20240704132823

Årsredovisning

Niam Nordic VII AB

Org. nr. 559396-7440

för räkenskapsåret 15 september 2022 - 31 december 2023

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Styrelsens Yttrande	3
Resultaträkning koncernen	4
Rapport över totalresultatet koncernen	4
Balansräkning koncernen	5
Förändring av eget kapital koncernen	6
Kassaflödesanalys koncernen	7
Resultaträkning moderbolaget	8
Balansräkning moderbolaget	9
Förändring av eget kapital moderbolaget	10
Kassaflödesanalys moderbolaget	11
Redovisningsprinciper och noter	12
Noter	12-18

Undertecknad styrelseledamot i Niam Nordic VII AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-31. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, 2024-06-12

Erik Rydström

DocuSign Envelope ID: ADB7D4E0-9A51-4D38-B9C5-D2D74EB64286

20231207104330000

Årsredovisning

Niam Nordic VII AB

Org. nr. 559396-7440

för räkenskapsåret 15 september 2022 - 31 december 2023

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncernen	4
Rapport över totalresultatet koncernen	4
Balansräkning koncernen	5
Förändring av eget kapital koncernen	6
Kassaflödesanalys koncernen	7
Resultaträkning moderbolaget	8
Rapport över totalresultatet moderbolaget	8
Balansräkning moderbolaget	9
Förändring av eget kapital moderbolaget	10
Kassaflödesanalys moderbolaget	11
Redovisningsprinciper och noter	12

DocuSign Envelope ID: ADB7D4E0-9A51-4D38-B9C5-D2D74EB64286

20240705-39901

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam Nordic VII AB, 559396-7440, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-15 - 2023-12-31.

Ägarförhållanden

Bolaget är nystartat och detta är bolagets första verksamhetsår. Bolaget ägs till 98,3 % av Niam AB, org.nr 556339-0789. Övriga aktieägare är Hammareken I AB, org.nr 559396-6475 (1,4%), Hammareken II AB, org.nr 559396-6467 (0,2%) samt Hammareken III AB, org.nr 559404-8505 (0,1%).

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Norden genom dotterbolag samt att anskaffa och tillskjuta kapital till sina dotterbolag. Bolaget registrerades i september 2022 och har sitt säte i Stockholm.

Niams uppfattning är att Rysslands invasion av Ukraina inte har någon direkt påverkan på den nordiska fastighetsmarknaden, inklusive innehav i Finland. Kriget i Ukraina, i kombination med den inbyggda inflexibiliteten i logistikkedjan, har dock en tydlig påverkan på inflationen. Både räntor och byggkostnader stiger och har orsakat en diskrepans mellan köparnas och säljarnas förväntningar, men denna förväntas gradvis minska under det kommande året. Hyresmarknaden fortsätter ligga kvar med hög efterfrågan, med oförändrade eller till och med ökade hyresnivåer, i de nordiska marknaderna.

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

Väsentliga händelser under året

Omstrukturering
Den 15 februari 2023 omstrukturerades fonden/koncernen till ett svenskt aktiebolag som moderbolag. Omstruktureringen innebar att investerarnas andelar flyttades från Niam Nordic VII KB till Niam Nordic VII AB som därmed blev koncernens nya moderbolag. I samband med detta förvärvade Niam Nordic VII AB aktierna i Niam VII Lux S.á r.l.
I samband med omstruktureringen investerar investerarna genom kapitalandelslån istället för genom tillskott i eget kapital. Eftersom koncernens jämförelstal visar jämförelse med den tidigare koncernen blir jämförelse mellan skulder och eget kapital missvisande på grund av detta.

Sweden Residential Portfolio II
Den 28 mars 2023 tillträddes Flottiljen i Botkyrka som består av 84 lägenheter.

Den 30 juni 2023 förvärvades etapp 1 i Jönköping, bestående av 52 lägenheter.

Den 29 september 2023 förvärvades etapp 2 i Jönköping, bestående av 65 lägenheter.

Denmark Residential Portfolio
Den 1 februari 2023 tillträddes 26 radhus belägna i Strib, Middelfart, Danmark. Den 1 september tillträddes den andra etappen bestående av 22 radhus.

Den 17 februari 2023 tillträddes 14 radhus belägna i Vinge, Fredrikssund, Danmark.

Den 1 mars 2023 tillträddes 21 radhus belägna i Jerlev, Vejle (etapp 2).

Den 1 maj 2023 tillträddes 14 radhus belägna i Nr. Lyndelse, Funen (etapp 2).

Under året har 103 radhus tillträtts belägna i Haslev. Detta har skett per 1 maj (24 st), 30 juni (37 st), 1 november (18 st) och 1 december (24 st).

Den 1 juni 2023 tillträddes 32 radhus belägna i Jægerspris. Per den 1 december 2023 tillträddes ytterligare 31 radhus.

Den 1 november 2023 tillträddes 46 radhus belägna i Give, 29 radhus belägna i Aalborg och 44 radhus belägna i Ryslinge.

Den 1 december 2023 tillträddes 8 radhus och 126 lägenheter belägna i Fredericia, Danmark.

För Dalum Papirfabrik, belägen i Odense, Fyn, har det skett leveranser av 221 lägenheter successivt från 1 mars 2023 till 15 november 2023.

Commuter Hub Portfolio
Den 23 mars 2023 tillträddes Port 73, en retailfastighet bestående av ca 35 000 kvadratmeter. Förvärvet är ett tilläggsförvärv till Commuter Hub Portfolilo.

Nian
Den 23 februari 2023 tillträddes Nian, en retailfastighet belägen i Gävle.

Helsinki Office Development
Helsinki Office Development förvärvades den 2 mars 2023 och är ett projekt för uppförande av kontorsbyggnader i Helsingfors, Finland. Totalt avser projektet 11 700 kvadratmeter och planeras att vara färdigt 2025.

Harbor House
Den 22 maj 2023 förvärvades Harbor House som avser utveckling av kontorsfastigheter i Värtahamnen i Stockholm.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Den 29 februari 2024 ingicks avtal om förvärv av ett fastighetsförvaltningsbolag i Danmark till ett pris av 20,2 mDKK (2,7 mEUR).

Koncernens resultat och ställning

Översikt, Teur	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	105 404	65 491	52 601	22 070	6 419
Resultat efter finansiella poster	-8 091	57 766	60 075	33 213	5 395
Balansomslutning	2 134 074	1 765 444	1 087 387	566 057	363 119
Förvaltningsfastigheter	1 954 042	1 579 843	974 465	530 126	355 550

Förslag till disposition av moderbolagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, euro 10 097 404 disponeras enligt följande:

	Belopp i euro
Balanserat resultat	652 465 693
Årets resultat	-642 368 289
	10 097 404
Till aktieägarna utdelas	6 094 780
Balanseras i ny räkning	4 002 624
Summa	**10 097 404**

Styrelsens yttrande enligt ABL 18 kap 4 §
Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna vinstutdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital och bedömer att det egna kapitalet efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i förhållande till den av bolaget och koncernen bedrivna verksamhetens art, omfattning och risker.

Efter den föreslagna vinstudelningen har koncernens soliditet beräknats till 34 % vilket styrelsen anser vara tillräckligt med tanke på bolagets och koncernens verksamhetstyp och storlek. Bolagets och koncernens likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov anser vi att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet.

Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullfölja sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

20240704399903

Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tour	*Not*	*2023*	*2022*
Hyresintäkter	2	105 404	65 491
Vidaredebitering till hyresgäster	2	18 748	14 024
Fastighetskostnader	3	-36 031	-30 562
Driftöverskott		88 121	48 953
Övriga kostnader	4	-22 360	-8 984
Vinst/förlust vid försäljning av fastigheter	5	200	-3 556
Orealiserade värdeförändringar av fastigheter	9,10	-77 727	32 686
Resultat från andelar i intresseföretag	12	-586	-385
Rörelseresultat		-12 353	68 714
Finansiella intäkter	6	65 778	29 021
Finansiella kostnader	6	-61 516	-39 969
Finansnetto		4 262	-10 948
Resultat efter finansiella poster		-8 091	57 766
Erhållet koncernbidrag	28	5 989	-
Resultat före skatt		-2 101	57 766
Skatt på årets resultat	7	6 125	-16 515
Årets resultat		4 023	41 251
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		3 663	38 209
Innehav utan bestämmande inflytande		360	3 042
Total		4 023	41 251

Rapport över totalresultat

	2023	*2022*
Periodens resultat	4 023	41 251
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens	2 093	-8 115
Övrigt totalresultat	2 093	-8 115
Periodens totalresultat	6 116	33 136
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	5 756	30 094
Innehav utan bestämmande inflytande	360	3 042
Total	6 116	33 136

Balansräkning koncernen

per 31 december

Teur	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	8	87	104
Förvaltningsfastigheter	9	1 954 042	1 579 843
Finansiella tillgångar	23	3 796	25 761
Lån till intressebolag	12	39 519	36 935
Uppskjutna skattefordringar	14	190	1 194
Summa anläggningstillgångar		1 997 633	1 643 837
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	10	30 568	25 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 171	4 774
Derivat	23	19 687	32 098
Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar	16	21 593	12 799
Kassa och bank	17	58 421	46 820
Summa omsättningstillgångar		136 441	121 607
SUMMA TILLGÅNGAR		2 134 074	1 765 444
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		3	–
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		10 097	489 065
Innehav utan bestämmande inflytande		2 791	28 842
Summa eget kapital		12 891	517 907
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	961 171	848 796
Leasingskulder	19	40 515	42 502
Kapitalandelslån	22	729 398	–
Övriga långfristiga skulder	21	22 445	21 324
Uppskjuten skatteskuld	14	17 688	24 588
Övriga avsättningar		-	1 802
Summa långfristiga skulder		1 771 216	939 012
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	18	291 465	249 906
Derivat	23	-	454
Leverantörskulder och övriga kortfristiga skulder	20	54 133	54 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 369	3 855
Summa kortfristiga skulder		349 967	308 525
Summa skulder		2 121 183	1 247 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 134 074	1 765 444

Förändring av eget kapital, koncernen

Teur	Aktiekapital	Kapitaltillskott från aktieägare	Valuta-omräknings-reserv	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	–	268 572	1 751	18 585	17 782	306 690
Årets resultat	–	–	–	38 209	3 042	41 251
Övrigt totalresultat	–	–	-8 115	–	–	-8 115
Årets totalresultat	**0**	**0**	**-8 115**	**38 209**	**3 042**	**33 136**
Transaktioner med ägare						
Tillskjutet från andelsägare	–	185 382	–	–	–	185 382
Distribuerat till andelsägare	–	–	–	-3 418	–	-3 418
Tillskjutet från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	8 049	8 049
Omräkningsdifferens	–	–	–	–	-31	-31
Vinstutdelning till Niam VII GP AB	–	–	–	-11 900	–	-11 900
Eget kapital 2022-12-31	**0**	**453 954**	**-6 364**	**41 475**	**28 842**	**517 907**

Eget kapital 2022-12-31	–	453 954	-6 364	41 475	28 842	517 907
Omstruktureringseffekter 2023-02-15		-451 282	6 329	-41 313	-28 367	-514 633
Eget kapital efter omstrukturering	–	2 672	-35	162	475	3 274
Årets resultat	–	–	–	3 663	360	4 023
Övrigt totalresultat	–	–	2 093	–	–	2 093
Årets totalresultat	**0**	**0**	**2 093**	**3 663**	**360**	**6 116**
Transaktioner med ägare						
Tillskjutet från aktieägare	3	1 542	–	–	–	1 545
Tillskjutet från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	1 925	1 925
Distribuerat till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	-8	-8
Omräkningsdifferens	–	–	–	–	39	39
Eget kapital 2023-12-31	**3**	**4 214**	**2 058**	**3 825**	**2 791**	**12 891**

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Tsur	*Not*	*2023*	*2022*
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-2 101	57 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivning inventarier	8	16	22
Avskrivning låneuppläggningsavgifter	6	2 776	1 017
Resultat från omvärdering av fastigheter	9,10	77 727	-32 686
Resultat från omvärdering av kapitalandelslån	22	-59 894	–
Justering för vinst/förlust på sålda fastigheter	5	-200	3 556
Avsättningar för räntefinansieringsintäkter	6	-5 069	-5 940
Avsättningar för räntefinansieringskostnader	6	37 560	22 682
Resultat från omvärdering av derivat	6	16 333	-22 588
Kursvinster/förluster	6	2 136	14 117
Mottaget koncernbidrag från Niam AB	28	-5 989	–
Övriga ej kassaflödesgenererande poster		-1 431	-464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		61 865	37 482
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		88	-1 725
Förändring av kortfristiga skulder		4 417	24 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		66 370	60 392
Betalda räntor		-34 683	-16 954
Erhållna räntor		5 069	4 093
Betald skatt		-2 254	-1 345
Kassaflödet från den löpande verksamheten		34 502	46 186
Investeringsverksamheten			
Förvärv fastigheter och investeringar	9,10	-458 888	-713 390
Avyttring fastigheter	5	3 541	100 474
Avyttring finansiella tillgångar	23	19 110	6 584
Förvärv av derivat		-4 723	-3 541
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-440 960	-609 873
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital från aktieägare		1 542	–
Ökning av kapitalandelslån		270 359	185 382
Erhållet aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		1 956	8 017
Återbetalning av kapitalandelslån		-8 638	-3 418
Upptagna lån	18	577 635	856 647
Amortering lån	18	-424 678	-450 312
Vinstutdelning till Niam VII GP AB		–	-11 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		418 176	584 416
Årets kassaflöde		11 718	20 729
Likvida medel vid årets början	17	46 820	27 928
Kursdifferens likvida medel		-117	-1 837
Likvida medel vid årets slut	17	58 421	46 820

DocuSign Envelope ID: ADB7D4E0-9A51-4D38-B9C5-D2D74EB64286

20240704:326307

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	*Not*	*15 sept 2022-31 Dec 2023*
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	4	-13 730
Rörelseresultat		-13 730
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-700 201
Finansiella intäkter	6	82 071
Finansiella kostnader	6	-16 499
Finansnetto		-634 628
Bokslutsdispositioner		
Erhållet/lämnat koncernbidrag	28	5 989
Resultat före skatt		-642 368
Årets resultat		-642 368

Rapport över totalresultat

Periodens resultat	-642 368
Övrigt totalresultat	–
Totalt övrigt totalresultat	–
Periodens totalresultat	-642 368

DocuSign Envelope ID: ADB7D4E0-9A51-4D38-B9C5-D2D74EB64286

Balansräkning moderbolaget

per 31 december

Teur	*Not*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i koncernföretag	11	649 441
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	13	182 748
Summa anläggningstillgångar		832 189
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	13	332
Övriga fordringar	16	5 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	25 317
Kassa och bank	17	7 284
Summa omsättningstillgångar		38 923
SUMMA TILLGÅNGAR		871 112
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital		3
Balanserat resultat		652 466
Årets resultat		-642 368
Summa eget kapital		10 100
Skulder		
Långfristiga skulder		
Kapitalandelslån	22	729 398
Summa långfristiga skulder		729 398
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	18	124 389
Leverantörskulder och övriga kortfristiga skulder	20	7 225
Summa kortfristiga skulder		131 614
Summa skulder		861 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		871 112

20240705-053903

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Teur	Aktiekapital	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-09-15	–	–	–	–
Effekter från omstrukturering 2023-02-15	–	3 302	648 251	651 553
Årets resultat	–	–	-642 368	-642 368
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	-642 368	-642 368
Nyemisison	3	–	–	3
Transaktioner med ägare				
Tillskjutet från aktieägare	–	912	–	912
Eget kapital 2023-12-31	3	4 214	5 883	10 100

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

Teur	*Not*	*15 sept 2022-31 Dec 2023*
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt		-642 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Verkligt värdejustering av kapitalandelslån	22	-59 894
Avsättningar för räntefinansieringskostnader	6	6 453
Avsättningar för räntefinansieringsintäkter	6	-13 176
Kursvinster/förluster	6	743
Mottaget koncernbidrag från Niam AB	28	-5 989
Mottagen utdelning från dotterbolag	6	-427
Verkligt värdeförändring av aktier i koncernföretag	6,11	700 628
Betalda räntor		-3 125
Erhållna räntor		17 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		577
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 472
Förändring av kortfristiga skulder		163
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		-25 732
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	11	-173 430
Återbetalade aktieägartillskott	11	3 614
Nyutlåning		-133 543
Amortering lånefordringar		63 694
Erhållen utdelning	6	427
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-239 238
Finansieringsverksamheten		
Tillskjutet kapital från aktieägare		912
Ökning av kapitalandelslån		155 591
Återbetalning av kapitalandelslån		-8 638
Upptagna lån	18	287 091
Amortering lån	18	-162 702
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		272 254
Årets kassaflöde		7 284
Likvida medel vid årets början	17	–
Likvida medel vid årets slut	17	7 284

DocuSign Envelope ID: ADB7D4E0-9A51-4D38-B9C5-D2D74EB64286

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i Teur om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Bolaget är nystartat och detta är bolagets första verksamhetsår. Bolaget ägs till 98,3 % av Niam AB org.nr 556339-0789.
Övriga aktieägare är Hammareken I AB, org.nr 559396-6475 (1,4%), Hammareken II AB, org.nr 559396-6467 (0,2%)
samt Hammareken III AB, org.nr 559404-8505 (0,1%).

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

Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade 31 december 2023 inkluderar moderbolaget
Niam Nordic VII AB och alla dess dotterbolag - tillsammans Koncernen.

Grunder för redovisningen

Räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncerner*. Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter, mark, byggnader och finansiella derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster.
De finansiella rapporterna är redovisade i euro för koncernen och i svenska kronor för moderbolaget och alla värden är avrundade till närmaste tusental om inget annat anges.

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

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

Klassificering

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

Soliditet

Koncernen och moderbolagets definition av soliditet är ett mått som används för att visa koncernens finansiella stabilitet där kapitalandelslånet inräknas som eget kapital.
Definition: Redovisat eget kapital och redovisat värde av kapitalandelslånet vid räkenskapsårets slut i förhållande till balansomslutningen.

Fortlevnadsprincip

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

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

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

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

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

20240704 39214

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Ingen fastighet används för koncernens eget nyttjande.

Operationella leasingåtaganden - Koncernen som leasegivare

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

Skatt

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

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

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

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

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

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

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

b) har ingen väsentlig inverkan på fondens finansiella rapporter:

IFRS 17 - Försäkringsavtal

Ändringar i IAS 8 - Definition av uppskattningar för redovisningsändamål

IFRS-standarder som träder i kraft 2024

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

a) ha väsentlig påverkan på fondens finansiella rapporter:

Ändringar i IAS 1 - Långfristiga skulder med kovenanter

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

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

Ändringar i IFRS 16 - Leasingskuld vid försäljning och leaseback

Ändringar i IAS 7 och IFRS 7 - Leverantörsfinansiering

Utformning av finansiella rapporter och upplysningar om redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper och annan information som presenteras i årsredovisningen, har bedömts vara relevanta och materiella för användarna.
Följande har tagits i beaktande vid bedömningen om informationen är relevant och materiell:

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

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder som härror från en enda transaktion

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

Övriga nya standarder, ändringar eller tolkningar

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

Koncernredovisning

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

Dotterbolag

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

Joint ventures

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. Koncernen redovisar joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att innehavet initialt redovisas enligt anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakat koncernens andel av resultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten.

Innehav utan bestämmande inflytande

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Klassificering av förvärv

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

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta

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

DocuSign Envelope ID: ADB7D4E0-9A51-4D38-B9C5-D2D74EB64286

20240704-0430 14

Omräkning av utländska dotterbolag

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

Närstående

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

Verkligt värde värdering

Verkligt värde är det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en "normal" transaktion mellan marknadsaktörer vid tillfället då värdering görs. Värdering till verkligt värde är baserat på antagandet att den marknad som avses är den primära marknad som tillgången eller skulden handlas på. Om en sådan marknad inte finns ska i stället den mest förmånliga marknaden användas.

En annan förutsättning är att verkligt värde är marknadsbaserat och inte företagsbaserat, det vill säga de antaganden som används vid värdering ska vara de antaganden marknadsaktörerna skulle göra och inte det enskilda företagets bedömning.

För exempelvis icke-finansiella tillgångar innebär detta att det enskilda företagets syfte med innehavet inte beaktas utan att det är de antaganden bland marknadsaktörer som maximerar högst värde för det tilltänkta användningsområdet (highest and best use) som ska användas.

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

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

Finansiella instrument

Derivatinstrument

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

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

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

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

Första redovisningstillfället och efterföljande värdering av finansiella instrument

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

Bortbokning av finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar

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

20240703-0703-3920-15

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

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

Lånekostnader
Lånekostnader aktiveras och skrivs av över lånets livslängd.

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

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

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

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

Värderingarna genomförs med beaktande av nettot av de årliga hyresintäkterna med avdrag för direkta fastighetskostnader och underhållskostnader. Vid DCF-metoden sker diskontering av nettoflödet utifrån en diskonteringsränta som beaktar risk.

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

Resultatpåverkan från värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

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

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

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

- inventarier 5 år

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

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

20240704-20240716

Spärrade medel
Likvida medel som är ej omedelbart tillgängliga tillgodohavanden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20240704143917

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

Grundprincipen innebär en femstegsmodell för intäktsredovisning:
1. Identifiera kontrakt
2. Identifiera kontraktens prestationsåtaganden
3. Fastställ transaktionspriset
4. Fördela transaktionspriset på olika prestationsåtaganden
5. Redovisa intäkter när företaget uppfyller prestationsåtaganden

Koncernens intäkter består till huvudsakligen av:
1. Hyresintäkter
2. Driftkostnader som faktureras till hyresgästen
3. Försäljning av fastigheter.

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

Niams intäkter omfattas till övervägande del av IFRS 16 Hyresavtal, som inbegriper utdebiterad hyra inklusive prisindex och tilläggsdebitering för investeringar. Annan tilläggsdebitering avseende värme, kyla, sophantering, vatten m.m. omfattas av IFRS 15.
Införandet av IFRS 15 innebär att koncernens intäkter delas upp i hyresintäkter och intäkter relaterade till driften. Enligt IFRS 15 är driftavräkningskostnader till hyresgäster att ses som icke hyresrelaterade intäkter och därför skall dessa redovisas under IFRS 15.

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

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

Kostnader

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

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

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

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

Koncernen som leasetagare
Koncernen redovisar en leasingskuld motsvarande leasingavgifterna och en tillgång som representerar rätten att nyttja de underliggande tillgången.

IFRS 16 påverkar främst rapporteringen av tomträtter, där Niam agerar som leasetagare. Tomträtter redovisats baserat på nuvärdet av framtida tomträttsavgifter.

DocuSign Envelope ID: ADB7D4E0-9A51-4D38-B9C5-D2D74EB64286

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

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

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

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

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

Operationell leasing
Leasingavtal som inte kan klassificeras som finansiell leasing klassificeras i stället som operationell leasing. Kostnaderna redovisas som en rörelsekostnad i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

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

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

Skatter
Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsmetoden. Temporära skillnader beräknas baserat på tillgångars och skulders skattemässiga och bokförda värden på balansdagen.

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

Uppskjuten skattefordran redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser och underskottsavdrag där det är sannolikt att en skattemässig framtida vinst är kvittningsbar mot det aktiverad underskottsavdraget, utom för:
- de fall där den uppskjutna skattefordran uppstått i samband med en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet; och
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid.

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

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

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

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

20240709043959

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

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

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

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

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

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

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

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

Mot bakgrund av antagande om moderbolagets likvidation redovisas tillgångar och skulder som omsättningstillgångar respektive kortfristiga skulder. Redovisnings- och presentationsvaluta för moderbolaget är svenska kronor.

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

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

DocuSign Envelope ID: ADB7D4E0-9A51-4D38-B9C5-D2D74EB64286

Not 2 Hyresintäkter

Koncernen, Teur	*2023*	*2022*
Bruttohyresintäkter	105 404	65 491
Vidaredebitering till hyresgäster[1]	18 748	14 024
	124 152	79 515

[1] 6 194 Teur (2022: 5 713 Teur) avser Danmark, 10 674 Teur (2022: 6 092 Teur) avser Sverige, 1 347 Teur (2022: 2 079 Teur) avser Norge och 533 Teur (2022: 140 Teur) avser Finland.

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

Operationella leaseåtaganden - koncernen som leasegivare

Koncernen har ingått hyresavtal avseende fastighetsportföljerna, bestående av kontors- och industrifastigheter, bostäder, retail samt hotell. Dessa hyresavtal är ej uppsägningsbara och har återstående löptider upp till 21 år. Vanligtvis inkluderar hyresavtalen klausuler som stipulerar årliga omräkningar av hyran kopplat till konsumentprisindex inom vissa ramar.

Framtida lägsta hyresfordringar under ej uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per 31 december till:	*2023*	*2022*
Inom ett år	75 277	75 637
1-5 år	165 964	159 686
Mer än 5 år	153 903	175 130
	395 145	410 453

Not 3 Fastighetskostnader

Koncernen, Teur	*2023*	*2022*
Fastighetsskötsel	-4 389	-3 071
Försäkringspremier	-1 183	-691
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-6 839	-5 299
Driftskostnader	-9 778	-9 339
Fastighetsförvaltning	-3 170	-2 582
Serviceavgifter	-999	-701
Reparation och underhåll	-4 294	-5 216
Säkerhet	-1 707	-1 250
Annonsering	-1 891	-1 178
Övriga fastighetsomkostnader	-1 782	-1 235
	-36 031	-30 562

20240704-093021

Not 4 Övriga kostnader

Koncernen, Teur	*2023*	*2022*
Revisions- och konsultkostnader	-1 772	-1 811
Förvaringsinstitutskostnader	–	-54
Förvaltningsuppdrag	-2 792	-1 964
Uthyrningsarvode	-1 027	-748
Avskrivningar av inventarier	-16	-22
Avskrivningar av Right-of-use Assets	-81	-46
Fund Services cost	-1 179	-1 066
Project Development cost	-1 125	-1 583
Fund Management Fee	-11 570	–
Övriga kostnader	-2 798	-1 690
	-22 360	-8 984

Upplysning om revisionsarvode

Arvode och kostnadsersättning

Ernst & Young AB

Revisionsuppdrag	-612	-568
Revisionsnära tjänster	–	-11
Skatterådgivning	-12	-69
Övriga tjänster	-3	-23
Totalt arvode	-627	-671

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

Moderbolaget, Teur	*2023*
Revisions- och konsultkostnader	-1 165
Förvaringsinstitutskostnader	-51
Fund Services cost	-934
Fund Management Fee	-11 570
Övriga kostnader	-10
	-13 730

Upplysning om revisionsarvode

Arvode och kostnadsersättning

Ernst & Young AB

Revisionsuppdrag	-97
Skatterådgivning	-4
Totalt arvode	-100

Not 5 Vinst/förlust vid försäljning av fastigheter

Koncernen, Teur	*2023*	*2022*
Försäljningsintäkter - brutto	3 639	100 967
Bokfört värde sålda tillgångar	-3 340	-104 030
Försäljningskostnader	-98	-493
Vinst/förlust vid försäljning av förvaltningsfastigheter	200	-3 556

20240704 39212

Not 6 Finansnetto

Koncernen, Teur	*2023*	*2022*
Ränteintäkter	5 069	5 940
Värdeförändring finansiella derivat	–	23 066
Övriga finansiella intäkter	816	15
Verkligt värde förändring kapitalandelslån	59 894	-
Finansiella intäkter	65 778	29 021
Räntekostnader	-37 560	-22 682
Värdeförändring finansiella derivat	-16 333	-478
Räntekostnader leasing	-1 798	-792
Realiserad förlust finansiella derivat	-14	–
Valutakursförlust	-2 136	-14 117
Bankkostnader	-74	-57
Avskrivning aktiverade lånekostnader	-2 776	-1 017
Övriga finansiella kostnader	-824	-826
Finansiellla kostnader	-61 516	-39 969
Finansnetto	4 262	-10 948

Räntekostnader kommer främst från kreditinstitut.
Bankkostnader, värdeförändringen på finansiella derivat och räntekostnader är hänförligt från finansiering av fastigheterna.

Moderbolaget, Teur	*2023*
Utdelning koncernbolag	427
Värdeförändring aktier i koncernföretag	-700 628
Resultat från andelar i koncernföretag	-700 201
Ränteintäkter	50
Ränteintäkter koncernbolag	13 127
Valutakursvinster	9 001
Verkligt värde förändring kapitalandelslån	59 894
Finansiella intäkter	82 071
Räntekostnader	-6 453
Bankkostnader	-301
Valutakursförluster	-9 744
Finansiella kostnader	-16 499
Finansnetto	-634 628

Not 7 Skatt

Koncernen, Teur	*2023*	*2022*
Aktuell skatt		
Aktuell skatt innevarande år	-3 140	-4 268
Justering av skatt hänförlig till tidigare år*	3 961	318
	821	-3 950
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 304	-12 565
Totalt redovisad skatt i resultaträkningen	6 125	-16 515

* Huvuddelen av justeringen av skatt 2023 hänförlig till tidigare år avser ändrad princip för skattemässig hantering av kapitalvinster på aktieägarlån i Danmark.

Avstämning av effektiv skatt		*2023*		*2022*
	%		%	
Resultat före skatt		-2 101		57 766
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	-20,6%	432	-20,6%	-11 900
Effekt av skattesats i andra länder	-14,8%	312	-1,4%	-805
Ej avdragsgilla kostnader	419,7%	-8 819	-10,5%	-6 088
Ej skattepliktiga intäkter	-588,3%	12 363	4,8%	2 795
Förändring av skattemässiga underskottsavdrag	101,1%	-2 124	-1,4%	-835
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-188,5%	3 961	0,6%	318
	-291,5%	6 125	-28,6%	-16 515

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

Not 8 Inventarier

Koncernen, Teur	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Anskaffningsvärde		
Per den 1 januari	595	646
Omräkningsdifferenser	1	-51
Per 31 december	596	595
Avskrivningar		
Per den 1 januari	-491	-510
Avskrivningar för perioden	-16	-22
Omräkningsdifferenser	-2	41
Per 31 december	-509	-491
Redovisat värde		
Per 31 december	87	104

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Koncernen, Teur	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Per 1 januari	1 579 843	974 465
Förvärv	319 169	652 652
Investeringar	116 469	40 103
Försäljningar	–	-104 030
Omklassificeringar	8 561	–
Orealiserade värdeförändringar	-75 772	32 686
Nyttjanderättstillgångar	2 815	31 267
Valutakursomräkning	2 957	-47 300
Per 31 december	1 954 042	1 579 843

Hyresrabatter inkluderade i Hyresfordringar och andra kortfristiga fordringar har reducerat fastighetsvärdet med 4 448 Teur (2022: 3 318 Teur) i samband med finansiell rapportering.

Koncernen nyttjanderättstillgångar består av tomträtter, parkeringsplatser och markarrenden. Leasingperioderna varierar mellan 12 år till 35 år och även ej tidsbestämda leasingavtal förekommer.

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

Totalentreprenadavtal gällande Herttua i Finland ingånget med NCC till ett värde av 24,5 MEUR. Vidare har Helsinki Office Development i samband med köp tecknat entreprenadavtal med säljarna om 61,5 MEUR.

Extern värdering

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

Värderingsmetod

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

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

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

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

	Faktisk hyra €/m2	Uppskattat hyresvärde per m^2	Initial direkt-avkastning	Direkt avkastnings-krav vid exit	Inflation	Långtids vakansgrad	Diskonterings-ränta
Industri	93	96	6,8%	6,6%	2,2%	5,2%	8,8%
Kontor	176	195	4,4%	5,2%	2,4%	4,4%	6,9%
Hotell	163	163	5,5%	5,8%	2,0%	0,0%	7,8%
Bostäder	180	186	4,7%	4,7%	2,0%	0,3%	6,7%
Retail	215	250	6,3%	6,9%	2,5%	8,5%	9,1%

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

20240703393525

Värderingsprocessen

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

Rapporterna är baserade på både:
- information som tillhandahålls av företaget såsom aktuella hyror, villkor i hyresavtal, serviceavgifter, investeringar, etc. Denna information kommer från bolagets finansiella system och förvaltningssystem.
- antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna, till exempel avkastning och diskonteringsränta. Dessa är baserade på deras professionella omdöme och marknadsobservationer.

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

Osäkerhet och känslighetsanalys

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

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas vid en försäljning. Fastighetsvärderingar är beräkningar baserade på erkända principer och baserat på vissa antaganden. En värdeförändring på +/- 5-10% används ofta i fastighetsvärdering och ska ses som en indikation på den osäkerhet som föreligger vid sådana uppskattningar och bedömningar. I en mindre likvid marknad kan spannet vara större. För koncernen innebär ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värderingsintervall på +/- 95,8 miljoner euro innebärande ett fastighetsvärde i intervallet 1820,3-2011,9 miljoner euro.

2023 Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% förändring i direktavkastning	+/- 5% förändring i marknadshyra
Industri	-5,7/+6,7	+4,2/-4,2
Kontor	-9/+10,9	+5,2/-5,2
Hotell	-7,9/+9,6	+5,3/-5,1
Bostäder	-9,5/+11,8	+6/-6
Retail	-4,3/+5,1	+1,8/-1,8

2022 Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% förändring i direktavkastning	+/- 5% förändring i marknadshyra
Industri	-5,5/+6,3	+5,6/-5,9
Kontor	-9,6/+12,3	+5,6/-5,6
Hotell	-8,3/+10	+5,2/-5,1
Bostäder	-10,2/+12,8	+2,1/-2,1
Retail	-3,9/+4,6	+0,2/-0,2

Betydande ökningar (minskningar) i beräknat hyresvärde och hyrestillväxt isolerat skulle resultera i en betydligt högre (lägre) värdering till verkligt värde. Betydande ökningar (minskningar) i långsiktig vakansgrad och diskonteringsränta isolerat skulle resultera i en betydligt lägre (högre) värdering till verkligt värde.

Not 10 Utvecklingsfastigheter

Koncernen, Teur	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Per 1 januari	25 116	–
Investeringar	23 250	20 635
Försäljningar	-3 340	–
Orealiserade värdeförändringar	-1 955	–
Nyttjanderättstillgångar	-4 597	4 597
Reklassificering till förvaltningsfastighet	-8 561	–
Valutakursomräkning	655	-116
Per 31 december	30 568	25 116

Den 31 december 2023 hade fonden väsentliga åtaganden i utvecklingsfastigheter.

Harbor House
Utvecklingsfastighet i Stockholm. För färdigställande under 2025.

Värderingsmetod

Fastigheterna tas upp till anskaffningsvärde.

DocuSign Envelope ID: ADB7D4E0-9A51-4D38-B9C5-D2D74EB64286

20240704-390026

Not 11 Aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Teur	*2023-12-31*
Ingående anskaffning svärden	–
Nyanskaffningar	1 033 477
Årets aktieägartillskott	320 207
Återbetalning av aktieäg artillskott	-3 614
Utgående ackumu lerade anskaffningsvärden	1 350 069
Ingående värdeförän dringar	–
Årets värdeförändrin g	-700 628
Utgående ackumu lerad värdeförändring	-700 628
Bokfört värde	649 441

			2023-12-31		
Dotterbolag	*Org. nr.*	*Säte*	*Andelar*		*Bokfört värde*
			Antal	*Procent*	
Niam VII Luxembourg Sarl	B227320	Luxembourg	1 290 000	100,0%	649 441
					649 441

I samband med konce rnens omstrukturering förvärvade Niam Nordic VII AB både andelskapitalet i Niam Nordic VII Kommanditbolag och Niam Nordic VII Pa rallel LP och aktiekapitalet i Niam VII Luxembourg Sarl. D å Niam VII Luxembourg Sarl tidigare ägdes av Niam Nordic VII Komman ditbolag och Niam Nordic VII Parallel LP skrev s dessa ned till noll. Kvarvarande värde i Niam VII Luxembourg motsv arar verkligt värde på underliggande tillgån gar.

Not 12 Andelar i intressebolag

Koncernen, Teur	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Ingående anskaffning svärde	–	–
Förvärv	–	252
Tillskott	586	133
Årets andel av resulta t i intressebolag	-586	-385
Utgående redovisa t värde	–	–

					2023-12-31	*2022-12-31*
Intressebolag	*Org. nr.*	*Säte*	*Andelar*		*Bokfört värde*	*Bokfört värde*
			Antal	*Procent*		
Magnolia Linnefabriken 2 AB	559304-4216	Solna	125	50%	–	–
Magnolia Linnefabriken 4 AB	559307-2688	Solna	125	50%	–	–
Magnolia Projekt 623 AB	559285-8640	Solna	125	50%	–	–
Magnolia Projekt 625 AB	559285-8665	Solna	125	50%	–	–

Koncernen har äve n lämnat lån till intressebolag som uppgår till 39 519 T eur (36 935 Teur).

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

Moderbolaget, Teur	*2023-12-31*
Niam VII Luxembourg Sarl	182 748
Niam VII Holding AB	332
	183 080

20240704 36927

Not 14 Uppskjuten skatt

Koncernen, Teur		
Uppskjuten sk att den 31 december avser följande:		
	2023-12-31	*2022-12-31*
Uppskjuten skatteskuld		
Omvärdering av förv altningsfastigheter till verkligt värde	15 762	20 688
Obeskattade reserver	254	253
Omvärdering av rän tetak till verkligt värde	–	15
Omvärdering av rän teswap till verkligt värde	1 627	3 632
Omvärdering av va lutatermin till verkligt värde	46	–
	17 688	24 588
Uppskjutna skattefordringar		
Omvärdering av rän tetak till verkligt värde	190	22
Omvärdering av va lutatermin till verkligt värde	–	94
Temporära skillnader p å fastigheter	–	171
Underskottsavdrag	–	907
	190	1 194

Då den underliggand e tillgången och skulden gällande uppskj uten skatt på evig leasing är lika stor blir nettoeffek ten noll.
Bruttobeloppet för den upps kjutna skatten på evig leasing är 7 975 Teu r. Detta är första året uppskjuten skatt redovis as gällande leasing, därav är jämförelse talen noll för såväl evig samt tidsbestämd leasin g.

Det totala underskottsa vdraget för koncernen uppgår till 1 270 Teur (4 265 Teur) och finns tillgängliga enligt tabellen nedan för avräkning mot framtida be skattningsbara vinster.

Förfallodatum - Un derskottsavdrag (brutto)	Aktiverade i balansräkningen, 2023	Ej aktiverade i balansräkningen, 20 23
Obestämd tid	–	1 270
TOTAL	–	1 270

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen, Teur	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Förutbetalda fastighetsk ostnader	602	1 385
Förutbetalda försäkrin gskostnader	669	542
Förutbetalda avgifter för rän tetak	–	1 010
Upplupna intäkter	237	1 062
Förutbetald manageme nt fee	3 352	–
Övriga förutbetalda kos tnader	1 311	775
	6 171	4 774

Moderbolaget, Teur	*2023-12-31*
Förutbetald manageme nt fee	3 352
Upplupna intäkter	21 587
Övriga förutbetalda kos tnader	378
	25 317

20240704 39626

Not 16 Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar

Koncernen, Teur	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Hyresfordringar	2 144	2 114
Kundfordringar	1 451	1 601
Mervärdesskattefor dringar	1 887	719
Skattefordringar	1 851	164
Hyresrabatter	4 448	3 318
Fordran Niam AB group	5 989	–
Förskottsbetalning k öpeskilling	709	–
Skattekonto	1 655	–
Övriga kortfristiga fordrin gar	1 460	4 883
	21 593	12 799

Osäkra hyresfordring ar - förändring under året	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Osäkra hyresfordring ar vid årets början	-3 021	-1 947
Avsättningar för befarad e kundförluster	-583	-1 283
Återförda avsättningar	1 128	–
Fastställda förluster	70	–
Omräkningsdifferens er	14	209
Summa osäkra hyres fordringar	-2 392	-3 021

Hyresfordringar, netto

Antal dagar sedan faktu ran utfärdades:	*2023-12-31*	*2022-12-31*
- - 30 dagar	553	923
- 31 - 60 dagar	312	136
- 61 - 90 dagar	188	88
- 91 - dagar	1 091	967
	2 144	2 114
Varav förfallet:	1 700	1 266

Koncernen skriv er ner fordringar när information från interna eller externa kä llor indikerar att det är osannolikt att betalning kommer att erhållas, det gälle r även koncerninterna fordringar. Avsättning arna motsvarar förväntade förluster.
Historiskt sett så är ko ncernens kreditförluster inte materiella.

Eftersom kreditförlustern a inte är materiella så har vi beslutat att inte göra en analys me d matrisresultat.

Moderbolaget, Teur	*2023-12-31*
Fordran Niam AB group	5 989
	5 989

Not 17 Kassa och bank

Koncernen, Teur	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Kassa och bank	56 208	44 492
Spärrade medel	2 213	2 328
	58 421	46 820

Moderbolaget, Teur	*2023-12-31*
Kassa och bank	7 284
	7 284

Ränta erhålls på bank medel utifrån en rörlig avistaräntesats. Verkligt vä rde på bankmedel uppgår till 58 421 Teur (46 820 Teu r) i koncernen och till 7 284 Teur i moderbolaget.

20240705-093929

Not 18 Räntebärande skulder

Koncernen, Teur	Effektiv räntesats %	Förfallo-dag	*2023-12-31*	Effektiv räntesats %	Förfallo-dag	*2022-12-31*
Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut						
Banklån med säkerhet	0,8%	2025	226	0,7%	2024	173
Banklån med säkerhet	5,5%	2025	6 695	2,4%	2024	37 518
Banklån med säkerhet	10,3%	2025	4 957	2,5%	2024	18 988
Banklån med säkerhet	1,0%	2026	468	3,6%	2024	24 729
Banklån med säkerhet	2,0%	2026	24 620	7,8%	2024	8 991
Banklån med säkerhet	3,7%	2026	218 465	0,8%	2025	546
Banklån med säkerhet	4,2%	2026	79 170	1,0%	2026	704
Banklån med säkerhet	4,4%	2027	26 564	1,6%	2026	26 220
Banklån med säkerhet	4,9%	2027	23 658	3,3%	2026	174 209
Banklån med säkerhet	5,1%	2027	82 428	3,6%	2026	53 580
Banklån med säkerhet	6,4%	2027	4 456	1,5%	2027	1 256
Banklån med säkerhet	6,3%	2028	49 793	2,1%	2027	6 210
Banklån med säkerhet	4,3%	2029	132 382	4,0%	2027	21 941
Banklån med säkerhet	0,9%	2030	15 804	5,4%	2027	81 947
Banklån med säkerhet	2,1%	2031	43 904	0,6%	2029	133 626
Banklån med säkerhet	3,1%	2032	44 104	0,9%	2030	15 839
Banklån med säkerhet	5,1%	2033	35 657	1,4%	2031	44 791
Banklån med säkerhet	1,0%	2051	51 611	1,9%	2032	44 668
Banklån med säkerhet	4,8%	2052	67 638	4,1%	2048	7 301
Banklån med säkerhet	5,1%	2053	50 005	1,0%	2051	52 652
Banklån med säkerhet			–	2,3%	2052	63 900
Säljarrevers			–	3,0%	2024	5 238
Säljarrevers	0,0%	2025	901	0,0%	2025	899
Säljarrevers	0,0%	2028	2 704	0,0%	2028	2 697
Övriga lån	2,0%	2048	1 435	7,4%	2030-2048	26 294
Kapitaliserade upplåningskostnader			-6 473			-6 121
			961 171			848 796
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut						
Banklån med säkerhet	0,8%	2024	318	0,6%	2023	1 390
Banklån med säkerhet	1,0%	2024	234	0,7%	2023	174
Banklån med säkerhet	1,0%	2024	926	0,8%	2023	274
Banklån med säkerhet	2,0%	2024	1 600	1,0%	2023	235
Banklån med säkerhet	2,1%	2024	328	1,0%	2023	927
Banklån med säkerhet	2,5%	2024	19 032	1,4%	2023	362
Banklån med säkerhet	2,5%	2024	35 422	1,5%	2023	316
Banklån med säkerhet	3,1%	2024	500	1,6%	2023	780
Banklån med säkerhet	3,7%	2024	5 649	1,9%	2023	358
Banklån med säkerhet*)	3,7%	2024	23 131	2,4%	2023	1 723
Banklån med säkerhet	4,2%	2024	543	2,5%	2023	397
Banklån med säkerhet	4,3%	2024	1 396	3,3%	2023	3 662
Banklån med säkerhet	4,4%	2024	270	3,6%	2023	522
Banklån med säkerhet	4,8%	2024	704	4,0%	2023	1 552
Banklån med säkerhet	4,9%	2024	472	4,2%	2023	17 711
Banklån med säkerhet	4,9%	2024	300	5,4%	2023	1 672
Banklån med säkerhet	5,1%	2024	461	6,8%	2023	4 945
Banklån med säkerhet	5,2%	2024	1 676			–
Banklån med säkerhet	5,5%	2024	1 057			–
Banklån med säkerhet	6,2%	2024	40 270			–
Banklån med säkerhet	6,4%	2024	16 863			–
Banklån med säkerhet	10,1%	2024	9 012			–
Säljarrevers	3,0%	2024	5 049	0,0%	2023	899
Nyttjad Equity brygga	5,7%	2024	124 389	3,3%	2023	206 593
Övriga lån			–	5,2%	2023	3 565
Leasing - kortfristig del		2024	1 863		2023	1 849
			291 465			249 906
Totala räntebärande lån och skulder efter avdrag för kapitaliserade upplåningskostnader			1 252 636			1 098 702
Kapitaliserade upplåningskostnader			6 473			6 121
Totala räntebärande lån och skulder, brutto			1 259 109			1 104 823

1 250 773 Teur är det totala hävstångsbelopp enligt AIFMD som under året använts av aktiebolaget (inklusive dess dotterbolag).

*)Förlängningsavtal signerat. Se not 29 för nya villkor.

Generella lånevillkor	Procent %	Genomsnittlig räntesats per balansdagen (inkl.marginal)	Lånebelopp 2023-12-31
Rörligt	10,1%	6,3%	127 014
Rörligt - säkrat via räntetak	27,5%	-2,7%	345 018
Fast till 2024	13,7%	4,3%	171 773
Fast till 2025	1,7%	0,5%	21 645
Fast till 2026	28,2%	-0,4%	354 080
Fast till 2027	14,6%	1,1%	183 785
Fast till 2028	4,2%	5,9%	52 497
Total[1]	100,0%	3,8%	1 255 812

[1] *Inkluderar inte övriga lån.*

		Räntetak			Ränteswap	
Förfallotidpunkt	Nominellt belopp	Lösen ränta	Marknads-värde	Nominellt belopp	Lösen ränta	Marknads-värde
2024	33 691	0,5%	679	23 131	1,1%	248
2025	73 797	0,3%	3 760			
2025	114 050	0,5%	4 301			
2026	45 714	2,0%	1 234	22 500	0,2%	1 202
2026	22 429	3,0%	302	35 148	0,3%	1 776
2026				73 269	0,4%	3 681
2026				36 049	0,6%	1 689
2026				11 716	2,7%	24
2026				5 588	2,7%	7
2027	25 685	2,0%	732	15 822	2,3%	29
2027	1 173	3,6%	26	75 703	2,7%	-741
2027	1 053	3,7%	28			
2027	1 424	3,7%	26			
2027		4,0%	28			
2028		3,0%	73			
2028	26 002	4,0%	301			
2028		4,3%	30			
2028		4,5%	31			
Total	345 018		11 551	298 926		7 915

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter	2022	Kassa-flöden	Ej kassaflödespåverkande				2023
Koncernen, Teur			Omklassificering	Avyttring	Valutakurs-förändringar	Avskrivningar	
Långfristig skuld	853 068	112 894	–		-155	–	965 807
Kortfristig skuld	249 906	41 559	–		1 837	–	293 301
Aktiverade upplåningskostnader	-6 121	-1 331	–	-1 714	-83	2 776	-6 473
Totala skulder från finansiella aktiviteter	**1 096 853**	**153 122**	**–**	-1 714	**1 599**	**2 776**	**1 252 636**

	2021	Kassa-flöden	Ej kassaflödespåverkande				2022
Koncernen, Teur			Omklassificering	Avyttring	Valutakurs-förändringar	Avskrivningar	
Långfristig skuld	560 717	275 641	-2 629	–	19 339	–	853 068
Kortfristig skuld	151 214	96 063	2 629	–	–	–	249 906
Aktiverade upplåningskostnader	-2 772	-4 095	–	-112	-159	1 017	-6 121
Totala skulder från finansiella aktiviteter	**709 159**	**367 609**	**–**	-112	**19 180**	**1 017**	1 096 853

Lånekovenanter

Det förekommer lånekovenanter gällande belåningsgrad (LTV), Yield-on-debt ratio (YR), justerad soliditet, räntetäckningsgrad (ICR) och amorterings- och räntetäckningsgrad (DSCR). Per årsskiftet hade koncernen Soft LTV bryt i Communter Hub Portfolio och Finland Residential Portfolio. Överenskommelse med banken finns för hantering av detta. Utöver detta Soft LTV bryt uppfyller koncernen alla lånekovenanter och även övriga villkor under låneavtalen.

Moderbolaget, Teur	Effektiv räntesats %	Förfallo-dag	*2023-12-31*
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut			
Nyttjad Equity brygga	*5,7%*	2024	124 389
			124 389

20240703-143931

Not 19 Leasingskulder

Koncernen, Teur	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Skulder		
Leasingskulder	42 378	44 351
Summa skulder	42 378	44 351
Per 1 januari	44 351	8 614
Förvärvade avtal	2 697	37 979
Försäljning	-4 627	–
Amortering av leasingskuld	-1 815	-317
Ackumulerad ränta	1 652	226
Valutakursomräkning	119	-2 151
Per 31 december	42 378	44 351
Varav kortfristig del	1 863	1 849
Varav långfristig del	40 515	42 502
Summa leasing	42 378	44 351

Not 20 Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

Koncernen, Teur	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Leverantörsskulder	7 540	7 210
Inkomstskatteskulder	2 937	3 084
Fastighetsskatteskulder	2 959	2 353
Mervärdesskattesskulder	1 612	–
Upplupna räntekostnader	9 688	7 663
Upplupna förvaltningskostnader	4 453	3 231
Upplupna konsultavgifter	520	2 434
Förskott från hyresgäster	9 379	6 382
Skuld för räntetak	2 215	5 802
Förskottsbetald hyra	8 653	5 265
Förskottsbetald försäljningslikvid	1 745	2 389
Köpeskillingsskuld	469	4 911
Skuld till Niam VII GP AB	–	2 306
Övriga kortfristiga skulder	1 963	1 280
	54 133	54 310

Moderbolaget, Teur	*2023-12-31*
Leverantörsskulder	3 859
Upplupna räntor	3 288
Övriga upplupna kostnader	78
	7 225

Förfallotidpunkten framgår av likviditetstabellen i not 21.

20240704-39933

Not 21 Risk och exponering

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

Capital Management
Koncernen förvaltar kapital för att säkerställa att verksamheten kommer att kunna fortsätta enligt fortlevnadsprincipen och samtidigt maximera avkastningen till ägarna. Ledningen följer i tillämpliga fall koncernens belåningsgrad (LTV), Yield-on-debt-ratio (YR), räntetäckningsgrad (ICR), amorterings- och räntetäckningsgrad (DSCR) samt justerad soliditet löpande, vilken beräknas på antingen bolagsnivå eller portföljnivå för att se till att dessa bankkrav efterlevs. Per den den 31 december 2023 hade koncernen Soft LTV bryt i Communter Hub Portfolio och Finland Residential Portfolio. Överenskommelse med banken finns för hantering av detta. Utöver detta Soft LTV bryt uppfyller koncernen alla lånekovenanter och även övriga lånevillkor. Koncernen har inte heller brustit i någon annan av sina skyldigheter enligt sina låneavtal. Koncernen följer regelbundet efterlevnaden av lagar och förordningar beträffande kapitalskydd. Under det år som omfattas av denna koncernredovisning har koncernen uppfyllt samtliga externa kapitalkrav.

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

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

Valutaexponering
Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. I enlighet med Niams policy sker säkring av nettotillgångar i investeringar i lokal valuta mot euron under tiden mellan ingått avtal och tillträde i förvärvs-och avyttringsprocesserna. DKK anses inte vara valutaexponerat mot euron, eftersom dessa valutor är bundna mot varandra i ett snävt intervall.

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

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

Likviditetstabell, Teur	*Vid begäran*	*<3 månader*	*3-12 månader*	*1-5 år*	*5 år*	***Totalt***
Odiskonterade belopp per 31 december 2023						
Räntebärande skulder	–	49 522	240 080	543 341	424 304	1 257 247
Ränteskulder	–	13 420	32 675	108 351	130 950	285 396
Övriga långfristiga skulder	4 273	–	9 005	4 154	5 013	22 445
Skatteskulder	749	308	1 812	69	–	2 937
Erhållna hyresdepositioner	9 375	–	–	4	–	9 379
Leverantörs- och övriga skulder	9 890	18 115	3 053	107	77	31 242
Leasingsskulder	–	364	1 092	5 823	32 397	39 676
Total	**24 286**	**81 729**	**287 717**	**661 848**	**592 742**	**1 648 321**

Likviditetstabell, Teur	*Vid begäran*	*<3 månader*	*3-12 månader*	*1-5 år*	*5 år*	***Totalt***
Odiskonterade belopp per 31 december 2022						
Räntebärande skulder	–	210 110	37 167	479 744	375 953	1 102 974
Ränteskulder	–	7 836	15 340	57 074	43 083	123 333
Övriga långfristiga skulder	16 492	–	–	–	4 832	21 324
Skatteskulder	807	914	920	443	–	3 084
Erhållna hyresdepositioner	6 382	–	–	–	–	6 382
Leverantörs- och övriga skulder	9 644	20 049	8 027	-539	–	37 181
Total	**33 325**	**238 909**	**61 454**	**536 722**	**423 868**	**1 294 278**

20240704143933

Refinansieringsrisk

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

Ränterisk

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

Per 31 december 2023

Fast ränta	*Inom 1 år*	*1-2 år*	*2-3 år*	*3-4 år*	*4-5 år*	*Över 5 år*	***Totalt***
Bank lån	171 773	21 645	354 080	183 785	52 496	–	783 779
Övriga lån	–	–	–	–	–	1 435	1 435
Rörlig ränta							
Banklån	113 726	4 957	66 143	45 581	–	241 625	472 032

Per 31 december 2022

Fast ränta	*Inom 1 år*	*1-2 år*	*2-3 år*	*3-4 år*	*4-5 år*	*Över 5 år*	***Totalt***
Bank lån	226 974	155 595	25 345	255 442	111 541	2 698	777 595
Övriga lån	3 565		–	–	–	26 294	29 859
Rörlig ränta							
Banklån	32 652	46 509	–	69 704	13 584	133 071	295 520

Ränteexponering

Per den 31 december 2023 skulle en ökning av kortfristiga räntesatser/inflation med 1% orsaka ett negativt resultat om cirka 1,3 Meur på årsbasis.

Operativ risk

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

Marknadsrisk

Koncernen är verksam inom fastighetsmarknaden och därmed utsatt för dess branschspecifika risker. Avkastningen från fastigheter är i huvudsak beroende på intäkternas storlek och den värdeförändring som fastigheterna generar tillsammans med de kostnader som uppstår. Om fastigheternas intäkter inte överstiger operationella kostnader och kapitalkostnader kan koncernens resultat påverkas negativt. Resultatet kan påverkas negativt av det allmänna ekonomiska klimatet, lokala villkor såsom överutbud av fastigheter eller en minskad efterfrågan på fastigheter i de marknader där koncernen är verksam, fastigheternas attraktivitet för hyresgäster, kvaliteten i förvaltningen, konkurrens från andra tillgängliga fastigheter och ökande rörelsekostnader (inklusive fastighetsskatt). I tillägg till detta kan fastigheternas lönsamhet påverkas negativt ifall ett större antal hyresgäster får betalningssvårigheter eller att fastigheterna inte kan hyras ut på fördelaktiga villkor. Vissa betydande kostnader förenade med varje investering i fastigheter (t ex kostnader för extern finansiering, fastighetsskatt och underhållskostnader) påverkas normalt sett inte när hyresintäkterna minskar. Fastighetsmarknadsrisken hanteras genom strategisk allokering av tillgångar och effektiv portfölj- och fastighetsförvaltning.

Not 22 Kapitalandelslån

Koncernen och moderbolaget, Teur	Kapitaltillskott från investerare	Distribution till investerare	Värdeförändring	Totalt
UB 2022-12-31	0	0	0	0
Överfört från eget kapital i samband med omstruktureringen	601 679	-3 666	44 326	642 339
Årets transaktioner efter omstruktureringen	155 591	-8 638	-59 894	87 059
UB 2023-12-31	757 270	-12 304	-15 568	729 398

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

Not 23 Finansiella instrument

Verkligt värde

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

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

	Bokfört värde		Verkligt värde	
Koncernen, Teur	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar				
Fordringar och likvida medel				
Finansiella tillgångar	3 796	25 761	3 796	25 761
Likvida medel	58 421	46 820	58 421	46 820
Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar	21 593	12 799	21 593	12 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 171	4 774	6 171	4 774
Verkligt värde i resultaträkningen				
Säkrat via räntetak	11 551	14 441	11 551	14 441
Säkrat via ränteswap	7 915	17 657	7 915	17 657
Valutatermin	221	–	221	–
Finansiella skulder				
Lån och kortfristiga skulder				
Externa lån, rörlig ränta	-472 032	-295 520	-472 032	-295 520
Externa lån, fast ränta	-783 779	-777 595	-778 777	-763 481
Övriga lån	-1 435	-29 859	-1 435	-29 859
Övriga skulder	-78 009	-76 405	-78 009	-76 405
Verkligt värde i resultaträkningen				
Valutatermin	–	-454	–	-454

Derivat

Effekten av derivat instrument som redovisas i resultaträkningen:

Typ av derivat	*Nominella belopp*		*Redovisad vinst/förlust för derivat*
Räntetak	345 018	Finansiella kostnader	-6 878
Ränteswap	298 926	Finansiella kostnader	-9 456
Total	643 944		-16 333

Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar kapitaliserade lånekostnader på 6 473 Teur (6 121 Teur). Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde.

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

DocuSign Envelope ID: ADB7D4E0-9A51-4D38-B9C5-D2D74EB64286

20240704139925

Not 24 Transaktioner med närstående

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

Namn	Land	Ägarandel % 2023
Niam Nordic VII Aktiebolag	Sverige	
Niam VII Luxembourg Sarl	Luxembourg	100,0

Transaktioner med närstående

Niam Fund Services AB, Niam Finland Oy, Niam Denmark AS, Niam Project Development AB och Newsec Property Asset Management AB är närstående bolag till Niam AB och under 2023 har de tillhandahållit tjänster för 2 350 Teur (1 697 Teur). Under 2023 har fund managment fee belastat fonden som en kostnad om totalt 11 570 Teur (11 900 Teur).

Koncernen, Teur	Niam AB Group	Övriga närstående
Skulder per 31 december 2023	3 443	–
Management fee under 2023	11 570	–
Kostnader under 2023	2 350	–

Koncernen, Teur	Niam AB Group	Övriga närstående
Skulder per 31 december 2022	139	–
Management fee under 2022	11 900	–
Kostnader under 2022	1 697	–

Moderbolaget, Teur	*2023-12-31*
Skulder per 31 december 2023	3 420
Management fee under 2023	11 570
Kostnader under 2023	934

Not 25 Ställda säkerheter

Koncernen, Teur	*2023-12-31*	*2022-12-31*
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 266 541	1 038 738
Aktier i dotterbolag är pantsatta	55 059	114 796
	1 321 600	1 153 534

Not 26 Eventualförpliktelser

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

Not 27 Ersättningar - fonden som AIF-förvaltare

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

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

20240704-0439936

Not 28 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget och koncernen, Teur	*2023-12-31*
Mottagna koncernbidrag från Niam AB, 556339-0789	5 989
	5 989

Not 29 Händelser efter balansdagen

Den 29 februari 2024 ingicks avtal om förvärv av ett fastighetsförvaltningsbolag i Danmark till ett pris av 20,2 mDKK (2,7 mEUR).

Den 16 februari 2024 signerades ett förlängningsavtal för lån uppgående till 260 mNOK (23,1 mEUR) som förfaller 15 april 2024. Det nya lånet uppgår till 300 mNOK (26,7 mEUR) och ny förfallodag är 15 april 2027. Den nya marginalen är 2,7 % samt 3M Nibor.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
42E92A97BF4A45F...
Erik Rydström
Styrelseordförande

DocuSigned by:
416C72D482C949B...
Mathias Pedersen
Styrelseledamot

DocuSigned by:
0C47C46C35D9429...
Rikard Henriksson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
A7F36D79583843D...
Fredric Håvrén
Auktoriserad revisor

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: ADB7D4E09A514D38B9C5D2D74EB64286
Status: Completed
Subject: Fond VII Signering årsredovisning och appendix
Source Envelope:
Document Pages: 47
Signatures: 9
Certificate Pages: 6
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

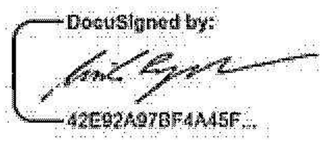
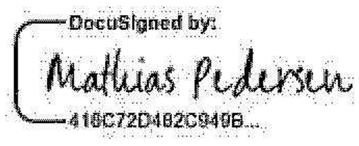
Envelope Originator:
Magdalena Tannlund
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
magdalena.tannlund@niam.com
IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original
3/15/2024 11:15:22 AM

Holder: Magdalena Tannlund
magdalena.tannlund@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Elsa Henrysson elsa.henrysson@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	**Completed** Using IP Address: 147.161.188.101	Sent: 3/15/2024 1:02:35 PM Viewed: 3/15/2024 1:35:36 PM Signed: 3/15/2024 2:07:17 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 3/15/2024 1:35:36 PM ID: f3a77a55-681f-4646-86b1-b0ad315e74e1		
Erik Rydström erik.rydstrom@niam.com Fund Manager Niam AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 42E92A97BF4A45F...  Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 217.151.193.46	Sent: 3/15/2024 2:07:21 PM Viewed: 3/15/2024 2:33:52 PM Signed: 3/15/2024 2:34:01 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: de865e31-5760-5162-a64e-2b1275b65101 Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 3/15/2024 2:33:38 PM **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign		
Mathias Pedersen mathias.pedersen@niam.com CFO/COO Niam AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 416C72D482C940B...  Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 217.151.193.46	Sent: 3/15/2024 2:07:21 PM Viewed: 3/15/2024 2:14:04 PM Signed: 3/15/2024 2:14:12 PM
Authentication Details		

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: 2d3a6868-d5e6-5cfe-ae77-02d3f84ff16e Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 3/15/2024 2:13:47 PM **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign		
Rikard Henriksson rikard.henriksson@niam.com Managing Partner Niam AB Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: 0C47C46C35D9429...	Sent: 3/15/2024 2:07:22 PM Viewed: 3/15/2024 2:13:17 PM Signed: 3/15/2024 2:14:04 PM
	Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 217.151.193.46	
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: c0dbedee-e265-55da-b848-ac629268e414 Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 3/15/2024 2:13:05 PM **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign		
Fredric Hävrén fredric.havren@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: A7F36D795838430...	Sent: 3/15/2024 2:34:07 PM Viewed: 3/15/2024 3:05:34 PM Signed: 3/15/2024 3:06:15 PM
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 147.161.188.92	
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: ad20e337-a472-5d10-ac91-82867425fc34 Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 3/15/2024 3:05:19 PM 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: 5fcb300a-3bcb-50a8-9cae-3f7dba5b14e5 Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 3/15/2024 3:07:07 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
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	3/15/2024 1:02:35 PM
Certified Delivered	Security Checked	3/15/2024 3:05:34 PM
Signing Complete	Security Checked	3/15/2024 3:06:15 PM
Completed	Security Checked	3/15/2024 3:06:15 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 10/15/2020 1:38:39 PM
Parties agreed to: Elsa Henrysson, Fredric Hävrén

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

20240703-39944

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

20240704399:3

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.

DocuSign Envelope ID: ADB7D4E0-9A51-4D38-B9C5-D2D74EB64286

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Nordic VII AB, org.nr 559396-7440

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam Nordic VII AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

DocuSign Envelope ID: ADB7D4E0-9A51-4D38-B9C5-D2D74EB64286

Building a better working world

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Fredric Håvrén
A7F36D79593843D...

Fredric Håvrén
Auktoriserad revisor

Subject
Fond VII Signering årsredovisning och appendix

Document
ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf, Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf, 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf, 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf

Document Id
adb7d4e0-9a51-4d38-b9c5-d2d74eb64286

Recipients
Elsa Henrysson, Erik Rydström, Mathias Pedersen, Rikard Henriksson, Fredric Hävrén

Date Sent
2024-03-15 | 13:02

Date Created

Status Date
2024-03-15 | 15:06

Location

Holder

Time Zone

Time	User	Action	Activity	Status
2024-03-15 | 11:15	Magdalena Tannlund	Registered	The envelope was created by Magdalena Tannlund	Created
2024-03-15 | 13:02	Magdalena Tannlund	Sent Invitations	Magdalena Tannlund sent an invitation to Elsa Henrysson [elsa.henrysson@se.ey.com]	Sent
2024-03-15 | 13:35	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent
2024-03-15 | 13:35	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent
2024-03-15 | 13:35	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent
2024-03-15 | 14:06	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent
2024-03-15 | 14:06	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent
2024-03-15 | 14:07	Elsa Henrysson	Approved	Elsa Henrysson approved:Approve 8bc6a46b-0f47-41fe-abf7-70c9022f89d6	Sent
2024-03-15 | 14:07	Elsa Henrysson	Signed	Elsa Henrysson signed the envelope	Sent
2024-03-15 | 14:07	Magdalena Tannlund	Sent Invitations	Magdalena Tannlund sent an invitation to Erik Rydström [erik.rydstrom@niam.com]	Sent

Language	IP	Source
English (us)	217.151.193.46	api
English (us)	217.151.193.46	api
English (us)	147.161.188.101	web
English (us)	147.161.188.101	web
En	147.161.188.101	web
English (us)	147.161.188.101	web
En	147.161.188.101	web
En	147.161.188.101	web
En	147.161.188.101	web
En	147.161.188.101	web

Time	User	Action	Activity	Status
2024-03-15 | 14:07	Magdalena Tannlund	Sent Invitations	Magdalena Tannlund sent an invitation to Mathias Pedersen [mathias.pedersen@niam.com]	Sent
2024-03-15 | 14:07	Magdalena Tannlund	Sent Invitations	Magdalena Tannlund sent an invitation to Rikard Henriksson [rikard.henriksson@niam.com]	Sent
2024-03-15 | 14:07	Elsa Henrysson	Printable Copy Delivered	Elsa Henrysson received a printable copy of the envelope	Sent
2024-03-15 | 14:07	Elsa Henrysson	Printable Copy Delivered	Elsa Henrysson received a printable copy of the envelope	Sent
2024-03-15 | 14:09	Rikard Henriksson	Opened	Rikard Henriksson opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent
2024-03-15 | 14:12	Mathias Pedersen	Opened	Mathias Pedersen opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent
2024-03-15 | 14:13	Rikard Henriksson	IDCheck Passed	Passed ID Check for Rikard Henriksson	Sent
2024-03-15 | 14:13	Mathias Pedersen	Opened	Mathias Pedersen opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent
2024-03-15 | 14:13	Rikard Henriksson	Viewed	Rikard Henriksson viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent
2024-03-15 | 14:13	Mathias Pedersen	IDCheck Passed	Passed ID Check for Mathias Pedersen	Sent

Language	IP	Source
En	147.161.188.101	web
En	147.161.188.101	web
En	147.161.188.101	web
En	147.161.188.101	web
English (us)	217.151.193.46	web
English (us)	217.151.193.46	web
English	10.112.48.7	api
English (us)	217.151.193.46	web
En	217.151.193.46	web
English	10.112.48.7	api

Time	User	Action	Activity	Status
2024-03-15 | 14:14	Mathias Pedersen	Viewed	Mathias Pedersen viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent
2024-03-15 | 14:14	Rikard Henriksson	Signed	Rikard Henriksson signed the envelope	Sent
2024-03-15 | 14:14	Mathias Pedersen	Signed	Mathias Pedersen signed the envelope	Sent
2024-03-15 | 14:33	Erik Rydström	Opened	Erik Rydström opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent
2024-03-15 | 14:33	Erik Rydström	IDCheck Passed	Passed ID Check for Erik Rydström	Sent
2024-03-15 | 14:33	Erik Rydström	Viewed	Erik Rydström viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent
2024-03-15 | 14:34	Erik Rydström	Signed	Erik Rydström signed the envelope	Sent
2024-03-15 | 14:34	Magdalena Tannlund	Sent Invitations	Magdalena Tannlund sent an invitation to Fredric Hävrén [fredric.havren@se.ey.com]	Sent
2024-03-15 | 14:38	Magdalena Tannlund	Opened	Magdalena Tannlund opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent
2024-03-15 | 14:38	Magdalena Tannlund	Viewed	Magdalena Tannlund viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent

Language	IP	Source
En	217.151.193.46	web
En	217.151.193.46	web
En	217.151.193.46	web
English (us)	217.151.193.46	web
English	10.112.48.7	api
En	217.151.193.46	web
En	217.151.193.46	web
En	217.151.193.46	web
English (us)	217.151.193.46	web
En	217.151.193.46	web

Time	User	Action	Activity	Status
2024-03-15 | 15:04	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Sent
2024-03-15 | 15:05	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Sent
2024-03-15 | 15:05	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Delivered
2024-03-15 | 15:06	Fredric Hävrén	Signed	Fredric Hävrén signed the envelope	Completed
2024-03-15 | 15:06	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-15 | 15:06	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-15 | 15:07	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Completed
2024-03-15 | 15:07	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-15 | 15:07	Fredric Hävrén	Archive Delivered	Fredric Hävrén received a copy of the envelope archive	Completed
2024-03-15 | 15:08	Fredric Hävrén	Archive Delivered	Fredric Hävrén received a copy of the envelope archive	Completed

Language	IP	Source
English (us)	147.161.188.92	web
English	10.112.48.7	api
En	147.161.188.92	web
En	147.161.188.92	web
English (us)	147.161.188.92	web
English (us)	147.161.188.92	web
English	10.112.48.7	api
En	147.161.188.92	web
En	147.161.188.92	web
En	147.161.188.92	web

Time	User	Action	Activity	Status
2024-03-15 | 15:10	Magdalena Tannlund	Opened	Magdalena Tannlund opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-15 | 15:10	Magdalena Tannlund	Viewed	Magdalena Tannlund viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-15 | 15:13	Magdalena Tannlund	Opened	Magdalena Tannlund opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-15 | 15:13	Magdalena Tannlund	Viewed	Magdalena Tannlund viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-15 | 15:13	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-15 | 15:13	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-15 | 15:13	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-15 | 16:23	Magdalena Tannlund	Opened	Magdalena Tannlund opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-15 | 16:23	Magdalena Tannlund	Viewed	Magdalena Tannlund viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-15 | 16:24	Magdalena Tannlund	Archive Delivered	Magdalena Tannlund received a copy of the envelope archive	Completed

Language	IP	Source
English (us)	217.151.193.46	web
En	217.151.193.46	web
English (us)	217.151.193.46	web
En	217.151.193.46	web
English (us)	147.161.188.101	web
English (us)	147.161.188.101	web
En	147.161.188.101	web
English (us)	217.151.193.46	web
En	217.151.193.46	web
En	217.151.193.46	web

Time	User	Action	Activity	Status
2024-03-18 | 16:34	Magdalena Tannlund	Opened	Magdalena Tannlund opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-18 | 16:34	Magdalena Tannlund	Viewed	Magdalena Tannlund viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-18 | 16:34	Magdalena Tannlund	Archive Delivered	Magdalena Tannlund received a copy of the envelope archive	Completed
2024-03-18 | 16:38	Magdalena Tannlund	Opened	Magdalena Tannlund opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-18 | 16:38	Magdalena Tannlund	Viewed	Magdalena Tannlund viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-18 | 16:38	Magdalena Tannlund	Archive Delivered	Magdalena Tannlund received a copy of the envelope archive	Completed
2024-03-18 | 16:41	Magdalena Tannlund	Opened	Magdalena Tannlund opened the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-18 | 16:41	Magdalena Tannlund	Viewed	Magdalena Tannlund viewed the envelope [documents:(ÅR 2023 Niam Nordic VII AB_FINAL.pdf; Appendix investors Niam Nordic VII AB 2023_FINAL.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB.pdf; 23 RB Niam Nordic VII AB ISA 805 Capital Account.pdf)]	Completed
2024-03-18 | 16:42	Magdalena Tannlund	Archive Delivered	Magdalena Tannlund received a copy of the envelope archive	Completed
2024-03-18 | 17:02	Magdalena Tannlund	Archive Delivered	Magdalena Tannlund received a copy of the envelope archive	Completed

Language	IP	Source
English (us)	83.249.65.186	web
En	83.249.65.186	web
En	83.249.65.186	web
English (us)	83.249.65.186	web
En	83.249.65.186	web
En	83.249.65.186	web
English (us)	83.249.65.186	web
En	83.249.65.186	web
En	83.249.65.186	web
En	83.249.65.186	web