20250523220746

Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB
Org nr 556749-5329

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

		Sida
-	förvaltningsberättelse	2
-	resultaträkning	4
-	balansräkning	5
-	förändringar i eget kapital	7
-	kassaflödesanalys	8
-	noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad ledamot i Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-05-21.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-05-21

Veronica Vidlund

Namnförtydligande:

VERONICA VIDLUND

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20250523220747

Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB
Org nr 556749-5329

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- förändringar i eget kapital 7
- kassaflödesanalys 8
- noter 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20230523207748

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget ägs av Niam Core-Plus II Bernstorp Holding 1 AB (org.nr. 559233-9823). Bolaget äger fastigheterna Sunnanå 12:38 och Sunnanå 12:39, vilka är belägna i Burlövs kommun i Skåne. I fastigheterna bedrivs kommersiell handel med konsumentprodukter. Bolagets verksamhet består av att bedriva fastighetsförvaltning av kommersiella fastigheter. Några anställda finns inte och inga löner eller andra ersättningar har utbetalats. Bolaget administreras av NIAM AB och Newsec Property Asset Management Sweden AB. Bolagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 112 mkr, lån till kreditinstitut om 141 mkr samt eget kapital om 775 tkr.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplad till värdering av fastigheterna. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetvärdet och innebär en osäkerhet.

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

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20250523220749

Flerårsöversikt

		2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	tkr	33 327	33 660	31 390	26 154
Rörelseresultat	tkr	13 633	13 037	10 882	11 034
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 421	-2 718	6 738	1 152
Balansomslutning	tkr	296 924	295 021	304 312	311 463
Eget kapital	tkr	775	10 464	24 566	21 135

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: (kronor)

Balanserat resultat	10 363 671
Årets resultat	-9 689 236
Totalt	674 435

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	674 435
Totalt	674 435

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20250523:0750

Resultaträkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning	5	33 267	32 856
Övriga rörelseintäkter	5	60	804
		33 327	33 660
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-9 829	-10 535
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 865	-10 088
Summa rörelsens kostnader		-19 694	-20 623
Rörelseresultat		13 633	13 037
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	739	766
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-15 793	-16 521
Summa resultat från finansiella poster		-15 054	-15 755
Resultat efter finansiella poster		-1 421	-2 718
Bokslutsdispositioner	11	-8 648	-12 660
Resultat före skatt		-10 069	-15 378
Skatt på årets resultat	12	380	1 276
Årets förlust		-9 689	-14 102

Rapport över totalresultat har inte upprättats, då det saknas transaktioner som redovisas i övrigt totalresultat. Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20250523207S1

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	257 823	264 001
Inventarier, verktyg och installationer	14	11 241	14 928
		269 064	278 929
Summa anläggningstillgångar		269 064	278 929
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	227	-
Fordringar hos koncernföretag	18	12 983	-
Övriga kortfristiga fordringar	16	100	254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	4 491	5 599
		17 801	5 853
Kassa och bank		10 059	10 239
Summa omsättningstillgångar		27 860	16 092
Summa tillgångar		296 924	295 021

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20250523220752

Balansräkning	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		10 364	24 466
Årets förlust		-9 689	-14 102
		675	10 364
Summa eget kapital		775	10 464
Obeskattade reserver	21	8 648	-
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	687	1 031
Övriga avsättningar		1 269	1 908
Summa avsättningar		1 956	2 939
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 22	139 118	135 063
Skulder till koncernföretag	18	112 225	124 725
Summa långfristiga skulder		251 343	259 788
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		214	429
Skulder till koncernföretag	18	25 644	12 660
Aktuella skatteskulder		61	604
Övriga skulder		1 792	2 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	6 491	5 890
Summa kortfristiga skulder		34 202	21 830
Summa eget kapital och skulder		296 924	295 021

20250523120753

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2023-01-01	**100**	**21 035**	**3 431**	**24 566**
Disposition enligt årsstämma		3 431	-3 431	-
Årets resultat			-14 102	-14 102
Utgående eget kapital, 2023-12-31	**100**	**24 466**	**-14 102**	**10 464**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**100**	**24 466**	**-14 102**	**10 464**
Disposition enligt årsstämman		-14 102	14 102	-
Årets resultat			-9 689	-9 689
Utgående Eget kapital 2024-12-31	**100**	**10 364**	**-9 689**	**775**

Aktiekapitalet var 2024-12-31 fördelat på 1000 aktier, kvotvärde 100 kr.
Ackumulerade aktieägartillskott uppgår till 13 000 tkr, alla är villkorade.

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20250523120754

Kassaflödesanalys	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	13 633	13 038
Avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar	9 865	10 088
Omklassificering av projekt	-	3
Erhållen ränta	739	766
Erlagd ränta	-15 793	-16 521
Betald inkomstskatt	-508	-205
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	7 936	7 169
Förändringar kortfristiga fordringar	-11 948	2 020
Förändring av leverantörsskulder	12 913	-1 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 901	7 338
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Värdeförändring skulder till kreditinstitut	3 419	3 482
Amortering skulder till koncernföretag	-12 500	-8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 081	-4 518
Årets kassaflöde	-180	2 820
Likvida medel vid årets början	10 239	7 419
Likvida medel vid årets slut	10 059	10 239

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20250523220755

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn: Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB
Org nummer: 556749-5329
Bolagets säte: Stockhom
Huvudsaklig verksamhet:
Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Sunnanå 12:38 och Sunnanå 12:39, vilka är belägna i Burlövs kommun i Skåne.

Koncernförhållanden
Bolaget är dotterbolag till Niam Core-Plus II Bernstorp Holding 1 AB (org.nr. 559233-9823, säte Stockholm) som ägs av Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l (org. nr. B 208 704, säte Luxembourg) som i sin tur ägs av Niam Nordic Core-Plus II (org.nr B 207 372, säte Luxembourg).

Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterbolag till Niam Core-Plus II Bernstorp Holding 1 AB (org.nr. 559233-9823) som ägs av Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l (org. nr. B 208 704) som i sin tur ägs av Niam Nordic Core-Plus II (org.nr B 207 372) som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkningen om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20230523207S6

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs till största delen av hyresintäkter.

Hyresintäkter
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperiodens när de uppgår till materiella belopp även om betalning inte sker på samma sätt.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Statliga stöd och bidrag
Intäkter i form av statliga stöd redovisas i den period som stödet avser och om stödet avser en viss hyresgäst periodiseras stödet linjärt över kontraktstiden för den hyresgästen. Statligt stöd redovisas i resultaträkningen som övrig intäk.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt
Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt
Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångar och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiseras eller regleras.

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20250523207S7

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordingar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

Avskrivningar beräknas enligt följande:	*Antal år:*
Förvaltningsfastigheter	100 år
Byggnadsinventarier	20 år
Hyresgästanpassningar	Kontraktstidens längd

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde.

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20250523207S8

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisat koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st.

Balanserat resultat

Balanserat resultat är ackumulerade vinster och förluster som generats i bolaget med tillägg för avsättningar till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20230523207S9

Not 5 Intäkternas fördelning

	2024-12-31	2023-12-31
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyresintäkter	34 942	33 656
Periodisering av hyresrabatter mm.	-1 675	-800
Summa	33 267	32 856
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Statlig stöd Covid-19	60	39
Övriga rörelseintäkter	-	765
Summa	60	804

Not 6 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	29 976	29 306
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	78 053	98 527
Förfaller till betalning senare än fem år	28 103	52 674
	136 132	180 507

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Drift	-5 229	-6 880
Underhåll	-3 130	-2 185
Fastighetsskatt	-1 470	-1 470
Summa	-9 829	-10 535

20250523220760

Not 8 Ersättning till revisorerna

	2024-12-31	2023-12-31
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	-20	39
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-10
Skatterådgivning	-	-31
Övriga tjänster	-6	-
Summa	-26	-2

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter övriga, kursdifferenser	739	766
Summa	739	766

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20230523207761

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader övrig	-3 346	-3 337
Räntekostnader koncernföretag	-8 391	-9 167
Avskrivning finansieringskostnader	-70	-70
Värdeförändring derivat	-3 986	-3 947
Summa	-15 793	-16 521

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-12 983	-12 660
Mottagna koncernbidrag	12 983	-
Förändring överavskrivningar	-8 648	-
Summa	-8 648	-12 660

20250523220762

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	345	1 276
Skatt på grund av ändrad taxering	35	-
Skatt på årets resultat	380	1 276
Redovisat resultat före skatt	-10 069	-15 378
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	2 074	3 168
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 729	-1 892
Skatteeffekt av korrigering av skatt från tidigare år	35	-
Redovisad skattekostnad	380	1 276

Under året har ingen uppskjuten skatt redovisats i eget kapital.

	Uppskjuten skattefordran 31 dec 2024	Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2024	Uppskjuten skattefordran 31 dec 2023	Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2023
Övriga temporära skillnader				
Aktiverade underskottsavdrag	0	0	0	0
Derivat	0	-148	0	-969
Materiella anläggningstillgångar	0	-539	0	-62
Övriga temporära skillnader netto	**0**	**-687**	**0**	**-1 031**

	31 dec 2024	31 dec 2023
Redovisas enligt följande i balansräkningen		
Uppskjutna skattefordringar	0	-62
Uppskjutna skatteskulder	-687	-969
Uppskjutna skatter netto	**-687**	**-1 031**
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	-3 583	-2 307
Skattekostnad/intäkt redovisad i resultaträkningen	380	-1 276
Utgående balans	**-3 203**	**-3 583**

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträcktning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20230523207 63

Not 13 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	375 189	375 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 189	375 189
Ingående ackumulerade avskrivningar	-98 442	-92 041
Årets avskrivningar	-6 178	-6 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 620	-98 442
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-12 747	-12 747
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 747	-12 747
Utgående restvärde enligt plan	257 822	264 000

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	74 086	74 086
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 085	74 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 158	-55 471
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-3 687	-3 687
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 844	-59 158
Utgående restvärde enligt plan	11 241	14 928

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20250523220764

Not 15 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna för både Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB och Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB uppgår till 792 mkr (800 mkr). Fastigheterna Sunnanå 12:38, 12:39, 12:40 och 12:41 värderas tillsammans på grund av lokaliseringen som en handelsplats. Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

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

Värderingsmetoden följer de internationellt vedertagna inom RICS (Royal Institute of Charted Surveyers). Värderingarna har utförs genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för de individuella värderingarna har s.k. kassaflödeskalkyler använts. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisad driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Detta genom en simulering av en försäljning som enstaka objekt. I kalkylerna nuvärdesberäknas bedömda framtida driftnetton och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 dec 2024
Inflationantagande 2025, %	1,0
Inflationsantagande 2026-2039, %	2,0
Kalkylperiod, år	17
Direktavkastning, %	6,75
Kalkylränta, %	8,70

Hyrestagande
Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra.

Drifts- och underhållskostnader
Indivduellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingssintitutets erfarenhet av likartade objekt.

Not 16 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	227	-
Övriga fordringar	100	254
Summa	327	254

20230523120765

Not 17 Finansiell riskhantering

Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Newsec Property Asset Management Sweden AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

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

31 dec 2023	Låne- och Hyresfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Hyres- och kundfordringar	-312	-	-312
Övriga kortfristiga fordringar	5 853	-	5 853
Likvida medel	10 239	-	10 239
Summa	**15 780**	**0**	**15 780**

31 dec 2023	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	255 841	3 947	259 788
Leverantörsskulder och andra skulder	21 519	-	21 519
Summa	**277 360**	**3 947**	**281 307**

31 dec 2024	Låne- och hyresfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Hyres- och kundfordringar	227	-	227
Övriga fordringar	17 574	-	17 574
Likvida medel	10 059	-	10 059
Summa	**27 860**	**0**	**27 860**

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20250523220766

31 dec 2024	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	247 715	3 986	251 701
Leverantörsskulder och andra skulder	605	-	605
Summa	**248 320**	**3 986**	**252 306**

Ränterisk
Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB finansieras av eget kapital. Bolaget bedöms därmed inte direkt exponerat för ränterisk.

Bolaget är indirekt via koncernföretag utsatt för följande finasiella risker:
- kreditförsörjningsrisk, risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- motpartsrisk, risken att motparten inte kan fullgöra sina åtaganden.

Niam Core-Plus II koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l.

De finasiella tillgångarnas kreditkvalitet
Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad.

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för den koncern som Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB tillhör är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20250523220767

Not 18 Transaktioner med närstående

De transaktioner med närstående som förekommit är främst finansiella tjänster i form av aktieägarlån, tillskott och koncernbidrag samt räntor som förmedlats från närstående till bolaget.

Lån från närstående

	2024-12-31	2023-12-31
Lån från Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l:		
Ingående balans	124 725	132 725
Erhållna lån	-	-
Amortering	-12 500	-8 000
Utgående balans	112 225	124 725

Lånet från Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l har ingen fastställd återbetalningsplan.

Övriga skulder och fordringar till koncernföretag

Kortfristiga fordringar koncernföretag		
Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB	12 983	-
Utgående balans	12 983	0

Kortfristiga skulder koncernföretag		
Niam Core-Plus Bernstorp 1 AB	25 644	12 660
Utgående balans	25 644	12 660

Under 2024 har bolaget köpt tjänster från Newsec Property Asset Management Sweden AB för 722 tkr.

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	223	213
Upplupen intäkt	6	-
Periodiserade hyresrabatter	3 123	4 046
Periodiserad uthyrningsprovision	1 138	1 340
	4 491	5 599

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20250523207768

Not 20 Derivat

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	4 705	8 652
Värdeförändring	-3 986	-3 947
Summa	719	4 705

	Nominellt belopp	Redovisat belopp	Förfallodag
Ränteswap	129 000	719	2025-03-31

Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under finansiella intäkter och kostnader.

Not 21 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-8 648	-
Summa	-8 648	0

Docusign Envelope ID: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4

20250523220769

Not 22 Räntebärande lån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Obligationslån	140 194	140 194
Skulder till koncernföretag	112 225	124 725
Finansieringskostnader*	-357	-427
Summa	252 062	264 492

*Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB finansieras delvis av externa lån. Räntekostnaden som påförs kvartalsvis baseras på stibor, ränteswap och marginal. Bolaget har för sin externa upplåning för bolaget ställt säkerhet uppgående till 143 946 tkr i form av pantbrev. De säkerheter som ställts för lånen är bolagets byggnader och mark.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Senare än 5 år	251 700	264 920

Lånekovenanter

Det förekommer lånekovenanter gällande belåningsgrad (LTV), räntetäckningsgrad (ICR) och soliditet.

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning Burlöv Sunnanå 12:38	69 589	69 589
Fastighetsinteckning Burlöv Sunnanå 12:39	74 357	74 357
Summa ställda säkerheter	143 946	143 946

20250523220770

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 847	5 434
Övriga poster	644	456
Summa	6 491	5 890

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
47DAF29F547047C...
Victor Wettergren
Styrelseordförande

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

DocuSigned by:
Veronica Vidlund
A8755C04AA9E488...
Veronica Vidlund
Ledamot

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

Ernst & Young AB

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

20250523207T1

docusign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 29C80892-3D8B-4DE5-944D-E614BA472BD4 Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering ...

Source Envelope:

Document Pages: 24 Signatures: 4

Certificate Pages: 6 Initials: 0

AutoNav: Enabled

EnvelopeId Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

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

Record Tracking

Status: Original
5/21/2025 8:24:48 AM

Holder: Magdalena Tannlund
magdalena.tannlund@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

Elsa Henrysson
elsa.henrysson@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/21/2025 8:52:25 AM
ID: 43d1cfff-4fa2-4309-ae5d-3439a5014315

Signature

Completed

Using IP Address: 213.115.65.110

Timestamp

Sent: 5/21/2025 8:28:29 AM
Viewed: 5/21/2025 8:52:25 AM
Signed: 5/21/2025 8:55:49 AM

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

DocuSigned by:
Marie Mattiasson
0C13E1B1671C462...

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

Sent: 5/21/2025 8:55:50 AM
Viewed: 5/21/2025 9:21:40 AM
Signed: 5/21/2025 9:21:54 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 4eb76251-e97a-55b5-80e8-48d67f26da23
Country or Region of ID: SE
Result: Failed
Performed: 5/21/2025 9:21:02 AM

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: 4eb76251-e97a-55b5-80e8-48d67f26da23
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/21/2025 9:21:27 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

202505232020772

Signer Events	Signature	Timestamp
Veronica Vidlund veronica.vidlund@niam.com Senior Controller Niam AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Veronica Vidlund A8755CD4AA0E488...	Sent: 5/21/2025 8:55:50 AM Viewed: 5/21/2025 8:57:17 AM Signed: 5/21/2025 8:57:57 AM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 37.122.145.121	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 127adde7-eec3-569e-bf26-1e62309ab197
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/21/2025 8:57:04 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Victor Wettergren *victor.wettergren@niam.com* Fund Manager Niam AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 47DAF29F547047C...	Sent: 5/21/2025 8:55:51 AM Viewed: 5/21/2025 9:47:44 AM Signed: 5/21/2025 9:48:22 AM
	Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 90.129.206.90 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: 89d219e8-b28b-5903-995b-658c3718c690
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/21/2025 9:47:29 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Fredric Hävrén fredric.havren@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Fredric Hävrén A7F36D79583843D...	Sent: 5/21/2025 9:48:24 AM Viewed: 5/21/2025 10:51:48 PM Signed: 5/21/2025 10:52:03 PM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 94.255.243.214	

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: 06c97138-1936-55b5-92e3-d20a73883f72
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/21/2025 10:50:26 PM

20250523220773

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: 99003707-c5b4-5de6-ac30-cf97d3a915ba
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/21/2025 11:00:00 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	5/21/2025 8:28:29 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/21/2025 10:51:48 PM
Signing Complete	Security Checked	5/21/2025 10:52:03 PM
Completed	Security Checked	5/21/2025 10:52:03 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

20250523020774

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

20250523120775

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:

20230523120776

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

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

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

Subject
Complete with Docusign: Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering ...

Document
Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf

Document Id
29c80892-3d8b-4de5-944d-e614ba472bd4

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

Date Sent
2025-05-21 | 08:28

Date Created

Status Date
2025-05-21 | 22:52

Location

Holder

Time Zone

20250523207777

Time	User	Action	Activity	Status
2025-05-21 | 08:24	Magdalena Tannlund	Registered	The envelope was created by Magdalena Tannlund	Created
2025-05-21 | 08:28	Magdalena Tannlund	Sent Invitations	Magdalena Tannlund sent an invitation to Elsa Henrysson [elsa.henrysson@se.ey.com]	Sent
2025-05-21 | 08:28	Magdalena Tannlund	Archive Delivered	Magdalena Tannlund received a copy of the envelope archive	Sent
2025-05-21 | 08:52	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 08:52	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 08:55	Elsa Henrysson	Approved	Elsa Henrysson approved:Approve b68fc82a-df3c-4115-afae-a5492434c33c	Sent
2025-05-21 | 08:55	Elsa Henrysson	Signed	Elsa Henrysson signed the envelope	Sent
2025-05-21 | 08:55	Magdalena Tannlund	Sent Invitations	Magdalena Tannlund sent an invitation to Marie Mattiasson [marie.mattiasson@niam.com]	Sent
2025-05-21 | 08:55	Magdalena Tannlund	Sent Invitations	Magdalena Tannlund sent an invitation to Veronica Vidlund [veronica.vidlund@niam.com]	Sent
2025-05-21 | 08:55	Magdalena Tannlund	Sent Invitations	Magdalena Tannlund sent an invitation to Victor Wettergren [victor.wettergren@niam.com]	Sent

20250523207T8

Language	IP	Source
English (us)	37.122.145.121	api
English (us)	37.122.145.121	api
English	192.103.123.8	web
English (us)	213.115.65.110	web
En	213.115.65.110	web
En	213.115.65.110	web
En	213.115.65.110	web
En	213.115.65.110	web
En	213.115.65.110	web
En	213.115.65.110	web
En	213.115.65.110	web

20250523220779

Time	User	Action	Activity	Status
2025-05-21 | 08:56	Veronica Vidlund	Opened	Veronica Vidlund opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 08:56	Veronica Vidlund	Opened	Veronica Vidlund opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 08:57	Veronica Vidlund	IDCheck Passed	Passed ID Check for Veronica Vidlund	Sent
2025-05-21 | 08:57	Veronica Vidlund	Viewed	Veronica Vidlund viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 08:57	Veronica Vidlund	Signed	Veronica Vidlund signed the envelope	Sent
2025-05-21 | 09:19	Marie Mattiasson	Opened	Marie Mattiasson opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 09:19	Marie Mattiasson	Opened	Marie Mattiasson opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 09:21	Marie Mattiasson	IDCheck Failed	Failed ID Check for Marie Mattiasson	Sent
2025-05-21 | 09:21	Marie Mattiasson	IDCheck Passed	Passed ID Check for Marie Mattiasson	Sent
2025-05-21 | 09:21	Marie Mattiasson	Viewed	Marie Mattiasson viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent

20250523220780

Language	IP	Source
English (us)	37.122.145.121	web
English (us)	48.209.223.19	web
English	10.111.81.73	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	37.122.145.121	web
English (us)	48.209.223.19	web
English	10.111.81.137	api
English	10.111.81.137	api
En	37.122.145.121	web

20250523120781

Time	User	Action	Activity	Status
2025-05-21 | 09:21	Marie Mattiasson	Signed	Marie Mattiasson signed the envelope	Sent
2025-05-21 | 09:46	Victor Wettergren	Opened	Victor Wettergren opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 09:47	Victor Wettergren	Opened	Victor Wettergren opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 09:47	Victor Wettergren	IDCheck Passed	Passed ID Check for Victor Wettergren	Sent
2025-05-21 | 09:47	Victor Wettergren	Viewed	Victor Wettergren viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 09:48	Victor Wettergren	Signed	Victor Wettergren signed the envelope on mobile	Sent
2025-05-21 | 09:48	Magdalena Tannlund	Sent Invitations	Magdalena Tannlund sent an invitation to Fredric Hävrén [fredric.havren@se.ey.com]	Sent
2025-05-21 | 09:48	Magdalena Tannlund	Opened	Magdalena Tannlund opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 09:48	Magdalena Tannlund	Viewed	Magdalena Tannlund viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 13:19	Magdalena Tannlund	Printable Copy Delivered	Magdalena Tannlund received a printable copy of the envelope	Sent

20230523220782

Language	IP	Source
En	37.122.145.121	web
Svenska	90.129.206.90	web
English (us)	48.209.223.15	web
English	10.111.81.9	api
En	90.129.206.90	web
En	90.129.206.90	web
En	90.129.206.90	web
English (us)	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	37.122.145.121	api

20230523207B3

Time	User	Action	Activity	Status
2025-05-21 | 14:12	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 14:12	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 14:14	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 15:57	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 15:57	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 22:48	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 22:48	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Sent
2025-05-21 | 22:50	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Sent
2025-05-21 | 22:51	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Delivered
2025-05-21 | 22:52	Fredric Hävrén	Signed	Fredric Hävrén signed the envelope	Completed

202505232020784

Language	IP	Source
English (us)	213.115.65.131	web
En	213.115.65.131	web
English (us)	72.145.144.242	web
English (us)	213.115.65.131	web
En	213.115.65.131	web
English (us)	94.255.243.214	web
English (us)	72.145.76.10	web
English	10.112.80.9	api
En	94.255.243.214	web
En	94.255.243.214	web

20250523207185

Time	User	Action	Activity	Status
2025-05-21 | 22:52	Magdalena Tannlund	Archive Delivered	Magdalena Tannlund received a copy of the envelope archive	Completed
2025-05-21 | 22:59	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Completed
2025-05-21 | 22:59	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Completed
2025-05-21 | 23:00	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Completed
2025-05-21 | 23:00	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Completed
2025-05-21 | 23:00	Fredric Hävrén	Printable Copy Delivered	Fredric Hävrén received a printable copy of the envelope	Completed
2025-05-22 | 08:20	Magdalena Tannlund	Opened	Magdalena Tannlund opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Completed
2025-05-22 | 08:20	Magdalena Tannlund	Viewed	Magdalena Tannlund viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB 2024 - för signering 250521.pdf)]	Completed
2025-05-22 | 08:20	Magdalena Tannlund	Printable Copy Delivered	Magdalena Tannlund received a printable copy of the envelope	Completed

20250523220786

Language	IP	Source
English	192.103.123.72	web
English (us)	94.255.243.214	web
English (us)	48.209.223.64	web
English	10.111.81.73	api
En	94.255.243.214	web
En	94.255.243.214	web
English (us)	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web

20250523207837

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB, org.nr 556749-5329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta *agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden,* felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: 6TE8Q-ZOXFO-WXHYW-UGRWU-ZTWY9-UB2ZN

20250523220788

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 6TE8Q-ZOXFO-WXHYW-UGRWU-ZTWY9-UB2ZN

PENNEO

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

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

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-21 20:53:04 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 6TE8Q-ZOXFO-WXHYW-UGRWU-ZTWY9-UB2ZN

20250523220789

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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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