

Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB
Org nr 556749-5303

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.


Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad ledamot i Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025 - 05 - 07.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025 - 05 - 07


Namnförtydligande:

VICTOR WETTERGREN

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget ägs av Niam Core-Plus II Bernstorp Holding 1 AB (org.nr. 559233-9823) som i sin tur ägs av Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l (org. nr. B 208 704). Bolaget äger fastigheterna Sunnanå 12:40 och Sunnanå 12:41, vilka är belägna i Burlövs kommun i Skåne. I fastigheterna bedrivs kommersiell handel med konsumentprodukter. Bolagets verksamhet består av att bedriva fastighetsförvaltning av kommersiella fastigheter. Några anställda finns inte och inga löner eller andra ersättningar har utbetalats. Bolaget administreras av NIAM AB och Newsec Property Asset Management Sweden AB. Bolagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 79 mkr, lån till kreditinstitut om 202 mkr samt eget kapital om 76 mkr.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplad till värdering av fastigheterna. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetvärdet och innebär en osäkerhet.

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.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	tkr	39 830	36 027	34 481	32 009
Rörelseresultat	tkr	21 977	18 963	15 631	17 061
Resultat efter finansiella poster	tkr	6 334	2 402	15 367	8 280
Balansomslutning	tkr	382 277	373 142	372 535	386 807
Eget kapital	tkr	75 619	73 937	63 341	52 880

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: (kronor)

Balanserat resultat	73 837 564
Årets resultat	1 680 978

Totalt	<u>75 518 542</u>
--------	-------------------

Balanseras i ny räkning	<u>75 518 542</u>
-------------------------	-------------------

Totalt	<u>75 518 542</u>
--------	-------------------

2025051502077

Resultaträkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning	5	39 830	36 027
Övriga rörelseintäkter	5	-	530
		<u>39 830</u>	<u>36 557</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-9 660	-9 880
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 193	-7 714
		<u>-17 853</u>	<u>-17 594</u>
Summa rörelsens kostnader		-17 853	-17 594
Rörelseresultat		21 977	18 963
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 058	997
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-16 701	-17 558
		<u>-15 643</u>	<u>-16 561</u>
Summa resultat från finansiella poster		-15 643	-16 561
Resultat efter finansiella poster		6 334	2 402
Bokslutsdispositioner	11	-	12 660
		<u>6 334</u>	<u>15 062</u>
Resultat före skatt		6 334	15 062
Skatt på årets resultat	12	-4 653	-4 465
		<u>1 681</u>	<u>10 597</u>
Årets vinst		1 681	10 597

Rapport över totalresultat har inte upprättats, då det saknas transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat. Årets resultat överensstämmer med totalresultat för bolaget.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	13	282 613	283 764
Inventarier, verktyg och installationer	14	31 977	33 004
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	-	69
		<u>314 590</u>	<u>316 837</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	12	12 229	16 936
		<u>326 819</u>	<u>333 773</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	16	42	-
Fordringar hos koncernföretag	21	26 746	13 693
Övriga kortfristiga fordringar	16	67	120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	10 487	11 799
		<u>37 342</u>	<u>25 612</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>18 116</u>	<u>14 130</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>55 458</u>	<u>39 742</u>
Summa tillgångar		<u>382 277</u>	<u>373 515</u>

2025051502078

2025051502079

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		73 838	63 240
Årets vinst		1 681	10 597
		<u>75 519</u>	<u>73 837</u>
Summa eget kapital		<u>75 619</u>	<u>73 937</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		1 831	2 750
Summa avsättningar		<u>1 831</u>	<u>2 750</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	200 655	194 807
Skulder till koncernföretag	21	79 129	90 950
Summa långfristiga skulder		<u>279 784</u>	<u>285 757</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		241	601
Skulder till koncernföretag	21	12 983	-
Aktuella skatteskulder		52	493
Övriga skulder		2 067	2 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	9 700	7 123
Summa kortfristiga skulder		<u>25 043</u>	<u>11 071</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>382 277</u>	<u>373 515</u>

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital, 2023-01-01	100	52 781	10 460	63 341
Disposition enligt årsstämman		10 460	-10 460	-
Årets resultat			<u>10 597</u>	<u>10 597</u>
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	63 241	10 597	73 938
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	63 241	10 597	73 938
Disposition enligt årsstämman		10 597	-10 597	-
Årets resultat			<u>1 681</u>	<u>1 681</u>
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	73 838	1 681	75 619

Aktiekapitalet var 2024-12-31 fördelat på 1000 aktier, kvotvärde 100 kr.
Ackumulerade aktieägartillskott uppgår till 8 000 tkr, alla är villkorade.

2025051502080

Kassaflödesanalys	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	21 977	18 963
Avskrivningar	8 193	7 714
Omklassificering av projekt	-5 946	-196
Erhållen ränta	1 058	997
Betald ränta	-16 701	-17 558
Betald inkomstskatt	-387	-172
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	8 194	9 748
Förändring kortfristiga fordringar	-11 730	-7 084
Förändring av kortfristiga skulder	14 412	13 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital	10 876	15 858
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Värdetförändring skulder till kreditinstitut	4 930	5 021
Amortering skulder till koncernföretag	-11 820	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 890	-9 979
Årets kassaflöde	3 986	5 879
Likvida medel vid årets början	14 130	8 251
Likvida medel vid årets slut	18 116	14 130

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn: Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB

Org nummer: 556749-5303

Bolagets säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet:

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Sunnanå 12:40 och Sunnanå 12:41, vilka är belägna i Burlövs kommun i Skåne.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Niam Core-Plus II Bernstorp Holding 1 AB (org.nr. 559233-9823, säte Stockholm) som ägs av Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l (org. nr. B 208 704, säte Luxembourg) som i sin tur ägs av Niam Nordic Core-Plus II (org.nr B 207 372, säte Luxembourg).

Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterbolag till Niam Core-Plus II Bernstorp Holding 1 (org.nr. 559233-9823) som ägs av Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l (org. nr. B 208 704) som i sin tur ägs av Niam Nordic Core-Plus II (org.nr B 207 372) som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkningen om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs till största delen av hyresintäkter.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperiodens när de uppgår till materiella belopp även om betalning inte sker på samma sätt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångar och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiseras eller regleras.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

<i>Avskrivningar beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år:</i>
Förvaltningsfastigheter	100 år
Byggnadsinventarier	20 år
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktstidens längd

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdetförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

2025051502065

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisat koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st.

Balanserat resultat

Balanserat resultat är ackumulerade vinster och förluster som generats i bolaget med tillägg för avsättningar till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 5 Intäkternas fördelning

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyresintäkter	41 066	37 248
Periodisering av hyresrabatter mm.	-1 236	-1 221
Övriga rörelseintäkter	-	530
Summa	<u>39 830</u>	<u>36 557</u>

Not 6 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Mindre än 1 år	36 519	35 381
1-5 år	136 940	137 337
Mer än 5 år	165 917	192 277
	<u>339 376</u>	<u>364 995</u>

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Drift	-5 634	-6 490
Underhåll	-2 073	-1 437
Fastighetsskatt	-1 953	-1 953
Summa	<u>-9 660</u>	<u>-9 880</u>

Not 8 Ersättning till revisorerna

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	-20	39
Skatterådgivning	-	-36
Övriga tjänster	-4	-4
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>-24</u>	<u>-1</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ränteintäkter	140	226
Kursdifferenser	918	771
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>1 058</u>	<u>997</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Räntekostnader, övriga	-4 825	-4 814
Räntekostnader, koncernföretag	-6 028	-6 952
Avskrivning finansieringskostnader	-101	-101
Värdetförändring derivat	-5 747	-5 691
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>-16 701</u>	<u>-17 558</u>

Not 11 Bokslutsdispositioner

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mottagna koncernbidrag	12 983	12 660
Lämnade koncernbidrag	-12 983	-
Summa	<u>0</u>	<u>12 660</u>

Not 12 Skatt på årets resultat

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	-3 889	351
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-818	-4 816
Skatt på grund av ändrad taxering	54	-
Skatt på årets resultat	<u>-4 653</u>	<u>-4 465</u>
Redovisat resultat före skatt	6 334	15 062
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-1 306	-3 103
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	515	-31
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 292	-812
Skatteeffekt av temporär skillnad avskrivning	-624	-624
Skatteeffekt av korrigerings av skatt från tidigare år	54	-
Effekt av omvärdering underskottsavdrag	-	105
Redovisad skattekostnad	<u>-4 653</u>	<u>-4 465</u>

Det skattemässiga underskottet uppgår till 0 kr.

Under året har ingen uppskjuten skatt redovisats i eget kapital.

	<u>Uppskjuten skattefordran 31 dec 2024</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2024</u>	<u>Uppskjuten skattefordran 31 dec 2023</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2023</u>
Övriga temporära skillnader				
Aktiverade underskottsavdrag	0	0	3 888	0
Derivat	0	-214	0	-1 397
Materiella anläggningstillgångar	12 443	0	14 445	0
Övriga temporära skillnader netto	12 443	-214	18 333	-1 397

2025051502089

	<u>31 dec 2024</u>	<u>31 dec 2023</u>
	0	0
	0	0
Redovisas enligt följande i balansräkningen		
Uppskjutna skattefordringar	12 443	18 334
Uppskjutna skatteskulder	-214	-1 397
Uppskjutna skatter netto	12 229	16 937
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	16 937	21 402
Skattekostnad/intäkt redovisad i resultaträkningen	-4 653	-4 465
Utgående balans	12 284	16 937

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Not 13 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	420 311	409 562
Inköp	3 048	10 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423 359	420 311
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 441	-34 563
Årets avskrivningar	-4 198	-3 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 639	-38 441
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-98 106	-98 106
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-98 106	-98 106
Utgående restvärde enligt plan	<u>282 614</u>	<u>283 764</u>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 765	76 079
Årets förändringar		
-Inköp	2 967	1 686
-Omräkningsdifferenser	-1	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 731	77 765
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 760	-40 924
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-3 995	-3 836
-Omräkningsdifferenser	-	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 755	-44 760
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>31 976</u>	<u>33 005</u>

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	69	12 308
Under året genomförda omfördelningar	-69	-12 239
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>0</u>	<u>69</u>

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna för både Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB och Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB uppgår till 792 mkr (800 mkr). Fastigheterna Sunnanå 12:38, 12:39, 12:40 och 12:41 värderas tillsammans på grund av lokaliseringen som en handelsplats. Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

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

2025051502091

Värderingsmetoden följer de internationellt vedertagna inom RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för de individuella värderingarna har s.k. kassaflödeskalkyler använts. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisad driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Detta genom en simulering av en försäljning som enstaka objekt. I kalkylerna nuvärdesberäknas bedömda framtida driftnetton och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 dec 2024
Inflationsantagande 2025, %	1,0
Inflationsantagande 2026-2039, %	2,0
Kalkylperiod, år	17
Direktavkastning, %	6,75
Kalkylränta, %	8,70

Hyrestagande

Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra.

Drifts- och underhållskostnader

Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingssintitutets erfarenhet av likartade objekt.

Not 16 Kortfristiga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Kundfordringar	42	-
Övriga	67	120
	—	—
Summa	109	120

Not 17 Räntebärande lån

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Obligationslån	202 206	202 206
Skulder till koncernföretag	79 129	90 950
Finansieringskostnader*	-514	-615
Summa	<u>280 821</u>	<u>292 541</u>

*Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB finansieras delvis av externa lån. Räntekostnaden som påförs kvartalsvis baseras på stibor, ränteswap och marginal. Bolaget har för sin externa upplåning för bolaget ställt säkerhet uppgående till 206 694 tkr i form av pantbrev. De säkerheter som ställts för lånen är bolagets byggnader och mark.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Senare än 5 år	281 335	<u>293 156</u>

Lånekovenanter

Det förekommer lånekovenater gällande belåningsgrad (LTV), räntetäckningsgrad (ICR) och soliditet.

Not 18 Finansiell riskhantering

Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Newsec Property Asset Management Sweden AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

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

	Låne- och Hyresfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
<u>31 dec 2023</u>			
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	-373	-	-373
Övriga kortfristiga fordringar	25 612	-	25 612
Likvida medel	14 130	-	14 130
Summa	39 369	0	39 369
	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
<u>31 dec 2023</u>			
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	280 065	5 691	285 756
Leverantörsskulder och andra skulder	10 698	-	10 698
Summa	290 763	5 691	296 454
	Låne- och Hyresfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
<u>31 dec 2024</u>			
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	42	-	42
Övriga kortfristiga fordringar	37 300	-	37 300
Likvida medel	18 116	-	18 116
Summa	55 458	0	55 458

<u>31 dec 2024</u>	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. <u>anskaffningsv.</u>	Skulder värderade till verkligt värde via Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	274 037	5 747	279 784
Leverantörsskulder och andra skulder	12 060	-	12 060
Summa	286 097	5 747	291 844

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 motparten inte kan fullgöra sina åtaganden.

Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB finansieras av koncerninterna lån, externa lån samt eget kapital. Det externa lånet löper med rörlig ränta.

Niam Core-Plus II AB koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l.

Likviditet 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 Bernstorp 1 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 Bernstorp 1 AB tillhörde under räkenskapsåret är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	9 211	6 637
Övriga poster	489	485
Summa	<u>9 700</u>	<u>7 122</u>

Not 20 Derivat

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Vid årets början	6 784	12 475
Värdetförändring	-5 747	-5 691
Summa	<u>1 037</u>	<u>6 784</u>

	Nominellt <u>belopp</u>	Redovisat <u>belopp</u>	<u>Förfalldag</u>
Ränteswap	186 000	1 037	2025-03-31

Värdetförändringar redovisas i resultaträkningen under finansiella intäkter och kostnader.

Not 21 Transaktioner med närstående

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
De transaktioner med närstående som förekommit är främst finansiella tjänster i form av aktieägarlån, tillskott och koncernbidrag samt räntor som förmedlats från närstående till bolaget.		
Lån från närstående		
Lån från Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l:		
Ingående balans	90 950	105 950
Erhållna lån	5 680	-
Amortering	<u>-17 500</u>	<u>-15 000</u>
Utgående balans	<u>79 130</u>	<u>90 950</u>

Lånet från Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l har ingen fastställd återbetalningsplan.

Övriga skulder och fordringar till koncernföretag

<u>Kortfristiga fordringar koncernföretag</u>		
Niam Core-Plus II Bernstorp Holding 1 AB	1 102	1 033
Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB	<u>25 644</u>	<u>12 660</u>
Utgående balans	<u>26 746</u>	<u>13 693</u>
<u>Kortfristiga skulder koncernföretag</u>		
Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB	<u>12 983</u>	-
Utgående balans	<u>12 983</u>	-

Under 2024 har bolaget köpt tjänster från Newsec Property Asset Management Sweden AB för 757 tkr.

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	306	297
Upplupen intäkt	19	-
Periodiserade hyresrabatter	7 799	8 864
Periodiserad uthyrningsprovision	2 363	2 637
	<u>10 487</u>	<u>11 798</u>

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsinteckning Burlöv Sunnanå 12:40	80 669	80 669
Fastighetsinteckning Burlöv Sunnanå 12:41	126 025	126 025
Summa ställda säkerheter	<u>206 694</u>	<u>206 694</u>

2025051502097

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

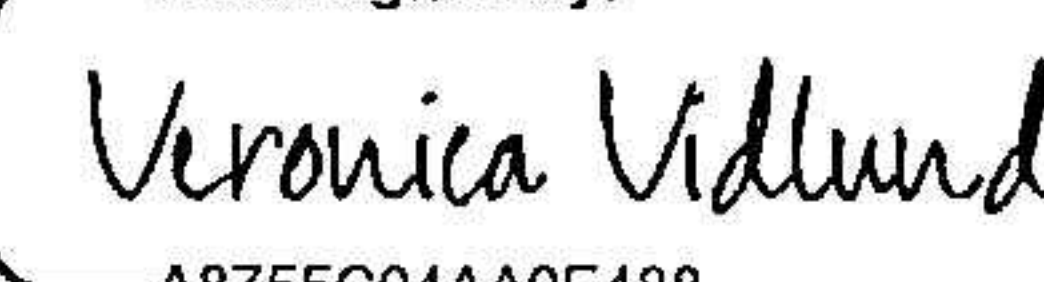
Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

47DAF29F547047C...
Victor Wettergren
Styrelseordförande

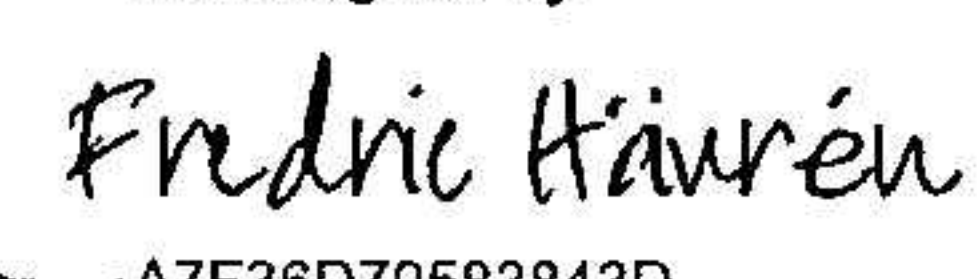
DocuSigned by:

0C13E1B1871C462...
Marie Mattiasson
Ledamot

DocuSigned by:

A8755C04AA9E488...
Veronica Vidlund
Ledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2025051502098

2025051502099

Certificate Of Completion

Envelope Id: F91BAE7C-612C-4AD6-A7DB-9D227892AC20 Status: Completed
 Subject: Complete with Docusign: Årsredovisning - Niam Core-Plus II Sörred AB 2024 - för signering.pdf, ...
 Source Envelope:
 Document Pages: 159 Signatures: 32 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 6 Initials: 0 Magdalena Tannlund
 AutoNav: Enabled Stureplan 3, Box 7693
 Envelopeld Stamping: Enabled Stockholm, Stockholm 103 95
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna magdalena.tannlund@niam.com
IP Address: 10.111.40.7

Record Tracking

Status: Original Holder: Magdalena Tannlund Location: DocuSign
 4/25/2025 9:54:45 AM magdalena.tannlund@niam.com

Signer Events

Ardita Rroshi
 Ardita.Rroshi1@se.ey.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed
 Using IP Address: 188.149.195.219

Timestamp

Sent: 4/28/2025 11:03:13 AM
 Viewed: 4/28/2025 11:15:44 AM
 Signed: 4/28/2025 1:12:00 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 4/28/2025 11:15:44 AM
 ID: 5025577d-e436-49ec-bf3b-74e426b139b3

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

DocuSigned by:

 OC13E1B1871C462
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 37.122.145.121

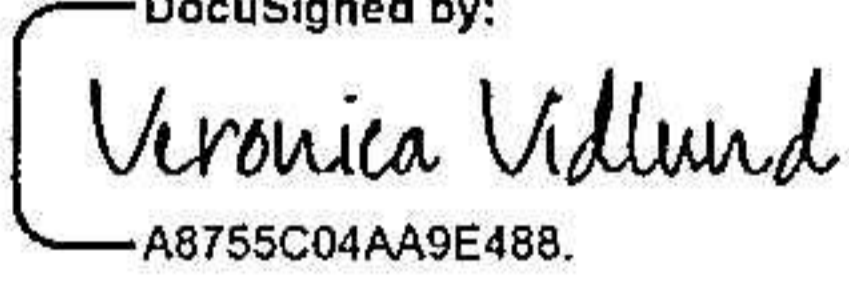
Sent: 4/28/2025 1:12:04 PM
 Viewed: 4/28/2025 1:49:50 PM
 Signed: 4/28/2025 1:50:17 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: be19c940-02de-5db5-97d2-25e2009f41c2
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 1:49:35 PM

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:

 A8755C04AA9E488.
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 4/28/2025 1:12:04 PM
 Viewed: 4/28/2025 1:13:32 PM
 Signed: 4/28/2025 1:30:02 PM

Authentication Details

2025051502100

Signer Events

Signature

Timestamp

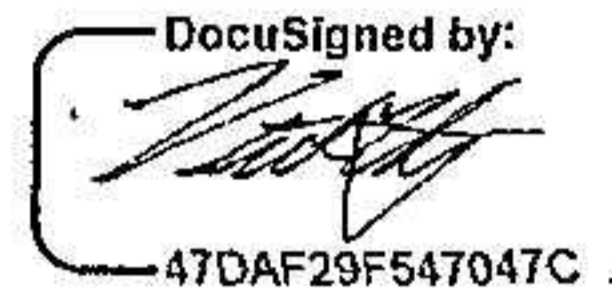
Identity Verification Details:

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: ff30359e-30ef-58e6-bab7-e549af796344
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 1:13:18 PM

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: 37.122.145.121

Sent: 4/28/2025 1:12:05 PM
Viewed: 4/28/2025 2:36:37 PM
Signed: 4/28/2025 2:36:54 PM

Authentication Details

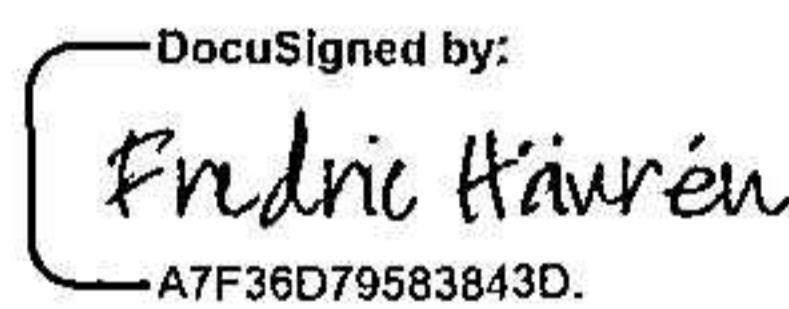
Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 1973987b-06cc-5dab-bd12-b2ea97652266
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 2:36:21 PM

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: 213.115.65.109

Sent: 4/28/2025 2:37:01 PM
Viewed: 4/28/2025 3:17:03 PM
Signed: 4/28/2025 3:17:40 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3910d7b8-0718-5ecf-bf83-8235757fecc3
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 3:16:46 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

2025051502101

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

4/28/2025 11:03:14 AM

Certified Delivered

Security Checked

4/28/2025 3:17:03 PM

Signing Complete

Security Checked

4/28/2025 3:17:40 PM

Completed

Security Checked

4/28/2025 3:17:40 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2025051502102

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Niam AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Niam AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: madeleine.saverus.haggqvist@niam.com

To advise Niam AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Niam AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Niam AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Niam AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Niam AB during the course of your relationship with Niam AB.



Building a better
working world

2025051502103

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB, org.nr 556749-5303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam Core-Plus II Bernstorp 1 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 Bernstorp 1 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.



Building a better
working world

2025051502106

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 Bernstorp 1 AB för år 2024 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 Bernstorp 1 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: P3UU4-BD9KB-ZM1AD-16H9F-DS1YQ-CM46

2025051502107

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."

Fredric Hävrén

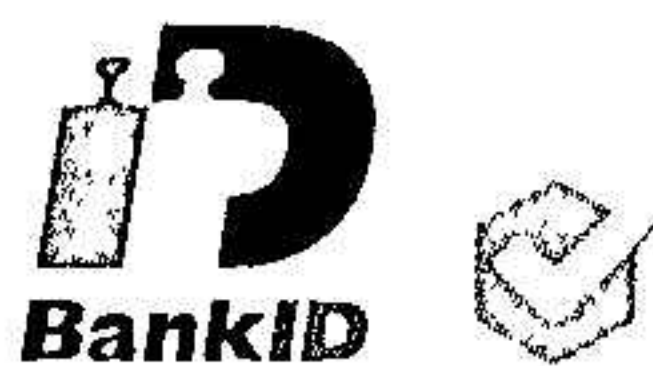
Auktoriserad revisor

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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstempel 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 validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: P3UU4-BD9XB-ZM1AD-I6H9F-D51YQ-CMJ46