

Årsredovisning
för
Niam Real Estate AB
559494-6450

Räkenskapsåret
2024-08-28 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-06.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Mathias Pedersen, Styrelseledamot
2026-05-06

Styrelsen och verkställande direktören för Niam Real Estate AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-08-28 - 2025-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall bedriva fastighets- och byggkonsultativ verksamhet samt äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har den första kapitalresningen till Niam-Core Plus IV avslutats.

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes vid årsskiftet till 100 procent av Niam AB, 556339-0789 och ingår i den koncern som har Niam Group AB, 556713-9067, som moderbolag. Båda bolagen har säte i Stockholm. Niam AB ingår i en koncern med moderföretaget Niam Group AB som upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25
	(17 mån)
Nettoomsättning	325 767
Resultat efter finansiella poster	25 669
Balansomslutning	101 695
Soliditet (%)	19
Medelantalet anställda	47

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	14 671 674
disponeras så att	
utdelning (25 000*560 kr/aktie)	14 000 000
i ny räkning överföres	671 674
	14 671 674

Styrelsens förslag till beslut om vinstutdelning på årsstämma

Enligt förslag till årsredovisning för Niam Real Estate AB för räkenskapsåret som avslutas den 31 december 2025 uppgår disponibelt belopp enligt 17 kap 3 § 1 stycket aktiebolagslagen till 14 671 674 SEK. Mot bakgrund härav föreslår styrelsen årsstämman att fatta beslut om utdelning med sammanlagt 14 000 000 SEK, motsvarande 560 SEK per aktie, ska utbetalas vid en eller flera tillfällen efter styrelsens beslut, med beaktande av bolagets likviditet och ekonomiska ställning.

Yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 6 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret inte bedrivits på ett sådant sätt att storleken på egna kapitalet påverkats negativt. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2024-08-28 -2025-12-31 (17 mån)
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning		325 766 876
Övriga rörelseintäkter		227 118
		325 993 994
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		-176 945 507
Personalkostnader	2	-123 368 914
		-300 314 421
Rörelseresultat		25 679 573
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		369 947
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 587
		-10 640
Resultat efter finansiella poster		25 668 933
Bokslutsdispositioner	3	-7 125 781
Resultat före skatt		18 543 152
Skatt på årets resultat	4	-3 871 478
Årets resultat		14 671 674

Balansräkning **Not** **2025-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 5, 6 3 641 522

3 641 522

Summa anläggningstillgångar 3 641 522

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 81 978

Fordringar hos koncernföretag 7 84 826 775

Aktuella skattefordringar 9 915 048

Övriga fordringar 1 646 972

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 1 583 148

98 053 921

Summa omsättningstillgångar 98 053 921

SUMMA TILLGÅNGAR 101 695 443

Balansräkning	Not	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		25 000
		25 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		14 671 674
		14 671 674
Summa eget kapital		14 696 674
Obeskattade reserver	8	6 000 000
Långfristiga skulder		
Övriga skulder		10 906 135
Summa långfristiga skulder		10 906 135
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		413 432
Skulder till koncernföretag		22 497 441
Aktuella skatteskulder		3 871 478
Övriga skulder		1 080 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		42 229 525
Summa kortfristiga skulder		70 092 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 695 443

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-08-28	0	0	0
Registrering av aktiekapital	25 000		25 000
Årets resultat		14 671 674	14 671 674
Utgående eget kapital 2025-12-31	25 000	14 671 674	14 696 674

Aktiekapitalet består av 25 000 st aktier med ett kvotvärde om 1 kr.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärde in inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Portföljförvaltningsbolagens avgifter klassificeras som tjänsteintäkter och utgör bolagets ersättning för den löpande portföljförvaltningen av fastighetsfonder.

Portföljförvaltningsavgiften fastställs med utgångspunkt i de förvaltningsavgifter som AIF-förvaltaren tar ut av fastighetsfonderna. Förvaltningsavgiften baseras på faktorer såsom fondens marknadsvärde, storlek, förvaltat kapital samt anskaffningsvärde.

Intäkterna redovisas i enlighet med K3, kapitel 23, och periodiseras över den tidsperiod då portföljförvaltningstjänsterna utförs. Avgifterna faktureras kvartalsvis.

Andra typer av intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Not 2 Medelantalet anställda

	2024-08-28	-2025-12-31
Medelantalet anställda		47

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024-08-28	-2025-12-31
Lämnade koncernbidrag	1 125 781	
Avsättning till periodiseringsfonder	6 000 000	
	7 125 781	

Not 4 Skatt på årets resultat

	2024-08-28	-2025-12-31
Aktuell skatt	3 871 478	
Skatt på årets resultat	3 871 478	

Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt 25 668 933

Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	5 287 800
Ej avdragsgilla kostnader	98 000
Ej skattepliktiga intäkter	-1 147
Räntekvittning	-45 265
Avsättning periodiseringsfond	-1 236 000
Lämnade koncernbidrag	-231 911
Redovisad skattekostnad	3 871 477

Not 5 Andelar i koncernföretag

2025-12-31

Förvärv	3 641 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 641 522
Utgående redovisat värde	3 641 522

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Bolagsnamn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde 2025
Niam Denmark A/S	100	100	600 206
Niam OY	100	100	47 269
Niam AS	100	100	144 047
Niam Project Development AB	100	100	2 850 000
			3 641 522

	Org.nr	Säte
Niam Denmark A/S	33 495 137	Köpenhamn
Niam OY	2129219-6	Helsingfors
Niam AS	991 478 361	Oslo
Niam Project Development AB	556783-9922	Stockholm

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

Bolaget ingår i Niam Group ABs koncernens cashpoolsystem. Saldot redovisas ej som likvida medel utan som kortfristiga fordringar hos koncernföretag. I posten fordringar koncernföretag ingår saldon om 84 215 594 kronor.

Not 8 Obeskattade reserver

2025-12-31

Periodiseringsfond 2025	6 000 000
	6 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen 2026-05-04

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Rikard Henriksson
Rikard Henriksson
VD och styrelseordförande
2026-05-04

Mathias Pedersen
Mathias Pedersen
Styrelseledamot
2026-05-05

Joakim Söderlund
Joakim Söderlund
Styrelseledamot
2026-05-04

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-05

Deloitte AB

Erik Larsson
Erik Larsson
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i Niam Real Estate AB, org.nr 559494-6450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam Real Estate AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam Real Estate ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Niam Real Estate AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm
2026-05-05
Deloitte AB

Erik Larsson
Erik Larsson
Auktoriserad revisor