

Årsredovisning för
Niam Nordic VIII AB
559342-2735

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Niam Nordic VIII AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2024-05-30



Henrik Gerdin
Styrelseordförande

2024060521504

Årsredovisning

Niam Nordic VIII AB

Org. nr. 559342-2735

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

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

2024060521505

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam Nordic VIII AB, 559342-2735, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Ägarförhållanden

Detta är bolagets andra verksamhetsår. Bolaget ägs till 98,2 % av Niam AB (556339-0789). Övriga aktieägare är Skruvtallen I AB, org.nr 559349-7190 (1,5%) samt Skruvtallen II AB, org.nr 559349-7281 (0,3%).

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 oktober 2021 och har sitt säte i Stockholm.

Niams uppfattning är att Rysslands invasion av Ukraina inte har någon direkt påverkan på den nordiska fastighetsmarknaden, inklusive innehav i Finland. 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.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Väsentliga händelser under året

Kronhusene

Den 1 juni ingicks ett joint venture avtal med ett danskt fastighetsutvecklingsbolag Milfon Holding Horsens A/S. Kronhusene ska utveckla och bygga bostäder.

Panorama

Den 30 juni förvärvades Panorama, en kontorsfastighet i Helsingør, Norge, bestående av 17 961 kvadratmeter.

Sweden Logistics Portfolio

Den 29 november förvärvades tre logistikfastigheter i Halmstad, Borås & Ljungby.

Kungsholmen Office Property

Den 1 december ingicks avtal att förvärva en kontorsfastighet i Stockholm. Tillträdet beräknas ske under första kvartalet 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 22 februari 2024 tillträdde en kontorsfastighet i Stockholm.

Den 2 februari 2024 ingicks ett avtal om förvärv av en fastighet i Helsingfors, Finland. Tillträde sker den 26 februari 2024.

Koncernens resultat och ställning

Översikt, Teur	2023	2021/2022
Hysesinfäkter	2 611	–
Totalresultat	4 720	-20
Balansomslutning	227 082	3 328
Förvaltningsfastigheter	189 203	–

Förslag till disposition av moderbolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, euro 5 782, disponeras enligt följande:

	Belopp i euro
Balanserat resultat	1 056 175
Årets resultat	4 725 516
	<u>5 781 691</u>
Balanseras i ny räkning	5 781 691
Summa	5 781 691

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

2024060521506

Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	2023	2021-10-22- 2022-12-31
Hysesintäkter	2	2 611	—
Vidaredebitering till hyresgäster	2	17	—
Fastighetskostnader	3	-3 254	—
Driftöverskott		-626	—
Övriga kostnader	4	-11 493	-3 298
Orealiserade värdeförändringar av fastigheter	10	10 946	—
Rörelseresultat		-1 174	-3 298
Finansiella intäkter	5	487	3 278
Finansiella kostnader	5	-2 510	—
Finansnetto		-2 023	3 278
Bokslutsdispositioner			
Erhållet/lämnat koncernbidrag	28	4 605	—
		4 605	—
Resultat före skatt		1 408	-20
Skatt på årets resultat	6	1 180	—
Årets resultat		2 587	-20
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 563	-20
Innehav utan bestämmande inflytande		24	—
Total		2 587	-20

Rapport över totalresultat

	2023	2021-10-22- 2022-12-31
Periodens resultat	2 587	-20
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens	2 133	—
Övrigt totalresultat	2 133	—
Periodens totalresultat	4 720	-20
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	4 696	-20
Innehav utan bestämmande inflytande	24	0
Total	4 720	-20

Balansräkning koncernen

per 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	7	4 535	–
Inventarier	9	238	–
Förvaltningsfastigheter	10	189 203	–
Finansiella tillgångar	22	5	3 278
Uppskjutna skattefordringar	13	1 934	–
Summa anläggningstillgångar		195 914	3 278
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 712	–
Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar	15	10 241	40
Kassa och bank	16	19 214	10
Summa omsättningstillgångar		31 168	50
SUMMA TILLGÅNGAR		227 082	3 328
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		3	3
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		5 734	-20
Innehav utan bestämmande inflytande		9 409	–
Summa eget kapital		15 147	-17
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17, 20	89 585	–
Leasingskulder	18	206	–
Kapitalandelslån	21	102 643	–
Övriga långfristiga skulder		137	–
Uppskjuten skatteskuld	13	1 438	–
Summa långfristiga skulder		194 008	–
Kortfristiga skulder			
Derivat	22	1 097	–
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	19	14 338	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 492	3 298
Summa kortfristiga skulder		17 927	3 345
Summa skulder		211 935	3 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		227 082	3 328

2024060521507

2024060521508

Förändring av eget kapital, koncernen

<i>Teur</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- omräknings- reserv	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	3	0	0	0	0	3
Årets resultat				-20	-	-20
Årets totalresultat	0	0	0	-20	0	-20
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Tillskjutet från andelsägare						-
Omräkningsdifferens					-	-
Eget kapital 2022-12-31	3	0	0	-20	0	-17
Eget kapital 2022-12-31	3	0	0	-20	0	-17
Årets resultat				2 563	24	2 587
Övrigt totalresultat			2 133			2 133
Årets totalresultat	0	0	2 133	2 563	24	4 720
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Tillskjutet från aktieägare		1 058				1 058
Tillskjutet från innehav utan bestämmande inflytande					9 384	9 384
Omräkningsdifferens						-
Eget kapital 2023-12-31	3	1 058	2 133	2 543	9 409	15 147

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 408	-3 298
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivning inventarier	9	52	-
Avskrivning låneuppläggningsavgifter	5	27	-
Resultat från omvärdering av fastigheter	10	-10 946	-
Avsättningar för räntefinansieringsintäkt	5	-1	-
Avsättningar för räntefinansieringskostnad	5	1 398	-
Resultat från omvärdering av derivat	5	1 080	-
Kursvinster/förluster	5	-71	-
Övriga ej kassaflödesgenererande poster		-8 386	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-15 440	-3 298
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga fordringar		-8 613	-40
Förändring kortfristiga skulder		9 533	3 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		-14 520	7
Betalda räntor			
		-556	-
Erhållna räntor			
		-74	-
Betald skatt			
		-4	-
Kassaflödet från den löpande verksamheten		-15 153	7
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag med avdrag för likvida medel	8	-21 520	-
Förvärv inventarier	9	-309	-
Förvärv fastigheter och investeringar	10	-147 016	-
Förvärv finansiella tillgångar	22	31	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-168 813	-
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott		1 058	3
Erhållet aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		9 384	-
Upptagna lån		193 096	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		203 539	3
Årets kassaflöde		19 572	10
Likvida medel vid årets början	16	10	-
Kursdifferens likvida medel		-368	-
Likvida medel vid årets slut	16	19 214	10

2024060521510

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Övriga kostnader	4	-10 772	-3 279
Rörelseresultat		-10 772	-3 279
Finansiella intäkter	5	10 762	3 278
Finansiella kostnader	5	-1	-
Finansnetto		10 761	3 278
Bokslutsdispositioner			
Erhållet/lämnat koncernbidrag	28	4 737	-
Resultat före skatt		4 726	-1
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		4 726	-1

Rapport över totalresultat

Periodens resultat	4 726	-1
Övrigt totalresultat	-	-
Totalt övrigt totalresultat	-	-
Periodens totalresultat	4 726	-1

Balansräkning moderbolaget

per 31 december

Teur	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	11	107 533	10
Finansiella tillgångar			3 278
Summa anläggningstillgångar		107 533	3 288
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	12	136	–
Övriga fordringar		4 617	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 616	–
Kassa och bank	16	1 759	3
Summa omsättningstillgångar		8 128	3
SUMMA TILLGÅNGAR		115 661	3 291
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		3	3
Balanserat resultat		-1	–
Erhållet aktieägartillskott		1 057	–
Årets resultat		4 726	-1
Summa eget kapital		5 785	2
Skulder			
Långfristiga skulder			
Kapitalandelslån	21	102 643	–
Summa långfristiga skulder		102 643	–
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	19	1 870	–
Skulder till koncernföretag		128	3
Övriga kortfristiga skulder	19	3 449	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 787	3 279
Summa kortfristiga skulder		7 234	3 289
Summa skulder		109 877	3 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 661	3 291

2024060521511

Förändring av eget kapital, moderbolaget

<i>Teur</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	0	0	0	0
Aktieägartillskott	3		-1	2
Årets resultat			-	-
Eget kapital 2022-12-31	3	-	-1	2
Aktieägartillskott		1 057		1 057
Årets resultat			4 726	4 726
Eget kapital 2023-12-31	3	1 057	4 725	5 785

2024060521512

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 726	-3 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avsättningar för räntefinansieringskostnader	5	1	-
Kursvinster/förluster	5	-93	-
Övriga ej kassaflödesgenererande poster		-13 923	
Erhållen ränta		25	
Erlagd ränta		-	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-9 264	-3 279
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 086	
Förändring av kortfristiga skulder		4 005	3 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		-8 345	7
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott	11	-97 217	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-97 217	-7
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital från andelsägare		1 059	3
Upptagna lån		106 262	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		107 321	3
Årets kassaflöde		1 759	3
Likvida medel vid årets början	16	3	-
Kursdifferens likvida medel		-3	
Likvida medel vid årets slut	16	1 759	3

2024060521513

2024060521514

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i Teur om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Detta är bolagets andra verksamhetsår. Bolaget ägs till 98,2 % av Niam AB (556339-0789).

Övriga aktieägare är Skruvtallen I AB, org.nr 559349-7190 (1,5%) samt Skruvtallen II AB, org.nr 559349-7281 (0,3%).

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

Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade 31 december 2023 inkluderar moderbolaget

Niam Nordic VIII 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. De finansiella rapporterna är redovisade i euro för koncernen och i svenska kronor för moderbolaget och alla värden är avrundade till närmaste tusental om inget annat anges.

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

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

Klassificering

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

Fortlevnadsprincip

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

I början av året sågs en tydlig nedåtgående tendens på den nordiska fastighetsmarknaden, som under sommaren saktade av. År 2023 var genomsnittligt svagare än tidigare år, men det andra halvåret visade tecken på förbättring. Nordic Real Estate Index visar en tydlig uppgång under Q4 2023, vilket tolkas som att marknaden återhämtar sig. Inflationen vände nedåt under sista kvartalet i 2023 och centralbankerna i Norden har positiva förväntningar på 2024, med prognoser som tyder på lägre räntor.

Hyresmarknaden är fortfarande stabil och fortsätter visa en positiv utveckling, drivet av betydande indexuppräknning av hyror och låg hyresvakans. Fastigheter i attraktiva områden och med kundorienterade lösningar visar på låg andel vakanser och fortsatt höga hyresintäkter. Många företag har infört hybridarbete och Niam följer utvecklingen inom kommersiella fastigheter noga och är beredd att vidta åtgärder om hyresgästfördelningen skulle förändras.

I köp- och försäljningssituationer finns fortfarande en diskrepans mellan säljare och köpare, men även tecken på att säljare visar större acceptans för de nya lägre priserna. Fastigheter av hög kvalitet i strategiskt viktiga områden fortsätter locka investerare, vilket visar att köpare är selektiva med var de lägger sina pengar.

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

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

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

2024060521515

Förvaltningsfastigheter

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) alternativt Equivalent yield method, vilken överensstämmer med IFRS 13 *Värdering till verkligt värde*. Värdering av fastigheterna till verkligt värde baseras på det mest fördelaktiga nyttjandet av fastigheten.

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 obeserverbara faktorer för tillgångar eller skulder.

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

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

Ingen fastighet används för koncernens eget nyttjande.

Operationella leasingåtaganden - Koncernen som leasegivare

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

Skatt

Osäkerhet föreligger avseende tolkning av komplexa skatteregler, förändringar i skattelagar och värdet och tidsfaktorn i framtida beskattningsbar inkomst. Avsättningar baseras på realistiska bedömningar av potentiella skattekonsekvenser i respektive land där koncernen bedriver verksamhet. 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 redovisningsprinciper och tolkningar som har tillämpats från och med 2023

Följande IFRS-standarder, som träder i kraft den 1 januari 2023, har noterats och beaktats

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

Ändringar i IAS 1 och IFRS Practice Statement 2 - Upplysningar om redovisningsprinciper

Ändringar i IAS 12 - Uppskjuten skatt hänförlig till tillgångar och skulder som härrör från en enskild transaktion

b) har ingen väsentlig inverkan på fondens finansiella rapporter:

IFRS 17 - Försäkringsavtal

Ändringar i IAS 8 - Definition av uppskattningar för redovisningsändamål

IFRS-standarder som träder i kraft 2024

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

a) ha väsentlig påverkan på fondens finansiella rapporter:

Ändringar i IAS 1 - Långfristiga skulder med kovenanter

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

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

Ändringar i IFRS 16 - Leasingskuld vid försäljning och leaseback

Ändringar i IAS 7 och IFRS 7 - Leverantörsfinansiering

2024060521516

Utformning av finansiella rapporter och upplysningar om redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper och annan information som presenteras i årsredovisningen, har bedömts vara relevanta och materiella för användarna.

Följande har tagits i beaktande vid bedömningen om informationen är relevant och materiell:

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

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder som härrör från en enda transaktion

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

Övriga nya standarder, ändringar eller tolkningar

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Niam Nordic VII AB:s resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar räkenskaperna för moderbolaget och dess dotterbolag per den 31 december 2023. Kontroll uppnås när koncernen är exponerad för eller har rättigheter till rörlig avkastning ifrån investeringsobjektet och har förmågan att påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Dotterbolag

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

Innehav utan bestämmande inflytande

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Klassificering av förvärv

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

Utländsk valuta**Transaktioner i utländsk valuta**

Den funktionella valutan är euro som även utgör presentationsvaluta.

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

Omräkning av utländska dotterbolag

Tillgångar och skulder i utländska dotterföretag omräknas till balansdagskurs. Resultaträkningen från utländska verksamheter omräknas till årets genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser redovisas som en egen del i eget kapital och ingår i övrigt totalresultat.

Närstående

Närstående utgörs av alla dotterbolag i en koncern, inklusive dess ledningspersoner och deras närmaste 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.

2024060521517

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

Nivå 1

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

Nivå 2

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

Nivå 3

Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Finansiella instrument**Derivatinstrument**

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

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

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

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

Första redovisningstillfället och efterföljande värdering av finansiella instrument

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

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.

Finansiella tillgångar

Övriga finansiella tillgångar redovisas som finansiell tillgång till verkligt värde. Övriga finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när koncernen inte längre kontrollerar rättigheterna vilket normalt sker när tillgången avyttras.

Hyresfordringar och övriga fordringar

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

Räntebärande skulder

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

Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av över lånets livslängd.

2024060521518

Kapitalandelslån

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

Leverantörsskulder och övriga skulder

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

Förutbetalda intäkter

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

Förvaltningsfastigheter

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

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.

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

Resultatpåverkan från värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

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

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

Inventarier

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

- inventarier 5 år

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

Likvida medel

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

Spärrade medel

Likvida medel som är ej omedelbart tillgängliga tillgodohavanden.

2024060521519

Nedskrivningstest icke finansiella tillgångar

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

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

Nedskrivningstest finansiella tillgångar

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

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

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

ECL-matris

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

Utöver ECL-analysen betraktar koncernen en finansiell tillgång som osäker när fordran är förfallen 90 dagar eller mer. I vissa fall kan koncernen även betrakta en finansiell tillgång som osäker om intern eller extern information indikerar att det är osannolikt att koncernen kommer att erhålla betalning fullt ut. En finansiell tillgång skrivs ned när det inte finns någon rimlig förväntan att erhålla betalning. För mer information om nedskrivningar, se not 12.

Avsättningar

En avsättning redovisas om koncernen har en förpliktelse till följd av en tidigare affärshändelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av förpliktelsen kan göras.

Avsättningar görs utifrån den bästa uppskattning av de utgifter som krävs för att reglera förpliktelsen. Om materiellt redovisas avsättningen till diskonterat nuvärde av förväntade betalningar.

2024060521520

Intäkter

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

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

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

Koncernens intäkter består till huvudsakligen av:

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

För Niam är bedömningen att IFRS 15 huvudsakligen är tillämplig för serviceavgifter som faktureras till hyresgästen (Principal vs Agent) och för försäljning av fastigheter.

Niams intäkter omfattas till övervägande del av IFRS 16 Hyresavtal, som inbegriper utdebiterad hyra inklusive prisindex och tilläggsdebitering för investeringar. Annan tilläggsdebitering avseende värme, kyla, sophantering, vatten m.m. omfattas av IFRS 15.

Införandet av IFRS 15 innebär att koncernens intäkter delas upp i hyresintäkter och intäkter relaterade till driften. Enligt IFRS 15 är driftavräkningskostnader till hyresgäster att ses som icke hyresrelaterade intäkter och därför skall dessa redovisas under IFRS 15.

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

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

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

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 bortbökning

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.

2024060521521

Kostnader**Servicekostnader och fastighetskostnader**

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

Driftsavräkningskostnader

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

Leasingavtal

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

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

Koncernen som leasetagare

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

IFRS 16 påverkar främst rapporteringen av tomträter, där Niam agerar som leasetagare. Tomträter redovisats baserat på nuvärdet av framtida tomträtsavgifter.

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

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

Koncernen som leasegivare

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

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 leasing klassificeras i stället som operationell leasing. 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), ränteutgifter, utdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen.

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

2024060521522

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 eller övrigt totalresultat redovisas i eget kapital eller övrigt totalresultat och ej i resultaträkningen.

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

Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter

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

Mervärdesskatt

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

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

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

2024060521523

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

Fastighetsinteckningar

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

Kassaflöde

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för 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.

Tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgångar respektive kortfristiga skulder. Redovisnings- och presentationsvaluta för moderbolaget är svenska kronor.

Aktier i dotterbolag

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag för juridiska personer

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

2024060521524

Not 2 Hyresintäkter

<i>Koncernen, Teur</i>	2023	2022
Bruttohyresintäkter	2 611	-
Vidaredebitering till hyresgäster ¹	17	-
	<u>2 627</u>	<u>-</u>

¹ 17 Teur (2022: 0 Teur) avser Sverige.

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

Operationella leaseåtaganden - koncernen som leasegivare

Koncernen har ingått hyresavtal avseende fastighetsportföljerna bestående av kontors- och industrifastigheter samt bostäder.

Dessa hyresavtal är ej uppsägningsbara och har återstående löptider upp till sex 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:

	2023	2022
Inom ett år	6 628	-
1-5 år	16 353	-
Mer än 5 år	1 430	-
	<u>23 411</u>	<u>-</u>

Not 3 Fastighetskostnader

<i>Koncernen, Teur</i>	2023	2022
Fastighetsskötsel	-56	-
Försäkringspremier	-20	-
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-60	-
Driftkostnader	-99	-
Fastighetsförvaltning	-143	-
Serviceavgifter	0	-
Reparation och underhåll	-473	-
Övriga fastighetsomkostnader	-2 402	-
	<u>-3 254</u>	<u>-</u>

2024060521525

Not 4 Övriga kostnader

<i>Koncernen, Teur</i>	2023	2022
Revisions- och konsultkostnader	-189	-26
Förvaringsinstitutskostnader	-147	-
Förvaltningsuppdrag	-85	-
Avskrivningar av inventarier	-52	-
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-37	-
Fund Services cost	-441	-
Fund Management fee	-9 030	-
Övriga kostnader	-1 513	-3 272
	<u>-11 493</u>	<u>-3 298</u>

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

Revisionsuppdrag	-189	-26
Revisionsnära tjänster	-1	-
Skatterådgivning	-7	-
Totalt arvode	-197	-26

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

<i>Moderbolaget, Teur</i>	2023	2022
Revisions- och konsultkostnader	-67	-7
Niam Fund Services	-388	-48
Förvaringsinstitutskostnader	-147	-
Fund Management fee	-9 030	-
Övriga kostnader	-1 141	-3 224
	<u>-10 772</u>	<u>-3 279</u>

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

Revisionsuppdrag	19	-7
Revisionsnära tjänster	47	-
Skatterådgivning	1	-
Totalt arvode	67	-7

Not 5 Finansnetto

<i>Koncernen, Teur</i>	2023	2022
Ränteintäkter	74	-
Valutakursvinst	71	-
Verkligt värdeförändring kapitalandelslån	341	-
Övriga finansiella intäkter	1	3 278
Finansiella intäkter	487	3 278
Räntekostnader	-1 390	-
Värdeförändring finansiella derivat	-1 080	-
Räntekostnader leasing	-5	-
Bankkostnader	-8	-
Avskrivning aktiverade lånekostnader	-27	-
Finansiella kostnader	-2 510	-
Finansnetto	-2 023	3 278

Räntekostnader kommer främst från kreditinstitut.

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

2024060521526

<i>Moderbolaget, Teur</i>	2023	2022
Ränteintäkter	25	
Valutakursvinster	93	-
Verkligt värdeförändring aktier i dotterbolag	10 303	3 278
Verkligt värdeförändring kapitalandelslån	341	
Finansiella intäkter	10 762	3 278
Bankkostnader	-1	
Finansiella kostnader	-1	-
Finansnetto	10 761	3 278

Not 6 Skatt

<i>Koncernen, Teur</i>	2023	2022
<i>Aktuell skatt</i>		
Aktuell skatt innevarande år	-10	-
	-10	-
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 190	-
Totalt redovisad skatt i resultaträkningen	1 180	-

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>	2023		2022	
	%		%	
Resultat före skatt		1 408		-20
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	-20,6%	-291	-20,6%	4
Effekt av skattesats i andra länder	3,5%	50	0,0%	-
Ej avdragsgilla kostnader	-2,7%	-37	0,0%	-
Ej skattepliktiga intäkter	22,3%	314	0,0%	-
Förändring av skattemässiga underskottsavdrag	-0,6%	-9	20,6%	-4
Temporära skillnader som ej beaktats	82,0%	1 154	0,0%	-
	83,8%	1 180	0,0%	-

Skattesatsen i Sverige uppgick till 20,6% för räkenskapsåret 2023 och 2022.
 Skattesatsen i Finland uppgick till 20,0% för räkenskapsåret 2023 och 2022.
 Skattesatsen i Norge uppgick till 22,0% för räkenskapsåret 2023 och 2022.
 Skattesatsen i Danmark uppgick till 22,0% för räkenskapsåret 2023 och 2022.

2024060521527

Not 7 Goodwill

Akkumulerade anskaffningsvärden	Goodwill
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-
Rörelseförvärv	4 538
Valutakursdifferenser	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 535

Akkumulerade nedskrivningar

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-

Utgående redovisat värde	4 535
--------------------------	-------

Nedskrivningsprövning

Goodwill nedskrivningsprövas minst årligen på de lägsta nivåerna där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter), som för koncernen utgörs av verksamheten K/S Kronhusene. Redovisat värde för goodwill fördelar sig på en grupp av kassagenererande enheter enligt nedan:

Goodwill	2023-12-31
K/S Kronhusene	4 535
	4 535

Nedskrivningstestet för koncernens goodwill består av att bedöma om enhetens återvinningsvärde är högre än dess redovisade värde för respektive kassagenererande enhet som goodwill tillhör. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde, vilket utgör nuvärdet av enhetens förväntade framtida kassaflöden utan hänsyn till eventuell framtida verksamhetsexpansion och omstrukturering. Beräkningen av de kassagenererande enheternas nyttjandevärde har baserats på nedanstående antaganden, vilka återspeglar företagsledningens tidigare erfarenheter.

2023-12-31	K/S Kronhusene
Diskonteringsränta före skatt (%)	15%
Prognos av kassaflöde under	5 years
Extrapolering av kassaflöden därefter med en tillväxt på (%)	2%
Avkastning på investerat kapital	5,90%
Avkastningskrav vid slutförande	5,25%
Antal enheter byggda per år	500
Finansiering av byggnation med 8% ränta	60%

Övriga KGE där nedskrivningsbehov ej föreligger

Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov och de indikerar inte att några rimligt möjliga förändringar i viktiga antaganden skulle leda till ett nedskrivningsbehov. Om en rimlig möjlig förändring skulle resultera i en nedskrivning krävs ytterligare upplysningar i enlighet med IAS 36.132 f)-(i-iii).

Upplysningar

Koncernens nedskrivningsprövning påvisar inget nedskrivningsbehov, då återvinningsvärdet överstiger redovisat värde med 2 056 Teur. Koncernens utförda känslighetsanalys visar att återvinningsvärdet är mest känsligt för förändringar i förväntad avkastning på investerat kapital samt avkastningskrav för slutförda projekt. För dessa betydande antaganden skulle en möjl förändring, som ledningen anser är rimlig, leda till att redovisat värde på goodwill överstiger återvinningsvärdet för gruppen av enheter (K/S Kronhusene).

En minskning av förväntad avkastning på investerat kapital med 0,1% eller en ökning av avkastningskrav för slutförda projekt med 0,1 skulle leda till en nedskrivning.

2024060521528

Note 8 Rörelseförvärv

Den 1 juni 2023 förvärvade koncernen 75% av aktierna och rösterna i N8M Holding AB som i sin tur, på samma dag, förvärvade 100% av andelarna och rösterna i K/S Kronhusene, vilket är ett fastighetsbolag som utvecklar, bygger och driver attraktiva bostäder med stabila kassaflöden och låg vakansrisk. Investeringen kommer att möjliggöra en implementeringsplattform för Fond VIII på den danska bostadsmarknaden, där Niam har omfattande kunskap.

<i>Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten</i>	Verkligt värde
Förvaltningsfastigheter	26 111
Nyttjanderättstillgångar	234
Kundfordringar och övriga fordringar	40
Likvida medel	8 424
Leasingskulder	-234
Uppskjuten skatteskuld	-1 095
Leverantörsskulder och övriga skulder	-392
Identifierade nettotillgångar	33 057
Innehav utan bestämmande inflytande	8 424
Goodwill	4 538
Total köpeskillning	12 962
Köpeskillningen består av:	
Konanter	29 172
Total köpeskillning	29 172
<i>Rörelseförvärvets påverkan på koncernens kassaflöde:</i>	
Del av köpeskillningen som reglerats med konanter	-29 172
Förvärvade likvida medel	8 424
Summa	-20 748
Förvärvsrelaterade kostnader	-72
Nettoutflöde av likvida medel	-21 520

I samband med förvärvet av N8M Holding uppstod en goodwill om 4 538 Teur i form av en skillnad mellan den överförda ersättningen och det verkliga värdet av de förvärvade nettotillgångarna. Goodwill avser i huvudsak kunskap och synergieffektar i projekten som förvärvades genom K/S Kronhusene. Goodwill förväntas inte vara skattemässigt avdragsgill. Ett minoritetsintresse på 8 424 Teur redovisades som en del av transaktionen. Koncernen har valt att värdera minoritetsintresset till proportionell andel.

Under de 6 månaderna som N8M Holding ingick i koncernen bidrog de med 1 436 Teur till koncernens intäkter och -25 Teur till koncernens resultat efter skatt. Om förvärvet hade skett per början av räkenskapsåret 2023 uppskattar Niam att koncernens rapport över resultatet hade inkluderat intäkter om 2 872 Teur och resultat efter skatt om -51 Teur.

Note 9 Inventarier

<i>Koncernen, Teur</i>	2023	2022
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Per den 1 januari	-	-
Övertaget anskaffningsvärde vid förvärv	309	-
Per 31 december	309	-
<i>Avskrivningar</i>		
Per den 1 januari	-	-
Avskrivningar för perioden	-52	-
Omräkningsdifferenser	-20	-
Per 31 december	-71	-
<i>Redovisat värde</i>		
Per 31 december	238	-

2024060521529

Not 10 Förvaltningsfastigheter

<i>Koncernen, Teur</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Per 1 januari	-	-
Förvärv	88 519	-
Investeringar	80 016	-
Orealiserade värdeförändringar	10 946	-
Nyttjanderättstillgångar	187	-
Valutakursomräkning	9 524	-
Per 31 december	189 203	-

Koncernens nyttjanderättstillgångar består av tio bilar och ett hyresavtal av kontor i Danmark avseende Kronhusene. Leasingperioderna varierar mellan två till sex år.

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.

Extern värdering

Verkligt värde är baserat på externa värderingar som utförts av Cushman&Wakefield, JLL, Colliers och CBRE per 31 december 2023. Alternativt, om fastigheterna är förvärvsvärderade under senaste sex månaderna är det den värderingen som ligger till grund för värdet. Värderarna är ackrediterade och med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

Värderingsmetod

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

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

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

2024060521550

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

Segment	Faktisk hyra €/m2	Uppskattat hyresvärde per m ²	Initial direkt- avkastning	Direkt avkastnings- krav vid exit	Inflation	Långtids vakansgrad	Diskonterings- ränta
Kontor	100	208	2,2%	6,5%	4,5%	0,0%	6,3%
Bostäder	157	157	5,1%	5,0%	2,0%	0,0%	7,0%

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

Värderingsprocessen

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

Rapporterna är baserade på både:

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

- antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna, till exempel avkastning och diskonteringsränta.

Dessa är baserade på deras professionella omdöme och marknadsobservationer.

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

Osäkerhet och känslighetsanalys

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

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas vid en försäljning. Fastighetsvärderingar är beräkningar baserade på erkända principer och baserat på vissa antaganden. En värdeförändring på +/- 5-10% används ofta i fastighetsvärdering och ska ses som en indikation på den osäkerhet som föreligger vid sådana uppskattningar och bedömningar. I en mindre likvid marknad kan spannet vara större. För koncernen innebär ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värderingsintervall på +/- 9,5 miljoner euro innebärande ett fastighetsvärde i intervallet 179,6-198,5 miljoner euro.

2023	Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% förändring i direktavkastning	+/- 5% förändring i marknadshyra
Kontor		-7,5/+9	+5/-5
Bostäder		-9,1/+11,1	+5,9/-5,9

2022 No properties as at year end 2022.

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.

2024060521531

Not 11 Aktier och andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget, Teur</i>		2023-12-31	2022-12-31		
Ingående anskaffningsvärden		10	–		
Nyanskaffningar		2	3		
Årets aktieägartillskott		97 217	7		
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>		97 230	10		
Ingående värdeförändring		–	–		
Årets värdeförändring aktier i dotterbolag		10 303	–		
<i>Utgående ackumulerade värdeförändring</i>		10 303	0		
<i>Bokfört värde</i>		107 533	10		
		2023-12-31	2022-12-31		
<i>Dotterbolag</i>	<i>Org. nr.</i>	<i>Säte</i>	<i>Andelar:</i>	<i>Bokfört värde</i>	
			<i>Antal</i>	<i>Andelar</i>	
Niam VIII EUR Holding AB	559382-5952	Stockholm	3 000	100,0%	69 643
Niam VIII SEK Holding AB	559384-0951	Stockholm	25 000	100,0%	27 587
					97 230
					10
					–
					10

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

<i>Moderbolaget, Teur</i>		2023-12-31	2022-12-31
Niam VIII SEK Holding AB		136	–
		136	–

Not 13 Uppskjuten skatt

<i>Koncernen, Teur</i>		2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:			
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>			
Temporära skillnader på fastigheter		1 160	–
Obeskattade reserver		278	–
		1 438	–
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>			
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde		241	–
Temporära skillnader på fastigheter		132	–
Underskottsavdrag		1 560	–
		1 934	–

Det totala underskottsavdraget för koncernen uppgår till 4 265 Teur (4 265 Teur) och finns tillgängliga enligt tabellen nedan för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

<i>Förfallodatum - Underskottsavdrag (brutto)</i>	Aktiverade i balansräkningen, 2023	Ej aktiverade i balansräkningen, 2023
Inom fem år	0	694
Obestämd tid	–	9 544
TOTAL	–	10 238

2024060521532

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Koncernen, Teur</i>	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	5	
Förutbetalda försäkringskostnader	92	
Fund Management fee	1 616	-
	<u>1 712</u>	<u>-</u>

Not 15 Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar

<i>Koncernen, Teur</i>	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	33	
Mervärdesskattefordringar	110	
Skattefordringar	202	
Koncernbidrag Niam AB	4 737	
Håndpenning Projekt Berry	4 056	
Övriga kortfristiga fordringar	1 104	40
	<u>10 241</u>	<u>40</u>

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

Not 16 Kassa och bank

<i>Koncernen, Teur</i>	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	17 849	10
Spärrade medel	1 366	
	<u>19 214</u>	<u>10</u>

<i>Moderbolaget, Teur</i>	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	1 759	3
	<u>1 759</u>	<u>3</u>

Ränta erhålls på bankmedel utifrån en rörlig avistaräntesats. Verkligt värde på bankmedel uppgår till 19 238 Teur (10 Teur) i koncernen och till 1 759 Teur (3 Teur) i moderbolaget. Spärrade medel uppgår till 1 366 Teur (0 Teur) och är spärrade på grund av kovenanter för lånet i Niam VIII Panorama AS.

2024060521533

Not 17 Räntebärande skulder

Koncernen, Teur	Effektiv räntesats %	Förfalldag	2023-12-31	Effektiv räntesats %	Förfalldag	2022-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut</i>						
Banklån med säkerhet	7,0%	2026	26 689			—
Banklån med säkerhet	6,9%	2028	52 992			—
Banklån med säkerhet	3,7%	2033	5 669			—
Säljarrevers	5,0%	2025	5 018			—
Kapitaliserade upplåningskostnader			-784			—
			89 585			—
Totala räntebärande lån och skulder efter avdrag för kapitaliserade upplåningskostnader						
			89 585			—
Kapitaliserade upplåningskostnader						
			784			—
Totala räntebärande lån och skulder, brutto						
			90 368			—

Generella lånevillkor	Procent %	Genomsnittlig räntesats per balansdagen (inkl. marginal)	Lånebelopp 2023-12-31
Rörligt	0,0%	0,0%	—
Fast till 2025	5,6%	5,0%	5 018
Fast till 2028	88,2%	4,4%	79 681
Fast till 2029	6,3%	3,7%	5 669
Total ¹	100,0%	6,6%	90 368

¹ Inkluderar inte övriga lån.

Förfallodag	Räntetak			Ränteswap		
	Nominellt belopp	Lösen ränta	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Lösen ränta	Marknadsvärde
2028				26 689	4,2%	-1 097
Total	0		0	26 689		-1 097

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter	2022	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande				2023
			Omklassificering	Avyttring	Valutakursförändringar	Avskrivningar	
Koncernen, Teur							
Långfristig skuld	—	90 368				90 368	
Aktiverade upplåningskostnader	—	-784			-5	6	
Totala skulder från finansiella aktiviteter	—	89 584	—	—	-5	6	

Lånekovenanter

Det förekommer lånekovenanter gällande belåningsgrad (LTV), amorterings- och räntetäckningsgrad (DSCR) och räntetäckningsgrad (ICR). Per årsskiftet uppfyllde koncernen alla lånekovenanter och även övriga villkor under låneavtalen.

2024060521534

Not 18 Leasingskulder

<i>Koncernen, Teur</i>	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder</i>		
Leasingskulder	206	–
Summa skulder	206	–
Per 1 januari	–	–
Förvärvade avtal	206	–
Per 31 december	206	–
Varav kortfristig del	206	–
Varav långfristig del	–	–
Summa leasing	206	–

Not 19 Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

<i>Koncernen, Teur</i>	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	7 174	40
Inkomstskatteskulder	310	–
Fastighetsskatteskulder	151	–
Mervärdesskatteskulder	115	–
Upplupna räntekostnader	627	–
Upplupna konsultavgifter	60	–
Skulder till Niam AB	4 795	–
Övriga kortfristiga skulder	1 106	–
	14 338	40
<i>Moderbolaget, Teur</i>	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	1 870	–
Skulder till koncernföretag	128	3
Skuld till Niam AB	2 574	–
Övriga kortfristiga skulder	874	7
Upplupen kostnad för mgn fee	1 698	–
Övriga upplupna kostnader	89	3 279
	7 234	3 289

Förfalltidpunkten framgår av likviditetstabellen i not 20.

2024060521535

Not 20 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 förlevnadsprincipen och samtidigt maximera avkastningen till ägarna. Ledningen följer i tillämpliga fall koncernens belåningsgrad (LTV), räntetäckningsgrad (ICR) samt amorterings- och räntetäckningsgrad (DSCR) löpande, vilken beräknas på antingen bolagsnivå eller portföljnivå för att se till att dessa bankkrav efterlevs. Per den 31 december 2023 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 det år som omfattas av denna koncernredovisning har koncernen uppfyllt samtliga externa kapitalkrav.

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

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

Valutaexponering

Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. I enlighet med Niams policy sker säkring av nettotillgångar i investeringar i lokal valuta mot euron under tiden mellan ingått avtal och tillträde i förvävs- 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 kreditvärdiga parter och fordringar följs upp löpande, vilket resulterar i att koncernens exponering för osäkra fordringar inte är materiell.

Likviditetsrisk

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

Likviditetstabell, Teur	Vid begäran	<3 månader	3-12 månader	1-5 år	5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2023</i>						
Räntebärande skulder	–	–	–	84 699	5 669	90 368
Ränteskulder	–	528	5 084	19 184	1 048	25 844
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	137	137
Skatteskulder	–	0	4	304	–	309
Erhållna hyresdepositioner	–	–	–	–	–	–
Leverantörs- och övriga skulder	–	11 904	2 533	220	274	14 931

Likviditetstabell, Teur	Vid begäran	<3 månader	3-12 månader	1-5 år	5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2022</i>						
Räntebärande skulder	–	–	–	–	–	–
Ränteskulder	–	–	–	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	–	–
Skatteskulder	–	–	–	–	–	–
Erhållna hyresdepositioner	–	–	–	–	–	–
Leverantörs- och övriga skulder	–	40	–	–	–	40

2024060521536

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 marknads-villkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långgivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förlöpta låneåterbetalning etc.

Ränterisk

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

Per 31 december 2023

Fast ränta	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Över 5 år	Totalt
Bank lån	-	5 018	-	-	79 681	5 669	90 368
Övriga lån	-	-	-	-	-	-	-

Rörlig ränta

Banklån	-	-	-	-	-	-	-
---------	---	---	---	---	---	---	---

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
Bank lån	-	-	-	-	-	-	-
Övriga lån	-	-	-	-	-	-	-

Rörlig ränta

Banklån	-	-	-	-	-	-	-
---------	---	---	---	---	---	---	---

Räntexponering

Per den 31 december 2023 skulle en ökning av kortfristiga räntesatser/inflation med 1% orsaka ett negativt resultat om cirka 0,0 Meur på årsbasis.

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 VIII AB som har utsett Niam AB till AIF-förvaltare. I Niam AB finns lämpliga system för att behålla medarbetare inom företaget. Ett ledningssystem (certifierat enligt ISO 9001:2008 och 14001:2004) är implementerat för att dokumentera affärsprocesser och för att bibehålla företagets kunskap och för att minska effekterna av personalavgångar. Risker relaterade till verksamheten granskas löpande och utvärderas minst årligen av ledningen. Riskerna minimeras proaktivt genom lämplig utbildning av personal kring relevanta interna processer och riskhantering samt genom tillämpning av KPI:er som redovisas för fondens förvaltningsansvarige samt Niam ABs ledningsgrupp och styrelse.

Marknadsrisk

Koncernen är verksam inom fastighetsmarknaden och därmed utsatt för dess branschspecifika risker. Avkastningen från fastigheter är i huvudsak beroende 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 större antal hyresgäster får betalningssvårigheter eller att fastigheterna inte kan hyras ut på fördelaktiga villkor. Vissa betydande kostnader förenade med varje investering i fastigheter (t ex kostnader för extern finansiering, fastighetsskatt och underhållskostnader) påverkas normalt sett inte när hyresintäkterna minskar. Fastighetsmarknadsrisken hanteras genom strategisk allokering av tillgångar och effektiv portfölj- och fastighetsförvaltning.

2024060521537

Not 21 Kapitalandelslån

Koncernen och moderbolaget, Teur	Kapitaltillskott från investerare		Distribution till investerare	Värdet förändring	Totalt
UB 2022-12-31	0	0		3 278	3 278
Årets transaktioner	106 262	–		-6 897	99 365
UB 2023-12-31	106 262	–		-3 619	102 643

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

Not 22 Finansiella instrument**Verkligt värde**

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

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

Koncernen, Teur	Bokfört värde		Verkligt värde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar				
<i>Fordringar och likvida medel</i>				
Finansiella tillgångar	5	3 278	5	3 278
Likvida medel	19 214	10	19 214	10
Hysesfordringar och övriga kortfristiga fordringar	10 241	40	10 241	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 712	–	1 712	–
Finansiella skulder				
<i>Lån och kortfristiga skulder</i>				
Externa lån, rörlig ränta	–	–	–	–
Externa lån, fast ränta	90 368	–	90 368	–
Övriga lån	–	–	–	–
Övriga skulder	-16 657	-3 345	-16 657	-3 345
Verkligt värde i resultaträkningen				
Ränteswap	1 097	–	1 097	–

Derivat

Effekten av derivat instrument som redovisas i resultaträkningen:

Typ av derivat	Nominella belopp		Redovisad vinst/förlust för derivat
Ränteswap	26 689	Finansiella kostnader	-1 080
Totalt	26 689		-1 080

Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar kapitaliserade lånekostnader på 784 Teur (0 Teur). Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde.

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen, Teur	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	355	–
Revisions- och konsultkostnader	60	26
Niam Fund Services	25	–
Management fee	1 698	–
Depositary services	32	–
Övriga kostnader	321	3 272
	2 492	3 298

2024060521538

Not 24 Transaktioner med närstående

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

Namn	Land	Ägarandel %
		2023
Niam Nordic VIII AB	Sverige	
Niam VII SEK Holding AB	Sverige	100,0
Niam VII EUR Holding AB	Sverige	100,0

Transaktioner med närstående

Niam Fund Services AB, Newsec Property Asset Management AB och Newsec Property Asset Management AS är närstående bolag till Niam AB och under 2023 har de tillhandahållit tjänster för 559 Teur (0 Teur). Under 2023 har fund management fee belastat fonden som en kostnad om totalt 9 030 Teur (1 152 Teur).

Koncernen, Teur	Niam AB Group	Övriga närstående
Skulder per 31 december 2023	1 977	–
Management fee under 2023	9 030	–
Kostnader under 2023	279	279

Koncernen, Teur	Niam AB Group	Övriga närstående
Skulder per 31 december 2022	1 200	–
Management fee under 2022	1 152	–
Kostnader under 2022	1 200	–

Moderbolaget, Teur	2023-12-31	2022-12-31
Fordran på koncernföretag	136	–
Skulder till koncernföretag	1 977	1 200

Not 25 Ställda säkerheter

Koncernen, Teur	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	92 023	–
Aktier i dotterbolag är pantsatta	9 528	–
	101 551	–

Not 26 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen	Inga	Inga
Moderbolaget	Inga	Inga

Not 27 Ersättningar - fonden som AIF-förvaltare

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

Ersättningar till AIF-förvaltarens (Niam AB) anställda uppgick under 2023 till € 8,5 miljoner (€ 8,0 miljoner), varav € 6,7 miljoner (€ 5,8 miljoner) var fasta ersättningar och € 1,9 miljoner (€ 2,2 miljoner) var rörliga ersättningar. Antalet anställda som erhöll ersättningar under 2023 uppgick till 49 (52). Totala ersättningar till AIF-förvaltarens verkställande ledning och risktagare uppgick till € 4,0 miljoner (€ 4,1 miljoner).

Not 28 Händelser efter balansdagen

Den 22 februari 2024 tillträdde en kontorsfastighet i Stockholm.

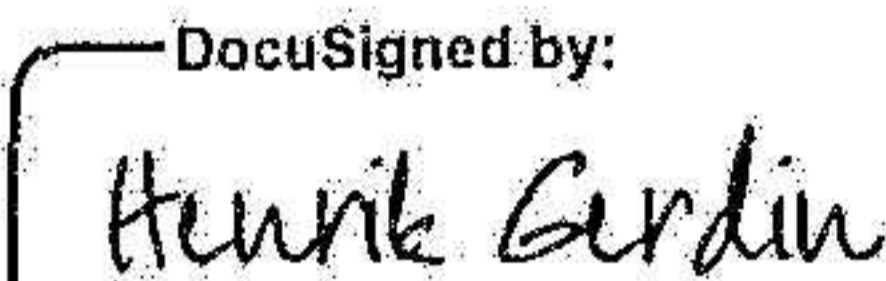
Den 2 februari 2024 ingicks ett avtal om förvärv av en fastighet i Helsingfors, Finland. Tillträde sker den 26 februari 2024.

2024060521539

Not 29 Bokslutsdispositioner

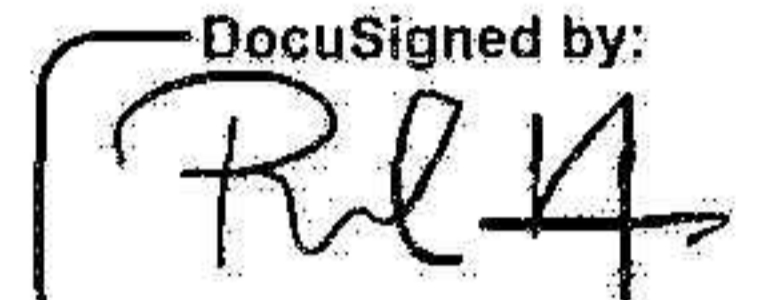
Koncernen, Teur	2023-12-31	2022-12-31
Koncernbidrag	4 605	0
	4 605	-
Moderbolaget, Teur	2023-12-31	2023-12-31
Koncernbidrag	4 737	0
	4 737	-

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

13FF2CA1C00D458...
Henrik Gerdin
Styrelseordförande

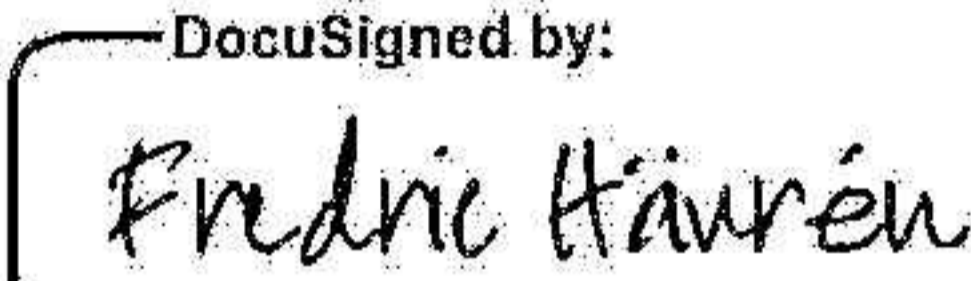
DocuSigned by:

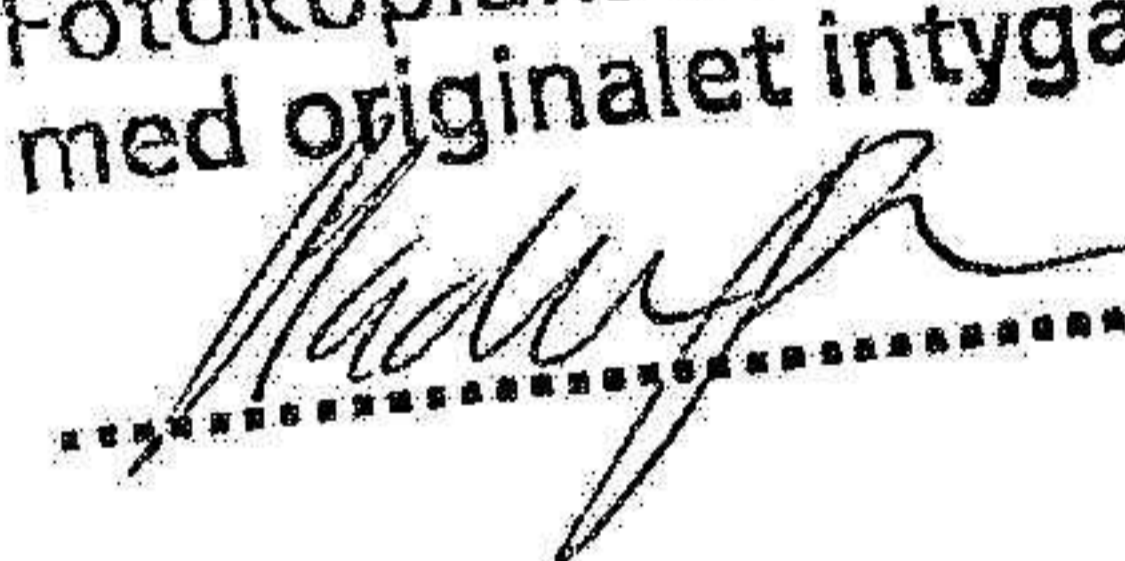
416C72D482C949B...
Mathias Pedersen
Styrelseledamot

DocuSigned by:

0C47C46C35D9429...
Rikard Henriksson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...
Fredric Havrén
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:




Building a better
working world

2024060521540

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Nordic VIII AB, org.nr 559342-2735

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Niam Nordic VIII AB för år 2023.

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 2023 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför gransknings-

åtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig 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 Nordic VIII AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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



Building a better
working world

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

Fredric Hävrén

A7F36D79583843D...

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Madu

2024060521541

2024060521542

Certificate Of Completion

Envelope Id: 59974C1B86B24B55A82412362323C3E9
Subject: Complete with DocuSign: ÅR 2023 Niam Nordic VIII AB.pdf, 23 RB Niam Nordic VIII AB.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 38
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Madeleine Petersson
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
madeleine.petersson@niam.com
IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original
3/22/2024 10:57:06 AM
Holder: Madeleine Petersson
madeleine.petersson@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature
Completed

Using IP Address: 147.161.188.101

Timestamp

Sent: 3/25/2024 9:23:04 AM
Viewed: 3/25/2024 10:54:15 AM
Signed: 3/25/2024 11:38:29 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/25/2024 10:54:15 AM
ID: d7b72d12-8a62-47fc-bf53-452ef48d4547

Henrik Gerdin
henrik.gerdin@niam.com
Fund Manager
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Henrik Gerdin
13FF2CA1C00D458..

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 3/25/2024 11:42:33 AM
Viewed: 3/25/2024 1:48:20 PM
Signed: 3/25/2024 1:49:24 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ce55d7e2-b62a-50b8-b1f3-2c430b1dec54
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/25/2024 1:47:19 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:
Mathias Pedersen
416C72D482C949B..

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 3/25/2024 11:42:33 AM
Viewed: 3/25/2024 1:11:06 PM
Signed: 3/25/2024 1:11:08 PM

Authentication Details

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

[Handwritten signature]

2024060521543

Signer Events

Signature

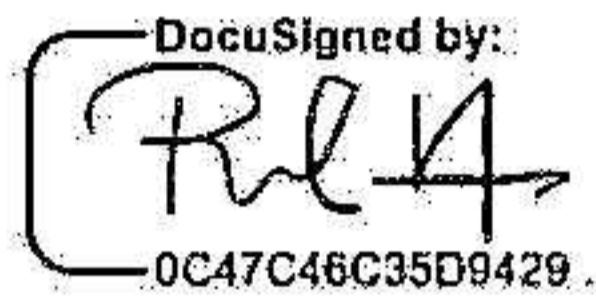
Timestamp

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: 1a07a9a8-e947-58c1-a5f2-4ab5247c0927
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/25/2024 1:10:51 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Rikard Henriksson
rikard.henriksson@niam.com
Managing Partner
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 3/25/2024 11:42:34 AM
Viewed: 3/25/2024 11:45:02 AM
Signed: 3/25/2024 11:45:33 AM

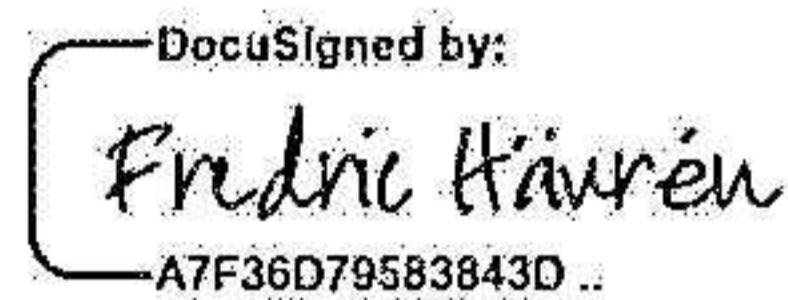
Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b8297ea0-cf88-5e67-8d37-f70755429ac4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/25/2024 11:44:47 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 147.161.188.96

Sent: 3/25/2024 1:49:26 PM
Viewed: 3/25/2024 1:57:30 PM
Signed: 3/25/2024 1:58:13 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: a3f0154b-91ce-5c98-ab50-2556d0c55dee
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/25/2024 1:57:12 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/16/2023 4:10:54 PM
ID: f93a6fc4-2099-490c-b4b1-fe7b5277094e

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

2024060521544

Certified Delivery Events

Madeleine Petersson
madeleine.petersson@niam.com
Controller
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)
Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Status

VIEWED

Using IP Address: 217.151.193.46

Timestamp

Sent: 3/25/2024 11:38:30 AM
Viewed: 3/25/2024 11:42:32 AM

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted
Certified Delivered Security Checked
Signing Complete Security Checked
Completed Security Checked

3/25/2024 9:23:05 AM
3/25/2024 1:57:30 PM
3/25/2024 1:58:13 PM
3/25/2024 1:58:13 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure