsavgifter	6	1 645	2 776
Resultat från omvärdering av fastigheter	11,12	1 663	77 727
Resultat från omvärdering av kapitalandelslån	24	-19 747	-59 894
Justering för vinst/förlust på sålda fastigheter	5	-597	-200
Avsättningar för räntefinansieringsintäkter	6	-4 403	-5 069
Avsättningar för räntefinansieringskostnader	6	45 819	37 560
Resultat från omvärdering av derivat	6	12 368	16 333
Kursvinster/förluster	6	1 851	2 136
Mottaget koncernbidrag från Niam AB	30	-3 491	-5 989
Övriga ej kassaflödesgenererande poster		409	-1 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		57 926	61 865
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-125	88
Förändring av kortfristiga skulder		3 155	4 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		60 956	66 370
Betalda räntor		-43 444	-34 683
Erhållna räntor		4 403	5 069
Betald/erhållen skatt		-1 052	-2 254
Kassaflödet från den löpande verksamheten		20 863	34 502
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	10	-220	-
Förvärv fastigheter och investeringar	11,12	-186 138	-458 888
Avyttring fastigheter	5	138	3 541
Förvärv av immateriell tillgång	8	-2 279	-
Förvärv finansiella tillgångar	25	-10 318	19 110
Förvärv av derivat		-	-4 723
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-198 817	-440 960
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital från aktieägare		663	1 542
Ökning av kapitalandelslån		120 764	270 359
Erhållet aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		43	1 956
Utbetald utdelning		-163	-
Återbetalning av kapitalandelslån		-10 442	-8 638
Upptagna lån	20	285 411	577 635
Amortering lån	20	-230 587	-424 678
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-30	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		165 659	418 176
Årets kassaflöde		-12 295	11 718
Likvida medel vid årets början	19	58 421	46 820
Kursdifferens likvida medel		-948	-117
Likvida medel vid årets slut	19	45 177	58 421

2025061717334

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>1 jan 2024- 31 Dec 2024</i>	<i>15 sept 2022- 31 Dec 2023</i>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-14 710	-13 730
Rörelseresultat		-14 710	-13 730
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-6 623	-700 199
Finansiella intäkter	6	34 772	82 071
Finansiella kostnader	6	-13 547	-16 499
Finansnetto		14 602	-634 627
Bokslutsdispositioner			
Erhållet/lämnat koncernbidrag	30	3 491	5 989
Summa bokslutsdispositioner		3 491	5 989
Resultat före skatt		3 383	-642 368
Årets resultat		3 383	-642 368

Rapport över totalresultat

Periodens resultat	3 383	-642 368
Övrigt totalresultat	-	-
Totalt övrigt totalresultat	-	-
Periodens totalresultat	3 383	-642 368

2025061717335

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	13	711 499	649 441
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	15	187 663	182 748
Summa anläggningstillgångar		899 162	832 189
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	15	14 945	332
Övriga fordringar	18	3 491	5 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	30 875	25 317
Kassa och bank	19	7 552	7 284
Summa omsättningstillgångar		56 863	38 922
SUMMA TILLGÅNGAR		956 025	871 112
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		3	3
Balanserat resultat		4 608	652 466
Årets resultat		3 383	-642 368
Summa eget kapital		7 994	10 100
Skulder			
Långfristiga skulder			
Kapitalandelslån	24	819 972	729 398
Summa långfristiga skulder		819 972	729 398
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	20	105 822	124 389
Skulder till koncernföretag	15	16 165	-
Skatteskulder		-	-
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	22	6 072	7 225
Summa kortfristiga skulder		128 059	131 614
Summa skulder		948 031	861 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		956 025	871 112

2025061717336

Förändring av eget kapital, moderbolaget

<i>Teur</i>	Aktiekapital	Kapitaltillskott	Balanser at resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-09-15	-	-	-	-
Effekter från omstrukturering 2023-02-15	-	3 302	648 251	651 553
Årets resultat	-	-	-642 368	-642 368
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-642 368	-642 368
Nyemission	3	-	-	3
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Tillskjutet från aktieägare	-	912	-	912
Eget kapital 2023-12-31	3	4 214	5 883	10 100

<i>Teur</i>	Aktiekapital	Kapitaltillskott	Balanser at resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	3	4 214	5 883	10 100
Årets resultat	-	-	3 383	3 383
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	3	4 214	9 265	13 482
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Tillskjutet från aktieägare	-	663	-	663
Utdelning			-6 151	-6 151
Eget kapital 2024-12-31	3	4 877	3 114	7 994

2025061717337

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>1 jan 2024- 31 Dec 2024</i>	<i>15 sept 2022- 31 Dec 2023</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		3 383	-642 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Verkligt värdejustering av kapitalandelslån	24	-19 747	-59 894
Avsättningar för räntefinansieringskostnader	6	6 383	6 453
Avsättningar för räntefinansieringsintäkter	6	-14 273	-13 176
Kursvinster/förluster	6	5 843	743
Mottaget koncernbidrag från Niam AB	30	-3 491	-5 989
Mottagen utdelning från dotterbolag	6	-	-427
Verkligt värdeförändring av aktier i koncernföretag	6,13	6 623	700 628
Betalda räntor		-7 212	-3 125
Erhållna räntor		8 095	17 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-14 396	577
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 365	-26 472
Förändring av kortfristiga skulder		38 216	163
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		14 455	-25 732
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägarillskott	13	-93 663	-173 430
Återbetalade aktieägarillskott	13	540	3 614
Nyutlåning		-48 250	-133 543
Amortering		35 158	63 694
Erhållen utdelning	6	-	427
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-106 215	-239 238
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital från aktieägare		663	912
Ökning av kapitalandelslån		120 764	155 591
Utdelning		-163	-
Återbetalning av kapitalandelslån		-10 443	-8 638
Upptagna lån	20	156 239	287 091
Amortering lån	20	-175 032	-162 702
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		92 028	272 254
Årets kassaflöde		268	7 284
Likvida medel vid årets början	19	7 284	-
Likvida medel vid årets slut	19	7 552	7 284

2025061717338

2025061717339

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i Teur om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Bolaget ägs till 98,3 % av Niam AB org.nr 556339-0789.

Övriga aktieägare är Hammareken I AB, org.nr 559396-6475 (1,4%), Hammareken II AB, org.nr 559396-6467 (0,2%) samt Hammareken III AB, org.nr 559404-8505 (0,1%).

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

Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade 31 december 2024 inkluderar moderbolaget Niam Nordic VII AB och alla dess dotterbolag - tillsammans Koncernen.

Grunder för redovisningen

Räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS redovisningsstandarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncerner*. Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter, mark, byggnader och finansiella derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster. De finansiella rapporterna är redovisade i euro för koncernen och alla värden är avrundade till närmaste tusental om inget annat anges.

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

Koncernredovisningen har upprättats med utgångspunkt av anskaffningsvärde med undantag för förvaltningsfastigheter, mark och byggnader och derivatinstrument som tas upp till verkligt värde. De redovisningsprinciper som använts har tillämpats konsekvent på resultatet, andra vinster och förluster, tillgångar, skulder och kassaflöde inom de enheter som ingår i koncernredovisningen.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller som förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller regleras mindre än Den 15 mars 2024 förvärvades Futurm Aps. Futurum Aps är ett danskt specialiserat fastighetsförvaltningsföretag med djup segmentexpertis kompletterad med alla nödvändiga system och processer för bostadsförvaltning. I förvärvet övertogs anställd personal från den tidigare ägare.

Fortlevnadsprincip

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

Transaktionsvolymerna i Norden under 2024 har ökat mer än på den europeiska marknaden, med en uppgång på 25%. Uppgången var dock ojämn mellan länderna, med ökningarna om 66% och 45% i Norge respektive Sverige, medan Danmark och Finland visade mindre tillbakagångar på under 10%. Anledningen till ökningarna berodde framför allt på bättre makroekonomiska förutsättningar samt klimatet på de finansiella marknaderna.

Nettoinflödet av utländskt kapital till Norden är fortsatt positivt - en trend sedan ca 10 år tillbaka. Det finns dock regionala skillnader där Sverige och Danmark erfarit svagt negativt inflöde för första gången sedan 2016.

Inflationen i Norden ligger i snitt runt 2% och förväntas ligga kvar på samma nivåer under 2025 och 2026. BNP förväntas öka i samtliga nordiska länder, med i snitt 2,2% under 2025 och 2,4% under 2026.

Niam har regelbundna diskussioner med fondens långivare om de tillgångar som utgör säkerhet för lånen. Ledningen anser att fonden har tillräcklig likviditet och även möjlighet att kalla på ytterligare investerarkapital för att möta sina åtaganden mot långivarna i minst 12 månader framåt. Upprättandet av dessa räkenskaper baserat på antagande om koncernens fortlevnad är därför korrekt, eftersom fonden förväntas fortsatt kunna fullgöra sina åtaganden i tid.

2025061717340

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det slutliga utfallet kan avvika från resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar. Se not 8,9 och 11 för mer information.

Förvaltningsfastigheter

Koncernen värderar förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket utgörs av det värde till vilket en tillgång kan överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och har ett intresse av att transaktionen genomförs i enlighet med internationella värderingsstandarder. Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden (DCF) alternativt Equivalent yield method, vilken överensstämmer med IFRS 13 värdering till verkligt värde. Värdering av fastigheterna till verkligt värde baseras på det mest fördelaktiga nyttjandet av fastigheten. Värdet till fastigheterna är hänförligt till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki.

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde baserat på diskonterade kassaflöden som en fastighet väntas generera. I tillägg till detta ingår även det uppskattade marknadsvärdet på obebyggd mark och byggrätter. De väsentliga bedömningarna och uppskattningarna gällande detta ligger i framtaganden av diskonteringsräntan samt uppskattande av framtida kassaflöden. Se not 11 för mer information angående de uppskattningar och antaganden som har använts.

Operationella leasingåtaganden - Koncernen som leasegivare

Koncernen har ingått hyresavtal gällande sina förvaltningsfastigheter. Koncernen har bedömt, baserat på utvärdering av villkoren för avtalen, såsom att leasingperioden inte utgör en väsentlig del av fastigheternas ekonomiska livslängd, att koncernen behåller alla betydande risker och fördelar med att äga dessa fastigheter och redovisar därför kontrakten som operationell leasing.

Skatt

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

Beträffande beräkning av uppskjuten skatt föreligger även osäkerhet kring framtida applicerbar skattesats på de temporära skillnaderna och även kring möjligheten att identifiera uppskjutna skattefordringar. Enligt redovisningsprinciperna ska uppskjuten skatt beräknas utifrån nominellt värde utan diskontering, dvs den nominella skattesatsen. Aktuell skatt är oftast avsevärt lägre på grund av möjligheten att sälja fastigheterna på ett skatteeffektivt sätt och delvis på grund av tidsfaktorn.

Nya och ändrade IFRS-standarder som har tillämpats från och med 2024

Följande IFRS-standarder, som träder i kraft den 1 januari 2024, har noterats och beaktats

a) ha inverkan på fondens finansiella rapporter som beskrivs i not 1 i denna rapport:

Ändringar i IAS 1 - Långfristiga skulder med kovenanter

Ändringar i IAS 1 - Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga

b) ha ingen väsentlig inverkan på fondens finansiella rapporter:

Ändringar i IFRS 16 - Leasingskuld vid försäljning och leaseback

Ändringar i IAS 7 och IFRS 7 - Leverantörsfinansiering

IFRS-standarder som träder i kraft 2025 och senare

Följande IFRS-standarder, som träder i kraft den 1 januari 2025, har noterats och beaktats

a) ha väsentlig påverkan på fondens finansiella rapporter:

IFRS 18 - Presentation och offentliggörande i Finansiell Rapportering

b) vara utan väsentlig påverkan på fondens redovisning och finansiella ställning:

Ändringar i IAS 21 - Effekter av ändrade valutakurser

Utformning av finansiella rapporter och upplysningar om redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper och annan information som presenteras i årsredovisningen, har bedömts vara relevanta och materiella för användarna. Följande har tagits i beaktande vid bedömningen om informationen är relevant och materiell:

- Användarna av årsredovisningen är bekanta med och har en förståelse för IFRS
- Ändrade redovisningsprinciper
- IFRS-principer som tillåter mer än ett alternativ
- Områden som saknar standardiserade redovisningsprinciper
- Områden som kräver komplex redovisning
- IFRS-principer som kräver väsentliga bedömningar och antaganden

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder som härrör från en enda transaktion

När en transaktion, vid första redovisningstillfället, ger upphov till lika stor uppskjuten skattefordran som uppskjuten skatteskuld, redovisas uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna både på tillgång- och skuldsidan, även om nettoeffekten är noll.

Klassificering av skulder som kort- eller långfristiga samt långfristiga skulder med kovenanter

En skuld är klassificerad som långfristig om det föreligger en rättighet att skjuta upp betalning av skulden i 12 månader eller mer från bokslutsdatum. Om det finns en kovenant i låneavtalet, som inte är uppfyllt på bokslutsdatum, kommer skulden klassas som kortfristig. Om det finns en risk att en kovenant ej kommer att uppfyllas efter bokslutsdatum, med återbetalningskrav inom 12 månader från bokslutsdatum som följd, kommer detta upplysas om i noterna.

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 Nordic VII AB:s resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Koncernredovisning

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

Dotterbolag

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

Joint ventures

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna.

Koncernen redovisar joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att innehavet initialt redovisas enligt anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande motsvaras av den del av nettoresultatet och nettotillgångarna i ett dotterbolag som inte ägs av koncernen. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas separat i resultaträkningen och inom koncernens eget kapital i balansräkningen men särredovisat från moderbolagets eget kapital.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna mellanhavanden och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen.

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 *Förvaltningsfastigheter*. 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.

2025061717342

Utländsk valuta**Transaktioner i utländsk valuta**

Den funktionella valutan är euro som även utgör presentationsvaluta för både moderbolaget och koncernen.

Transaktioner i annan valuta omräknas till euro enligt dagskurs. Monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro omräknas till balansdagens kurs. Omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen. Icke-monetära tillgångar och skulder omräknas till historisk kurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro som redovisas till verkligt värde omräknas till kursen vid fastställandet av verkligt värde.

Omräkning av utländska dotterbolag

Tillgångar och skulder i utländska dotterföretag 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

Niam klassar, i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554), närstående parter som alla dotterbolag i koncernen, inklusive dess ledningspersoner och dess familjemedlemmar samt varje part som har möjlighet att påverka bolaget, har äganderätten, kontrollen eller gemensam kontroll över bolaget."

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 företags bedömning.

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

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

Nivå 1

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

Nivå 2

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

Nivå 3

Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Finansiella instrument**Derivatinstrument**

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra sin exponering mot valuta- och ränterisker som härrör från operationella och finansiella aktiviteter samt investeringsverksamheten. I enlighet med koncernens finanspolicy innehas eller utfärdas ej derivatinstrument för handelsändamål. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

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.

Finansiella tillgångar klassificeras i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. För att bedöma hur finansiella instrument ska redovisas måste ett bolag se till de kontraktuella kassaflödena samt affärsmodellen under vilket instrumentet hålls. För finansiella skulder som redovisade till verkligt värde så redovisas den del av verkligtvärdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken i övrigt totalresultat.

Första redovisningstillfället och efterföljande värdering av finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde på den dag då kontraktet 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.

2025061717343

Bortbokning av finansiella instrument

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

Hysesfordringar och övriga fordringar

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

Räntebärande skulder

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

Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av över lånets livslängd.

Kapitalandelslån

Koncernens kapitalandelslån är lån till moderbolaget från fondens investerare och klassificeras och redovisas som finansiella skulder. Kapitalandelslånet värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas över resultaträkningen. Lånet ger inte investerarna rätt till någon ränta. Avkastning/återbetalning av kapitalandelslånet beror på fondens ekonomiska resultat.

Leverantörsskulder och övriga skulder

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

Förutbetalda intäkter

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

Förvaltningsfastigheter

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

Värderingarna genomförs med beaktande av nettot av de årliga hyresintäkterna med avdrag för direkta fastighetskostnader och underhållskostnader. Vid DCF-metoden sker diskontering av nettokassaflödet utifrån en diskonteringsränta som beaktar risk.

Värderingar beaktar, när så är tillämpligt, befintliga hyresgäster eller hyresgäster med skyldigheter enligt hyresavtal, eller som förväntas ta lokal i besittning vid uthyrning av vakans, och marknadens generella uppfattning av deras kreditvärdighet; fördelningen av underhåll och försäkringsansvar mellan fastighetsägaren och hyresgäst, och fastighetens kvarvarande ekonomiska livslängd. Antagandet har gjorts att, närhelst hyresomförhandling eller förnyelse av kontrakt pågår med förväntad hyreshöjning, samtliga uppsägningar har lämnats och inom rätt tid.

Resultatpåverkan från värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Alla fastigheter är värderade enligt nivå 3 för verkligt värde värdering.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre i balansräkningen när den avyttras eller när några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppstå från det framtida nyttjandet av tillgången. Vinster eller förluster till följd av utrangering eller försäljning (beräknat som skillnaden mellan vad som erhålls vid försäljningen och det redovisade värdet på tillgången) redovisas i resultaträkningen i den period när tillgången utrangeras eller avyttras. Förvaltningsfastigheter skrivs ej av.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivningar belastar resultaträkningen linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Den beräknade nyttjandeperioden är:

- inventarier 5 år

En inventarie redovisas inte längre i balansräkningen vid avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas uppstå vid fortsatt användning av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer vid borttagande av tillgången (beräknad som skillnaden mellan avyttringsintäkten och det redovisade värdet av posten) ingår i resultaträkningen det år objektet tas bort från balansräkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut är kortfristiga investeringar med hög likviditet som är snabbt omsättningsbara till likvida medel och som är utsatta för en obetydlig risk för värdeförändring.

Spärrade medel

Likvida medel som är ej omedelbart tillgängliga tillgodohavanden.

Nedskrivningstest icke finansiella tillgångar

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns en indikation på att en tillgång behöver skrivas ned. Om någon sådan indikation finns, eller när årliga nedskrivningsprövningar för en tillgång krävs, gör koncernen en uppskattning av tillgångens återvinningsvärde. En tillgångs återvinningsvärde är det högre av en tillgångs eller kassagenererande enhets verkliga värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde och fastställs för en enskild tillgång, såvida tillgången inte genererar kassaflöden som i all väsentlighet är oberoende av andra tillgångar eller grupp av tillgångar. När det redovisade värdet på en tillgång överstiger återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till sitt återvinningsvärde. Vid bedömning av nyttjandevärde är uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till nuvärde med hjälp av en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av likvida medels värde över tid och de risker som är specifika för tillgången. Nedskrivningar av kvarvarande verksamheter redovisas i resultaträkningen.

En prövning sker vid varje rapporteringstillfälle om det finns indikationer på att tidigare genomförda nedskrivningar inte längre föreligger eller har minskat. Om indikationer på värdenedgång föreligger uppskattas återvinningsvärdet. En tidigare nedskrivning återförs endast om de grunder på vilken nedskrivningen tidigare gjordes, ej längre föreligger. Om så är fallet ökas det bokförda värdet på tillgången till dess återvinningsvärde. Det redovisade värdet efter ökningen kan dock inte överstiga det värde som skulle redovisats efter avskrivning om ingen nedskrivning skett. Återföring redovisas i resultaträkningen, utom om tillgången redovisas enligt omvärderingsmetoden då återföringen hanteras som en omvärderingsökning. Efter en sådan återföring justeras framtida avskrivningar så att det bokförda värdet med avdrag för restvärde systematiskt skrivs av över tillgångens återstående livslängd.

Nedskrivningstest finansiella tillgångar

IFRS 9 *Finansiella instrument* 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 kontraktensliga kassaflöde. Ändrade principer för reserveringar av kreditförluster införs, den tidigare modellen som baserades på inträffade förluster ersätts av en modell som tar sin utgångspunkt i förväntade kreditförluster (ECL-expected credit loss). Den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars syfte är att inneha finansiella tillgångar för att erhålla deras kontraktensliga kassaflöde. Denna kategori inkluderar kundfordringar samt andra fordringar. Dessa fordringar värderas generellt till verkligt värde vilket vanligtvis motsvarar priset vid anskaffningstillfället. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång tas bort från fondens konsoliderade balansräkning när rättigheterna att erhålla kassaflöden från tillgången har löpt ut.

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

Finansiell rapportering närmar sig en framtidsinriktad kreditriskhantering och innebär att en modell krävs för att mäta kreditrisker för alla finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde. Förväntade kreditförluster baseras på skillnaden mellan de kontraktensliga kassaflöden som förfallit och samtliga kassaflöden som koncernen förväntas erhålla.

ECL-matris

Koncernen bedömer vid varje rapporteringstidpunkt om det finns en indikation på att ett finansiellt instrument kan komma att skrivas ned. För att beräkna ECL för kundfordringar och övriga fordringar använder koncernen vanligtvis ECL-analysmatrisen och det förenklade tillvägagångssättet som överensstämmer med IFRS 9 och beräknar därmed nedskrivningar som förväntad kreditförlust under livslängden. Beräkningen av ECL baseras på antagandet att hela portföljen av dotterbolag bedöms ha liknande kreditrisker samt liknande leasingavtal och kontroll av kreditförsäkring. Beräkningen är baserad på de historiska händelserna (procentsats) för en tidigare period (föregående år) och en analys av kreditförluster under perioden samt att implementera bedömningen i den aktuella fordringsstrukturen. Denna matris resulterade i en immateriell ECL-procentsats.

Utöver ECL-analysen betraktar koncernen en finansiell tillgång som osäker när fordran är förfallen 90 dagar eller mer. I vissa fall kan koncernen även betrakta en finansiell tillgång som osäker om intern eller extern information indikerar att det är osannolikt att koncernen kommer att erhålla betalning fullt ut. En finansiell tillgång skrivs ned när det inte finns någon rimlig förväntan att erhålla betalning. För mer information om nedskrivningar, se not 11.

2025061717345

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 erhållits eller kommer att erhållas, med hänsyn tagen till avtalsenliga betalningsvillkor och exklusive skatter och avgifter.

IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* har ersatt samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Modellen bygger på principen att intäkter ska redovisas när en vara eller tjänst har överförts till kund, dvs när kunden erhållit kontroll över varan eller tjänsten, vilket kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna. IFRS 15 började träda i kraft den 1 januari 2018. Standarden tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med den 1 januari 2018. Huvudregeln i IFRS 15 innebär att bolaget redovisar intäkter för att återspegla när intäkten uppfyller åtagandet att leverera varor och tjänster till kunden.

Koncernens intäkter består till huvudsakligen av:

1. Hyresintäkter
2. Driftkostnader som faktureras till hyresgästen
3. Försäljning av fastigheter.

För Niam är bedömningen att IFRS 15 huvudsakligen är tillämplig för serviceavgifter som faktureras till hyresgästen (Principal vs Agent) och för försäljning av fastigheter. För dessa intäkter tillämpas femstegsmodellen i enlighet med IFRS 15.

Niams intäkter omfattas till övervägande del av IFRS 16 *Hyresavtal*, som inbegriper utdebiterad hyra inklusive prisindex och tilläggsdebitering för investeringar. Annan tilläggsdebitering avseende värme, kyla, sophantering, vatten m.m. omfattas av IFRS 15. Införandet av IFRS 15 innebär att koncernens intäkter delas upp i hyresintäkter och intäkter relaterade till driften. Enligt IFRS 15 är driftavräkningskostnader till hyresgäster att ses som icke hyresrelaterade intäkter och därför skall dessa redovisas under IFRS 15.

Koncernen tillämpar följande bedömningar som väsentligt påverkar fastställande av belopp och tidpunkt för intäkterna avseende kundavtal:

- 1) Fastställande av prestationsåtaganden: Koncernens slutsats är att de tjänster som tillhandhålls hyresgästerna representerar en serie dagliga tjänster som utförs över tid, eftersom hyresgäster samtidigt erhåller och förbrukar de fördelar som tillhandahålls av koncernen. Intäkter från serviceavgifter redovisas därför när tjänsterna tillhandahålls.
- 2) Fördela transaktionspriset på olika prestationsåtaganden. Transaktionspriset för hyra av lokaler och serviceavgifter definieras separat i hyresavtalen. Serviceavgifterna ses som en helhet och därför behövs ingen fördelning mellan olika prestationsförpliktelser.
- 3) Principal versus agent-överväganden: Koncernen ansvarar främst för att uppfylla sitt åtagande om att utföra specifika tjänster och bär också risken för dessa transaktioner eftersom koncernen är skyldigt att betala leverantörer även om kunderna inte kan betala. Slutsatsen är att koncernen är huvudman i detta avseende och därmed rapporterar intäkterna brutto, dvs det belopp som faktureras till hyresgästen redovisas som ersättning från hyresgäster.

Vid försäljning av fastigheter förväntas försäljningen vara den enda prestationsskyldigheten som kommer att uppfyllas vid tidpunkten då kontrollen överförs till kunden, vilket förväntas vara vid tiden vid tillträde av fastigheten. IFRS 15 är tillämplig vid försäljning av fastigheter.

Kostnader***Servicekostnader och fastighetskostnader***

Servicekostnader för ingående servicekontrakt och fastighetens driftskostnader redovisas när de uppstår.

Driftsavräkningskostnader

De serviceavgifter som debiteras hyresgästerna redovisas i samma period som kostnaden uppstår.

Leasingavtal

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

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

Koncernen som leasetagare

Koncernen redovisar en leasingkulld motsvarande leasingavgifterna och en tillgång som representerar rätten att nyttja de underliggande tillgången.

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

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

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

Koncernen som leasegivare

Ett hyresavtal som överför alla förmåner och risker hänförligt till ägandet av tillgången till leasetagaren är en finansiell lease. Hyresavtal som inte kan klassificeras som finansiell lease klassificeras i stället som operationell lease. Koncernens alla hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Skatter*Uppskjuten skatt*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter

Företagsledningen har analyserat koncernens skatteposition och har kommit till slutsatsen att det inte behöver göras någon ytterligare avsättning för skatt för de beskattningsår som ännu kan bli föremål för taxeringsrevision. Koncernen är inte medveten om någon skatteexponering som kan förändra den redovisade skatten.

Mervärdesskatt

Intäkter, kostnader och tillgångar redovisas netto efter avdrag för mervärdesskatt, utom:

- då mervärdesskatten har uppkommit vid ett köp av varor eller tjänster som inte kan återvinnas från skattemyndigheten, varvid mervärdesskatt redovisas som en del av kostnaden för förvärvet av tillgången eller som en del av kostnadsposten som är tillämpligt; och
- fordringar och skulder som redovisas med beloppet av mervärdesskatt inkluderat.

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

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från händelser som har ägt rum och när deras förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas.

Fastighetsinteckningar

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

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflöde avseende investeringar i fastigheter och försäljning av fastigheter redovisas som investeringsverksamhet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Uppställningsform

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

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt IFRS 9 till verkligt värde via värdeförändring aktier i dotterbolag i resultaträkningen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag för juridiska personer

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

Not 2 Hyresintäkter

<i>Koncernen, Teur</i>	2024	2023
Bruttohyresintäkter	117 671	105 404
Vidaredebitering till hyresgäster ¹	17 216	18 748
	<u>134 887</u>	<u>124 152</u>

¹⁾ 3 784 Teur (2023: 6 194 Teur) avser Danmark, 11 495 Teur (2023: 10 674 Teur) avser Sverige, 1 317 Teur (2022: 1 347 Teur) avser Norge och 620 Teur (2023: 533 Teur) avser Finland.

Koncernen ingår operationella hyreskontrakt med sina hyresgäster. Hyreskontrakten har, bortsett från bostadskontrakten som är kortare, vanligtvis en löptid på tre år eller längre.

Operationella leaseåtaganden - koncernen som leasegivare

Koncernen har ingått hyresavtal avseende fastighetsportföljerna, bestående av kontors- och industrifastigheter, bostäder, retail samt hotell. Dessa hyresavtal är ej uppsägningsbara och har återstående löptider upp till 20 år. Vanligtvis inkluderar hyresavtalen klausuler som stipulerar årliga omräkningar av hyran kopplat till konsumentprisindex inom vissa ramar.

Framtida lägsta hyresfordringar under ej uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per 31 december till:

	2024	2023
Inom ett år	81 865	75 277
1-5 år	188 321	165 964
Mer än 5 år	161 783	153 903
	<u>431 969</u>	<u>395 144</u>

Not 3 Fastighetskostnader

<i>Koncernen, Teur</i>	2024	2023
Fastighetsskötsel	-5 139	-4 389
Försäkringspremier	-1 031	-1 183
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-5 459	-6 839
Driftskostnader	-11 076	-9 778
Fastighetsförvaltning	-3 295	-3 170
Serviceavgifter	-1 268	-999
Reparation och underhåll	-8 800	-4 294
Säkerhet	-1 872	-1 707
Annonsering	-2 457	-1 891
Övriga fastighetsomkostnader	-2 061	-1 782
	<u>-42 458</u>	<u>-36 032</u>

Not 4 Övriga kostnader

<i>Koncernen, Teur</i>	2024	2023
Revisions- och konsultkostnader	-2 615	-1 772
Förvaringsinstitutskostnader	-51	-
Förvaltningsuppdrag	-3 147	-2 792
Uthyringsarvode	-1 222	-1 027
Avskrivningar av inventarier	-69	-16
Avskrivningar av Right-of-use Assets	-113	-81
Fund Services cost	-1 133	-1 179
Project Development cost	-4 456	-1 125
Fund Management Fee	-13 624	-11 570
Övriga kostnader	-5 794	-2 798
	<u>-32 224</u>	<u>-22 360</u>

Uppllysning om revisionsarvode*Arvode och kostnadsersättning**Ernst & Young AB*

Revisionsuppdrag	-1 012	-612
Revisionsnära tjänster	-41	-
Skatterådgivning	-53	-12
Övriga tjänster	-22	-3
Totalt arvode	<u>-1 128</u>	<u>-627</u>

Med revisionsuppdraget avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser andra kvalitetssäkringstjänster som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal. Övriga tjänster avser sådana kostnader som inte klassas som revisionsuppdrag, revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller skatterådgivning.

<i>Moderbolaget, Teur</i>	2024	2023
Revisions- och konsultkostnader	-146	-1 165
Förvaringsinstitutskostnader	-51	-51
Fund Services cost	-796	-934
Fund Management Fee	-13 624	-11 570
Övriga kostnader	-93	-10
	<u>-14 710</u>	<u>-13 730</u>

Uppllysning om revisionsarvode*Arvode och kostnadsersättning**Ernst & Young AB*

Revisionsuppdrag	-88	-97
Revisionsnära tjänster	-21	-
Skatterådgivning	-10	-4
Totalt arvode	<u>-119</u>	<u>-101</u>

Not 5 Vinst/förlust vid försäljning av fastigheter

<i>Koncernen, Teur</i>	2024	2023
Försäljningsintäkter - brutto	866	3 639
Bokfört värde sålda tillgångar	-198	-3 340
Försäljningskostnader	-71	-98
Vinst/förlust vid försäljning av förvaltningsfastigheter	<u>597</u>	<u>200</u>

Not 6 Finansnetto

<i>Koncernen, Teur</i>	2024	2023
Ränteintäkter	4 403	5 069
Övriga finansiella intäkter	437	815
Verkligt värde förändring kapitalandelslån	19 747	59 894
Finansiella intäkter	24 587	65 778
Räntekostnader	-45 819	-37 560
Värdeförändring finansiella derivat	-12 368	-16 333
Räntekostnader leasing	-1 774	-1 798
Realiserad förlust finansiella derivat	-	-14
Valutakursförlust	-1 851	-2 136
Bankkostnader	-156	-74
Avskrivning aktiverade lånekostnader	-1 645	-2 776
Övriga finansiella kostnader	-1 264	-825
Finansiella kostnader	-64 877	-61 516
Finansnetto	-40 290	4 262

Räntekostnader kommer främst från kreditinstitut.

Bankkostnader, värdeförändringen på finansiella derivat och räntekostnader är hänförligt från finansiering av fastigheterna.

<i>Moderbolaget, Teur</i>	2024	2023
Utdelning koncernbolag	-	427
Värdeförändring aktier i koncernföretag	-6 623	-700 626
Resultat från andelar i koncernföretag	-6 623	-700 199
Ränteintäkter	78	49
Ränteintäkter koncernbolag	14 195	13 127
Valutakursvinster	752	9 001
Verkligt värde förändring kapitalandelslån	19 747	59 894
Finansiella intäkter	34 772	82 071
Räntekostnader	-6 383	-6 453
Räntekostnader koncernbolag	-231	-
Bankkostnader	-338	-301
Valutakursförluster	-6 595	-9 745
Finansiella kostnader	-13 547	-16 499
Finansnetto	14 602	-634 627

Not 7 Skatt

<i>Koncernen, Teur</i>	2024	2023
<i>Aktuell skatt</i>		
Aktuell skatt innevarande år	-1 692	-3 140
Justering av skatt hänförlig till tidigare år*	2 621	3 961
	929	821
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-6 642	5 304
Totalt redovisad skatt i resultaträkningen	-5 713	6 125

2025061717351

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		2024		2023	
	%		%		
Resultat före skatt		22 340		-2 101	
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	-20,6%	-4 602	-20,6%	432	
Effekt av skattesats i andra länder	-0,2%	-50,5	-14,8%	312	
Ej avdragsgilla kostnader	-32,4%	-7 244	419,7%	-8 819	
Ej skattepliktiga intäkter	16,8%	3 764	-588,3%	12 363	
Förändring av skattemässiga underskottsavdrag	-0,9%	-201	101,1%	-2 124	
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	11,7%	2 621	-188,5%	3 961	
	-25,6%	-5 713	-291,5%	6 125	

Skattesatsen i Sverige uppgick till 20,6% för räkenskapsåret 2024 och 2023.
Skattesatsen i Finland uppgick till 20,0% för räkenskapsåret 2024 och 2023.
Skattesatsen i Norge uppgick till 22,0% för räkenskapsåret 2024 och 2023.
Skattesatsen i Danmark uppgick till 22,0% för räkenskapsåret 2024 och 2023.

Not 8 Goodwill

<i>Koncernen, Teur</i>		2024-12-31	
Anskaffningsvärde			
Per 1 januari		-	
Rörelseförvärv		2 281	
Valutakursdifferenser		-2	
Per 31 december		2 279	
<i>Redovisat värde</i>			
Per 31 december		2 279	

Nedskrivningsprövning

Minst årligen utför koncernen nedskrivningsprövning av koncernens goodwill. Nedskrivningsprövning av goodwill utförs på de lägsta nivåerna där det finns oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter), vilket för koncernen består av hela underkoncernen Nordhusene. Det redovisade värdet av goodwill fördelas på kassagenererande enheter enligt nedan:

<i>Goodwill</i>	2024-12-31
Förvärv Nordhusene Aps (namnändrat till Futurum Aps)	2 279
Summa	2 279

Nedskrivningsprövning av koncernens goodwill innebär att bedöma om en enhets återvinningsvärde är högre än dess redovisade värde för varje kassagenererande enhet som goodwill är fördelad på. Återvinningsvärdet beräknas utifrån enhetens nyttjandevärde, vilket representerar nuvärdet av enhetens förväntade framtida kassaflöden exklusive framtida affärsutvidgningar och omstruktureringar. Beräkningen av nyttjandevärdet baseras på följande parametrar som huvudsakligen har uppskattats baserat på, och i enlighet med, historisk erfarenhet.

	Underkoncernen Nordhusene
Enheter	2 398
Moms	25%
Extrapolering av kassaflöden därefter med en tillväxt på (%)	1,8%
Diskonteringsränta före skatt (%)	12,4
Prognos av kassaflöde under	2 år
Nordhusene avgift per enhet (7000 DKK)	0,94 tEur
Marknadsmässig avgift per-enhet (9250 DKK)	0,3 tEur

För andra kassagenererande enheter visar nedskrivningsprövningarna inget nedskrivningsbehov och indikerar inte att några rimligt möjliga förändringar i nyckelantaganden skulle resultera i ett nedskrivningsbehov. De viktiga antaganden som driver förväntade kassaflöden under de närmsta 2 åren består av momsbesparingar med 25% av Futurums avgifter per enhet, EBITDA för Futurum ApS och justering för marknadsmässiga avgifter. Värden har skattats på dessa variabler i huvudsak baserat på och i enlighet med historiska erfarenheter Vid utförande av känslighetsanalys av det redovisade värdet i förhållande till nyttjandevärdet har antaganden om ändrats med 20 procentenheter / 5 procentenheter marknadsmässiga avgifter till 8 250 DKK och 9 750 DKK per enhet. Se not 9 för mer information kring förvärvet.

Not 9 Rörelseförvärv

Den 15 mars 2024, förvärvade koncernen 100% av aktierna och rösterna i Nordhusene ApS (tidigare Futurum ApS). Nordhusene ApS är ett Dansk specialiserat fastighetsförvaltningsföretag med djup segmentexpertis kompletterad med alla nödvändiga system och processer för bostadsförvaltning. Investeringen är en del av Niams danska bostadsstrategi och kommer att bidra till att etablera Nordhusene som en storskalig och oberoende bostadsplattform i Danmark.

Förvärv av Nordhusene ApS

<i>Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten</i>	<i>Verkligt värde</i>
Immateriella tillgångar	0
Materiella anläggningstillgångar	221
Nyttjanderättstillgångar	0
Finansiella anläggningstillgångar	0
Uppskjutna skattefordringar	108
Varulager	0
Kundfordringar och övriga fordringar	145
Likvida medel	177
Räntebärande skulder	-282
Leasingskulder	0
Uppskjutna skatteskulder	0
Leverantörsskulder och övriga skulder	-415
Identifierade nettotillgångar	-46
Goodwill	2 281
Total köpeskillning	2 233
Köpeskillningen består av:	
Kontanter	2 233
Total köpeskillning	2 233
Rörelseförvärvets påverkan på koncernens kassaflöde:	
Del av köpeskillningen som reglerats med kontanter	-2 233
Förvärvade likvida medel	177
Summa	-2 056
Förvärvsrelaterade kostnader	-85
Nettoutflöde av likvida medel	-2 141

I samband med förvärvet av Nordhusene ApS uppstod en goodwill om 2 281 TEUR i form av en skillnad mellan den överförda ersättningen och det verkliga värdet av de förvärvade nettotillgångarna. Goodwill avser i huvudsak know-how hos förvärvade anställda och kostnadssynergier genom att använda den interna arbetskraften för fastighetsförvaltning. Goodwill förväntas inte vara skattemässigt avdragsgill. Transaktionskostnader relaterade till förvärvet av Nordhusene ApS uppgick till 85 TEUR som har kostnadsförts i resultaträkningen under övriga kostnader.

Under de 9 månader som Nordhusene ApS har ingått i koncernen har de bidragit med 2 021 TEUR till koncernens intäkter och -1019 TEUR till koncernens resultat efter skatt. Om förvärvet av Futurum ApS hade skett per 1 januari 2024, uppskattar Niam att koncernens rapport över resultatet hade inkluderat intäkter om 2 695 TEUR och resultat efter skatt om -1 359 TEUR.

Not 10 Inventarier

<i>Koncernen, Teur</i>	2024-12-31	2023-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
<i>Per den 1 januari</i>	596	595
Övertaget anskaffningsvärde vid förvärv	387	–
Investeringar	72	–
Omräkningsdifferenser	-18	1
<i>Per 31 december</i>	1 037	596
<i>Avskrivningar</i>		
<i>Per den 1 januari</i>	-509	-491
Övertagna avskrivningar vid förvärv	-167	–
Avskrivningar för perioden	-69	-16
Omräkningsdifferenser	16	-2
<i>Per 31 december</i>	-729	-509
<i>Redovisat värde</i>		
<i>Per 31 december</i>	308	87

2025061717353

2025061717354

Not 11 Förvaltningsfastigheter

<i>Koncernen, Teur</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Per 1 januari	1 954 042	1 579 843
Förvärv	71 136	319 169
Investeringar	104 998	116 469
Omklassificeringar	-961	8 561
Orealiserade värdeförändringar	-1 663	-75 772
Nyttjanderättstillgångar	-804	2 815
Valutakursomräkning	-29 274	2 957
Per 31 december	2 097 474	1 954 042

Hysesrabatter inkluderade i Hyresfordringar och andra kortfristiga fordringar har reducerat fastighetsvärdet med 4 448 Teur (3 318 Teur) i samband med finansiell rapportering.

Koncernen nyttjanderättstillgångar består av tomträtter, parkeringsplatser och markarrenden. Leasingperioderna varierar mellan 12 år till 35 år och även ej tidsbestämda leasingavtal förekommer.

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.

Helsinki Office Development har i samband med köp tecknat entreprenadavtal med säljarna om 61,5 MEUR.

Extern värdering

Verkligt värde är baserat på externa värderingar som utförts av Cushman&Wakefield, JLL, Colliers, och CBRE per 31 december 2024. Alternativt, om fastigheterna är förvärvsvärderade under senaste sex månaderna är det den värderingen som ligger till grund för värdet. Värderarna är ackrediterade och med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

Den 15 mars 2024 förvärvades Futurm Aps. Futurum Aps är ett danskt specialiserat fastighetsförvaltningsföretag med djup segmentexpertis kompletterad med alla nödvändiga system och processer för bostadsförvaltning. I förvärvet övertogs anställd personal från den tidigare ägare.

Värderingsmetod

Verkligt värde utgörs av det värdet till vilket en tillgång kan överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs i enlighet med internationella värderingsstandarder.

Värderingsmetoden följer "The Practice Statements" och "Guidance Notes" i "the Appraisal and Valuation Manual" utgiven av "the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)". Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden (DCF).

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 prognosticerade kassaflöden appliceras en marknadsmässig diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, fömyelse 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, hysesrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det bedömda restvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras därefter.

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

	Faktisk hyra €/m2	Uppskattat hyresvärde per m ²	Initial direkt- avkastning	Direkt avkastnings- krav vid exit	Inflation	Långtids vakansgrad	Diskonterings- ränta
Industri	91	91	6,8%	6,8%	1,8%	4,8%	8,7%
Kontor	186	204	4,8%	5,2%	2,1%	3,4%	7,3%
Hotell	173	173	5,7%	5,8%	2,0%	0,0%	7,8%
Bostäder	173	183	4,5%	4,8%	2,0%	0,9%	6,9%
Retail	212	247	6,0%	7,1%	1,7%	8,4%	9,1%

Den värderingsmetod som använts är discounted cash flow-metoden. Värderarna är kvalificerade antingen som MRICS (Member of Royal Institution of Chartered Surveyors) eller AKA (auktoriserad fastighetsvärderare).

2025061717355

Värderingsprocessen

Värderingarna av fastigheterna sker minst årligen utifrån värderingsrapporter framtagna av oberoende och kvalificerade värderare.

Rapporterna är baserade på både:

- information som tillhandahålls av företaget 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 och de antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna granskas av fastighetförvaltningsavdelningen.

Osäkerhet och känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av det troliga marknadspriset vid tidpunkten för värderingen. De väsentliga ej observerbara faktorerna som används vid verkligt värde värdering enligt Nivå 3 enligt verkligt-värde hierarkin är i huvudsak; bedömd kvadratmeterhyra, årlig hyresökning, långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och avkastningskrav.

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas vid en försäljning. Fastighetsvärderingar är beräkningar baserade på erkända principer och baserat på vissa antaganden. En värdeförändring på +/- 5-10% används ofta i fastighetsvärdering och ska ses som en indikation på den osäkerhet som föreligger vid sådana uppskattningar och bedömningar. I en mindre likvid marknad kan spannet vara större. För koncernen innebär ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värderingsintervall på +/- 103,1 miljoner euro innebärande ett fastighetsvärde i intervallet 1958,2-2164,4 miljoner euro.

2024	Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% förändring i direktavkastning	+/- 5% förändring i marknadshyra
Industri		-5,9/+6,6	+2,6/-3
Kontor		-8,3/+10,8	+5,1/-5,1
Hotell		-8,1/+9,4	+5/-5,2
Bostäder		-8,8/+10,9	+4,9/-4,9
Retail		-2,2/+2,6	+1,7/-1,7

2023	Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% förändring i direktavkastning	+/- 5% förändring i marknadshyra
Industri		-5,7/+6,7	+4,2/-4,2
Kontor		-9/+10,9	+5,2/-5,2
Hotell		-7,9/+9,6	+5,3/-5,1
Bostäder		-9,5/+11,8	+6/-6
Retail		-4,3/+5,1	+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.

Not 12 Utvecklingsfastigheter

Koncernen, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Per 1 januari	30 568	25 116
Investeringar	10 043	23 250
Försäljningar	-198	-3 340
Orealiserade värdeförändringar	-	-1 955
Nyttjanderättstillgångar	-	-4 597
Reklassificering till förvaltningsfastighet	-	-8 561
Valutakursomräkning	-646	655
Per 31 december	39 767	30 568

Den 31 december 2024 hade fonden väsentliga åtaganden i utvecklingsfastigheter.

Värderingsmetod

Fastigheterna tas upp till anskaffningsvärde.

Not 13 Aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Teur		2024-12-31	2023-12-31			
Ingående anskaffningsvärden		1 350 069	-			
Nyanskaffningar		-	1 033 476			
Årets aktieägartillskott		95 863	320 207			
Återbetalning av aktieägartillskott		-27 182	-3 614			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 418 750	1 350 069			
Ingående värdeförändringar		-700 628	0			
Årets värdeförändring		-6 623	-700 628			
Utgående ackumulerad värdeförändring		-707 251	-700 628			
Bokfört värde		711 499	649 441			
		2024-12-31	2023-12-31			
Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Andelar	Bokfört värde		
			Antal	Procent		
Niam VII Luxembourg Sarl	B227320	Luxembourg	1 290 000	100,0%	711 499	649 441
					711 499	649 441

Not 14 Andelar i intressebolag

Koncernen, Teur		2024-12-31	2023-12-31			
Ingående anskaffningsvärde		-	-			
Tillskott		-	586			
Årets andel av resultat i intressebolag		-	-586			
Utgående redovisat värde		-	-			
		2024-12-31	2023-12-31			
Intressebolag	Org. nr.	Säte	Andelar	Bokfört värde	Bokfört värde	
			Antal	Procent		
Magnolia Linnefabriken 2 AB	559304-4216	Solna	125	50%	-	-
Magnolia Linnefabriken 4 AB	559307-2688	Solna	125	50%	-	-
Magnolia Projekt 623 AB	559285-8640	Solna	125	50%	-	-
Magnolia Projekt 625 AB	559285-8665	Solna	125	50%	-	-

Koncernen har även lämnat lån till intressebolag som uppgår till 52 395 Teur (39 519 Teur).

Not 15 Fordringar och skulder hos koncernföretag

Moderbolaget, Teur		2024-12-31	2023-12-31
Långfristig fordran			
Ingående balans		182 748	-
Omstrukturering		-	383 227
Konvertering till tillskott		-2 200	-144 949
Tillkommande		43 936	4 014
Amortering/Återbetalning		-31 539	-58 186
Omvärdering		-5 282	-1 358
Utgående balans		187 663	182 748
Kortfristig fordran			
Ingående balans		332	-
Tillkommande		14 549	437
Amortering/Återbetalning		-	-130
Omvärdering		64	25
Utgående balans		14 945	332
Kortfristig skuld			
Ingående balans		-	-
Tillkommande, lån		16 143	-
Tillkommande, ränta		54	-
Omvärdering		-32	-
Utgående balans		16 165	-

Not 16 Uppskjuten skatt**Koncernen, Teur**

Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	23 519	15 762
Obeskattade reserver	163	254
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde	576	1 627
Omvärdering av valutatermin till verkligt värde	—	45
	<u>24 258</u>	<u>17 688</u>
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
Omvärdering av räntetak till verkligt värde	270	190
Omvärdering av Leasing till verkligt värde	52	—
	<u>322</u>	<u>190</u>

Det totala underskottsavdraget för koncernen uppgår till 7 791 Teur (1 270 Teur) och finns tillgängliga enligt tabellen nedan för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

<i>Förfallodatum - Underskottsavdrag (brutto)</i>	Aktiverade i balansräkningen, 2024	Ej aktiverade i balansräkningen, 2024
Obestämd tid	—	7 791
TOTAL	—	7 791

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**Koncernen, Teur**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	888	602
Förutbetalda försäkringskostnader	775	669
Förutbetalda leasingavgifter	58	—
Upplupna intäkter	257	237
Förutbetald management fee	3 557	3 352
Övriga förutbetalda kostnader	1 084	1 311
	<u>6 619</u>	<u>6 171</u>

Moderbolaget, Teur

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald management fee	3 557	3 352
Upplupna intäkter	26 988	21 587
Övriga förutbetalda kostnader	330	378
	<u>30 875</u>	<u>25 317</u>

Not 18 Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar

<i>Koncernen, Teur</i>	2024-12-31	2023-12-31
Hyresfordringar	3 297	2 144
Kundfordringar	1 946	1 451
Mervärdesskattefordringar	2 055	1 887
Skattefordringar	755	1 851
Hyresrabatter	4 954	4 448
Fordran Niam AB group	3 494	5 989
Förskottsbetalning köpeskilling	-	709
Skattekonto	315	1 655
Övriga kortfristiga fordringar	1 965	1 459
	18 781	21 593

	2024-12-31	2023-12-31
Osäkra hyresfordringar - förändring under året		
Osäkra hyresfordringar vid årets början	-2 392	-3 021
Avsättningar för befarade kundförluster	-360	-583
Återförda avsättningar	518	1 128
Fastställda förluster	-	70
Omräkningsdifferenser	76	14
Summa osäkra hyresfordringar	-2 158	-2 392

Hyresfordringar, netto

	2024-12-31	2023-12-31
Antal dagar sedan fakturan utfärdades:		
- - 30 dagar	240	553
- 31 - 60 dagar	194	312
- 61 - 90 dagar	144	188
- 91 - dagar	2 719	1 091
	3 297	2 144
Varav förfallet:	2 716	1 700

Koncernen skriver ner fordringar när information från interna eller externa källor indikerar att det är osannolikt att betalning kommer att erhållas, det gäller även koncerninterna fordringar. Avsättningarna motsvarar förväntade förluster. Historiskt sett så är koncernens kreditförluster inte materiella.

Eftersom kreditförlusterna inte är materiella så har vi beslutat att inte göra en analys med matrisresultat.

<i>Moderbolaget, Teur</i>	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Niam AB group	3 491	5 989
	3 491	5 989

Not 19 Kassa och bank

<i>Koncernen, Teur</i>	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	43 536	56 208
Spärrade medel	1 641	2 213
	45 177	58 421

Spärrade medel i Niam VII Helsinki Residential Oy, avser pant och garantier under byggnation.

<i>Moderbolaget, Teur</i>	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	7 552	7 284
	7 552	7 284

Ränta erhålls på bankmedel utifrån en rörlig avistaräntesats. Verkligt värde på bankmedel uppgår till 45 177 Teur (58 421 Teur) i koncernen och till 7 552 Teur (7 284 Teur) i moderbolaget.

Not	20	Räntebärande skulder		Förfallo- dag	Effektiv räntesats %	Förfallo- dag	Effektiv räntesats %	2024-12-31	2023-12-31
		Koncernen, Teur							
<i>Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut</i>									
Banklån med säkerhet		1,0%	2026			2025		234	226
Banklån med säkerhet		1,7%	2026			2025		25 050	6 695
Banklån med säkerhet		3,6%	2026			2025	10,3%	206 724	4 957
Banklån med säkerhet		4,1%	2026			2026		81 767	468
Banklån med säkerhet		5,3%	2026			2026	2,0%	33 926	24 620
Banklån med säkerhet		5,5%	2026			2026	3,7%	9 360	218 465
Banklån med säkerhet		3,7%	2027			2026	4,2%	660	79 170
Banklån med säkerhet		4,4%	2027			2027	4,4%	22 080	26 564
Banklån med säkerhet		4,6%	2027			2027	4,9%	24 937	23 658
Banklån med säkerhet		4,6%	2027					22 077	
Banklån med säkerhet		5,1%	2027			2027	5,1%	82 108	82 428
Banklån med säkerhet		6,8%	2027			2027	6,4%	24 958	4 456
Banklån med säkerhet		9,5%	2027			2028	6,3%	18 258	49 793
Banklån med säkerhet		6,3%	2028					48 215	-
Banklån med säkerhet		4,2%	2029			2029	4,3%	131 206	132 382
Banklån med säkerhet		1,0%	2030			2030	0,9%	15 794	15 804
Banklån med säkerhet		2,5%	2031			2031	2,1%	43 065	43 904
Banklån med säkerhet		3,9%	2032			2032	3,1%	43 379	44 104
Banklån med säkerhet		3,9%	2033			2033	5,1%	46 382	35 657
Banklån med säkerhet		3,5%	2034					61 783	-
Banklån med säkerhet		2,1%	2051			2051	1,0%	50 650	51 611
Banklån med säkerhet		3,8%	2052			2052	4,8%	66 824	67 638
Banklån med säkerhet		3,9%	2053			2053	5,1%	54 515	50 005
Banklån med säkerhet		3,9%	2054					35 454	-
Säljarrevers						2025	0,0%	-	901
Säljarrevers		0,0%	2028			2028	0,0%	2 618	2 704
Övriga lån		2,0%	2048			2048	2,0%	1 435	1 435
Kapitaliserade upplåningskostnader								-6 085	-6 473
								1 147 374	961 172
<i>Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut</i>									
Banklån med säkerhet		0,8%	2025			2024	0,8%	272	318
Banklån med säkerhet		1,0%	2025			2024	1,0%	234	234
Banklån med säkerhet		2,1%	2025			2024	1,0%	926	926
Banklån med säkerhet		2,5%	2025			2024	2,0%	18 044	1 600
Banklån med säkerhet		2,5%	2025			2024	2,1%	346	328
Banklån med säkerhet		3,5%	2025			2024	2,5%	135	19 032
Banklån med säkerhet		3,6%	2025			2024	2,5%	5 099	35 422
Banklån med säkerhet		3,7%	2025			2024	3,1%	311	500
Banklån med säkerhet		3,8%	2025			2024	3,7%	802	5 649
Banklån med säkerhet*)		3,9%	2025			2024	3,7%	665	23 131
Banklån med säkerhet		3,9%	2025			2024	4,2%	523	543
Banklån med säkerhet		3,9%	2025			2024	4,3%	868	1 396
Banklån med säkerhet		4,0%	2025			2024	4,4%	297	270
Banklån med säkerhet		4,1%	2025			2024	4,8%	526	704
Banklån med säkerhet		4,2%	2025			2024	4,9%	1 544	472
Banklån med säkerhet		4,4%	2025			2024	4,9%	224	300
Banklån med säkerhet		4,6%	2025			2024	5,1%	523	461
Banklån med säkerhet		4,6%	2025			2024	5,2%	471	1 676
Banklån med säkerhet		5,1%	2025			2024	5,5%	1 752	1 057
Banklån med säkerhet		5,2%	2025			2024	6,2%	696	40 270
Banklån med säkerhet		5,5%	2025			2024	6,4%	7 010	16 863
Banklån med säkerhet		5,5%	2025					192	-
Banklån med säkerhet		6,8%	2025					477	-
Banklån med säkerhet		9,3%	2025			2024	10,1%	4 800	9 012
Säljarrevers		0,0%	2025			2024	3,0%	873	5 049
Nyttjad Equity brygga		5,2%	2025			2024	5,7%	105 822	124 389
Övriga lån								-	-
Leasing - kortfristig del			2025			2024		1 839	1 863
								155 271	291 465
Totala räntebärande lån och skulder efter avdrag för kapitaliserade upplåningskostnader									
								1 302 645	1 252 636
Kapitaliserade upplåningskostnader									
								6 085	6 473
Totala räntebärande lån och skulder, brutto									
								1 308 730	1 259 109

1 300 806 Teur är det totala hävstångsbelopp enligt AIFMD som under året använts av aktiebolaget (inklusive dess dotterbolag).

2025061717359

2025061717360

Generella lånevillkor	Procent %	Genomsnittlig räntesats per balansdagen (inkl. marginal)	Lånebelopp 2024-12-31
Rörligt	3,9%	7,7%	51 110
Rörligt - säkrat via räntetak	27,8%	-1,6%	362 533
Fast till 2025	10,3%	4,7%	134 686
Fast till 2026	30,0%	0,8%	391 323
Fast till 2027	19,1%	1,8%	249 531
Fast till 2028	5,8%	5,0%	76 266
Fast till 2029	2,0%	3,7%	25 945
Fast till 2030	1,1%	3,8%	14 063
Total¹	100,0%	3,8%	1 305 457

¹ Inkluderar inte övriga lån.

Förfallotidpunkt	Räntetak			Ränteswap		
	Nominellt belopp	Lösen ränta	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Lösen ränta	Marknadsvärde
2025	73 748	0,3%	1 455			
2025	154 201	0,5%	1 884			
2026	44 266	2,0%	353	22 500	0,2%	554
2026	22 101	3,0%	41	34 034	0,3%	778
2026				70 948	0,4%	1 638
2026				34 907	0,6%	739
2026				11 345	2,7%	-45
2026				5 411	2,7%	-24
2026				5 760	2,9%	-51
2027	24 871	2,0%	281	15 822	2,3%	-92
2027	5 989	3,6%	7	73 305	2,7%	-705
2027	5 084	3,7%	8	8 478	3,9%	28
2027	6 770	3,7%	7	8 478	4,1%	-2
2027		4,0%	12	8 478	4,1%	-10
2028		3,0%	46			
2028	25 503	4,0%	136			
2028		4,3%	16			
2028		4,5%	15			
2029		4,0%	62			
Total	362 533		4 323	299 466		2 808

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter	2023	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande				2024
			Omklassificering	Avyttring	Valutakursförändringar	Avskrivningar	
Koncernen, Teur							
Långfristig skuld	965 793	200 363	-	-	-12 697	-	1 153 459
Kortfristig skuld	293 316	-135 913	-	-	-2 132	-	155 271
Aktiverade upplåningskostnader	-6 473	-1 060	-	-	-197	1 645	-6 085
Totala skulder från finansiella aktiviteter	1 252 636	63 390	-	-	-15 026	1 645	1 302 645

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter	2022	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande				2023
			Omklassificering	Avyttring	Valutakursförändringar	Avskrivningar	
Koncernen, Teur							
Långfristig skuld	853 054	112 894	-	-	-155	-	965 793
Kortfristig skuld	249 920	41 559	-	-	1 837	-	293 316
Aktiverade upplåningskostnader	-6 121	-1 331	-	-1 714	-83	2 776	-6 473
Totala skulder från finansiella aktiviteter	1 096 853	153 122	-	-1 714	1 599	2 776	1 252 636

Lånekonventioner

Det förekommer lånekonventioner gällande belåningsgrad (LTV), Yield-on-debt ratio (YR), justerad soliditet, räntetäckningsgrad (ICR) och amorterings- och räntetäckningsgrad (DSCR). Per årsskiftet hade koncernen Soft LTV/ICR bryt i Niam VII Gallerian 9:an AB. Bryt av Soft regleras i låneavtalet genom höjd marginal och ökad amortering.

Utöver detta Soft LTV/ICR bryt uppfyller koncernen alla lånekonventioner och även övriga villkor under låneavtalen.

Moderbolaget, Teur	Effektiv räntesats %	Förfalldag	2024-12-31	Effektiv räntesats %	Förfalldag	2023-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut						
Nyttjad Equity brygga	5,2%	2025	105 822	5,7%	2024	124 389
			105 822			124 389

2025061717361

Not 21 Leasingskulder

Koncernen, Teur	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skulder</i>		
Leasingskulder	41 390	42 378
Summa skulder	41 390	42 378
Per 1 januari	42 378	44 351
Förvärvade avtal	370	2 697
Försäljning	–	-4 627
Amortering av leasingskuld	-1 820	-1 815
Akkumulerad ränta	1 638	1 652
Valutakursomräkning	-1 176	120
Per 31 december	41 390	42 378
Varav kortfristig del	1 839	1 863
Varav långfristig del	39 551	38 542
Summa leasing	41 390	42 378

Not 22 Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

Koncernen, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	6 933	7 540
Inkomstskatteskulder	2 321	2 937
Fastighetsskatteskulder	2 966	2 959
Mervärdesskatteskulder	1 057	1 612
Upplupna räntekostnader	8 577	9 688
Upplupna förvaltningskostnader	4 183	4 453
Upplupna konsultavgifter	932	520
Förskott från hyresgäster	11 695	9 379
Skuld för räntetak	1 338	2 215
Förskottsbelagd hyra	6 236	8 653
Köpeskillingskuld/skuld relaterad till förvärv	2 165	469
Förskottsbelagd försäljningslikvid	–	1 745
Skuld för pågående projekt	6 920	–
Övriga kortfristiga skulder	459	1 963
	55 782	54 133
Moderbolaget, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	3 570	3 859
Upplupna räntor	2 350	3 288
Övriga upplupna kostnader	152	78
	6 072	7 225

Not 23 Risk och exponering

Koncernen är utsatt för finansiella och operativa risker. För att kontrollera och undvika dessa risker följs riktlinjerna i Niams finanspolicy och Niams riskhanteringspolicy. De huvudsakliga risker som identifieras av Niam beskrivs nedan.

Capital Management

Koncernen förvaltar kapital för att säkerställa att verksamheten kommer att kunna fortsätta enligt fortlevnadsprincipen och samtidigt maximera avkastningen till ägarna. Ledningen följer i tillämpliga fall koncernens belåningsgrad (LTV), Yield-on-debt-ratio (YR), räntetäckningsgrad (ICR), amorterings- och räntetäckningsgrad (DSCR) samt justerad soliditet löpande, vilken beräknas på antingen bolagsnivå eller portföljnivå för att se till att dessa bankkrav efterlevs. Bankkraven skiljer sig åt, men belåningsgraden bör ligga mellan 53%-85%. Yield-on-debt ratio bör vara mellan 7%-8% och räntetäckningsgraden samt amorterings- och räntetäckningsgraden ska vara mellan 1,2 - 2,25. Soliditeten ska vara mellan 15%-30%. Per räkenskapsårets utgång hade koncernen Soft LTV bryt i Niam. Överenskommelse med banken finns för hantering av detta. Utöver detta Soft LTV bryt uppfyller koncernen alla lånekonventioner och även övriga 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 det år som omfattas av denna koncernredovisning har koncernen uppfyllt samtliga externa kapitalkrav.

Koncernens primära finansiella instrument, förutom derivat, består av banklån och kortfristig kredit, kassa och kortfristiga placeringar. Huvudsyftet med dessa finansiella instrument är att optimera koncernens finansiering. Koncernen har även diverse andra finansiella tillgångar och skulder såsom hyresfordringar och leverantörsskulder som uppkommer direkt i verksamheten.

Koncernen ingår även derivattransaktioner, däribland främst ränteswappar och räntetak. Syftet är att hantera ränterisken från koncernens externa finansiering. Det är, och har varit under hela verksamhetsåret, koncernens policy att derivatinstrument endast används i riskminimerande syfte. Koncernen följer noggrant och fortlöpande upp risker.

Valutaexponering

Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. I enlighet med Niams policy sker säkring av nettotillgångar i investeringar i lokal valuta mot euron under tiden mellan ingått avtal och tillträde i förvärvs- och avyttringsprocesserna. DKK anses inte vara valutaexponerat mot euron, eftersom dessa valutor är bundna mot varandra i ett snävt intervall.

Kredit och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Koncernen handlar med etablerade kreditvärda parter och fordringar följs upp löpande, vilket resulterar i att koncernens exponering för osäkra fordringar inte är materiell.

Likviditetsrisk

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

<i>Likviditetstabell, Teur</i>	<i>Vid begäran</i>	<i><3 månader</i>	<i>3-12 månader</i>	<i>1-5 år</i>	<i>5 år</i>	<i>Totalt</i>
<i>Odiskonterade belopp per 31 december 2024</i>						
Räntebärande skulder	–	21 585	131 848	761 429	392 030	1 306 892
Ränteskulder	–	13 775	34 368	112 112	142 367	302 622
Övriga långfristiga skulder	–	–	8 348	–	5 539	13 887
Skatteskulder	237	197	1 887	–	–	2 321
Erhållna hyresdepositioner	4 339	–	29	117	7 210	11 695
Leverantörs- och övriga skulder	3 153	21 134	9 702	–	–	33 989
Leasingsskulder	–	354	1 061	5 657	30 720	37 792
Total	7 729	57 045	187 243	879 315	577 866	1 709 198

<i>Likviditetstabell, Teur</i>	<i>Vid begäran</i>	<i><3 månader</i>	<i>3-12 månader</i>	<i>1-5 år</i>	<i>5 år</i>	<i>Totalt</i>
<i>Odiskonterade belopp per 31 december 2023</i>						
Räntebärande skulder	–	49 522	240 080	543 341	424 304	1 257 247
Ränteskulder	–	13 420	32 675	108 351	130 950	285 396
Övriga långfristiga skulder	4 273	–	9 005	4 154	5 013	22 445
Skatteskulder	749	308	1 812	69	–	2 937
Erhållna hyresdepositioner	9 375	–	–	4	–	9 379
Leverantörs- och övriga skulder	9 890	18 115	3 053	107	77	31 242
Leasingsskulder	–	364	1 092	5 823	32 397	39 676
Total	24 286	81 365	286 625	656 025	560 344	1 648 321

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.

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
Bank lån	134 686	398 585	242 269	76 266	25 945	14 062	891 813
Övriga lån	-	-	-	-	-	1 435	1 435

Rörlig ränta

Banklån	4 800	67 365	84 275	-	33 573	223 630	413 643
---------	-------	--------	--------	---	--------	---------	---------

Per 31 december 2023

Fast ränta	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Över 5 år	Totalt
Bank lån	171 773	21 645	354 080	183 785	52 496	-	783 779
Övriga lån	-	-	-	-	-	1 435	1 435

Rörlig ränta

Banklån	113 726	4 957	66 143	45 581	-	241 625	472 032
---------	---------	-------	--------	--------	---	---------	---------

Ränteexponering

Per räkenskapsårets utgång skulle en ökning av kortfristiga räntesatser/inflation med 1% orsaka ett negativt resultat om cirka 1,2 Meur på årsbasis.

Operativ risk

Operativa risker definieras som risken att fondförvaltaren förlorar nyckelpersoner samt alla risker i samband med fondförvaltarens verksamhet. Koncernen ingår i fonden Niam Nordic VII AB som har utsett Niam AB till AIF-förvaltare. I Niam AB finns lämpliga system för att behålla medarbetare inom företaget. Ett ledningssystem (certifierat enligt ISO 9001:2008 och 14001:2004) är implementerat för att dokumentera affärsprocesser och för att bibehålla företagets kunskap och för att minska effekterna av personalavgångar. Risker relaterade till verksamheten granskas löpande och utvärderas minst årligen av ledningen. Riskerna minimeras proaktivt genom lämplig utbildning av personal kring relevanta interna processer och riskhantering samt genom tillämpning av KPI:er som redovisas för fondens förvaltningsansvarige samt Niam ABs ledningsgrupp och styrelse.

Marknadsrisk

Koncernen är verksam inom fastighetsmarknaden och därmed utsatt för dess branschspecifika risker. Avkastningen från fastigheter är i huvudsak beroende av intäkternas storlek och den värdeförändring som fastigheterna genererar tillsammans med de kostnader som uppstår. Om fastigheternas intäkter inte överstiger operationella kostnader och kapitalkostnader kan koncernens resultat påverkas negativt. Resultatet kan påverkas negativt av det allmänna ekonomiska klimatet, lokala villkor såsom överutbud av fastigheter eller en minskad efterfrågan på fastigheter i de marknader där koncernen är verksam, fastigheternas attraktivitet för hyresgäster, kvaliteten i förvaltningen, konkurrens från andra tillgängliga fastigheter och ökande rörelsekostnader (inklusive fastighetsskatt). I tillägg till detta kan fastigheternas lönsamhet påverkas negativt ifall ett större antal hyresgäster får betalningssvårigheter eller att fastigheterna inte kan hyras ut på fördelaktiga villkor. Vissa betydande kostnader förenade med varje investering i fastigheter (t ex kostnader för extern finansiering, fastighetsskatt och underhållskostnader) påverkas normalt sett inte när hyresintäkterna minskar. Fastighetsmarknadsrisken hanteras genom strategisk allokering av tillgångar och effektiv portfölj- och fastighetsförvaltning.

Marknadsläget**Den nordiska marknaden**

Den nordiska fastighetsmarknaden, omfattande Sverige, Norge, Danmark, Finland och Island, kännetecknas av motståndskraft och tillväxtpotential, drivet av starka ekonomiskafundament, urbanisering och hållbarhetstrender. Regionen är känd för sina stabila ekonomier, höga levnadsstandard och transparenta regelverk, vilket gör den attraktiv för både inhemska och internationella investerare. Den snabba urbaniseringen fortsätter driva på efterfrågan på bostäder och kommersiella fastigheter i storstäderna, samtidigt som ett starkt fokus på hållbarhet har lett till en ökning av miljöcertifierade byggnader och energieffektiva projekt. Lägre räntor och gynnsamma finansieringsvillkor bidrar till investeringsaktiviteten och marknadstillväxten under 2025. Med den inhemska efterfrågan som den främsta drivkraften förväntas tillväxttakten öka i alla nordiska ekonomier utom i Danmark, där den växer långsammare men ligger kvar på över 2%.

2025061717364

Sverige

Den svenska fastighetsmarknaden återhämtade sig under 2024 och de totala investeringarna uppgick till 138,5 miljarder kronor, en ökning med 66% jämfört med föregående år. Inhemska investerare stod för 90% av den totala volymen. Börsnoterade fastighetsbolag och all-equity investerare investerade mer kapital i fastigheter, där ökade möjligheter på obligations- och finansieringsmarknaden hjälpte till. Det finns dock risker på marknaden, förknippade med ekonomisk osäkerhet, hushållens höga skuldsättning och potentiell press på fastighetsvärdet på grund av långvarigt höga räntor. Bostadssektorn förväntas uppleva en växande investeringsvilja i takt med att konjunkturcykeln fortskrider. De kortsiktiga utsikterna för påbörjade nybyggnationer har förbättrats marginellt, även om prognoserna fortfarande är betydligt lägre än under det senaste decenniet. Hyresökningarna är relativt starka, med förbättrad transparens i förhandlingarna. Logistiksektorn gynnas av en positiv yieldspread och förbättrade finansieringsvillkor, där prime investment yields sjönk till 5,10% under andra halvåret. Kontorsmarknaden står inför utmaningar med stigande vakanser, men det finns en fortsatt efterfrågan på förstklassiga kontorslokaler i centrala lägen. Den ekonomiska tillväxten väntas gradvis förbättras under 2025, vilket kommer att stödja en återhämtning i efterfrågan på kontor. Fortsatta räntesänkningar och ekonomiska stimulanser ökar konsumtionen och investeringsaktiviteten inom detaljhandeln, där lagerlokaler och livsmedelsbutiker förblir stabila, medan köpcentrumen har det svårare.

Danmark

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Danmark såg en transaktionsvolym på 52,1 miljarder danska kronor under 2024, en ökning med 16% jämfört med 2023. Trycket från höga räntor har lättat, vilket lett till ett återuppväckt intresse hos investerarna, med en anmärkningsvärd ökning av investeringar inom fastighetssektorn. Det finns dock utmaningar vad gäller äldre tillgångar av lägre kvalitet, räntetryck och långsammare ekonomisk tillväxt jämfört med andra nordiska länder. Bostadsmarknaden förväntas vara fortsatt stark 2025, driven av urbanisering och hållbarhetstrender. Hög efterfrågan på hyresbostäder i stadsområden säkerställer en jämn uthyrningsgrad. Marknaden för logistik- och lagerfastigheter fortsätter växa under 2025 och utvecklare anpassar projekten för att bättre möta marknadens efterfrågan på mindre hyresytor. Marknaderna för kontor och detaljhandel förväntas hålla en stadig tillväxttakt, driven av urbaniserings- och hållbarhetstrender, där de bästa lägena fortsätter att attrahera hyresgäster och investerare.

Finland

Transaktionsvolymen i Finland uppgick till 1,8 miljarder euro under 2024, en minskning från 2,3 miljarder euro under 2023. Den finska marknaden för fastighetsinvesteringar nådde sin botten under 2024, med totala investeringar på 2,46 miljarder euro, en ökning med 8% jämfört med föregående år. Bostäder, industri och logistik toppar investerarnas preferenser. Det finns dock risker förknippade med den stillastående bostadsmarknaden, hushållens höga skuldsättning och den ekonomiska sårbarheten. Efterfrågan på bostäder upprätthålls genom en växande befolkning i tillväxtområden och en avmattning av utbudet, vilket tillsammans med stabiliserande inflation och finansieringskostnader verkar positivt på bostadsmarknaden. Logistiksektorn fortsätter att vara attraktiv för investerare, med fortsatt gynnsamma marknadsförhållanden och en stabil efterfrågan från hyresgäster som ger positiva långsiktiga förutsättningar för hyrestillväxt. Kontorsmarknaden är fortsatt utmanande med låga transaktionsvolym, men förbättrade ekonomiska förhållanden förväntas stödja efterfrågan framåt. Utsikterna för detaljhandelssektorn 2025 ser försiktigt optimistiska ut för hyresgästerna, med ett förbättrat marknadssentiment som gynnar de starkaste aktörerna.

Norge

Transaktionsvolymen i Norge uppgick till 80 miljarder NOK 2024, en ökning med cirka 40% från 2023. Inhemska investerare stod för 80% av den totala volymen, där all equity-investerare aktivt investerade mer kapital i fastigheter. Finansieringsmarknaden börjar visa tecken på återhämtning, men det finns dock risker förknippade med räntefluktuationer, ekonomisk inbromsning och marknadsvolatilitet. Ökad urbanisering och lägre räntor driver på en växande efterfrågan på bostäder i centrala områden. Höga byggkostnader och räntor har lett till en utdragen period av låg initierings- och försäljningsaktivitet på marknaden för nybyggnation. Logistiksektorn förväntas se minskad ekonomisk osäkerhet, lägre nyutveckling och en fortsatt god efterfrågan, vilket indikerar ett tryck uppåt på hyresnivåerna i de mest attraktiva områdena. Kontorsmarknaden förbättras gradvis, uthyrningsaktiviteten väntas ta fart och hyrespriserna fortsätter att stiga måttligt mot slutet av 2025. Lägre räntor och stigande reallöner stimulerar privatkonsumtionen och uthyrningsaktiviteten inom detaljhandeln, där efterfrågan på de bästa lokalerna i centrala lägen förblir stark.

Not 24 Kapitalandelslån

Koncernen och moderbolaget, Teur	Kapitaltillskott		Värdet förändring	Totalt
	från investerare	Distribution till investerare		
UB 2023-12-31	757 270	-12 304	-15 568	729 398
Årets transaktioner	120 764	-10 443	-19 747	90 574
UB 2024-12-31	878 034	-22 747	-35 315	819 972

Koncernens kapitalandelslån är lån till moderbolaget från fondens investerare. Kapitalandelslånet värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas över resultaträkningen.

Not 25 Finansiella instrument

Verkligt värde

- Nivå 1 Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.
- Nivå 2 Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
- Nivå 3 Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Nedan finns en jämförelse baserad på kategori av bokfört värde och verkligt värde för koncernens finansiella instrument vilka återfinns i den finansiella rapporteringen.

Koncernen, Teur	Bokfört värde		Verkligt värde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar				
<i>Fordringar och likvida medel</i>				
Finansiella tillgångar	1 238	3 796	1 238	3 796
Likvida medel	45 177	58 421	45 177	58 421
Hysesfordringar och övriga kortfristiga fordringar	18 781	21 593	18 781	21 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 619	6 171	6 619	6 171
<i>Verkligt värde i resultaträkningen</i>				
Säkrat via räntetak	4 323	11 551	4 323	11 551
Säkrat via ränteswap	2 808	7 915	2 808	7 915
Valutatermin	–	221	–	221
Finansiella skulder				
<i>Lån och kortfristiga skulder</i>				
Externa lån, rörlig ränta	-413 643	-472 032	-413 643	-472 032
Externa lån, fast ränta	-891 813	-783 779	-894 268	-778 777
Övriga lån	-1 435	-1 435	-1 435	-1 435
Övriga skulder	-72 038	-78 009	-72 038	-78 009
<i>Verkligt värde i resultaträkningen</i>				
Valutatermin	–	–	–	–

Derivat

Effekten av derivat instrument som redovisas i resultaträkningen:

Typ av derivat	Nominella belopp		Redovisad vinst/förlust för derivat
Valutatermin			-221
Räntetak	362 533	Finansiella kostnader	-7 243
Ränteswap	299 466	Finansiella kostnader	-4 904
Total	661 999		-12 368

Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar kapitaliserade lånekostnader på 6 085 Teur (6 473 Teur). Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde.

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

Not 26 Transaktioner med närstående

Koncernens finansiella rapporter omfattar Niam Nordic VII AB och dotterbolag enligt nedanstående tabell. Tabellen innehåller endast dotterbolag till Niam Nordic VII AB och inte dotterdotterbolag.

Namn	Land	Ägarandel % 2024
Niam Nordic VII Aktiebolag	Sverige	
Niam VII Luxembourg Sarl	Luxembourg	100,0

Transaktioner med närstående

Niam Fund Services AB, Niam Finland Oy, Niam Denmark AS, Niam Project Development AB och Newsec Property Asset Management AB är närstående bolag till Niam AB och under 2024 har de tillhandahållit tjänster för 2 836 Teur (2 350 Teur). Under 2024 har fund management fee belastat fonden som en kostnad om totalt 13 624 Teur (11 570 Teur).

<i>Koncernen, Teur</i>	Niam AB Group	Övriga närstående
Skulder per 31 december 2024	3 610	–
Management fee under 2024	13 624	–
Kostnader under 2024	2 836	–

<i>Koncernen, Teur</i>	Niam AB Group	Övriga närstående
Skulder per 31 december 2023	3 443	–
Management fee under 2023	11 570	–
Kostnader under 2023	2 350	–

<i>Moderbolaget, Teur</i>	2024-12-31	
Skulder per 31 december 2024	3 610	–
Management fee under 2024	13 624	–
Kostnader under 2024	796	–

<i>Moderbolaget, Teur</i>	2023-12-31	
Skulder per 31 december 2023	3 420	–
Management fee under 2023	11 570	–
Kostnader under 2023	934	–

Not 27 Ställda säkerheter

<i>Koncernen, Teur</i>	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	1 489 535	1 266 541
Aktier i dotterbolag är pantsatta	705 186	55 059
	<u>2 194 721</u>	<u>1 321 600</u>

Not 28 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>	Inga	Inga
<i>Moderbolaget</i>	Inga	Inga

Not 29 Ersättningar - fonden som AIF-förvaltare

Den 6 oktober 2014 auktoriserades Niam AB som Alternativ Investeringsfunds-förvaltare av Finansinspektionen i enlighet med Alternative Investment Fund Manager Directive ("AIFMD").

Ersättningar till AIF-förvaltarens (Niam AB) anställda uppgick under 2024 till € 8,2 miljoner (€ 8,6 miljoner), varav € 6,2 miljoner (€ 6,7 miljoner) var fasta ersättningar och € 1,9 miljoner (€ 1,9 miljoner) var rörliga ersättningar. Antalet anställda som erhöll ersättningar under 2024 uppgick till 57 (49). Totala ersättningar till AIF-förvaltarens verkställande ledning och risktagare uppgick till € 3,8 miljoner (€ 4,0 miljoner).

Not 30 Bokslutsdispositioner

<i>Koncernen, Teur</i>	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna koncernbidrag	3 491	5 989
Summa bokslutsdispositioner	3 491	5 989

<i>Moderbolaget, Teur</i>	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna koncernbidrag	17 420	5 989
Lämnade koncernbidrag	-13 929	-
Summa bokslutsdispositioner	3 491	5 989

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen


Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

42E92A97BF4A45F...
Erik Rydström
Styrelseordförande

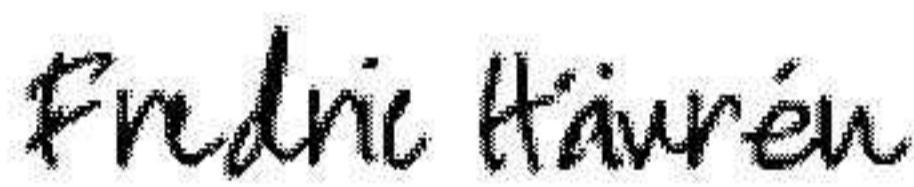
DocuSigned by:

416C72D482C949B...
Mathias Pedersen
Styrelseledamot

DocuSigned by:

0C47C46C35D9429...
Rikard Henriksson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F38D79583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2025061717367

2025061717370

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1653D487-6BAF-4D11-A8CF-7D074984E76B Status: Completed
 Subject: Complete with Docusign: ÅR 2024 Niam Nordic VII AB (2025-03-14)final.pdf, RB Niam Nordic VII AB...
 Source Envelope:
 Document Pages: 50 Signatures: 9 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 6 Initials: 0 Maria Ålund
 AutoNav: Enabled Stureplan 3, Box 7693
 Envelopeld Stamping: Enabled Stockholm, Stockholm 103 95
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna maria.alund@niam.com
IP Address: 37.122.145.121

Record Tracking

Status: Original Holder: Maria Ålund Location: DocuSign
 3/14/2025 10:47:29 AM maria.alund@niam.com

Signer Events

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

Signature

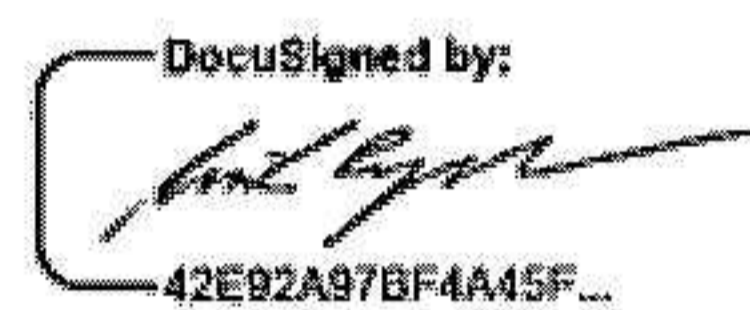
Completed
 Using IP Address: 213.115.65.128

Timestamp

Sent: 3/14/2025 11:09:21 AM
 Viewed: 3/14/2025 1:23:07 PM
 Signed: 3/14/2025 1:40:55 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 3/14/2025 1:23:07 PM
 ID: 20219363-a2bd-46af-a328-ae5ac988ea22

Erik Rydström
 erik.rydstrom@niam.com
 Fund Manager
 Niam AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
 Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 3/14/2025 1:40:58 PM
 Viewed: 3/14/2025 2:03:00 PM
 Signed: 3/14/2025 2:03:28 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: 18aebb54-c67a-53d4-817e-1ed523723e44
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 3/14/2025 2:02:44 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via Docusign

Mathias Pedersen
 mathias.pedersen@niam.com
 CFO/COO
 Niam AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None)



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

Sent: 3/14/2025 1:40:58 PM
 Viewed: 3/14/2025 1:57:34 PM
 Signed: 3/14/2025 2:00:24 PM

Authentication Details

2025061717371

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: b045674b-a798-5591-8999-5fa2e7897cf8
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/14/2025 1:55:44 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Rikard Henriksson
rikard.henriksson@niam.com
Managing Partner
Niam AB



Sent: 3/14/2025 1:40:58 PM
Viewed: 3/14/2025 1:55:07 PM
Signed: 3/14/2025 1:55:14 PM

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 172.225.210.198
Signed using mobile

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 62840eff-8457-5b5d-b04b-d87dd2bca73e
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/14/2025 1:54:47 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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



Sent: 3/14/2025 2:03:31 PM
Resent: 3/14/2025 3:31:22 PM
Viewed: 3/14/2025 3:32:25 PM
Signed: 3/14/2025 3:32:51 PM

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

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8ca3ddd7-7c58-59a7-b15d-028529d5e042
Country or Region of ID: SE
Result: Failed - incorrect signer name
Performed: 3/14/2025 3:23:45 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 1904c58b-29f3-59ef-9fb5-754e7794b94e
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/14/2025 3:32:05 PM

2025061717372

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: 12e336c7-b9fd-50e3-9039-61bef272d301
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/14/2025 3:34:07 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/16/2023 4:10:54 PM
ID: f93a6fc4-2099-490c-b4b1-fe7b5277094e

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

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	3/14/2025 11:09:21 AM
Envelope Updated	Security Checked	3/14/2025 3:31:22 PM
Certified Delivered	Security Checked	3/14/2025 3:32:25 PM
Signing Complete	Security Checked	3/14/2025 3:32:51 PM
Completed	Security Checked	3/14/2025 3:32:51 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Nordic VII AB, org.nr 559396-7440

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Niam Nordic VII 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 gransknings-

åtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam Nordic VII 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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.

2025061717369



**Building a better
working world**

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

Fredric Hävern

A7E36979583843D...

Fredric Hävern
Auktoriserad revisor

2025061717373

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact Niam AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: madeleine.saverus.haggqvist@niam.com

To advise Niam AB of your new email address

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

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

To request paper copies from Niam AB

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

To withdraw your consent with Niam AB

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

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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