

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

1 (18)

2025052612662

Årsredovisning
för
Niam VI Neapel 3 AB
559029-9045
Räkenskapsåret
2024

Jag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämman den 21/5 2025.
Tillika intygar jag att bolagsstämman beslutat disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.



Henrik Gerdin

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

1 (18)

2025052612663

Årsredovisning
för
Niam VI Neapel 3 AB
559029-9045
Räkenskapsåret
2024

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

2 (18)

Styrelsen för NIAM VI Neapel 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ägs av Niam VI Neapel 3 Holding AB (org nr 559051-3205) som i sin tur ägs av Niam VI Holding AB (org nr 556993-6031) båda med säte i Stockholm bolaget äger och förvaltar tomträtten Neapel 3 i Stockholm. Bolaget har ingen anställd personal, löner och ersättningar har ej utgått. Bolaget administreras av NIAM AB och Novier Real Estate AB, bolagets säte är i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året drivit verksamhet med oförändrad inriktning och färdigställt renoveringen av den huskropp som hyrts ut till hotellaktören Scandic, vilka i sin tur därmed börjat bedriva verksamhet i lokalerna. Den av Scandic i förskott erlagda minimihyran kompletterades vid årets slut med fakturering av den omsättningsbaserade del som översteg minimihyran.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 273 mkr, lån från kreditinstitut på 495 mkr samt med eget kapital om 493 mkr.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

De finansiella målen med verksamheten består dels av att optimera fastighetsförvaltningen för att kunna generera en stabil och långsiktig avkastning och dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

3 (18)

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	36 227	15 206	45 163	35 698
Driftnetto	-9 764	-22 456	3 692	-1 440
Resultat efter finansiella poster	-103 141	-192 790	-61 937	-65 064
Balansomslutning	1 455 941	1 430 689	1 158 176	1 086 404
Eget kapital	492 965	477 733	209 473	137 359

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	561 877 986
årets förlust	-68 962 775
	492 915 211

disponeras så att	
i ny räkning överföres	492 915 211
	492 915 211

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

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

4 (18)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	36 047	14 841
Vidarefakturerings kostnader	3	180	365
		36 227	15 206
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4, 5	-45 991	-37 663
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10, 11, 12	-35 602	-111 452
		-81 593	-149 115
Rörelseresultat		-45 366	-133 909
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	636	698
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-58 411	-59 579
		-57 775	-58 881
Resultat efter finansiella poster		-103 141	-192 790
Bokslutsdispositioner	8	30 000	43 500
Resultat före skatt		-73 141	-149 290
Skatt på årets resultat	9	4 178	20 906
Årets resultat		-68 963	-128 384
Övrigt totalresultat			
Årets resultat		-68 963	-128 384
Årets övriga totalresultat		0	0
Årets summa totalresultat		-68 963	-128 384

2025052612666

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

5 (18)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade finansieringskostnader

619

2 069

619**2 069***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

10, 11, 12

1 078 833

806 541

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

13

126 160

331 116

1 204 993**1 137 657***Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

14

35 212

31 034

35 212**31 034****Summa anläggningstillgångar****1 240 824****1 170 760****Omsättningstillgångar**

Övriga fordringar

15, 16

2 365

26 616

Fordringar hos koncernföretag

15, 17

168 940

142 066

Kundfordringar

15

56

184

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15, 18

13 675

3 624

185 036**172 490***Spärrade bankmedel*

24 728

27 856

Kassa och bank

5 353

59 583

Summa omsättningstillgångar**215 117****259 929****SUMMA TILLGÅNGAR****1 455 941****1 430 689**

2025052612667

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

6 (18)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

50**50***Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

561 878

606 067

Årets resultat

-68 963

-128 384

492 915**477 683****Summa eget kapital****492 965****477 733****Långfristiga skulder**

19, 20

Skulder till koncernföretag

272 564

272 564

Summa långfristiga skulder**272 564****272 564****Kortfristiga skulder**

Derivat

22

2 187

697

Skulder till kreditinstitut

20

495 000

490 153

Leverantörsskulder

15

2 507

26 101

Skulder till koncernföretag

15, 17

175 594

153 789

Övriga skulder

1 769

527

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

13 355

9 125

Summa kortfristiga skulder**690 412****680 392****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****1 455 941****1 430 689**

2025052612668

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

7 (18)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	242 810	-33 387	209 473
Disposition enligt årsstämman		-33 387	33 387	0
Erhållet aktieägartillskott		396 644		396 644
Årets resultat			-128 384	-128 384
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	606 067	-128 384	477 733
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	606 067	-128 384	477 733
Disposition enligt årsstämman		-128 384	128 384	0
Erhållet aktieägartillskott		84 195		84 195
Årets resultat			-68 963	-68 963
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	561 878	-68 963	492 965

2025052612669

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

8 (18)

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		-45 366	-133 909
Avskrivningar	24	37 052	30 415
Utrangering anläggningstillgångar		0	83 160
Erlagd ränta		-36 511	-34 916
Erhållen ränta		636	698
Återbetald skatt		0	203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-44 189	-54 939

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet

Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		17 326	-17 893
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 274	23 944
Ökning/minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		5 377	-283
Ökning/minskning kundfordringar		128	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20 084	-48 581

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Investeringar finansieringskostnader		0	-4 191
Investeringar till befintliga fastigheter		-127 806	-247 720
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-127 806	-251 911

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Erhållet aktieägartillskott		84 195	396 644
Amortering lån		-15 000	-534 383
Upptagna lån		21 337	490 850

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **90 532** **353 111**

Årets kassaflöde **-57 358** **52 619**

Likvida medel i början av året 87 439 34 820
Likvida medel vid årets slut **30 081** **87 439**

2025052612670

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

9 (18)

Noter

Tkr

Not 1 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

Det finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt i RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Niam VI Holding AB, 556993-6031 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

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 och 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 balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkning linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden är de uppgår till materiella belopp även om betalning inte sker på samma sätt.

Intäkter från fasthetsförsäljning

Intäkter från fasthetsförsäljning 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 astställs 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 tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutas eller aviseras per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

10 (18)

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 de 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 saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnad

Låneuppgifter 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 och värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till 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 som de avser.

Avskrivningen beräknas enligt följande	Antal år
Förvaltningsfastigheter	100 år
Byggnadsinventarier	20 år
Hyresgästpassningar	Kontraktstidens längd

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivnings testas 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 återförföringsbehov, stäms av vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde.

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.

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

11 (18)

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.

Leasing

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

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 500 st.

Balanserat resultat

Balanserat resultat är ackumulerade vinster och förluster som genererats 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.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

De nya ändrade IFRS standarderna som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2024 har inte medfört någon väsentlig skillnad för bolaget jämfört med nuvarande redovisningsprinciper.

Not 2 Operationell leasing

	2024	2023
Mindre än 1 år	23 578	23 376
1-5 år	123 968	136 491
Längre än 5 år	392 000	392 000
	539 546	551 867

Not 3 Intäkter

	2024	2023
Intäkter		
Hysesintäkter	36 047	14 841
Vidarefakturering	180	365
	36 227	15 206

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

12 (18)

Not 4 Direkta fastighetskostnader

	2024	2023
Drift	-13 088	-9 162
Underhåll	-13 568	-11 348
Tomträttsavgäld	-13 222	-11 800
Fastighetsskatt	-5 976	-4 810
Rådgivning	-12	-279
	-45 866	-37 531

Not 5 Ersättning till revisorer

	2024	2023
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	-125	-118
Övriga konsulttjänster		-14
	-125	-132

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	636	698
	636	698

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-21 805	-21 805
Övriga räntekostnader	-33 918	-35 652
Avskrivningar finansieringskostnader	-2 688	-2 122
	-58 411	-59 579

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	30 000	43 500
	30 000	43 500

Not 9 Inkomstskatt

	2024	2023
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Skatt från tidigare år	0	202
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 178	20 704
Totalt redovisad skatt	4 178	20 906

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

13 (18)

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-73 141		-149 290
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	15 067	20,60	30 754
Effekt av icke tillgångsfört skattemässigt underskott	-0,35	-259	0,15	218
Effekt av ändrad skattesats	0,00	0	0,00	0
Skatt från tidigare år	0,00	0	0,14	202
Derivat	0,43	314	0,00	0
Effekt generell ränteavdragsbegränsning	-9,76	-7 142	-4,68	-6 982
Ej avdragsgilla kostnader	-6,55	-4 792	-3,02	-4 515
Ej skattepliktiga intäkter	0,04	26	0,00	0
Effekt av koncernkvittning räntenetton	1,32	963	0,82	1 230
Redovisad effektiv skatt	5,71	4 178	14,00	20 906

Not 10 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	723 269	692 167
Omklassificeringar	189 648	31 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	912 917	723 269
Ingående avskrivningar	-51 930	-44 923
Årets avskrivningar	-8 181	-7 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 111	-51 930
Utgående redovisat värde	852 806	671 339

Not 11 Hyresgästanpassningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 691	24 607
Omklassificeringar	30 234	28 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 925	52 691
Ingående avskrivningar	-23 148	-14 912
Årets avskrivningar	-17 048	-8 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 196	-23 148
Utgående redovisat värde	42 729	29 543

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

14 (18)

Not 12 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 716	293 888
Utrangeringar		-132 171
Omklassificeringar	88 013	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 729	161 717
Ingående avskrivningar	-56 058	-92 018
Årets avskrivningar	-10 373	-13 052
Avskrivningar utrangerade inventarier		49 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 431	-56 058
Utgående redovisat värde	183 297	105 659

Not 13 Investeringar till befintliga fastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	331 116	142 581
Inköp	102 938	247 721
Omklassificeringar	-307 894	-59 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 160	331 116
Utgående redovisat värde pågående byggnationer	126 160	331 116

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 256 Msek (1 220 Msek). Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar 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 följer de internationellt ederagna 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 sk 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	
Värderingstidpunkt	31 december 2024
Inflationsantaganden, %	2
Kalkylperiod, år	10
Direktavkastning, %	5
Kalkylränta, %	6,9

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

15 (18)

Hysesantaganden

Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra

Drifts- och underhållskostnader

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

Not 14 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2024-12-31

Temporära skillnader 2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Derivat	450	0	450
Materiella anläggningstillgångar	34 762	0	34 762
	35 212	0	35 212

2023-12-31

Temporära skillnader 2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Derivat	136	0	136
Materiella anläggningstillgångar	30 898	0	30 898
	31 034	0	31 034

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Derivat	136	450
Materiella anläggningstillgångar	30 898	34 762
	31 034	35 212

Not 15 Finansiell riskhantering

Niam VI Neapel 3 AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer NIAM AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Novi Real Estate 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.

2025052612677

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

16 (18)

Not 16 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	175	49
Vidarefakturering hyresgäster	0	9
Momsfordran	1 162	15 902
Skattefordran	637	637
Övriga kortfristiga fordringar	391	10 019
	2 365	26 616

Not 17 Transaktioner med närstående

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Under året erhållna aktieägartillskott	84 195	396 644
Fordran på koncernbolag	168 940	142 066
Låneskulder till koncernbolag	272 564	272 564
Ränteskulder till koncernbolag	175 594	153 789
Övrig fordran på bolagets moderbolag	0	126
Under året erhållna koncernbidrag	30 000	43 500
Räntekostnader till bolagets moderbolag	68	68
Räntekostnader till koncernbolag	21 737	21 737

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	767	60
Förutbetald tomträttsavgäld	3 494	2 950
Förutbetalda kreditavgifter	614	614
Upplupna intäkter	8 800	0
	13 675	3 624

Not 19 Förfallotider för långfristiga lån

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Senare än 5 år	272 564	272 564
	272 564	272 564

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

17 (18)

Not 20 Räntebärande lån

Tabellen visar företagets räntebärande lån.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga		
Koncerninternt lån (fast ränta)	272 564	272 564
	272 564	272 564
Kortfristiga		
Banklån (rörlig ränta)	495 000	490 153
	495 000	490 153

*) Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick till 5,548 procent per den 31 december 2024. All upplåning har skett i SEK

Niam VI Neapel 3 AB finansieras delvis av externa lån. Räntekostnaden som påförts kvartalsvis baseras på Stibor, ränteswap och marginal. Bolaget har för sin externa upplåning för bolaget ställt säkerhet uppgående till 691 000 tkr i form av pantbrev. De säkerheter som ställts för lånen är bolagets byggnader och mark.

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	691 000	676 000
	691 000	676 000

Not 22 Derivat

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-697	2 617
Värdeförändring	-1 490	-3 314
	-2 187	-697

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 600	805
Upplupna räntekostnader	6 807	6 712
Övriga poster	948	1 608
	13 355	9 125

NIAM VI Neapel 3 AB
Org.nr 559029-9045

18 (18)

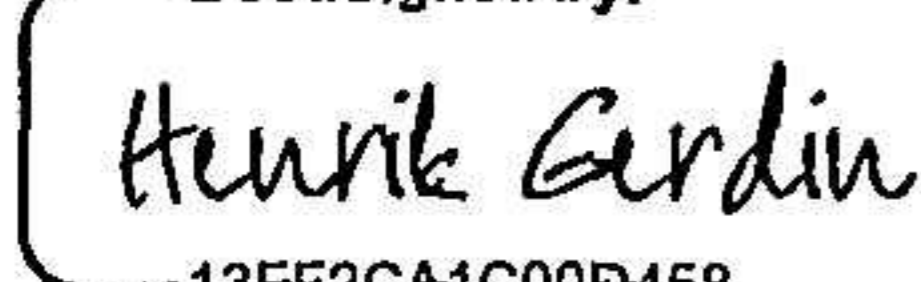
Not 24 Poster som inte ingår i kassaflödet

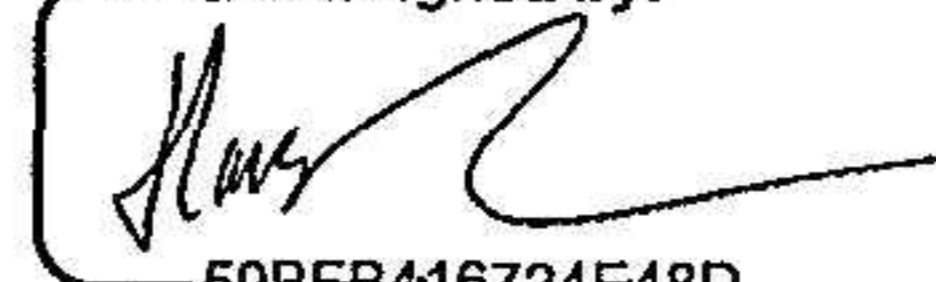
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	37 052	30 415
Utrangering anläggningstillgångar	0	83 160
	37 052	113 575

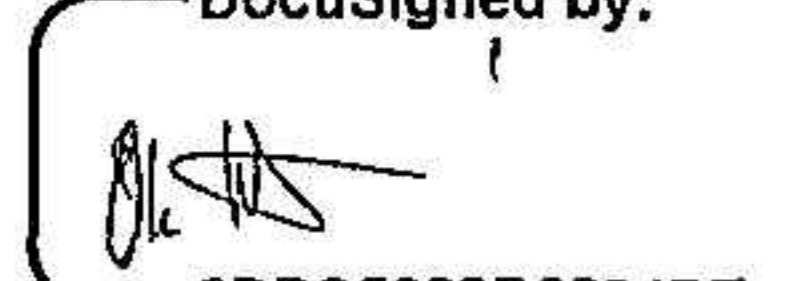
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

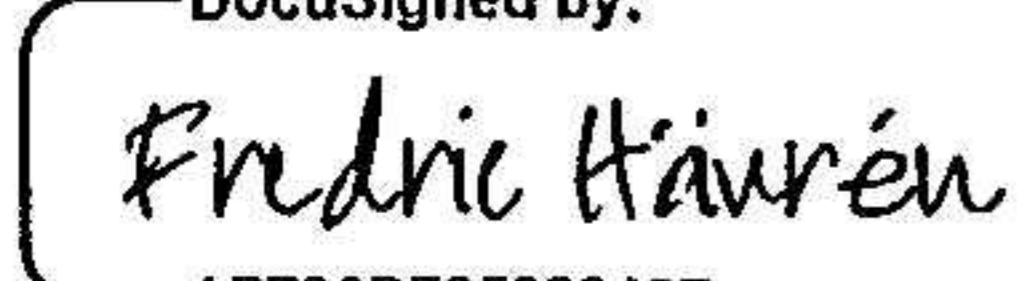
DocuSigned by:

13FF2CA1C00D458...
Henrik Gerdin
Ordförande

DocuSigned by:

59BFB416724E48D...
Hans Lissén

DocuSigned by:

6BBC5B22D0524BE...
Ola Kömert

Vår revisionsberättelse har lämnats

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

A7F36D70583843D...
Ernst & Young AB
Fredric Hävren
Auktoriserad Revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VI Neapel 3 AB, org.nr 559029-9045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VI Neapel 3 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 VI Neapel 3 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 VI Neapel 3 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
worlding world

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 VI Neapel 3 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VI Neapel 3 AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

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 15:05:49 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 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.

2025052612683

Penneo dokumentnyckel: VVOU5-DJQ8W-3BLM7-YIEU0-IN7OS-A2UG6

Certificate Of Completion

Envelope Id: F07180EB-46F8-4D75-9407-5EA259F38BFF Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: 25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf, ÅRS 25800 NIAM VI Ne...
Source Envelope:
Document Pages: 33 Signatures: 8
Certificate Pages: 6 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Marie Westin
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
marie.westin@niam.com
IP Address: 10.111.40.7

Record Tracking

Status: Original Holder: Marie Westin Location: DocuSign
4/28/2025 9:01:46 AM marie.westin@niam.com

Signer Events

Ardita Rroshi
ardita.rroshi1@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature
Completed

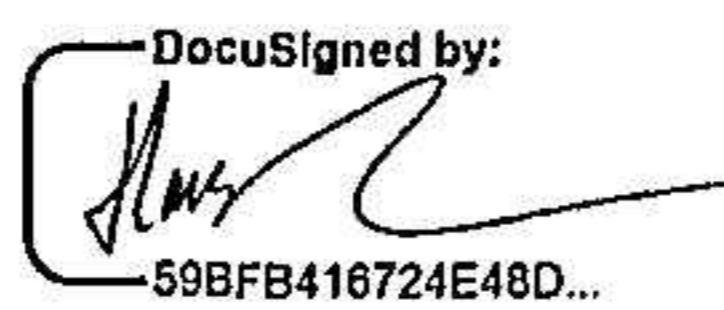
Using IP Address: 188.149.195.219

Timestamp

Sent: 4/28/2025 10:12:09 AM
Viewed: 4/28/2025 10:19:05 AM
Signed: 4/28/2025 10:23:23 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/28/2025 10:19:05 AM
ID: c1e0cd6f-e141-4ebc-a9e4-e57d1884a032

Hans Lisserkers
hans.lisserkers@niam.com
Head of Project Development
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 78.73.233.216

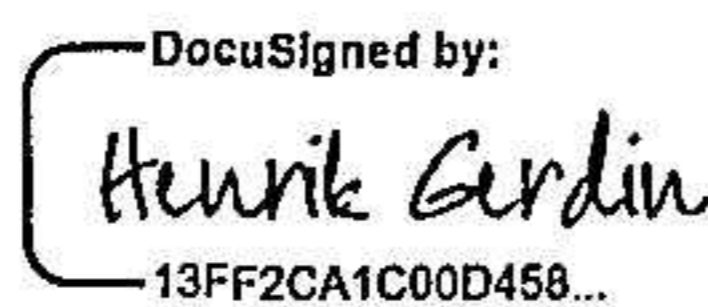
Sent: 4/28/2025 10:23:25 AM
Viewed: 4/28/2025 10:39:25 AM
Signed: 4/28/2025 10:39:39 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 38e94bc6-d55d-5a8b-b43f-4b029f573a60
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 10:38:59 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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



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

Sent: 4/28/2025 10:23:25 AM
Viewed: 4/28/2025 10:29:35 AM
Signed: 4/28/2025 10:30:06 AM

Authentication Details

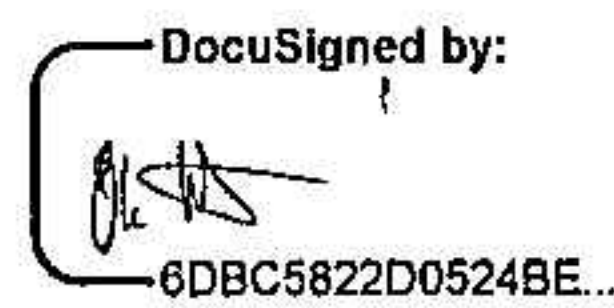
2025052612684

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: 9b889d7f-2b75-56f3-940a-5ad550e493a3
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 10:29:16 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Ola Kolmert
 ola.kolmert@niam.com
 Project Developer
 Niam AB
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
 Using IP Address: 79.142.244.234

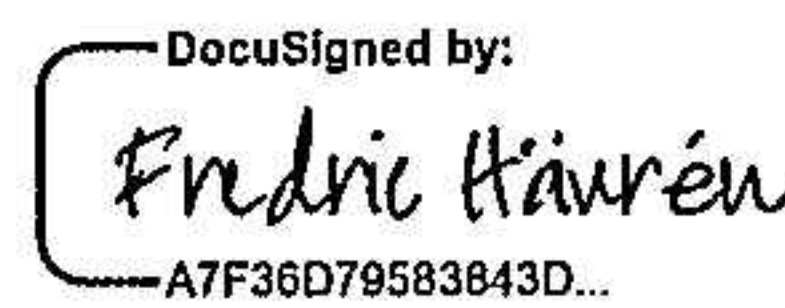
Sent: 4/28/2025 10:23:25 AM
 Viewed: 4/28/2025 10:55:00 AM
 Signed: 4/28/2025 10:55:26 AM

Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: ead52c85-0eb8-5db8-b80b-a9c7072da88b
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 10:54:46 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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



Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 213.115.65.128

Sent: 4/28/2025 10:55:29 AM
 Viewed: 4/28/2025 4:58:26 PM
 Signed: 4/28/2025 4:58:35 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: 8fc34559-be34-5338-84e0-3f552499add1
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 4:58:07 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**

2025052612685

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 10:12:09 AM

Certified Delivered

Security Checked

4/28/2025 4:58:26 PM

Signing Complete

Security Checked

4/28/2025 4:58:35 PM

Completed

Security Checked

4/28/2025 4:58:35 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

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.

Subject
 Complete with Docusign: 25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf, ÅRS 25800 NIAM VI Ne...

Document
 25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf, ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf

Document Id
 f07180eb-46f8-4d75-9407-5ea259f38bff

Recipients
 Ardita Rroshi, Hans Lisserkers, Henrik Gerdin, Ola Kolmert, Fredric Hävrén

Date Sent
 4/28/2025 | 10:12:09 am

Date Created

Status Date
 4/28/2025 | 04:58:35 pm

Location

Holder

Time Zone

2025052612687

Time	User	Action	Activity	Status
4/28/2025 09:01:46 am	Marie Westin	Registered	The envelope was created by Marie Westin	Created
4/28/2025 10:12:09 am	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Ardita Rroshi [ardita.rroshi1@se.ey.com]	Sent
4/28/2025 10:12:30 am	Marie Westin	Archive Delivered	Marie Westin received a copy of the envelope archive	Sent
4/28/2025 10:18:54 am	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 10:19:05 am	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 10:19:18 am	Ardita Rroshi	Printable Copy Delivered	Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope	Sent
4/28/2025 10:23:23 am	Ardita Rroshi	Approved	Ardita Rroshi approved:Approve de30ba3b-4903-41cc-951c-23da1b893e99	Sent
4/28/2025 10:23:23 am	Ardita Rroshi	Signed	Ardita Rroshi signed the envelope	Sent
4/28/2025 10:23:26 am	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Hans Lisserkers [hans.lisserkers@niam.com]	Sent
4/28/2025 10:23:26 am	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Henrik Gerdin [henrik.gerdin@niam.com]	Sent

Time	User	Action	Activity	Status
4/28/2025 10:23:26 am	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Ola Kolmert [ola.kolmert@niam.com]	Sent
4/28/2025 10:28:54 am	Henrik Gerdin	Opened	Henrik Gerdin opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 10:29:16 am	Henrik Gerdin	IDCheck Passed	Passed ID Check for Henrik Gerdin	Sent
4/28/2025 10:29:35 am	Henrik Gerdin	Viewed	Henrik Gerdin viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 10:30:06 am	Henrik Gerdin	Signed	Henrik Gerdin signed the envelope	Sent
4/28/2025 10:38:17 am	Hans Lisserkers	Opened	Hans Lisserkers opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 10:38:59 am	Hans Lisserkers	IDCheck Passed	Passed ID Check for Hans Lisserkers	Sent
4/28/2025 10:39:24 am	Hans Lisserkers	Opened	Hans Lisserkers opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 10:39:25 am	Hans Lisserkers	Viewed	Hans Lisserkers viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 10:39:39 am	Hans Lisserkers	Signed	Hans Lisserkers signed the envelope	Sent

2025052612688

Language	IP	Source
En-gb	188.149.195.219	web
English (us)	37.122.145.121	web
English	10.112.81.137	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	78.73.233.216	web
English	10.112.81.73	api
English (us)	72.145.76.58	web
En	78.73.233.216	web
En	78.73.233.216	web

Time	User	Action	Activity	Status
4/28/2025 10:54:15 am	Ola Kolmert	Opened	Ola Kolmert opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 10:54:46 am	Ola Kolmert	Opened	Ola Kolmert opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 10:54:46 am	Ola Kolmert	IDCheck Passed	Passed ID Check for Ola Kolmert	Sent
4/28/2025 10:55:00 am	Ola Kolmert	Viewed	Ola Kolmert viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 10:55:26 am	Ola Kolmert	Signed	Ola Kolmert signed the envelope	Sent
4/28/2025 10:55:30 am	Marie Westin	Sent Invitations	Marie Westin sent an invitation to Fredric Hävrén [fredric.havren@se.ey.com]	Sent
4/28/2025 04:51:50 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 04:51:52 pm	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 04:52:03 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 04:57:26 pm	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent

2025052612689

Language	IP	Source
English (us)	79.142.244.234	web
English (us)	72.145.76.10	web
English	10.112.80.73	api
En	79.142.244.234	web
En	79.142.244.234	web
En	79.142.244.234	web
English (uk)	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
English (us)	52.164.204.46	web
English (us)	213.115.65.128	web

Time	User	Action	Activity	Status
4/28/2025 04:57:41 pm	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Sent
4/28/2025 04:58:07 pm	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Sent
4/28/2025 04:58:27 pm	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Delivered
4/28/2025 04:58:35 pm	Fredric Hävrén	Signed	Fredric Hävrén signed the envelope	Completed
4/28/2025 04:58:58 pm	Marie Westin	Archive Delivered	Marie Westin received a copy of the envelope archive	Completed
4/28/2025 05:23:59 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Completed
4/28/2025 05:24:01 pm	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Completed
4/28/2025 05:24:07 pm	Ardita Rroshi	Printable Copy Delivered	Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope	Completed
4/28/2025 05:24:11 pm	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Completed
4/28/2025 05:24:18 pm	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Completed

2025052612690

Language	IP	Source
English (us)	40.68.201.43	web
English	10.111.81.137	api
En	213.115.65.128	web
En	213.115.65.128	web
English	192.103.123.73	web
English (uk)	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
English (us)	52.164.206.229	web
En-gb	52.164.206.229	web

Time	User	Action	Activity	Status
4/29/2025 08:01:06 am	Marie Westin	Opened	Marie Westin opened the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Completed
4/29/2025 08:01:09 am	Marie Westin	Viewed	Marie Westin viewed the envelope [documents:(25802 NIAM VI Neapel 3 AB 240101-241231 Final.pdf; ÅRS 25800 NIAM VI Neapel 3 Holding AB 240101-241231 Final.pdf)]	Completed
4/29/2025 08:02:03 am	Marie Westin	Archive Delivered	Marie Westin received a copy of the envelope archive	Completed

2025052612691

Language	IP	Source
English (us)	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	10.111.40.7	web