

Styrelsen för

Niam Core-Plus II Holding AB

Org.nr. 559073-4165

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

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

Jag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 2024-05-17. Tillika intygar jag att bolagsstämman beslutat disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.



Victor Wettergren

Stockholm 21/5-2024

Förvaltningsberättelse**Ägarförhållanden**

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

Allmänt om verksamheten

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

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

Bolaget äger fyra bolag till 100%. Dotterbolagen är svenska aktiebolag och är, Niam Core-Plus II Denmark Holding AB, 559097-0447, Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB, 559146-0588, Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB, 559112-6361, och Niam Core-Plus II Service AB, 559070-4325, samliga med säte i Stockholm.

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

Väsentliga händelser under året

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Koncernens resultat och ställning

Översikt, Teur	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	13 694	19 867	19 820	20 200	18 640
Totalresultat	-7 172	10 324	12 811	881	10 839
Balansomslutning	228 170	253 671	370 539	361 503	363 322

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	64 377 621
Erhållna aktieägartillskott	-
Återbetalda aktieägartillskott	-11 849 140
Fusionsresultat	-7 528 941
Periodens resultat	2 745 228
	<u>47 744 768</u>
	EUR

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överfors	47 744 768
	<u>47 744 768</u>
	EUR

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

2024052722525

Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	Not	2023-01-01 -	2022-01-01 -
		2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	2	13 694	19 867
Ersättning från hyresgäster		3 740	6 077
Fastighetskostnader	3	-4 472	-6 615
Driftöverskott		12 962	19 329
Övriga kostnader	4	-699	-1 342
Förlust vid försäljning av fastigheter	5	-	-6 707
Orealiserade värdeförändringar	8	-16 595	12 586
Rörelseresultat		-4 332	23 866
Finansiella intäkter	6	406	2 653
Finansiella kostnader	6	-5 603	-8 486
Finansnetto		-5 197	-5 833
Bokslutdispositioner		1 264	181
Resultat före skatt		-8 265	18 214
Skatt på årets resultat	7	1 226	-6 073
Årets resultat		-7 039	12 141
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-7 039	12 141
Total		-7 039	12 141

Övrigt totalresultat

	2023-01-01 -	2022-01-01 -
	2023-12-31	2022-12-31
Periodens resultat	-7 039	12 141
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens	-133	-1 817
Övrigt totalresultat	-133	-1 817
Periodens totalresultat	-7 172	10 324

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

2024052722526

Balansräkning koncernen

per 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	221 286	237 343
Summa anläggningstillgångar		221 286	237 343
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	488	262
Derivat	17	82	17
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		1 480	9 493
Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar	12	2 164	2 379
Kassa och bank	13	2 670	4 177
Summa omsättningstillgångar		6 884	16 328
SUMMA TILLGÅNGAR		228 170	253 671
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		6	6
Övrigt tillskjutet kapital		45 248	57 097
Balanserad vinst		42 447	49 619
Summa eget kapital		87 701	106 722
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	15	73 159	97 199
Långfristiga skulder till koncernföretag	15	26 361	29 403
Övrig långfristig skuld		306	500
Uppskjuten skatteskuld	10	9 963	12 667
Summa långfristiga skulder		109 789	139 769
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15	24 076	906
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	18	5 380	5 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 224	1 227
Summa kortfristiga skulder		30 680	7 180
Summa skulder		140 469	146 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 170	253 671

2024052722527

Förändring av eget kapital, koncernen

<i>Teur</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	6	56 435	12	25 277	81 730
Tillskjutet från aktieägaren	-	1 996	-	-	1 996
Omräkningsdifferens	-	-	-313	-	-313
Totalresultat	-	-	-	13 124	13 124
Eget kapital 2021-12-31	6	58 431	-301	38 401	96 537
Tillskjutet från aktieägaren	-	1 666	-	-	1 666
Återbetalt till aktieägaren	-	-3 000	-	-	-3 000
Utbokning sålda dotterbolag	-	-	-	1 195	1 195
Omräkningsdifferens	-	-	-1 817	-	-1 817
Totalresultat	-	-	-	12 141	12 141
Eget kapital 2022-12-31	6	57 097	-2 118	51 737	106 722
Återbetalt till aktieägaren	-	-11 849	-	-	-11 849
Omräkningsdifferens	-	-	-133	-	-133
Totalresultat	-	-	-	-7 039	-7 039
Eget kapital 2023-12-31	6	45 248	-2 251	44 698	87 701

Aktiekapitalet består av 6 500 antal aktier med kvotvärde 1.

2024052722528

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	2023-01-01 - Not 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-8 265	18 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivning på låneuppläggningsavgifter	6 54	217
Resultat från omvärdering av fastigheter	8 16 595	-12 586
Resultat från omvärdering av finansiella instrument	6 -62	-2 370
Justering för vinst/förlust på sålda fastigheter	5 -	6 707
Räntefinansieringskostnad	6 5 203	7 960
Kursvinster/förluster	6 2	27
Övriga ej kassaflödesgenererande poster	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>13 527</u>	<u>18 169</u>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-1 341	-3 033
Förändring av kortfristiga skulder	<u>485</u>	<u>1 573</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	12 671	16 709
Betalda räntor	-5 528	-7 884
Erhållna räntor	84	109
Betald skatt	<u>-1 559</u>	<u>-531</u>
Kassaflödet från den löpande verksamheten	5 668	8 403
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter och investeringar	8 -735	-1 320
Avyttring av fastigheter	<u>-</u>	<u>18 493</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-735	17 173
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	15 -876	-10 425
Amortering av aktieägarlån	-3 093	-12 707
Återbetalning aktieägartillskott	-2 465	-3 000
Utbetalningar avseende den nominella delen av leasingskulden	<u>-</u>	<u>-256</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 434	-26 388
Årets kassaflöde	<u>-1 501</u>	<u>-812</u>
Likvida medel vid årets början	4 177	5 123
Kursdifferens likvida medel	<u>-6</u>	<u>-134</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 670</u>	<u>4 177</u>

2024052722529

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Övriga kostnader	4	-130	-136
Rörelseresultat		-130	-136
Resultat från finansiella investeringar			
Finansiella intäkter	6	2 632	10 600
Finansiella kostnader	6	-28	-1 707
Finansnetto		2 604	8 893
Bokslutsdispositioner			
Erhållet/lämnat koncernbidrag		271	153
Resultat före skatt		2 745	8 910
Skatt på årets resultat	7	-	-
Årets resultat		2 745	8 910

Övrigt totalresultat

Periodens resultat	2 745	8 910
Övrigt totalresultat	-	-
Totalt övrigt totalresultat	-	-
Totalt övrigt totalresultat för året	2 745	8 910

2024052722530

Balansräkning moderbolaget

per 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	9	47 093	57 695
Summa anläggningstillgångar		47 093	57 695
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		432	9 437
Kassa och bank	13	235	269
Summa omsättningstillgångar		667	9 706
SUMMA TILLGÅNGAR		47 760	67 401
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7	7
<i>Fritt eget kapital</i>			
Erhållet aktieägartillskott		45 247	57 096
Balanserad vinst eller förlust		-248	-1 629
Årets resultat		2 745	8 910
Summa eget kapital		47 751	64 384
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		—	3 000
Kortfristiga skulder till närstående		—	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	9	2
Summa kortfristiga skulder		9	3 017
Summa skulder		9	3 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 760	67 401

2024052722531

Förändring av eget kapital, moderbolaget

<i>Teur</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	7	56 434	-1 326	55 115
Tillskjutet från aktieägare	-	1 996	-	1 996
Fusionsresultat	-	-	4	4
Totalresultat	-	-	-307	-307
Eget kapital 2021-12-31	7	58 430	-1 629	56 808
Tillskjutet från aktieägare	-	1 666	-	1 666
Återbetalning till aktieägare	-	-3 000	-	-3 000
Totalresultat	-	-	8 910	8 910
Eget kapital 2022-12-31	7	57 096	7 281	64 384
Fusionsresultat	-	-	-7 529	-7 529
Återbetalning till aktieägare	-	-11 849	-	-11 849
Totalresultat	-	-	2 745	2 745
Eget kapital 2023-12-31	7	45 247	2 497	47 751

Aktiekapitalet består av 6 500 antal aktier med kvotvärde 1.

2024052722532

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-130	-136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-130	-136
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-18	-9 013
Förändring av kortfristiga skulder	67	3 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	-81	-6 025
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-15	-1 451
Fusion av dotterföretag	-	11
Erhållen utdelning	2 527	10 587
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 512	9 147
Finansieringsverksamheten		
Återbetalt aktieägartillskott	-2 465	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 465	-3 000
Årets kassaflöde	-34	122
Likvida medel vid årets början	269	147
Likvida medel vid årets slut	235	269

2024052722533

Redovisningsprinciper och noter*Alla belopp i EUR om inget annat anges***Not 1 Redovisningsprinciper****Allmän information**

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

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

Koncernens finansiella rapporter för räkenskåpsåret som slutade 31 december 2023 inkluderar moderbolaget Niam Core-Plus II Holding AB och alla dess dotterbolag - tillsammans Koncernen.

Grunder för redovisningen

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

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna:

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

Klassificering

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

Fortlevnadsprincip

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

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

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.

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 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 obebodd mark och byggrätter. Värdet på fastigheterna är hänförligt till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki. Underliggande faktorer för nivå 3 är ej observerbara faktorer för tillgångar eller skulder.

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om för- och nackdelar i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av rest- eller slutvärde. 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 brutointäkter minus vakanser, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det bedömda restvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras därefter.

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

Ingen fastighet används för koncernens eget nyttjande.

Skatt

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

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar som har tillämpats från och med 2023

Förändringar i redovisningsprinciper och tolkningar som tillämpas från 2023 hade ingen väsentlig påverkan på fondens redovisning.

Övriga nya standarder, ändringar eller tolkningar

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

2024052722534

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 från investeringsobjektet och har förmågan att påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Dotterföretag

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

Klassificering av förvärv

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Utländsk valuta**Transaktioner i utländsk valuta**

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

Omräkning av utländska dotterbolag

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

Närstående

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

Verkligt värde värdering

Verkligt värde är det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erlaggas 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 data.

Nivå 1

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

Nivå 2

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

Nivå 3

Icke observerbara data för tillgångar och skulder.

2024052722535

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 utvärderas ej derivatinstrument för handelsändamål.

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

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

Första redovisningstillfället och efterföljande värdering av finansiella instrument

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

Bortbokning av finansiella instrument

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

Hyresfordringar och övriga fordringar

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

Räntobärande skulder

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

Leverantörsskulder och övriga skulder

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

Förutbetalda intäkter

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

Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av över lånets livslängd.

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre i balansräkningen när den avyttras eller när några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppstå från det framtida nyttjandet av tillgången. Vinst eller 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. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av försäljningspriset minus direkt hänförliga försäljningskostnader. Förvaltningsfastigheter skrivs ej av.

Likvida medel

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

Spärrade medel

Likvida medel som är ej omedelbart tillgängliga tillgodohavanden.

Nedskrivningstest

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

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

IFRS 9 innehåller 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 kontraktsenliga kassaflöde. Ändrade principer för reserveringar av kreditförluster införts, den tidigare modellen som baserades på inträffade förluster ersätts av en modell som tar sin utgångspunkt i förväntade kreditförluster (ECL-expected credit loss). Den finansiella tillgången innehåller i en affärsmodell vars syfte är att inneha finansiella tillgångar för att erhålla deras kontraktsenliga 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.

2024052722536

ECL-matris

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

Intäkter

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

IFRS 15 har ersatt 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, d.v.s. när kunden erhållit kontroll över varan eller tjänsten, vilket kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna. IFRS 15 började träda i kraft den 1 januari 2018. Standarden tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med den 1 januari 2018. Huvudregeln i IFRS 15 innebär att bolaget redovisar intäkter för att återspegla när intäkten uppfyller åtagandet att leverera varor och tjänster till kunden.

Grundprincipen innebär en femstegsmodell för intäktsredovisning:

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

Niam tillämpar huvudsakligen IFRS 15 inom nedanstående områden:

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

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

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

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

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

Hyresintäkter

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

Policy för bortbokning

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

Kostnader**Rörelsekostnader**

Rörelsekostnader redovisas när de uppstår.

Vidaredebitering på hyresgäst

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

Leasingavtal

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

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

Koncernen som leasetagare

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

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

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

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

Koncernen som leasogivare

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

Finansiell leasing

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

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

Operationell leasing

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

2024052722537

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 skattemässiga temporära skillnader, utom för

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

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

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

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

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

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

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

Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter

Företagsledningen har analyserat koncernens skatteposition och har kommit till slutsatsen att det inte behöver göras någon ytterligare avsättning för skatt för de beskattningar som ännu kan bli föremål för taxeringsrevision. Koncernen är inte medveten om någon skatteexponering för vilken det är rimligt att anta att det totala beloppet av icke redovisade skatt kommer att förändras väsentligt under de närmaste tolv månaderna.

Mervärdesskatt

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

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

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

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

Fastighetsinteckningar

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

Kassaflöde

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Uppställningsform

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

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I det fall bokfört värde överstiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag för juridiska personer

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

Finansiella instrument

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

2024052722538

Not 2 Hyresintäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Bruttohyresintäkter	13 694	19 867
	13 694	19 867

Ett vägt genomsnitt av återstående hyresavtalsperioder utan avbrott för koncernen uppgår till 3,4 år.
Hyresintäkter påverkas av tillfälliga rabatter relaterade till covid-19 med 50 teur, statliga stöd uppgår till 25 teur.

Operationella leaseötaganden - koncernen som leasegivare

Koncernen har ingått hyresavtal avseende fastighetsportföljerna, bestående av kontors- och detaljhandelsfastigheter. Dessa hyresavtal är ej uppsägningsbara och har återstående löptider upp till 18 år. Vanligtvis inkluderar hyresavtalen klausuler som stipulerar årliga omräkningar av hyran kopplat till konsumentprisindex inom vissa ramar.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	10 094	9 416
1-5 år	21 619	22 153
Mer än 5 år	30 030	30 456
	61 743	62 025

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

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Fastighetsskötsel	-577	-1 013
Reparationer och underhåll	-1 472	-812
Försäkringspremier	-89	-98
Fastighetsskatt	-717	-1 192
Driftkostnader	-1 103	-2 375
Fastighetsförvaltning	-223	-379
Säkerhet	-81	-217
Arrende	-	-2
Servicearvode	-88	-90
Marknadsföring	-	-142
Övriga fastighetsomkostnader	-122	-295
Fastighetskostnader	-4 472	-6 615

Not 4 Övriga kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Revisionskostnader	-210	-290
Konsult- och övriga kostnader	-109	-589
Uthyrningsarvode	-57	-92
Fastighetsadministration	-77	-258
Övriga kostnader	-246	-113
	-699	-1 342

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

Revisionsuppdrag	-177	-211
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-3	-33
Skatterådgivning	-29	-10
Övriga tjänster	-1	-36
Totalt arvode	-210	-290

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

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Moderbolaget		

Revisions- och konsultkostnader	-82	-136
Övriga kostnader	-48	-
	-130	-136

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

Revisionsuppdrag	-81	-85
Skatterådgivning	-1	-31
Totalt arvode	-82	-116

Not 5 Vinst/förlust vid försäljning av fastigheter/verksamheter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Försäljningsintäkter - brutto	-	119 658
Bokfört värde sålda tillgångar	-	-126 200
Försäljningskostnader	-	-165
Vinst/förlust vid försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-6 707

2024052722539

Not 6 Finansnetto

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Ränteutätkter	154	109
Orealiserad värdeförändring swap	62	2 370
Kurseffekt på obligationslån	190	174
Finansiella intäkter	406	2 653
Räntekostnader	-3 644	-2 714
Räntekostnader koncernbolag	-1 898	-5 317
Valutakursförlust	-2	-27
Avskrivning aktiverade lånekostnader	-54	-217
Leasingräntor	-	-169
Ovriga finansiella kostnader	-5	-43
Finansiella kostnader	-5 603	-8 486
Finansnetto	-5 197	-5 833

Ränteutätkter och kostnader avser tillfrån kreditinstitutioner och koncernbolag (Koncernbolag avser här Luxembourg S à r.l, dvs bolag utanför Niam Core-Plus II Holding AB koncernen). Värdeförändring på ränteswap och räntekostnader härrör från finansiering av fastigheterna.

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Moderbolaget		
Ränteutätkter	105	2
Likvidationsresultat	-	11
Utdelning koncernbolag	2 527	10 587
Finansiella intäkter	2 632	10 600
Räntekostnader	-23	-
Räntekostnader koncernbolag	-	-15
Bankkostnader	-2	-1
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-1 686
Valutakursförlust	-3	-25
Finansiella kostnader	-28	-1 707
Finansnetto	2 604	8 893

Not 7 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt innevarande år	-1 161	-1 238
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	63	-6
Uppskjuten skattefordran avseende skattemässigt underskott	-1 122	-101
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-296	-204
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	4 085	-4 075
Omvärdering av swap till verkligt värde	-13	-449
Källskatt	-330	-
Redovisad skatt	1 226	-6 073
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-8 265	18 214
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	1 703	-3 752
Effekt av skattesats i andra länder	112	-200
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-356	-447
Effekt av ej skattepliktig intäkt	17	-
Effekt av underskottsavdrag	28	-1
Skatt hänförlig till tidigare år	63	-6
Temporära skillnader som ej beaktats	-11	-1 667
Källskatt	-330	-
	1 226	-6 073

Skattesatsen i Sverige uppgick till 20,6% för både räkenskapsår 2023 och 2022. Skattesatsen i Danmark uppgick till 22% för både räkenskapsår 2023 och 2022. Skattesatsen i Finland uppgick till 20% för både räkenskapsår 2023 och 2022.

2024052722540

Not 8 Förvaltningsfastigheter

<i>Koncernen</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Per 1 januari	237 343	361 282
Investeringar	735	1 320
Försäljningar	–	-126 200
Orealiserade värdeförändringar	-16 595	12 647
Leasing	–	-61
Avyttring leasing och hyresrabatter	–	-3 959
Valutakursomräkning	-197	-7 686
Per 31 december	221 286	237 343

Hyresrabatter inkluderade i Hyresfordringar och andra kortfristiga fordringar har reducerat realiserade värdeförändringar med 1 381 teur (2022: 1 704 teur) i samband med finansiell rapportering.

Moderbolaget äger inga fastigheter.

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

Koncernen har per 31 december 2023 inga väsentliga åtaganden avseende pågående projekt i förvaltningsfastigheter.

Extern värdering

Verkligt värde har bestämts baserat på externa värderingar som utförts av antingen CBRE, JLL, Colliers eller Cushman & Wakefield per 31 december 2023. Värderarna är ackrediterade och oberoende värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

Värderingsmetod

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

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

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om för- och nackdelar i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av rest- eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av 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.

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

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

2023	Faktisk hyra €/m ²	Uppskattat hyresvärde per m ²	Initial direktavkastning	Exit yield	Inflation	Långtids vakansgrad	Diskonterings-ränta
Kontor	111	116	5,3%	6,9%	2,0%	0,0%	8,9%
Handel	290	261	5,6%	5,0%	2,0%	2,8%	7,0%
Övrigt	256	330	6,6%	5,9%	2,0%	3,1%	7,1%

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

Värderingsprocessen

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

Rapporterna är baserade på både:

- information som tillhandahålls av företaget såsom aktuella hyror, villkor i hyresavtal, serviceavgifter, investeringar, etc. Denna information kommer från bolagets finansiella system och 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 samt de antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna granskas av fastighetsförvaltningsavdelningen.

Känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av det sannolika försäljningspriset på marknaden vid tidpunkten för värderingen. De betydande icke observerbara indata som används i värderingen till verkligt värde kategoriserade inom nivå 3 i verkligt värde hierarkin på företags portföljer av förvaltningsfastigheter är främst uppskattat hyresvärde, hyrestillväxt, långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och direktavkastning. En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall om +/- 5-10% som ofta används i fastighetsvärderingar bör ses som en indikation på den osäkerhet som finns i sådana bedömningar och beräkningar. På en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För fondens del innebär ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värdeintervall av värdet av € +/- 11,1 miljoner vilket motsvarar € 211,5-233,8 miljoner.

2023	Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% Förändring i direktavkastning	+/- 5% förändring i marknadshyra
Kontor		-8,6/+10,2	+3,6/-3,6
Handel		-2,9/+3,6	+1,5/-1,5
Övrigt		-3,9/+4,7	+1,8/-1,8

2022	Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% Förändring i direktavkastning	+/- 5% förändring i marknadshyra
Kontor		-9,7/+11,3	+3,7/-3,8
Handel		-3,0/+3,7	+1,5/-1,5
Övrigt		-4,0/+4,8	+2,2/-2,2

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.

2024052722542

Not 9 Aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget				2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden				61 392	58 288
Likvidering				-	-18
Fusion				-13 748	-
Aktieägartillskott				-	3 122
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				47 644	61 392
Ingående nedskrivningar				-3 697	-2 044
Likvidering				-	13
Fusion				3 146	-
Årets nedskrivningar				-	-1 666
Utgående ackumulerade nedskrivningar				-551	-3 697
Bokfört värde				47 093	57 695
				2023-12-31	2022-12-31
Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Andelar	Bokfört värde	Bokfört värde
			Antal Andelar		
Niam Core-Plus II Finland Office Holding AB	559099-8802	Stockholm	- -	-	5 102
Niam Core-Plus II Finland Retail Holding AB	559140-2739	Stockholm	- -	-	5 500
Niam Core-Plus II Denmark Holding AB	559097-0447	Stockholm	6 500 100%	21 503	21 503
Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB	559146-0588	Stockholm	500 100%	16 517	16 517
Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB	559112-6361	Stockholm	50 000 100%	9 068	9 068
Niam Core-Plus II Service AB	559070-4325	Stockholm	50 000 100%	5	5
				47 093	57 695

Not 10 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>		
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	9 281	12 305
Obeskattade reserver	665	358
Omvärdering av swap till verkligt värde	17	4
	9 963	12 667

Totala underskottsavdrag för koncernen uppgår till 148 teur (167 teur) och finns tillgängliga enligt tabellen nedan för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Förfallodatum

	Aktiverad i balans-räkningen, 2023	Inte aktiverad i balans-räkningen, 2023	Aktiverad i balans-räkningen, 2022	Inte aktiverad i balans-räkningen, 2022
2024-12-31	-	132	-	132
Obestämd tid	-	16	-	35
TOTAL	-	148	-	167

2024052722543

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda driftskostnader	416	47
Förutbetald försäkring	51	12
Upplupen intäkt	4	69
Övrigt	17	134
	488	262

Not 12 Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordringar	438	170
Hyresrabatter	1 381	1 704
Kundfordringar	-	17
Momsfordringar	7	20
Skattefordringar	326	178
Övriga kortfristiga fordringar	12	290
	2 164	2 379

Hyresfordringar, netto

Antal dagar sedan fakturan utfärdades:	2023-12-31	2022-12-31
- - 30 dagar	436	142
- 31 - 60 dagar	-	-
- 61 - 90 dagar	-	2
- 91 - dagar	2	26
	438	170

Osäkra hyresfordringar uppgår till 0 teur (0 teur). Koncernen redovisar en kundförlust när information om kundförlusten erhålls internt eller om den erhålls från externa källor som indikerar att gäldenären troligtvis inte kommer att betala sina borgenärer. En kostnad för en befarad eller konstaterad kundförlust värderas till det bokförda värdet av en kundfordran exklusive moms som med rimlig säkerhet inte bedöms inflyta. Historiskt sett har koncernens kreditförluster bakåt i tiden (år 2016-2022) inte varit omfattande och därför har koncernen valt att inte använda sig av ECL-matrisen för att beräkna förväntade kreditförluster.

Not 13 Kassa och bank

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	2 670	4 177
	2 670	4 177

Ränta erhålls på bankmedel utifrån en rörlig avistaräntesats. Verkligt värde på bankmedel uppgår till 2 670 i koncernen och till 235 i moderbolaget. Förutom likvida medel finns outnyttjade beviljade lånelöften om € 4 miljoner, varav inget har nyttjats per den 31 december 2023.

Not 14 Vinstdisposition

Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	64 377 621
Erhållna aktieägartillskott	-
Återbetalda aktieägartillskott	-11 849 140
Fusionsresultat	-7 528 941
Periodens resultat	2 745 228
	EUR 47 744 768

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	47 744 768
	EUR 47 744 768

Not 15 Räntebärande skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	73 159	97 199
Långfristiga räntebärande skulder, koncern	26 361	29 403
	99 520	126 602
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	24 076	906
	24 076	906

Specifikation av långfristiga skulder till kreditinstitut

Koncernen	Effektiv räntesats %	Förfallodag	2023-12-31	
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut				
Banklån med säkerhet				
Banklån med säkerhet	5,2%	2027	37 351	
Banklån med säkerhet	3,9%	2028	25 100	
Banklån med säkerhet	4,8%	2029	6 540	
Banklån med säkerhet	5,0%	2038	4 318	
				73 309
Kortsiktiga räntebärande skulder till kreditinstitut				
Banklån med säkerhet	1,5%	2024	11 852	
Banklån med säkerhet	1,5%	2024	10 813	
Banklån med säkerhet	3,9%	2024	166	
Banklån med säkerhet	4,8%	2024	1 041	
	5,0%	2024	229	
				24 101
Totala räntebärande lån och skulder efter avdrag för aktiverade upplåningskostnader			97 410	
Aktiverade upplåningskostnader				-175
Totala räntebärande lån och skulder, brutto			97 235	
Aktiverade upplåningskostnader				
Anskaffningsvärde				571
Ackumulerade avskrivningar				-396
				175

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter

Koncern	2022	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande				2023
			Avyttring	Omklassi- ficering	Valutakurs- förändringar	Verkligt värde förändringar	
Långfristig skuld	97 427	-	-	-24 101	-17	-	73 309
Kortfristig skuld	906	-876	-	24 101	-30	-	24 101
Aktiverade upplåningskostnader	-228	-	-	-	-1	54	-175
Totala skulder från finansiella aktiviteter	98 105	-876	-	-	-48	54	97 235

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter

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

Lånekonventioner

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

Ställda säkerheter

Per 31 december 2023 fanns det fastighetsinlöckningar som säkerhet för banklån € 101 129.

2024052722545

Not 16 Risk och exponering

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

Capital Management

Koncernen förvaltar kapital för att säkerställa att verksamheten kommer att kunna fortsätta enligt fortlevnadsprincipen och samtidigt maximera avkastningen till ägarna. Ledningen följer i tillämpliga fall koncernens belåningsgrad löpande, vilken beräknas på antingen bolags- eller portföljnivå för att se till att belåningsgraden håller sig inom dess kvantitativa bankkovenanter. Per den 31 december 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 den period som omfattas av denna koncernredovisning har bolaget uppfyllt samtliga externa kapitalkrav.

Valutaexponering

Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. I enlighet med Niams policy sker säkring av nettotillgångar i investeringarna i lokal valuta mot Euro i förvävs- och avyttringsprocesserna. DKK anses inte vara valutaexponerat mot Euro, eftersom dessa valutor är bundna mot varandra i ett snävt intervall.

Kredit och motpartsrisk

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

Kreditrisken definieras som en väsentlig ökning av sannolikheten för en betalningsinställelse sedan första redovisningstillfället. Fonden är exponerad för risken för kreditförluster som kan uppstå till följd av att en motpart inte kan fullfölja sina avtalsåtaganden. För att minimera risken för kreditförluster övervakas regelbundet kreditvärdigheten hos fondens alla motparter genom granskning av deras kreditvärdighet, finansiella rapporter samt pressmeddelanden. Enligt standarden kan ett företag använda olika metoder för att bedöma om kreditrisken har ökat väsentligt (förutsatt att metoden är förenlig med kraven i IFRS 9). För fonden, dem fordringar som kan vara föremål för kreditförluster består av kundfordringar och andra kortfristiga fordringar. Per 31 december 2023 finns det inte en stor risk för förlust för dessa fordringar. Inga fordringar ska skrivas av och inga fordringar har skrivits av under perioden. Alla kundfordringar förväntas erhållas inom ett tre månaders intervall eller mindre. Eftersom för fonden är det bara dessa fordringar som skall redovisas under IFRS 9, har fonden valt att använda det förenklade tillvägagångssättet, dock med bakgrund av ej omfattande kundförluster under den senaste tre åren, har man beslutat att inte använda matrissanalysen för ECL-beräkningen.

Likviditetsrisk

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

Likviditetstabell

Per 31 december 2023	Vid begäran	<3 månader	3-12 månader	1-5 år	5 år	Totalt
Räntebärande skulder	-	262	23 838	69 589	3 720	97 410
Räntebärande skulder till koncernföretag	-	-	-	-	26 361	26 361
Ränteskulder	-	970	2 943	8 793	313	13 019
Ränteskulder till koncernföretag	-	447	1 342	5 719	8	7 516
Skatteskuld	-	-	1 058	-	-	1 058
Erhållna hyresdepositioner	2 510	279	-	-	-	2 789
Leverantörsskulder och övriga skulder	200	1 554	-	322	-	2 076
	2 710	3 512	29 181	84 423	30 402	150 229

Per 31 december 2022	Vid begäran	<3 månader	3-12 månader	1-5 år	5 år	Totalt
Räntebärande skulder	-	205	701	67 550	29 877	98 333
Räntebärande skulder till koncernföretag	-	-	-	-	29 403	29 403
Ränteskulder	-	662	2 001	6 158	342	9 164
Ränteskulder till koncernföretag	-	522	1 567	8 309	423	10 821
Skatteskuld	-	-	677	-	-	677
Erhållna hyresdepositioner	2 702	-	-	-	-	2 702
Leverantörsskulder och övriga skulder	311	1 464	321	-	-	2 096
	3 013	2 853	5 466	82 017	60 045	153 395

Refinansieringsrisk

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

Ränterisk

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

Per 31 december 2023

Fast ränta	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Över 5 år	Totalt
Banklån	61 683	-	23 030	2 237	-	-	86 950

Rörlig ränta

Banklån	-	-	-	2 879	7 581	-	10 460
---------	---	---	---	-------	-------	---	--------

Räntexponering

Per den 31 december 2023 hade Niam Core-Plus II Holding AB en försumbar räntexponering.

Marknadsrisk

Koncernen är verksam inom fastighetsmarknaden och därmed utsatt för dess branschspecifika risker. Avkastningen från fastigheter är i huvudsak beroende på intäkternas storlek och den värdeförändring som fastigheterna genererar tillsammans med de kostnader som uppstår. Om fastigheternas intäkter inte överstiger operationella kostnader och kapitalkostnader kan koncernens resultat påverkas negativt. Resultatet kan påverkas negativt av det allmänna ekonomiska klimatet, lokala villkor såsom overutbud 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. Se vidare not 8 för känslighetsanalys.

Operativ risk

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

Not 17 Finansiella instrument

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

	Bokfört värde		Verkligt värde	
	2023	2022	2023	2022
Finansiella tillgångar				
<i>Fordringar och likvida medel</i>				
Likvida medel	2 670	4 177	2 670	4 177
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	1 480	9 493	1 480	9 493
Derivat	82	17	82	17
Hysesfordringar och övriga fordringar	2 164	2 379	2 164	2 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	488	262	488	262
Finansiella skulder				
<i>Lån och övriga skulder</i>				
Koncerninterna lån, fast ränta	-26 361	-29 403	-26 361	-29 403
Externa lån, rörlig ränta	-10 460	-10 470	-10 460	-10 470
Externa lån, fast ränta	-86 950	-87 863	-86 784	-86 534
Övriga skulder	-5 922	-5 669	-5 922	-5 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-682	-605	-682	-605
<i>Verkligt värde i resultaträkningen</i>				
Ränteswap	62	2 370	62	2 370

Derivat

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning för derivat.

Under året uppgick transaktioner i derivat till följande

Typ av derivat	Nominella belopp		Redovisad vinst/förlust för derivat
Ränteswap	34 472	Finansiell intäkt	62
Total	34 472		62

Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar kapitaliserade lånekostnader på €0,175 (€0,228). Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde.

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

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

Låneskulder till fast räntesats

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

För verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter, se not 8.

Not 18 Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	320	293
Skatteskulder	1 058	877
Mervärdesskatteskulder	547	436
Fastighetskatteskuld	643	436
Förskott från hyresgäster	2 789	2 702
Övriga kortfristiga skulder	23	303
	<u>5 380</u>	<u>5 047</u>

Förskott från hyresgäster kommer från den danska fastigheten. Förfallotidpunkten framgår av likviditetstabellen i not 16.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	682	605
Upplupna konsultkostnader	45	42
Övriga upplupna kostnader	497	580
	<u>1 224</u>	<u>1 227</u>
Modersbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	9	2
	<u>9</u>	<u>2</u>

2024052722547

Not 20 Närståendetransaktioner

Koncernens finansiella rapporter omfattar Niam Core-Plus II Holding AB och dotterbolag enligt nedanstående tabell.
Under 2023 har Niam Core-Plus II Finland Office Holding AB, Niam Core-Plus II Aviabulevardi I AB, Niam Core-Plus II Aviabulevardi II AB, Niam Core-Plus II Finland Retail Holding AB, Niam Core-Plus II Suurpelto AB och Niam Core-Plus II Laajasalo AB fusionerats.

Namn	Land	Ägarandel %	
		2023	2022
Niam Core-Plus II Service AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Finland Office Holding AB	Sverige	–	100
Niam Core-Plus II Aviabulevardi I AB	Sverige	–	100
Niam Core-Plus II Aviabulevardi II AB	Sverige	–	100
Niam Core-Plus II Finland Retail Holding AB	Sverige	–	100
Niam Core-Plus II Suurpelto AB	Sverige	–	100
Niam Core-Plus II Laajasalo AB	Sverige	–	100
Niam Core-Plus II Denmark Holding AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Denmark 1 ApS	Danmark	100	100
Niam Core-Plus II Denmark 2 ApS	Danmark	100	100
A/S Rådhusparken	Danmark	100	100
Ejendomsselskabet Havneparken 1, Vejle ApS	Danmark	100	100
Niam Core-Plus II Denmark Holding 2 AB	Sverige	100	100
Kolding Company Park ApS	Danmark	100	100
Ejendomsselskabet Company House II A/S	Danmark	100	100
Ejendomsselskabet Company House A/S	Danmark	100	100
Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Diamant AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Natrium AB	Sverige	100	100
Niam Core-Plus II Ljusbrun AB	Sverige	100	100

Transaktioner med närstående

Newsec Asset Management OY är ett närstående bolag till Niam AB och Niam AB är ägare till Niam Lux Management II S, à r.l.-förvaltningsföretaget i Niam Core-Plus II fonden där Niam Core-Plus II Holding AB ingår. Under 2023 har koncernen köpt tjänster från Newsec Asset Management OY för 0 Teur (2022: 161 Teur). Niam Fund Services AB är närstående bolag till Niam AB och under 2023 har de tillhandahållit tjänster för 34 Teur (2022: 481 Teur).

	Niam AB koncernen		Övriga närstående	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kostnader	109	635	–	161

2024052722548

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	101 129	101 799
Aktier i dotterbolag	71 471	110 941
	172 600	212 740
Moderbolaget		
	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i dotterbolag	47 093	57 695
	47 093	57 695

Not 22 Eventualförpliktelser

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

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

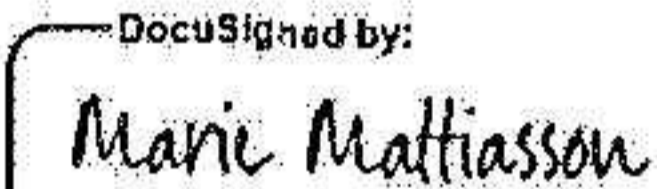
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:

47DAF29F547047C...
Victor Wettergren
Ordförande

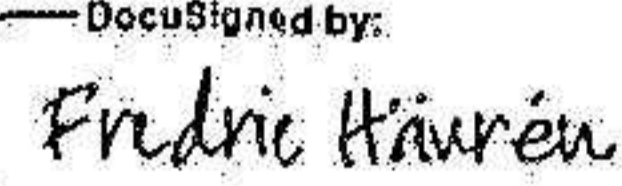
DocuSigned by:

A8755C04AA9E488...
Veronica Vidlund
Styrelseledamot

DocuSigned by:

0C13E1D1871C462...
Marie Mattiasson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D70583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2024052722549



Building a better
working world

2024052722550

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

2024052722551



**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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

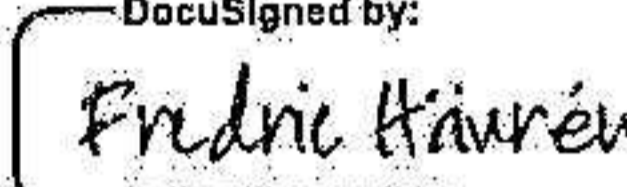
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2024052722552

Certificate Of Completion

Envelope Id: BE55F4BD2D0D436AB1431828FB4D0D78
Subject: Årsredovisning Niam Core- Plus II Holding AB 2023
Source Envelope:
Document Pages: 28 Signatures: 5
Certificate Pages: 6 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Lovisa Nordsten
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
lovisa.nordsten@niam.com
IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original Holder: Lovisa Nordsten
5/6/2024 4:31:12 P M lovisa.nordsten@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature

Completed
Using IP Address: 147.161.188.100

Timestamp

Sent: 5/7/2024 9:18:39 AM
Viewed: 5/7/2024 11:03:12 A M
Signed: 5/7/2024 11:05:28 A M

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/7/2024 11:03:12 A M
ID: 6e1f03a7-8177- 41b8-9cdf-2b22e3f111a4

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

DocuSigned by:
Marie Mattiasson
0C13E1B1871C462...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.24.148.55

Sent: 5/7/2024 11:05:29 AM
Viewed: 5/7/2024 11:09:28 A M
Signed: 5/7/2024 11:09:37 A M

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa- b2f3-40af-8046- e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 383fe684-75f8- 577c-92b7-117e2c 79fb00
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/7/2024 11:09:15 A M

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:
Veronica Vidlund
A9755C04AA9E488...

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

Sent: 5/7/2024 11:05:29 AM
Viewed: 5/7/2024 11:07:18 A M
Signed: 5/7/2024 11:10:06 A M

Authentication Details

2024052722553

Signer Events

Signature

Timestamp

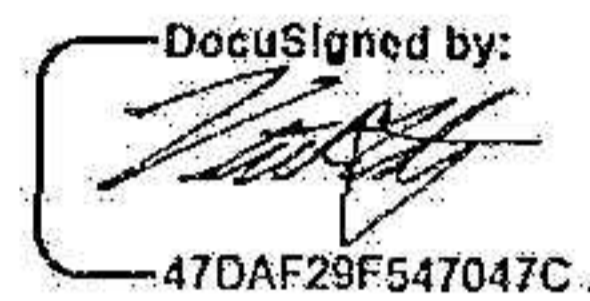
Identity Verification Details:

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: e5773408-16ee-5774-aa27-98626830d265
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/7/2024 11:07:03 A M

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Victor Wettergren
victor.wettergren@niam.com
Fund Manager
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 92.35.64.234

Sent: 5/7/2024 11:05:30 AM
Viewed: 5/7/2024 11:13:43 A M
Signed: 5/7/2024 11:13:51 A M

Authentication Details

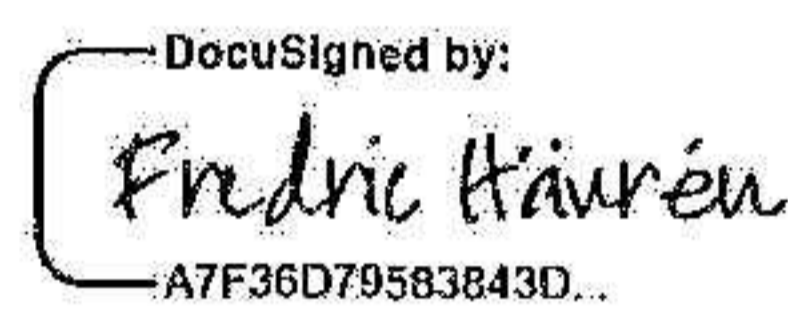
Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3efec546-ffae-5d7a-813e-50b91abbd39b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/7/2024 11:13:25 A M

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: 147.161.188.121

Sent: 5/7/2024 11:13:53 AM
Viewed: 5/7/2024 3:20:06 P M
Signed: 5/7/2024 3:20:15 P M

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: cd992e86-79fc-5896-b814-42a70bc79126
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/7/2024 3:19:04 P M

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: cd992e86-79fc-5896-b814-42a70bc79126
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/7/2024 3:19:50 P M

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

2024052722554

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/7/2024 9:18:39 A M
Certified Delivered	Security Checked	5/7/2024 3:20:06 P M
Signing Complete	Security Checked	5/7/2024 3:20:15 P M
Completed	Security Checked	5/7/2024 3:20:15 P M
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		