

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Niam Core-Plus II Natrium AB
556950-2171

Årsredovisning omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 7 maj 2025. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 7 maj 2025



Victor Wettergren
Styrelseordförande

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Niam Core-Plus II Natrium AB
556950-2171

Årsredovisning omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Daniel Nord Petersson
0706691184

ÅRSREDOVISNING FÖR Niam Core-Plus II Natrium AB

Styrelsen för Niam Core-Plus II Natrium AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Alla belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	11 397	10 656	9 594	9 335
Driftnetto	9 999	9 608	8 749	8 716
Resultat efter finansiella poster	-1 120	-1 348	24	-115
Eget kapital	497	1 714	700	2 912
Balansomslutning	153 744	147 488	145 345	149 207
Soliditet %	9%	5%	3%	3%

Förväntad framtida utveckling

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

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Niam Core-Plus II Holding AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Förslag till disposition av vinst eller förlust (kr)

Till bolagsstämman förfogande står följande vinst, i kronor:

Balanserad vinst	1 663 713
Erhållna aktieägartillskott	10 000 000
Årets resultat	-11 216 963
	<u>446 750</u>

Styrelsen föreslår att till förfogade vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras

446 750
<u>446 750</u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4	11 397	10 656
Fastighetskostnader	5	-1 398	-1 048
Driftnetto		9 999	9 608
Avskrivningar	6	-3 737	-3 737
Rörelseresultat		6 262	5 871
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	467	471
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 849	-7 690
Resultat efter finansiella poster		-1 120	-1 348
Bokslutsdispositioner	9	-9 778	-765
Resultat före skatt		-10 897	-2 112
Skatt på årets resultat	10,11	-320	-374
ÅRETS RESULTAT		-11 217	-2 486

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årets resultat		-11 217	-2 486
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-11 217	-2 486

2025051420760

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	133 437	137 174
Summa materiella anläggningstillgångar		133 437	137 174
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktiverade lånekostnader	13	218	277
Summa finansiella anläggningstillgångar		218	277
Summa anläggningstillgångar		133 654	137 450
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	52	3 528
Fordringar hos koncernföretag		15 900	5 900
Övriga kortfristiga fordringar		68	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	187	154
Summa kortfristiga fordringar		16 207	9 592
Kassa och bank		3 882	446
Summa omsättningstillgångar		20 089	10 038
SUMMA TILLGÅNGAR		153 744	147 488

2025051420761

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		<u>50</u>	<u>50</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 664	4 150
Årets resultat		-11 217	-2 486
Summa fritt eget kapital		<u>447</u>	<u>1 664</u>
Summa eget kapital		497	1 714
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	16	16 714	6 937
Summa obeskattade reserver		<u>16 714</u>	<u>6 937</u>
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	2 627	2 316
Summa avsättningar		<u>2 627</u>	<u>2 316</u>
Långfristiga skulder			
	18,19		
Skulder till kreditinstitut		80 000	78 013
Skulder till koncernföretag		47 555	52 746
Övriga skulder		805	469
Summa långfristiga skulder		<u>128 360</u>	<u>131 229</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		152	130
Aktuella skatteskulder		8	-
Övriga skulder		-	677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	5 385	4 486
Summa kortfristiga skulder		<u>5 546</u>	<u>5 293</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>153 744</u>	<u>147 488</u>

2025051420762

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Erhållna aktie- ägartillskott	Balanserat resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	19 950	-19 300	700
Erhållna aktieägartillskott		3 500		3 500
Årets resultat			-2 486	-2 486
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	23 450	-21 786	1 714
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	23 450	-21 786	1 714
Erhållna aktieägartillskott		10 000		
Årets resultat			-11 217	-11 217
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	33 450	-33 003	497

2025051420763

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 120	-1 348
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		3 807	3 807
		<u>2 687</u>	<u>2 459</u>
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 687	2 459
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-6 595	-9 131
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		224	-1 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 684	-8 290
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-11	-
Fusion av moderföretag		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11	0
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		10 000	3 500
Ökning (+)/minskning (-) erhållet/lämnat koncernbidrag		-	2 400
Ökning (+)/minskning (-) lån		-2 869	-792
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 131	5 108
Årets kassaflöde		3 436	-3 182
Likvida medel vid årets början		446	3 628
Likvida medel vid årets slut		3 882	446

2025051420764

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

2025051420765

Not 1 Allmän information

Niam Core-Plus II Natrium AB, org nr 556950-2171, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB, org 559112-6361, som ingår i en koncern med Niam Nordic Core-Plus II, org nr B 207 372, Luxemburg, som toppmoderbolag. Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för Juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget ingår i koncern där Niam Core-Plus II Holding AB, org nr 559073-4165, tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasing har från och med 1 januari 2019 ersatt IAS 17 Leasingavtal. RFR 2 innehåller ett undantag från de förändringar som IFRS 16 medför för leasingtagare och då bolaget har valt att tillämpa detta undantag så har införandet av IFRS 16 inte fått någon materiell inverkan på bolaget.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagande om fortlevnad (going concern). Tillgångar, avsättningar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, iden mån nedskrivningen ej erfordras. Erhållna aktieägarskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungliga anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga fordringar redovisas som omsättningstillgångar.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Andra finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel lån, leverantörsskulder och köpta men ej betalda fastigheter, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarnas likvida medel samt kundfordringar och bland skulderna leverantörsskulder samt övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Övriga poster som påverkas av uppskattningar och bedömningar är uppskjuten skatt och kundfordringar.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileasingavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	8 000	8 000
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	32 000	32 000
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	61 333	77 333
Summa	101 333	117 333

Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	-682	-601
Administrationskostnader	-716	-446
Summa	-1 398	-1 048

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar byggnader och mark	-1 708	-1 708
Avskrivningar byggnadsinventarier	-1 934	-1 934
Avskrivningar markinventarier	-95	-95
Summa	-3 737	-3 737

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	35	64
Övriga finansiella intäkter	432	408
Summa	467	471

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-3 601	-3 708
Räntekostnader, övriga	-4 178	-3 910
Övriga finansiella kostnader	-69	-72
Summa	-7 849	-7 690

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	8 698	2 400
Lämnade koncernbidrag	-8 698	-
Avskrivningar utöver plan	-9 778	-3 165
Summa	-9 778	-765

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på:		
Fastighet	-346	-346
Swap	35	-28
Summa	-311	-374

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-10 897		-2 112
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	2 245	20,6%	435
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-23%	-2 553	-37%	-778
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0%	0	0%	0
Skatteeffekt av temporära skillnader som ej bokförs				
uppskjuten skatt på	0%	-31	-2%	-32
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran	0%	28	0%	0
Effekt av ändrad skattesats	0%	0	0%	0
Redovisad effektiv skatt	-3%	-311	-18%	-374

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	120 371	120 371
Omklassificeringar	-	-
Fusion	-	-
Nyanskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 371	120 371
Ingående avskrivningar enligt plan	-10 762	-9 055
Årets avskrivningar enligt plan	-1 708	-1 708
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 470	-10 762
Utgående redovisat värde	107 902	109 609

Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	38 600	38 600
Nyanskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 600	38 600
Ingående avskrivningar enligt plan	-12 328	-10 394
Årets avskrivningar enligt plan	-1 934	-1 934
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 262	-12 328
Utgående redovisat värde	24 338	26 272

Markinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 900	1 900
Nyanskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 900	1 900
Ingående avskrivningar enligt plan	-606	-511
Årets avskrivningar enligt plan	-95	-95
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-701	-606
Utgående redovisat värde	1 199	1 294

Summa förvaltningsfastigheter

133 438 137 175

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 194 947 tkr. Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbara indata.

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

Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden. (DCF). Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om förmåner och skulder i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av avyttringstillfälle eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av diskonterade kassaflöden appliceras en marknadshärledd diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och specifik tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renovering.

Lämplig duration drivs typiskt sett av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För fastigheter såsom investeringsobjekt är periodiserade kassaflöden typiskt sett estimerade utifrån bruttointäkt minus vakans, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det estimerade slutvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras sedan.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2024
Inflationsantagande 2025 (%)	1,0%
Inflationsantagande 2026-2038 (%)	2,0%
Kalkylperiod, år	2026-2038
Direktavkastning (%)	5,50%
Kalkylränta (%)	5,00%
Långsiktig vakans (%)	5,0%
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutet uppskattad marknadshyra och uthyrningstakt.
Drift- och underhållskostnader	Anpassat utifrån utfall för fastigheten och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 13 Aktiverade lånekostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	637	637
Inköp	11	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	647	637
Ingående avskrivningar enligt plan	-360	-290
Årets avskrivningar enligt plan	-69	-69
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-429	-360
Utgående redovisat värde	218	277

Not 14 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	52	3 528
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-
Utgående redovisat värde	52	3 528

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	187	154
Summa	187	154

Not 16 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar utöver plan	-16 714	-6 937
Summa	-16 714	-6 937

Not 17 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran(-)	Uppskjuten skatteskuld(+)	Netto
Fastighet	0	2 627	2 627
Swap	0	0	0
Netto uppskjuten skatt	0	2 627	2 627

Not 18 Långfristiga skulder

Räntebärande lån	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	80 000	78 013
Skulder till koncernföretag	47 555	52 746
Summa	127 555	130 760

Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick under 2024 till 6,26 (5,94) procent. All upplåning har skett i SEK.

I de räntebärande lånen ingår banklån mot säkerhet uppgående till 80 000 tkr. De säkerheter som bolaget ställt är pantbrev i bolagets fastighetsinnehav.

Förfallotider för långfristiga lån:	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	127 555	130 760
Summa	127 555	130 760

Lånekoventioner

Det förekommer lånekoventioner gällande belåningsgrad LTV, räntetäckningsgrad ICR samt Minimum Equity. Per årsskiftet uppfyllde bolaget alla lånekoventioner.

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	80 000	80 000
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar	80 000	80 000
Summa ställda säkerheter	80 000	80 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 551	2 829
Upplupna räntekostnader	6	-
Ovriga fastighetsrelaterade kostnader	1 828	1 657
Summa	5 385	4 486

Not 21 Finansiella instrument

Niam Core-Plus II Natrium AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Fastighetspartner P&E AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom lån utgörs av räntederivat. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta finansiella riskerna som företaget är utsatt för är refinansieringsrisk och ränterisk.

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

2024-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Kundfordringar	52	-	52	52
Övriga kortfristiga fordringar	68	-	68	68
Likvida medel	3 882	-	3 882	3 882
Summa	4 002	-	4 002	4 002

2024-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	80 000	-	80 000	80 000
Skulder till koncernföretag	47 555	-	47 555	47 555
Övriga kortfristiga skulder	-	-	0	0
Summa	127 555	0	127 555	127 555

2023-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Kundfordringar	3 528	-	3 528	3 528
Övriga kortfristiga fordringar	9	-	9	9
Likvida medel	446	-	446	446
Summa	3 984	-	3 984	3 984

2023-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	78 013	-170	77 843	77 843
Skulder till koncernföretag	52 746	-	52 746	52 746
Ovriga kortfristiga skulder	807	-	807	807
Summa	131 567	-170	131 397	131 397

Ränterisk

Niam Core-Plus II Natrium AB finansieras av externa och koncerninterna lån samt eget kapital. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långivarnas vid varje tidpunkt genomsnittliga upplåningskostnad.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernbolaget Niam Core-Plus II Holding AB.

Likviditets- och refinansieringsrisk

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

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

Tabellerna nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Redovisat värde 2024-12-31	Förväntat kassaflöde				
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	127 555	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	-	-	0	0	0
Summa	127 555	0	0	0	0

Redovisat värde 2023-12-31	Förväntat kassaflöde				
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	130 590	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	807	807	0	0	0
Summa	131 397	807	0	0	0

Räntan uppgår vid varje tillfälle till av långivaren angivna villkor, baserat på långivarens finansieringskostnad.

Not 22 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning föreligger inga transaktioner med andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Koncerninterna räntekostnader 2024 uppgår till 3 708 (3 778) tkr.

Not 23 Disposition av vinst eller förlust (kr)

Till bolagsstämman förfogande står följande vinst, i kronor:

Fritt eget kapital	11 663 713
Årets resultat	-11 216 963
	<u><u>446 750</u></u>

Styrelsen föreslår att till förfogade vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras

446 750
<u><u>446 750</u></u>

Niam Core-Plus II Natrium AB
556950-2171

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte varit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

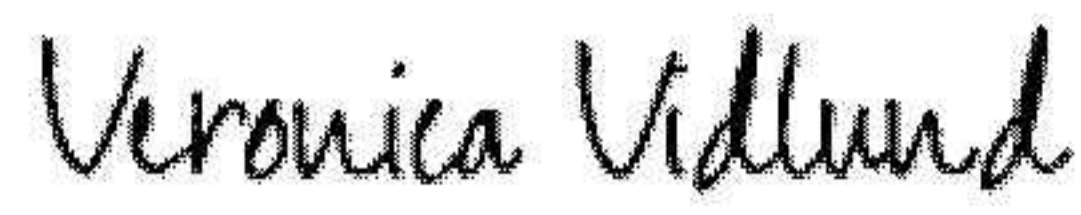
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:

47DAF29F547047C...
Victor Wettergren
Styrelseordförande

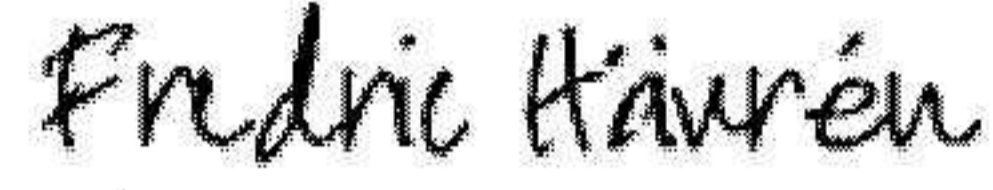
DocuSigned by:

0C13E1B1871C462...
Marie Mattiasson
Styrelseledamot

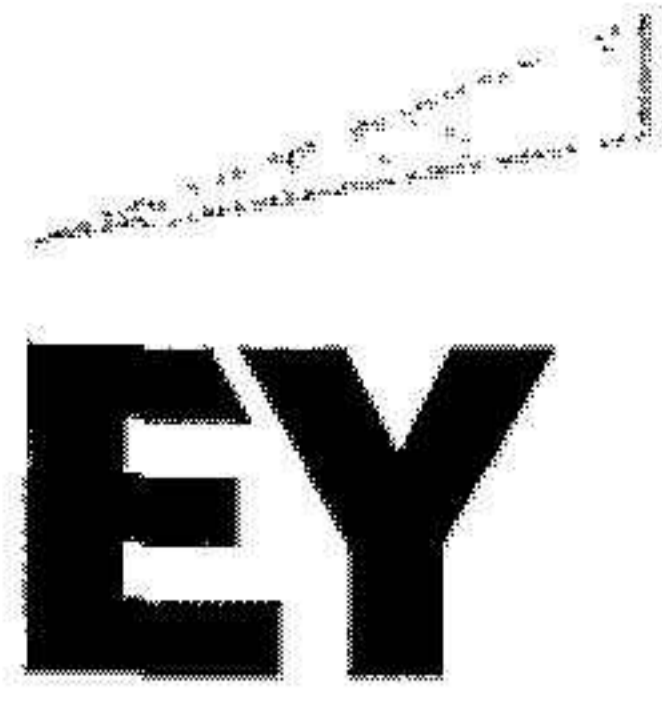
DocuSigned by:

A8755C04AAGE488...
Veronica Vidlund
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2025051420775



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Core - Plus II Natrium AB, org.nr 556950-2171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam Core - Plus II Natrium AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



2025051420777

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Dokumentation av revisionen enligt god revisionssed i Sverige

PENNEO

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

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

2025051420778

Fredric Hävrén

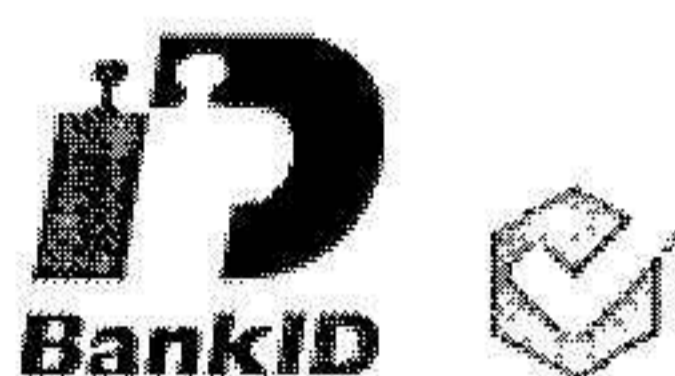
Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-28 13:18:42 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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