

Styrelsen för
Niam Core-Plus II Holding AB
Org.nr. 559073-4165

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncernen	3
Balansräkning koncernen	4
Förändring av eget kapital koncernen	5
Kassaflödesanalys koncernen	6
Resultaträkning moderbolaget	7
Balansräkning moderbolaget	8
Förändring av eget kapital moderbolaget	9
Kassaflödesanalys moderbolaget	10
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	11



Victor Wettergren

Jag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 2023-05-17.
Tillika intygar jag att bolagsstämman beslutat disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen för

Niam Core-Plus II Holding AB

Org.nr. 559073-4165

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncernen	3
Balansräkning koncernen	4
Förändring av eget kapital koncernen	5
Kassaflödesanalys koncernen	6
Resultaträkning moderbolaget	7
Balansräkning moderbolaget	8
Förändring av eget kapital moderbolaget	9
Kassaflödesanalys moderbolaget	10
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	11

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

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

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Norden genom dotterbolag samt att anskaffa och tillskjuta kapital till sina dotterbolag.

Bolaget registrerades 23 augusti 2016 och har sitt säte i Stockholm. Detta är bolagets sjätte räkenskapsår.

Bolaget äger sex bolag till 100%. Dotterbolagen är svenska aktiebolag och är, Niam Core-Plus II Finland Office Holding AB, 559099-8802, Niam Core-Plus II Finland Retail Holding AB, 559140-2739, Niam Core-Plus II Denmark Holding AB, 559097-0447, Niam Core-Plus II Denmark Holding 2, 559146-0588, Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB, 559112-6361, 559129-5679 och Niam Core-Plus II Service AB, 559070-4325, samtliga med säte i Stockholm.

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

Väsentliga händelser under året

Niams uppfattning är att Rysslands invasion av Ukraina inte har någon direkt påverkan på den nordiska fastighetsmarknaden. Kriget i Ukraina, i kombination med den inbyggda inflexibiliteten i logistikkedjan, har dock en tydlig påverkan på inflationen. Både räntor och byggkostnader stiger och har orsakat en diskrepans mellan köparnas och säljarnas förväntningar, men denna förväntas gradvis minska under det kommande året. Hyresmarknaden fortsätter ligga kvar med hög efterfrågan, med oförändrade eller till och med ökade hyresnivåer, i de nordiska marknaderna.

Covid-19-pandemin har ej väsentligen påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret. En följd av pandemin är ett ökat distans- och hybridarbete inom vissa sektorer, vars potentiella påverkan på intäkter och tillgångsvärden bevakas kontinuerligt, men bedöms ej ha påverkat bolaget väsentligen före eller efter balansdagen.

Avyttringar

Suurpelto Retail Property

Under 2022 har Niam Core-Plus II Suurpelto Oy org.nr. 2880546-8 avyttrats.

Laajasalo Retail Property

Under 2022 har Niam Core-Plus II Laajasalo Oy org.nr. 2880518-5 avyttrats.

Aviabulevardi I Office Property

Under 2022 har Niam Core-Plus II Aviabulevardi I Oy org.nr. 2817352-8 avyttrats.

Aviabulevardi II Office Property

Under 2022 har Niam Core-Plus II Aviabulevardi II Oy org.nr. 2970300-9 avyttrats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Koncernens resultat och ställning

Översikt, Teur	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	19 867	19 820	20 200	18 640	14 171
Totalresultat	10 324	12 811	881	10 839	8 633
Balansomslutning	253 671	370 539	361 503	363 322	309 127

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	53 801 974
Erhållna aktieägartillskott	1 666 116
Periodens resultat	8 909 531
	<u>64 377 621</u>
	EUR

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Återbetalning av aktieägartillskott	9 311 484
I ny räkning överförs	55 066 137
	<u>64 377 621</u>
	EUR

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

Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>		2022-01-01 - Not 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Hysesintäkter	2	19 867	19 820
Ersättning från hyresgäster		6 077	4 905
Fastighetskostnader	3	<u>-6 615</u>	<u>-5 804</u>
Driftöverskott		19 329	18 921
Övriga kostnader	4	-1 342	-1 535
Förlust vid försäljning av fastigheter	5	-6 707	-
Orealiserade värdeförändringar	8	12 586	9 379
Rörelseresultat		23 866	26 765
Finansiella intäkter	6	2 653	1 294
Finansiella kostnader	6	<u>-8 486</u>	<u>-9 132</u>
Finansnetto		-5 833	-7 838
Bokslutdispositioner		181	-
Resultat före skatt		18 214	18 927
Skatt på årets resultat	7	<u>-6 073</u>	<u>-5 803</u>
Årets resultat		<u>12 141</u>	<u>13 124</u>
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		<u>12 141</u>	<u>13 124</u>
Total		12 141	13 124

Övrigt totalresultat

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Periodens resultat	12 141	13 124
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens	-1 817	-313
Övrigt totalresultat	<u>-1 817</u>	<u>-313</u>
Periodens totalresultat	10 324	12 811

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

Balansräkning koncernen

per 31 december

Teur	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	237 343	361 282
Uppskjutna skattefordringar	10	–	427
Summa anläggningstillgångar		237 343	361 709
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	262	278
Derivat	17	17	75
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		9 493	–
Hysesfordringar och övriga kortfristiga fordringar	12	2 379	3 354
Kassa och bank	13	4 177	5 123
Summa omsättningstillgångar		16 328	8 830
SUMMA TILLGÅNGAR		253 671	370 539
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		6	6
Övrigt tillskjutet kapital		57 097	58 431
Balanserad vinst		49 619	38 100
Summa eget kapital		106 722	96 537
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	15	97 199	162 422
Långfristiga skulder till koncernföretag	15	29 403	83 551
Övrig långfristig skuld		500	4 842
Uppskjuten skatteskuld	10	12 667	11 314
Summa långfristiga skulder		139 769	262 129
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15	906	4 041
Kortfristiga skulder till koncernföretag		–	214
Derivat	17	–	819
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	18	5 047	4 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 227	1 878
Summa kortfristiga skulder		7 180	11 873
Summa skulder		146 949	274 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 671	370 539

2023060811014

Förändring av eget kapital, koncernen

<i>Teur</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	6	55 309	-703	25 110	79 722
Tillskjutet från aktieägaren	-	1 126	-	-	1 126
Omräkningsdifferens	-	-	715	-	715
Totalresultat	-	-	-	167	167
Eget kapital 2020-12-31	6	56 435	12	25 277	81 730
Tillskjutet från aktieägaren	-	1 996	-	-	1 996
Omräkningsdifferens	-	-	-313	-	-313
Totalresultat	-	-	-	13 124	13 124
Eget kapital 2021-12-31	6	58 431	-301	38 401	96 537
Tillskjutet från aktieägaren	-	1 666	-	-	1 666
Återbetalt till aktieägaren	-	-3 000	-	-	-3 000
Utbokning sålda dotterbolag	-	-	-	1 195	1 195
Omräkningsdifferens	-	-	-1 817	-	-1 817
Totalresultat	-	-	-	12 141	12 141
Eget kapital 2022-12-31	6	57 097	-2 118	51 737	106 722

Aktiekapitalet består av 6 500 antal aktier med kvotvärde 1.

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	2022-01-01 - Not 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	18 214	18 927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivning på låneuppläggningsavgifter	6 217	114
Resultat från omvärdering av fastigheter	8 -12 586	-9 379
Resultat från omvärdering av finansiella instrument	6 -2 370	-1 104
Justering för vinst/förlust på sålda fastigheter	5 6 707	-
Räntefinansieringskostnad	6 7 960	8 814
Kursvinster/förluster	6 27	14
Övriga ej kassaflödesgenererande poster	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 169	17 386
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-3 033	1 018
Förändring av kortfristiga skulder	1 573	-341
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	16 709	18 063
Betalda räntor	-7 884	-8 901
Erhållna räntor	109	16
Betald skatt	-531	-841
Kassaflödet från den löpande verksamheten	8 403	8 337
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter och investeringar	8 -1 320	-767
Avyttring av fastigheter	18 493	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	17 173	-767
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-10 425	-902
Amortering av aktieägarlån	-12 707	-4 923
Återbetalning aktieägartillskott	-3 000	-
Utbetalningar avseende den nominella delen av leasingkulden	-256	-296
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 388	-6 121
Årets kassaflöde	-812	1 449
Likvida medel vid årets början	5 123	3 701
Kursdifferens likvida medel	-134	-27
Likvida medel vid årets slut	4 177	5 123

2023050911016

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Övriga kostnader	4	-136	-440
Rörelseresultat		<u>-136</u>	<u>-440</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	6	10 600	-
Finansiella kostnader	6	-1 707	-309
Finansnetto		<u>8 893</u>	<u>-309</u>
Bokslutsdispositioner			
Erhållet/lämnat koncernbidrag		<u>153</u>	<u>442</u>
Resultat före skatt		<u>8 910</u>	<u>-307</u>
Skatt på årets resultat	7	-	-
Årets resultat		<u>8 910</u>	<u>-307</u>

Övrigt totalresultat

Periodens resultat	8 910	-307
Övrigt totalresultat	-	-
Totalt övrigt totalresultat	<u>-</u>	<u>-</u>
Totalt övrigt totalresultat för året	<u>8 910</u>	<u>-307</u>

2023060811017

Balansräkning moderbolaget

per 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	9	57 695	56 244
Summa anläggningstillgångar		57 695	56 244
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		9 437	446
Kassa och bank	13	269	147
Summa omsättningstillgångar		9 706	593
SUMMA TILLGÅNGAR		67 401	56 837
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7	7
<i>Fritt eget kapital</i>			
Erhållet aktieägartillskott		57 096	58 430
Balanserad vinst eller förlust		-1 629	-1 322
Årets resultat		8 910	-307
Summa eget kapital		64 384	56 808
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		3 000	-
Kortfristiga skulder till närstående		15	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2	29
Summa kortfristiga skulder		3 017	29
Summa skulder		3 017	29
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 401	56 837

2023060811018

Förändring av eget kapital, moderbolaget

<i>Teur</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	7	55 309	-211	55 105
Tillskjutet från aktieägare	-	1 125	-	1 125
Totalresultat	-	-	-1 115	-1 115
Eget kapital 2020-12-31	7	56 434	-1 326	55 115
Tillskjutet från aktieägare	-	1 996	-	1 996
Fusionsresultat	-	-	4	4
Totalresultat	-	-	-307	-307
Eget kapital 2021-12-31	7	58 430	-1 629	56 808
Tillskjutet från aktieägare	-	1 666	-	1 666
Återbetalning till aktieägare	-	-3 000	-	-3 000
Totalresultat	-	-	8 910	8 910
Eget kapital 2022-12-31	7	57 096	7 281	64 384

Aktiekapitalet består av 6 500 antal aktier med kvotvärde 1.

202309091109

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-136	-440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Övriga ej likviditetspåverkande poster	—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-136	-440
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-9 013	-103
Förändring av kortfristiga skulder	3 124	454
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	-6 025	-89
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-1 451	—
Fusion av dotterföretag	11	4
Erhållen utdelning	10 587	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9 147	4
Finansieringsverksamheten		
Återbetalt aktieägartillskott	-3 000	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000	—
Årets kassaflöde	122	-85
Likvida medel vid årets början	147	232
Kursdifferens likvida medel	—	—
Likvida medel vid årets slut	269	147

20230608 11:02

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i EUR om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

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

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

Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade 31 december 2022 inkluderar moderbolaget Niam Core-Plus II Holding AB och alla dess dotterbolag - tillsammans Koncernen.

Grunder för redovisningen

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

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

Koncernredovisningen har upprättats med utgångspunkt av anskaffningsvärde med undantag för förvaltningsfastigheter, mark och byggnader och derivatinstrument. De finansiella rapporterna presenteras i euro och alla värden är avrundade till närmaste tusental, utom när annat anges. De redovisningsprinciper som använts har tillämpats konsekvent på resultatet, andra vinster och förluster, tillgångar, skulder och kassaflöde inom de enheter som ingår i koncernredovisningen.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller som förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller regleras mindre än tolv månader från balansdagen.

Fortlevnadsprincip

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

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Allt uppräta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det slutliga utfallet kan avvika från resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar.

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde utgörs av det värdet till vilket en tillgång kan överlatas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs i enlighet med internationella värderingsstandarder. Värderingsmetoden följer "The Practice Statements" och "Guidance Notes" i "The Appraisal and Valuation Manual" utgiven av "the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)". Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden (DCF) alternativt Equivalent yield method, vilken överensstämmer med IFRS 13. Värdering av fastigheterna till verkligt värde baseras på det mest fördelaktiga nyttjandet av fastigheten.

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

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om för- och nackdelar i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av rest- eller slutvärde. Sasom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av prognosticerade kassaflöden appliceras en marknadsmässig diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renoveringar. Duration drivs vanligtvis av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För förvaltningsfastigheter är periodiserade kassaflöden vanligtvis estimerade utifrån brutointäkter minus vakanser, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det bedömda restvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras därefter.

Värderarna är ackrediterade och med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

Ingen fastighet används för koncernens eget nyttjande.

Skatt

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

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar som har tillämpats från och med 2022

Förändringar i redovisningsprinciper och tolkningar som tillämpas från 2022 hade ingen väsentlig påverkan på fondens redovisning.

Övriga nya standarder, ändringar eller tolkningar

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Niam Core-Plus II Holding ABs resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

2023060811021

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar räkenskaperna för moderbolaget och dess dotterbolag per den 31 december 2022. Kontroll uppnås när koncernen är exponerad för eller har rättigheter till förlig avkastning ifrån investeringsobjektet och har förmågan att påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag (inklusive special purpose entities) som kontrolleras av moderföretaget. Kontroll föreligger när moderföretaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande, vilket innebär rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömning av huruvida kontroll föreligger medräknas potentiella 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.

MREC/Joint Arrangements

Mutual real estate bolag i Finland, där koncernens ägande är mindre än 100% betraktas som joint operations i enlighet med IFRS 11 Joint Arrangements. Koncernen inkluderar tillgångar och skulder i relation till innehavet i joint operations, inklusive sin andel av eventuella tillgångar och skulder som ägs gemensamt. Därutöver inkluderar koncernen intäkter och kostnader i relation till innehavet i joint operations, inklusive sin andel av eventuella intäkter och kostnader som ägs gemensamt. Denna konsolideringsmetod tillämpas för alla joint operations av denna typ. Koncernen har inga joint ventures.

Klassificering av förvärv

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Utländsk valuta**Transaktioner i utländsk valuta**

Den funktionella valutan är euro som även utgör presentationsvaluta. Transaktioner i annan valuta än euro omräknas till euro enligt dagskurs. Monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro omräknas till balansdagens kurs. Omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen. Icke-monetära tillgångar och skulder omräknas till historisk kurs vid transaktionslösläget. Icke-monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro som redovisas till verkligt värde omräknas till kursen vid fastställandet av verkligt värde.

Omräkning av utländska dotterbolag

Tillgångar och skulder i utländska dotterföretag (verkligt värde justering vid konsolidering) omräknas till balansdagskurs. Resultaträkningen från utländska verksamheter omräknas till årets genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser redovisas som en egen del i eget kapital och ingår i övrigt totalresultat.

Närstående

Närstående utgörs av alla dotterbolag i en koncern, inklusive dess ledningspersoner och deras närmsta familjer, och varje part som har möjlighet att påverka, eller kan påverka bolaget och har äganderätten, kontrollen eller har gemensam kontroll över bolaget, eller någon part som har möjlighet att avsevärt påverka ledningen och/eller andra operativa strategier hos annan part i den mån detta kan resultera i att en marknadsmässig transaktion ej uppnås.

Verkligt värde värdering

Verkligt värde är det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en "normal" transaktion mellan marknadsaktörer vid tillfället då värdering görs. Värdering till verkligt värde är baserat på antagandet att den marknad som avses är den primära marknad som tillgången eller skulden handlas på. Om en sådan marknad inte finns ska i stället den mest förmånliga marknaden användas.

En annan förutsättning är att verkligt värde är marknadsbaserat och inte företagsbaserat, det vill säga de antaganden som används vid värdering ska vara de antaganden marknadsaktörerna skulle göra och inte det enskilda 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 tillänkta användningsområdet (highest and best use) som ska användas.

Koncernen använder värderingsmetoder 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 data.

Nivå 1

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

Nivå 2

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

Nivå 3

Icke observerbara data för tillgångar och skulder.

2023060811022

Finansiella Instrument**Derivatinstrument**

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

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering till verkligt värde redovisas direkt i resultaträkningen.

Verkligt värde på finansiella derivat är det uppskattade beloppet koncernen skulle erhålla eller betala för att avsluta det finansiella instrumentet på balansdagen, med hänsyn taget till aktuella räntor och kreditvärdigheten hos dess motparter. Det verkliga värdet är det noterade marknadspriset på balansdagen, dvs. nuvärdet av det noterade terminspriset.

Första redovisningstillfället och efterföljande värdering av finansiella instrument

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

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.

Hyresfordringar och övriga fordringar

Kortfristiga fordringar redovisas som kundfordringar och övriga fordringar. Kund- och övriga fordringar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för osäkra fordringar. Hyra och övriga fordringar redovisas till ursprungligt belopp. Avsättning görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna återkräva fordringar i sin helhet. Fordringar skrivs av när sannolikheten för återvinning bedöms vara avlägsen.

Räntobärande skulder

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

Leverantörsskulder och övriga skulder

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

Förutbetalda intäkter

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

Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av över lånets livslängd.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdesteget eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas vid förvärv till anskaffningskostnad inklusive förvärvskostnader. Efterföljande redovisning av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde. Värdering sker minst en gång om året av ett externt, oberoende värderingsföretag som har relevanta och erkända professionella kvalifikationer och erfarenhet av den geografiska belägenheten och typ av fastighet som värderingen avser. Verkligt värde baseras på marknadsvärde, vilket utgörs av det värde som en fastighet kan avyttras till på värderingsdagen mellan villiga och kunniga köpare och säljare på armångs avstånd utan tvång och under försiktig bedömning. Det verkliga värdet i den finansiella rapporteringen är reducerat för det bokförda värdet av hyresrabatter.

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

Värderingar beaktar, när så är tillämpligt, befintliga hyresgäster eller hyresgäster med skyldigheter enligt hyresavtal, eller som förväntas ta lösa i besiktning vid utnyttning 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, att samtliga uppsägningar har lämnats och inom rätt tid. Resultatpåverkan från värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas enligt beskrivning nedan.

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

Likvida medel

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

Spärrade medel

Likvida medel som är ej omedelbart tillgängliga tillgodohavanden.

Nedskrivningstest

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns en indikation på att en tillgång behöver skrivas ned. Om någon sådan indikation finns, eller när årliga nedskrivningsprovningar 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 provning 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.

IFRS 9 innehåller nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar. Avgörande för hur värdering ska ske baseras dels på företagets syfte med att inneha tillgången, dels det finansiella instrumentets kontraktens kassaflöde. Ändrade principer för reserveringar av kreditförluster införs, den tidigare modellen som baserades på inträffade förluster ersätts av en modell som tar sin utgångspunkt i förväntade kreditförluster (ECL-expected credit loss). Den finansiella tillgången innehåller i en affärsmodell vars syfte är att inneha finansiella tillgångar för att erhålla deras kontraktens kassaflöde. Denna kategori inkluderar kundfordringar samt andra fordringar. Dessa fordringar värderas generellt till verkligt värde vilket vanligtvis motsvarar priset vid 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 ny 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.

2023060811023

ECL-matris

För att beräkna ECL för kundfordringar använder koncernen vanligtvis ECL-analysmatrisen och det förenklade tillvägagångssättet som överensstämmer med IFRS 9 och beräknar därmed nedskrivningar som förväntad kreditförlust under livslängden. Beräkningen av ECL baseras på antagandet att hela portföljen av dotterbolag bedöms ha liknande kreditrisker samt liknande leasingavtal och kontroll av kreditförsäkring. Beräkningen är baserad på de historiska händelserna (procentsats) för en tidigare period (föregående år) och en analys av kreditförluster under perioden samt implementera bedömningen i den aktuella fordringsstrukturen.

Intäkter

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

IFRS 15 har ersatt samliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Modellen bygger på principen att intäkter ska redovisas när en vara eller tjänst har överförts till kund, d.v.s. när kunden erhållit kontroll över varan eller tjänsten, vilket kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna.

IFRS 15 började träda i kraft den 1 januari 2018. Standarden tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med den 1 januari 2018. Huvudregeln i IFRS 15 innebär att bolaget redovisar intäkter för att återspegla när intäkten uppfyller antagandet att leverera varor och tjänster till kunden.

Grundprincipen innebär en femstegsmodell för intäktsredovisning

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

Niam tillämpar huvudsakligen IFRS 15 inom nedanstående områden:

1. Driftkostnader som faktureras till hyresgästen
2. Försäljning av fastighet om avyttring sker före årets slut

Niams intäkter omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing, som inbegriper utdebiterad hyra inklusive prisindex och tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. Annan tilläggsdebitering avseende värme, kyla, sophantering, vatten m.m. omfattas av IFRS 15. Införandet av IFRS 15 innebär att koncernens intäkter delas upp i hyresintäkter och intäkter relaterade till driften. Enligt IFRS 15 är driftavräkningskostnader till hyresgäster att ses som icke hyresrelaterade intäkter och därför skall dessa redovisas under IFRS 15. Huvudregeln innebär att koncernen involverar en tredje part i processen av att tillhandahålla vissa tjänster till hyresgästerna och är därmed huvudsakligen ansvarig för att fullfölja löften att utföra de specifika tjänsterna och bär därmed risken vid dessa transaktioner. Koncernen är skyldig att betala tjänsteleverantören även om kunderna inte betalar i tid. Mot denna bakgrund anses koncernen kontrollera tjänsten innan den tillhandahålls till hyresgästen och följaktligen intar koncernen rollen som huvudman i alla dess kontrakt och rapporterar därmed intäkter brutto, vilket resulterar i att belopp som fakturerats till hyresgästerna redovisas som drifts- och övriga intäkter, samt avräkningsbara kostnader.

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

Intäkter redovisas i den mån det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla koncernen och intäkterna kan mätas på ett tillförlitligt sätt, oavsett när betalningen görs. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med tagen till avtalsenliga betalningsvillkor och exklusive skatter och avgifter. IFRS 15 är tillämplig vid försäljning av fastigheter i de fall då förvalningsfastigheten avyttras före årets slut.

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

Hyresintäkter

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

Policy för bortbokning

En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång tas bort från fondens konsoliderade balansräkning när rättigheterna att erhålla ett kassaflöde från tillgången inte längre föreligger.

Kostnader**Rörelsekostnader**

Rörelsekostnader redovisas när de uppstår.

Vidaredebitering på hyresgäst

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

Leasingavtal

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

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

Koncernen som leasetagare

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

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

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

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

Koncernen som leasagivare

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

Finansiell leasing

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

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

Operationell leasing

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

2023060811024

2023060811025

Skatter**Aktuell skatt**

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter

Företagsledningen har analyserat koncernens 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 för vilken det är rimligt att anta att det totala beloppet av icke redovisade skatt kommer att förändras väsentligt under de närmaste tolv månaderna.

Mervärdesskatt

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

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

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

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från handlingar 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 kreditinslüt 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 Radet för 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 anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I del fall bokfört värde överstiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag för juridiska personer

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

Finansiella instrument

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

Not 2 Hyresintäkter

Koncernen	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Bruttohyresintäkter	19 867	19 820
	19 867	19 820

Ett vägt genomsnitt av återstående hyresavtalsperioder utan avbrott för koncernen uppgår till 3,7 år.
Hyresintäkter påverkas av tillfälliga rabatter relaterade till covid-19 med 65 teur, statliga stöd uppgår till 33 teur.

Operationella leaseåtaganden - koncernen som leasegivare

Koncernen har ingått hyresavtal avseende fastighetsportföljerna, bestående av kontors- och detaljhandelsfastigheter. Dessa hyresavtal är ej uppsägningsbara och har återstående löptider upp till 18 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:

	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	9 416	16 946
1-5 år	22 153	44 283
Mer än 5 år	30 456	32 514
	62 025	93 744

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

Not 3 Fastighetskostnader

Koncernen	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Fastighetskötsel	-1 013	-1 038
Reparationer och underhåll	-812	-611
Försäkringspremier	-98	-95
Fastighetskatt	-1 192	-1 147
Driftkostnader	-2 375	-1 796
Fastighetsförvaltning	-379	-357
Säkerhet	-217	-249
Arrende	-2	-2
Servicearvode	-90	-101
Marknadsföring	-142	-137
Övriga fastighetsomkostnader	-295	-271
Fastighetskostnader	-6 615	-5 804

Not 4 Övriga kostnader

Koncernen	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Revisionskostnader	-290	-290
Konsult- och övriga kostnader	-589	-806
Uthyrningsarvode	-92	-39
Fastighetsadministration	-258	-275
Omkostnader för ej genomförda investeringar	-	-114
Övriga kostnader	-113	-11
	-1 342	-1 535

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

Revisionsuppdrag	-211	-208
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-33	-40
Skatterådgivning	-10	-27
Övriga tjänster	-36	-15
Totalt arvode	-290	-290

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

Moderbolaget	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Revisions- och konsultkostnader	-136	-440
	-136	-440

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

Revisionsuppdrag	-85	-75
Skatterådgivning	-31	-12
Totalt arvode	-116	-87

Not 5 Vinst/förlust vid försäljning av fastigheter/verksamheter

Koncernen	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Försäljningsintäkter - brutto	119 658	-
Bokfört värde sålda tillgångar	-126 200	-
Försäljningskostnader	-165	-
Vinst/förlust vid försäljning av förvaltningsfastigheter	-6 707	-

Not 6 Finansnetto

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter	109	16
Orealiserad värdeförändring swap	2 370	1 104
Kurseffekt på obligationslån	174	174
Finansiella intäkter	2 653	1 294
Räntekostnader	-2 714	-2 609
Räntekostnader koncernbolag	-5 317	-6 174
Valutakursförlust	-27	-14
Avskrivning aktiverade lånekostnader	-217	-114
Leasingräntor	-169	-218
Övriga finansiella kostnader	-43	-3
Finansiella kostnader	-8 486	-9 132
Finansnetto	-5 833	-7 838

Ränteintäkter och- kostnader avser tillfrån kreditinstitutioner och koncernbolag. Värdeförändring på ränteswap och räntekostnader härrör från finansiering av fastigheterna.

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Moderbolaget		
Ränteintäkter	2	-
Likvidationsresultat	11	-
Utdelning koncernbolag	10 587	-
Finansiella intäkter	10 600	-
Räntekostnader koncernbolag	-15	-
Bankkostnader	-1	-1
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-1 666	-300
Valutakursförlust	-25	-8
Finansiella kostnader	-1 707	-309
Finansnetto	8 893	-309

Not 7 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt innevarande år	-1 238	-1 206
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-6	-70
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott	-101	69
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-204	-66
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	-4 075	-4 342
Omvärdering av swap till verkligt värde	-449	-188
Redovisad skatt	-6 073	-5 803
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	18 214	18 927
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	-3 752	-3 899
Effekt av skattesats i andra länder	-200	-48
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-447	-992
Effekt av ej skattepliktig intäkt	-	3
Effekt av underskottsavdrag	-1	-1
Skatt hänförlig till tidigare år	-6	-107
Temporära skillnader som ej beaktats	-1 667	-761
Övrigt	-	2
	-6 073	-5 803

Skattesatsen i Sverige uppgick till 20,6% för både räkenskapsår 2022 och 2021. Skattesatsen i Finland uppgick till 20% för både räkenskapsår 2022 och 2021. Skattesatsen i Danmark uppgick till 22% för både räkenskapsåret 2022 och 2021.

Not 8 Förvaltningsfastigheter

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
Per 1 januari	361 282	353 025
Övertagna förvärvskostnader vid förvärv/fusion	-	-326
Investeringar	1 320	1 093
Försäljningar	-126 200	-
Orealiserade värdeförändringar	12 647	9 475
Leasing	-61	-96
Avyttring leasing och hyresrabatter	-3 959	-
Valutakursomräkning	-7 686	-1 889
Per 31 december	237 343	361 282

Hyresrabatter inkluderade i Hyresfordringar och andra kortfristiga fordringar har reducerat orealiserade värdeförändringar med 1 704 teur (2021: 2 530 teur) i samband med finansiell rapportering. Leasing är inkluderat i förvaltningsfastigheter med 0 teur (2021: 4 172 teur), leasingperiod varierar mellan 5 och 30 år.

Moderbolaget äger inga fastigheter.

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

Koncernen har per 31 december 2022 inga väsentliga åtaganden avseende pågående projekt i förvaltningsfastigheter.

Extern värdering

Verkligt värde har bestämts baserat på externa värderingar som utförts av antingen CBRE, JLL, Colliers eller Cushman & Wakefield per 31 december 2022. Värderarna är ackrediterade och oberoende värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

Värderingsmetod

Verkligt värde utgörs av det värdet till vilket en tillgång kan överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs i enlighet med internationella värderingsstandarder. Värderingsmetoden följer "The Practice Statements" och "Guidance Notes" i "the Appraisal and Valuation Manual" utgiven av "the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)". Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden (DCF) eller direkt kapitalisering (DC) och följer principerna i IFRS 13. Värdering av fastigheterna till verkligt värde baseras på det mest fördelaktiga nyttjandet av fastigheten.

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

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

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

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

2022	Faktisk hyra €/m ²	Uppskattat hyresvärde per m ²	Initial direktavkastning	Exit yield	Inflation	Långtids vakansgrad	Diskonterings-ränta
Kontor	113	111	5,5%	6,5%	2,0%	0,0%	8,5%
Handel	271	227	4,8%	4,5%	2,2%	2,8%	6,8%
Övrigt	238	197	5,8%	5,6%	2,2%	3,1%	6,8%

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

Värderingsprocessen

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

Rapporterna är baserade på både:

- information som tillhandahålls av företaget såsom aktuella hyror, villkor i hyresavtal, serviceavgifter, investeringar, etc. Denna information kommer från bolagets finansiella system och förvaltningsystem.

- antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna till exempel avkastning och diskonteringsränta. Dessa är baserade på deras professionella omdöme och marknadsobservationer.

Den information som ges till värderarna samt de antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna granskas av fastighetsförvaltningsavdelningen.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av det sannolika försäljningspriset på marknaden vid tidpunkten för värderingen. De betydande icke observerbara indata som används i värderingen till verkligt värde kategoriserade inom nivå 3 i verkligt värde hierarkin på företagens portföljer av förvaltningsfastigheter är främst uppskattat hyresvärde, hyrestillväxt, långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och direktavkastning. En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall om +/- 5-10% som ofta används i fastighetsvärderingar bör ses som en indikation på den osäkerhet som finns i sådana bedömningar och beräkningar. På en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För fondens del innebär ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värdeintervall av värdet av € +/- 12,0 miljoner vilket motsvarar € 227,1-251,0 miljoner.

2022

Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% Förändring i direktavkastning	+/- 5% förändring i marknadshyra
Kontor	-9,7/+11,3	+3,7/-3,8
Handel	-3,0/+3,7	+1,5/-1,5
Övrigt	-4,0/+4,8	+2,2/-2,2

2021

Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% Förändring i direktavkastning	+/- 5% förändring i marknadshyra
Kontor	-16,4/+19,5	+8,3/-8,3
Handel	-5,5/+6,6	+3,2/-3,2
Övrigt	-4,9/+5,9	+2,2/-2,2

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 9 Aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget				2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden				58 288	56 295
Likvidering				-18	-
Fusion				-	-11
Aktieägartillskott				3 122	2 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				61 392	58 288
Ingående nedskrivningar				-2 044	-1 748
Likvidering				13	
Fusion				-	4
Årets nedskrivningar				-1 666	-300
Utgående ackumulerade nedskrivningar				-3 697	-2 044
Bokfört värde				57 695	56 244
Dotterbolag				2022-12-31	2021-12-31
Org. nr.	Säte	Andelar		Bokfört värde	Bokfört värde
		Antal	Andelar		
Niam Core-Plus II Finland Office Holding AB	559099-8802	Stockholm	6 500 100%	5 102	5 083
Niam Core-Plus II Finland Retail Holding AB	559140-2739	Stockholm	500 100%	5 500	5 500
Niam Core-Plus II Denmark Holding AB	559097-0447	Stockholm	6 500 100%	21 503	21 503
Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB	559146-0588	Stockholm	500 100%	16 517	16 518
Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB	559112-6361	Stockholm	50 000 100%	9 068	7 630
Niam Core-Plus II Liljeholmen Holding AB	559129-5679	Stockholm	50 000 100%	-	5
Niam Core-Plus II Service AB	559070-4325	Stockholm	50 000 100%	5	5
				57 695	56 244

Not 10 Uppskjuten skatt

Koncernen			2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:				
Uppskjutna skatteskulder				
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde			12 305	11 122
Obeskattade reserver			358	177
Omvärdering av swap till verkligt värde			4	15
			12 667	11 314
Uppskjutna skattefordringar				
Omvärdering av swap till verkligt värde			-	139
Underskottsavdrag			-	288
			-	427

Totala underskottsavdrag för koncernen uppgår till 167 teur och finns tillgängliga enligt tabellen nedan för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Förfalldatum

	Aktiverad i balans-räkningen, 2022	Inte aktiverad i balans-räkningen, 2022	Aktiverad i balans-räkningen, 2021	Inte aktiverad i balans-räkningen, 2021
2024-12-31	-	132	-	143
2027-12-31	-	-	375	-
2029-12-31	-	-	230	275
2030-12-31	-	-	421	-
2031-12-31	-	-	416	-
Obestämd tid	-	35	-	2
TOTAL	-	167	1 442	420

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda driftskostnader	47	52
Förutbetalda försäkring	12	14
Upplupen intäkt	69	183
Övrigt	134	29
	<u>262</u>	<u>278</u>

Not 12 Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	170	474
Hyresrabatter	1 704	2 530
Kundfordringar	17	4
Momsfordringar	20	24
Skattefordringar	178	277
Övriga kortfristiga fordringar	290	45
	<u>2 379</u>	<u>3 354</u>

	2022-12-31	2021-12-31
Osäkra hyresfordringar - förändring under året		
Osäkra hyresfordringar vid årets början	--	-18
Insamlade krav	-	-2
Fastställda förluster	-	20
Summa osäkra hyresfordringar	<u>--</u>	<u>-</u>

Hyresfordringar, netto

	2022-12-31	2021-12-31
Antal dagar sedan fakturan utfärdades:		
- - 30 dagar	142	292
- 31 - 60 dagar	-	14
- 61 - 90 dagar	2	4
- 91 - dagar	26	164
	<u>170</u>	<u>474</u>

Koncernen redovisar en kundförlust när information om kundförlusten erhålls internt eller om den erhålls från externa källor som indikerar att gäldenären troligtvis inte kommer att betala sina borgenärer. En kostnad för en befarad eller konstaterad kundförlust värderas till det bokförda värdet av en kundfordran exklusive moms som med rimlig säkerhet inte bedöms inflyta. Historiskt sett har koncernens kreditförluster bakåt i tiden (år 2016-2021) inte varit omfattande och därför har koncernen valt att inte använda sig av ECL-matrisen för att beräkna förväntade kreditförluster.

Not 13 Kassa och bank

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	4 177	5 123
	<u>4 177</u>	<u>5 123</u>

Ränta erhålls på bankmedel utifrån en rörlig avistaräntesats. Verkligt värde på bankmedel uppgår till 4 177 i koncernen och till 268 i moderbolaget. Förutom likvida medel finns outnyttjade beviljade lånelöften om € 4 miljoner, varav inget har nyttjats per den 31 december 2022.

Not 14 Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	53 801 974
Erhållna aktieägartillskott	1 666 116
Periodens resultat	<u>8 909 531</u>
EUR	64 377 621

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Återbetalning av aktieägartillskott	9 311 484
I ny räkning överförs	<u>55 066 137</u>
EUR	64 377 621

Not 15 Räntebärande skulder

<i>Koncernen</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	97 199	162 422
Långfristiga räntebärande skulder, koncern	29 403	83 551
	<u>126 602</u>	<u>245 973</u>
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	906	4 041
	<u>906</u>	<u>4 041</u>

Specifikation av långfristiga skulder till kreditinstitut

Koncernen	Effektiv räntesats %	Förfallodag	2022-12-31	
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut				
Banklån med säkerhet				
Banklån med säkerhet	0,7%	2024	11 876	
Banklån med säkerhet	1,0%	2038	4 536	
Banklån med säkerhet	1,5%	2024	10 837	
Banklån med säkerhet	1,0%	2028	25 316	
Banklån med säkerhet	1,4%	2029	7 598	
Banklån med säkerhet	4,4%	2027	37 264	
				97 427
Kortsiktiga räntebärande skulder till kreditinstitut				
Banklån med säkerhet	0,7%	2023	379	
Banklån med säkerhet	1,5%	2023	279	
Banklån med säkerhet	1,0%	2023	171	
Banklån med säkerhet	1,0%	2023	77	
				906
Totala räntebärande lån och skulder efter avdrag för aktiverade upplåningskostnader				98 333
Aktiverade upplåningskostnader				-228
Totala räntebärande lån och skulder, brutto				98 105
Aktiverade upplåningskostnader				
Anskaffningsvärde				570
Ackumulerade avskrivningar				-342
				228

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter	2021	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande					2022
			Avyttring	Omklassi- ficering	Valutakurs- förändringar	Verkligt värde förändringar	Avskrivningar	
Koncern								
Långfristig skuld	163 142	-6 384	-55 253	-906	-3 172	-	-	97 427
Kortfristig skuld	4 041	-4 041	-	906	-	-	-	906
Aktiverade upplåningskostnader	-720	-	136	-	14	-	342	-228
Totala skulder från finansiella aktiviteter	166 463	-10 425	-55 117	-	-3 158	-	342	98 105

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter	2020	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande					2021
			Förvärv	Omklassi- ficering	Valutakurs- förändringar	Verkligt värde förändringar	Avskrivningar	
Koncern								
Långfristig skuld	168 048	-902	-	-4 041	37	-	-	163 142
Kortfristig skuld	347	-347	-	4 041	-	-	-	4 041
Aktiverade upplåningskostnader	-838	-	-	-	4	-	114	-720
Totala skulder från finansiella aktiviteter	167 557	-1 249	-	-	41	-	114	166 463

Lånekonventioner

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

Ställda säkerheter

Per 31 december 2022 fanns det fastighetsinteckningar som säkerhet för banklån € 101 799.

Not 16 Risk och exponering

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

Capital Management

Koncernen förvaltar kapital för att säkerställa att verksamheten kommer att kunna fortsätta enligt fortlevnadsprincipen och samtidigt maximera avkastningen till ägarna. Ledningen följer i tillämpliga fall koncernens belåningsgrad löpande, vilken beräknas på antingen bolags- eller portföljnivå för att se till att belåningsgraden håller sig inom dess kvantitativa bankkovenanter. Per den 31 december 2022 bröt inte koncernen mot något av sina lånevillkor. Koncernen har inte heller brutit i någon annan av sina skyldigheter enligt sina låneavtal. Koncernen följer regelbundet efterlevnaden av lagar och förordningar beträffande kapitalskydd. Under den period som omfattas av denna koncernredovisning har bolaget uppfyllt samtliga externa kapitalkrav.

Valutaexponering

Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. I enlighet med Niams policy sker säkring av nettotillgångar i investeringarna i lokal valuta mot Euro i förvärs- 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.

Kreditrisken definieras som en väsentlig ökning av sannolikheten för en betalningsinställelse sedan första redovisningstillfället. Fonden är exponerad för risken för kreditförluster som kan uppstå till följd av att en motpart inte kan fullfölja sina avtalsåtaganden. För att minimera risken för kreditförluster övervakas regelbundet kreditvärdigheten hos fondens alla motparter genom granskning av deras kreditvärdighet, finansiella rapporter samt pressmeddelanden. Enligt standarden kan ett företag använda olika metoder för att bedöma om kreditrisken har ökat väsentligt (förutsatt att metoden är förenlig med kraven i IFRS 9). För fonden, dem fordringar som kan vara föremål för kreditförluster består av kundfordringar och andra kortfristiga fordringar. Per 31 december 2022 finns det inte en stor risk för förlust för dessa fordringar. Inga fordringar ska skrivas av och inga fordringar har skrivits av under perioden. Alla kundfordringar förväntas erhållas inom ett tre månaders intervall eller mindre. Eftersom för fonden är det bara dessa fordringar som skall redovisas under IFRS 9, har fonden valt att använda det förenklade tillvägagångssättet, dock med bakgrund av ej omfattande kundförluster under den senaste tre åren, har man beslutat att inte använda matrisanalysen för ECL-beräkningen.

Likviditetsrisk

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

Likviditetstabell

Per 31 december 2022	Vid begäran	<3 månader	3-12 månader	1-5 år	5 år	Totalt
Räntebärande skulder	–	205	701	67 550	29 877	98 333
Räntebärande skulder till koncernföretag	–	–	–	–	29 403	29 403
Ränteskulder	–	662	2 001	6 158	342	9 164
Ränteskulder till koncernföretag	–	522	1 567	8 309	423	10 821
Skatteskuld	–	–	877	–	–	877
Erhållna hyresdepositioner	2 702	–	–	–	–	2 702
Leverantörsskulder och övriga skulder	311	1 464	321	–	–	2 096
	3 013	2 853	5 466	82 017	60 045	153 395
Per 31 december 2021	Vid begäran	<3 månader	3-12 månader	1-5 år	5 år	Totalt
Räntebärande skulder	–	93	3 948	81 959	81 183	167 183
Räntebärande skulder till koncernföretag	–	–	–	–	90 170	90 170
Ränteskulder	–	632	1 847	6 214	1 393	10 086
Ränteskulder till koncernföretag	–	1 462	4 387	23 394	8 943	38 186
Skatteskuld	–	198	173	–	–	371
Erhållna hyresdepositioner	2 485	–	–	77	–	2 562
Leverantörsskulder och övriga skulder	176	2 786	–	254	–	3 216
	2 661	5 171	10 355	111 898	181 689	311 774

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för koncernen är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

Ränterisk

I tabellen nedan anges det redovisade värdet, efter löptid, av koncernens finansiella instrument som är exponerade för ränterisk.

Per 31 december 2022

Fast ränta	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Över 5 år	Totalt
Banklån	27 522	57 763	–	189	2 389	–	87 863

Rörlig ränta

Banklån	–	–	–	–	2 872	7 598	10 470
---------	---	---	---	---	-------	-------	--------

Räntexponering

Per den 31 december 2022 hade Niam Core-Plus II Holding AB en försumbar räntexponering.

Marknadsrisk

Koncernen är verksam inom fastighetsmarknaden och därmed utsatt för dess branschspecifika risker. Avkastningen från fastigheter är i huvudsak beroende på intäkternas storlek och den värdeförändring som fastigheterna genererar tillsammans med de kostnader som uppstår. Om fastigheternas intäkter inte överstiger operationella kostnader och kapitalkostnader kan koncernens resultat påverkas negativt. Resultatet kan påverkas negativt av det allmänna ekonomiska klimatet, lokala villkor såsom överutbud av fastigheter eller en minskad efterfrågan på fastigheter i de marknader där koncernen är verksam, fastigheternas attraktivitet för hyresgäster, kvaliteten i förvaltningen, konkurrens från andra tillgängliga fastigheter och ökande rörelsekostnader (inklusive fastighetsskatt). I tillägg till detta kan fastigheternas lönsamhet påverkas negativt ifall ett stort antal hyresgäster får betalningssvårigheter eller att fastigheterna inte kan hyras ut på fördelaktiga villkor. Vissa betydande kostnader förenade med varje investering i fastigheter (t ex kostnader för extern finansiering, fastighetsskatt och underhållskostnader) påverkas normalt sett inte när hyresintäkterna minskar. Fastighetsmarknadsrisken hanteras genom strategisk allokering av tillgångar och effektiv portfölj- och fastighetsförvaltning. Se vidare not 7 för känslighetsanalys.

Operativ risk

Operativa risker definieras som risken att fondförvaltaren förlorar nyckelpersoner samt alla risker i samband med fondförvaltarens verksamheten. Koncernen ingår i fonden Niam Nordic Core-Plus II SICAV-FIS SCS som har utsett Niam AB till AIF-förvaltare. I Niam AB finns lämpliga system för att behålla medarbetare inom företaget. Ett ledningssystem (certifierat enligt ISO 9001:2008 och 14001:2004) är implementerat för att dokumentera affärsprocesser och för att 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.

Not 17 Finansiella instrument

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

	Bokfört värde		Verkligt värde	
	2022	2021	2022	2021
Finansiella tillgångar				
<i>Fordringar och likvida medel</i>				
Likvida medel	4 177	5 123	4 177	5 123
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	9 493	–	9 493	–
Derivat	17	75	17	75
Hysesfordringar och övriga fordringar	2 379	3 354	2 379	3 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	262	278	262	278
Finansiella skulder				
<i>Lån och övriga skulder</i>				
Koncerninterna lån, fast ränta	-29 403	-83 551	-29 403	-83 551
Externa lån, rörlig ränta	-10 470	-14 094	-10 470	-14 094
Externa lån, fast ränta	-87 863	-153 089	-86 534	-153 326
Derivat	–	-819	–	-819
Övriga skulder	-5 669	-6 147	-5 669	-6 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-605	-652	-605	-652
<i>Verkligt värde i resultaträkningen</i>				
Ränteswap	2 370	1 104	2 370	1 104

Derivat

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning för derivat

Under året uppgick transaktioner i derivat till följande:

Typ av derivat	Nominella belopp		Redovisad vinst/förlust för derivat
Ränteswap	34 392	Finansiell intäkt	2 370
Total	34 392		2 370

Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar kapitaliserade lånekostnader på €0,228. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Ledningen bedömer att kassa och banktillgodhavanden, hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder uppgår till sina bokförda värden, till följd av de korta förfallotiderna för dessa instrument

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

Låneskulder till fast räntesats

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

För verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter, se not 7

Not 18 Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	293	506
Skatteskulder	877	370
Mervärdesskatteskulder	436	605
Fastighetsskatteskuld	436	581
Förskott från hyresgäster	2 702	2 562
Övriga kortfristiga skulder	303	297
	5 047	4 921

Förskott från hyresgäster kommer från den danska fastigheten. Förfallotidpunkten framgår av likviditetstabellen i not 15

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	605	652
Upplupna driftskostnader	–	300
Upplupna kostnader i samband med förvärv	–	352
Upplupna konsultkostnader	42	150
Övriga upplupna kostnader	580	424
	1 227	1 878
Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	2	29
	2	29

2023060811034

Not 20 Närståendetransaktioner

Koncernens finansiella rapporter omfattar Niam Core-Plus II Holding AB och dotterbolag enligt nedanstående tabell.

Namn	Land	Ägarandel %	
		2022	2021
Niam Core-Plus II Service AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Finland Office Holding AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Aviabulevardi I AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Aviabulevardi I Oy	Finland	–	100
Kiinteistö Oy Vantaan Aviabulevardi I	Finland	–	100
Niam Core-Plus II Aviabulevardi II AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Aviabulevardi II Oy	Finland	–	100
Kiinteistö Oy Vantaan Aviabulevardi II	Finland	–	100
Niam Core-Plus II Finland Retail Holding AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Suurpelto AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Suurpelto Oy	Finland	–	100
Kiinteistö Oy Suurpellon Keskus 1	Finland	–	100
Niam Core-Plus II Laajasalo AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Laajasalo Oy	Finland	–	100
Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus	Finland	–	100
Niam Core-Plus II Denmark Holding AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Denmark 1 ApS	Danmark	100	100
Niam Core-Plus II Denmark 2 ApS	Danmark	100	100
A/S Rådhusparken	Danmark	100	100
Ejendomsselskabet Havneparken 1, Vejle ApS	Danmark	100	100
Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB	Sverige	100	100
Kolding Company Park ApS	Danmark	100	100
Ejendomsselskabet Company House II A/S	Danmark	100	100
Ejendomsselskabet Company House A/S	Danmark	100	100
Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Diamant AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Natrium AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Ljusbrun AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Liljeholmen Holding AB	Sverige	–	100
Niam Core-Plus II Liljeholmen AB	Sverige	–	100

Transaktioner med närstående

Newsec Asset Management OY är ett närstående bolag till Niam AB och Niam AB är ägare till Niam Lux Management II S.å r.l. - förvaltningsföretaget i Niam Core-Plus II fonden där Niam Core-Plus II Holding AB ingår. Under 2022 har koncernen köpt tjänster från Newsec Asset Management OY för 161 Teur (2021: 136 Teur). Niam Fund Services AB är närstående bolag till Niam AB och under 2022 har de tillhandahållit tjänster för 481 Teur (2021: 324 Teur)

	Niam AB koncernen		Övriga närstående	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder	–	–	–	–
Kostnader	481	324	161	136

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	101 799	190 300
Aktier i dotterbolag	110 941	85 428
	<u>212 740</u>	<u>275 728</u>
Moderbolaget		
Aktier i dotterbolag	57 695	56 244
	<u>57 695</u>	<u>56 244</u>

Not 22 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen	Inga	Inga
Moderbolaget	Inga	Inga

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

47DAF29F547047C...
Victor Wettergren
Ordförande

DocuSigned by:

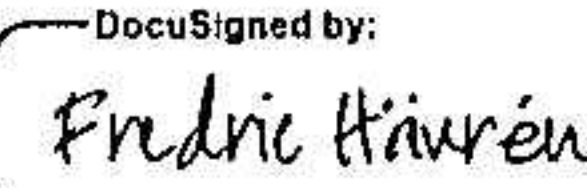
A8755C04AA9E488
Veronica Vidlund

DocuSigned by:

0C13E1B1871C482...
Marie Mattiasson

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79593843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Niam Core-Plus II Holding AB för år 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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 revisionsssed 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam Core-Plus II Holding AB för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



**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:

A7F36D79583843D
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023060811039

Certificate Of Completion

Envelope Id: 8BABA9D3439146A79A1FD342588F511B Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: 22 RB Niam Core- Plus II Holding.pdf, ÅR Niam C-P II Holding AB 2022_fin...
Source Envelope:
Document Pages: 28 Signatures: 5 Envelope Originator:
Certificate Pages: 6 Initials: 0 Lovisa Nordsten
AutoNav: Enabled Stureplan 3, Box 7693
Envelopeld Stamping: Enabled Stockholm, Stockholm 103 95
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna lovisa.nordsten@niam.com
IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original Holder: Lovisa Nordsten Location: DocuSign
5/5/2023 3:29:35 P M lovisa.nordsten@niam.com

Signer Events

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

Signature

Completed
Using IP Address: 83.140.26.192

Timestamp

Sent: 5/5/2023 3:36:21 PM
Viewed: 5/5/2023 3:39:27 P M
Signed: 5/5/2023 3:46:08 P M

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/5/2023 3:39:27 P M
ID: 4090c498-69d4-4255- 81da-709142dd591b

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

DocuSigned by:
Marie Mattiasson
0C13E1B1871C462...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.24.148.55

Sent: 5/5/2023 3:46:10 PM
Viewed: 5/5/2023 5:05:53 P M
Signed: 5/5/2023 5:06:05 P M

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: 484ee434-3b70- 5175-bbeb-067dd0064c 4a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/5/2023 5:05:37 P M

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:
Veronica Vidlund
A8755C04AA9E488 ...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 5/5/2023 3:46:10 PM
Viewed: 5/5/2023 4:21:08 P M
Signed: 5/5/2023 4:21:35 P M

Authentication Details

2023060811040

Signer Events

Signature

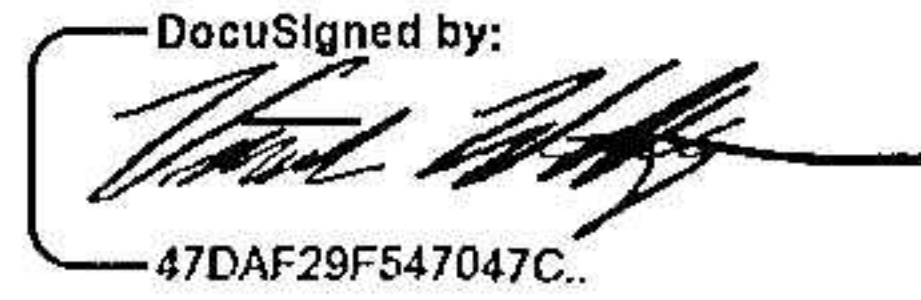
Timestamp

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: c5c6025d-ed89-5d9b-835a-e63b215929eb
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/5/2023 4:20:56 P M

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)



Sent: 5/5/2023 3:46:11 PM
Viewed: 5/5/2023 4:02:36 P M
Signed: 5/5/2023 4:02:45 P M

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 92.35.69.42

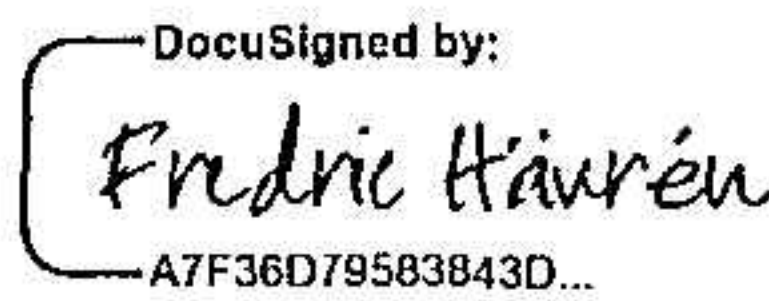
Authentication Details

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: 276bc758-e209-5a9c-937e-ae4e34c7801
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/5/2023 4:02:23 P M

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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



Sent: 5/5/2023 5:06:08 PM
Viewed: 5/5/2023 7:52:46 P M
Signed: 5/5/2023 7:52:55 P M

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

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 45e76494-dbb7-577f-a53a-8023dad7535b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/5/2023 7:52:32 P M

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/16/2023 4:10:54 P M
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

2023060811041

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/5/2023 3:36:21 P M
Certified Delivered	Security Checked	5/5/2023 7:52:46 P M
Signing Complete	Security Checked	5/5/2023 7:52:55 P M
Completed	Security Checked	5/5/2023 7:52:55 P M
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		