

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

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.


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

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

Undertecknad ledamot i Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-05-08.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2024-05-16


Namnförtydligande:
Victor Wettergren

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 91 mkr, lån till kreditinstitut om 202 mkr samt eget kapital om 74 mkr.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

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

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om bolagets fortlevnad, då inga väsentliga osäkerheter anses föreligga rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot detta. Många företag har infört hybridarbete och Niam följer utvecklingen inom kommersiella fastigheter noga och är beredd att vidta åtgärder om hyresgästdistributionen skulle förändras.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	36 027	34 481	32 009	13 926
Rörelseresultat	tkr	18 963	15 631	17 061	7 206
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 402	15 367	8 280	1 880
Balansomslutning	tkr	373 142	372 535	386 807	378 903
Eget kapital	tkr	73 937	63 341	52 880	47 979

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: (kronor)

Balanserat resultat	63 240 430
Årets resultat	10 597 134
Totalt	<u>73 837 564</u>
Balanseras i ny räkning	<u>73 837 564</u>
Totalt	<u>73 837 564</u>

2024052715094

Resultaträkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	5	36 027	34 481
Övriga rörelseintäkter	5	530	24
		<u>36 557</u>	<u>34 505</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-9 880	-11 222
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 714	-7 652
		<u>-17 594</u>	<u>-18 874</u>
Summa rörelsens kostnader		-17 594	-18 874
Rörelseresultat		18 963	15 631
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	997	11 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-17 558	-12 033
		<u>-16 561</u>	<u>-264</u>
Summa resultat från finansiella poster		-16 561	-264
Resultat efter finansiella poster		2 402	15 367
Bokslutsdispositioner	11	12 660	-
		<u>15 062</u>	<u>15 367</u>
Resultat före skatt		15 062	15 367
Skatt på årets resultat	12	-4 465	-4 907
		<u>10 597</u>	<u>10 460</u>
Årets vinst		10 597	10 460

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

2024052715095

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	13	283 764	276 893
Inventarier, verktyg och installationer	14	33 004	35 154
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	69	12 308
		<u>316 837</u>	<u>324 355</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	12	16 936	21 402
		<u>333 773</u>	<u>345 757</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	16	-	272
Fordringar hos koncernföretag	21	13 693	3 573
Övriga kortfristiga fordringar	16	120	760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	11 799	13 922
		<u>25 612</u>	<u>18 527</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>14 130</u>	<u>8 251</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>39 742</u>	<u>26 778</u>
Summa tillgångar		<u>373 515</u>	<u>372 535</u>

2024052715096

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		63 240	52 781
Årets vinst		10 597	10 460
		<u>73 837</u>	<u>63 241</u>
Summa eget kapital		<u>73 937</u>	<u>63 341</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		2 750	2 347
Summa avsättningar		<u>2 750</u>	<u>2 347</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	194 807	190 188
Skulder till koncernföretag	21	90 950	105 950
Summa långfristiga skulder		<u>285 757</u>	<u>296 138</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		601	1 590
Aktuella skatteskulder		493	665
Övriga skulder		2 854	841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 123	7 613
Summa kortfristiga skulder		<u>11 071</u>	<u>10 709</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>373 515</u>	<u>372 535</u>

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	47 879	4 902	52 881
Disposition enligt årsstämman		4 902	-4 902	-
Årets resultat			<u>10 460</u>	<u>10 460</u>
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	52 781	10 460	63 341
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	52 781	10 460	63 341
Disposition enligt årsstämman		10 460	-10 460	-
Årets resultat			<u>10 597</u>	<u>10 597</u>
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	63 241	10 597	73 938

Aktiekapitalet var 2023-12-31 fördelat på 1000 aktier, kvotvärde 100 kr.
Ackumulerade aktieägartillskott uppgår till 8 000 tkr, alla är villkorade.

2024052715098

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	18 963	15 632
Avskrivningar	7 714	7 652
Omklassificering av projekt	-196	-
Erhållen ränta	997	11 769
Betald ränta	-17 558	-12 034
Betald inkomstskatt	-172	317
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	<u>9 748</u>	<u>23 336</u>
Förändring kortfristiga fordringar	-7 084	4 802
Förändring av kortfristiga skulder	13 194	-6 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital	<u>15 858</u>	<u>21 219</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-11 662
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>-11 662</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring skulder till kreditinstitut (netto)	5 021	-11 629
Amortering skulder till koncernföretag	-15 000	-6 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-9 979</u>	<u>-18 129</u>
Årets kassaflöde	<u>5 879</u>	<u>-8 572</u>
Likvida medel vid årets början	8 251	16 823
Likvida medel vid årets slut	<u>14 130</u>	<u>8 251</u>

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn: Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB

Org nummer: 556749-5303

Bolagets säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet:

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

Koncernförhållanden

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

Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisningen

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

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

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**Intäktsredovisning**

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

Uppskjutna skattefordringar

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

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

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Avskrivningar beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter
Byggnadsinventarier
Hyresgästpassningar

Antal år:

100 år
20 år
Kontraktstidens längd

Nedskrivning

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

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

Leasing

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

Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisat koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Aktiekapital

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

Balanserat resultat

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

Kassaflödesanalys

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

Not 5 Intäkternas fördelning

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	37 248	35 702
Periodisering av hyresrabatter mm.	-1 221	-1 221
Övriga rörelseintäkter	530	24
Summa	<u>36 557</u>	<u>34 505</u>

Not 6 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Mindre än 1 år	35 381	33 402
1-5 år	137 337	131 208
Mer än 5 år	192 277	212 867
	<u>364 995</u>	<u>377 477</u>

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Drift	6 490	7 264
Underhåll	1 437	2 005
Fastighetsskatt	1 953	1 953
Summa	<u>9 880</u>	<u>11 222</u>

Not 8 Ersättning till revisorerna

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<u>Ernst & Young</u>		
Revisionsuppdrag	-39	104
Skatterådgivning	36	28
Övriga tjänster	10	-
	<u>7</u>	<u>132</u>
Summa		

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ränteintäkter	226	39
Kursdifferenser	771	332
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument	-	11 398
	<u>997</u>	<u>11 769</u>
Summa		

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Räntekostnader, övriga	4 814	4 273
Räntekostnader, koncernföretag	6 952	7 659
Avskrivning finansieringskostnader	101	101
Värdeförändring derivat	5 691	-
	<u>17 558</u>	<u>12 033</u>
Summa		

2024052715105

Not 11 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mottagna koncernbidrag	12 660	-
Summa	<u>12 660</u>	<u>0</u>

Not 12 Skatt på årets resultat

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	351	-3 031
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-4 816	-1 876
Skatt på årets resultat	<u>-4 465</u>	<u>-4 907</u>
Redovisat resultat före skatt	15 062	15 367
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-3 103	-3 166
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-812	-958
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-31	-168
Skatteeffekt av temporär skillnad avskrivning	-624	-544
Effekt av omvärdering underskottsavdrag	105	-71
Redovisad skattekostnad	<u>-4 465</u>	<u>-4 907</u>

Det skattemässiga underskottet uppgår till -18 876 tkr.
 Under året har ingen uppskjuten skatt redovisats i eget kapital.

	<u>Uppskjuten skattefordran 31 dec 2023</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2023</u>	<u>Uppskjuten skattefordran 31 dec 2022</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2022</u>
Övriga temporära skillnader				
Aktiverade underskottsavdrag	3 888	0	8 705	0
Derivat	0	-1 397	0	-2 570
Materiella anläggningstillgångar	1 445	0	15 267	0
Övriga temporära skillnader netto	5 333	-1 397	23 972	-2 570

2024052715106

	<u>31 dec 2023</u>	<u>31 dec 2022</u>
	0	0
	0	0
Redovisas enligt följande i balansräkningen		
Uppskjutna skattefordringar	18 334	23 972
Uppskjutna skatteskulder	-1 397	-2 570
Uppskjutna skatter netto	16 937	21 402
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	21 402	26 309
Skatteskostnad/intäkt redovisad i resultaträkningen	-4 465	-4 907
Utgående balans	16 937	21 402

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

Not 13 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	409 562	409 562
Inköp	10 749	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	420 311	409 562
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 563	-31 029
Årets avskrivningar	-3 878	-3 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 441	-34 563
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-98 106	-98 106
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-98 106	-98 106
Utgående restvärde enligt plan	<u>283 764</u>	<u>276 893</u>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	76 079	75 969
Årets förändringar		
-Inköp	1 686	110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>77 765</u>	<u>76 079</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 924	-36 807
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-3 836	-4 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-44 760</u>	<u>-40 925</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>33 005</u>	<u>35 154</u>

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	12 308	755
Under året nedlagda kostnader	-	11 553
Under året genomförda omfördelningar	-12 239	-
Utgående nedlagda kostnader	<u>69</u>	<u>12 308</u>

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna för både Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB och Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB uppgår till 800 mkr (Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB 472 mkr). Fastigheterna Sunnanå 12:38, 12:39, 12:40 och 12:41 värderas tillsammans på grund av lokaliseringen som en handelsplats. Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

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

2024052715108

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

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 dec 2023
Inflationsantagande 2024-2038, %	2,0
Kalkylperiod, år	18
Direktavkastning, %	6,55
Kalkylränta, %	8,55

Hyrestagande

Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra.

Drifts- och underhållskostnader

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

Not 16 Kortfristiga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Hyresfordringar	-	272
Övriga	120	760
Summa	120	1 032

Not 17 Räntebärande lån

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Obligationslån	202 206	203 379
Skulder till koncernföretag	90 950	105 950
Finansieringskostnader*	-615	-716
Summa	<u>292 541</u>	<u>308 613</u>

*Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

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

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Senare än 5 år	<u>293 156</u>	<u>309 329</u>

Lånekoventer

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

Not 18 Finansiell riskhantering

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

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

<u>31 dec 2022</u>	<u>Låne- och Hyresfordringar</u>	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	<u>Summa</u>
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	272	-	272
Övriga kortfristiga fordringar	18 255	-	18 255
Likvida medel	8 251	-	8 251
Summa	26 778	0	26 778

<u>31 dec 2022</u>	<u>Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.</u>	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	<u>Summa</u>
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	307 536	-11 398	296 138
Leverantörsskulder och andra skulder	10 709	-	10 709
Summa	318 245	-11 398	306 847

<u>31 dec 2023</u>	<u>Låne- och Hyresfordringar</u>	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	<u>Summa</u>
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	-373	-	-373
Övriga kortfristiga fordringar	25 612	-	25 612
Likvida medel	14 130	-	14 130
Summa	39 369	0	39 369

2024052715111

<u>31 dec 2023</u>	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. <u>anskaffningsv.</u>	Skulder värderade till verkligt värde via Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	280 065	5 691	285 756
Leverantörsskulder och andra skulder	10 698	-	10 698
Summa	290 763	5 691	296 454

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

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

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

Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för den koncern som Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB tillhör är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

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

Not 19 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	6 637	6 518
Övriga poster	485	1 095
Summa	<u>7 122</u>	<u>7 613</u>

Not 20 **Derivat**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Vid årets början	12 475	1 076
Värdeförändring	-5 691	11 399
Summa	<u>6 784</u>	<u>12 475</u>

	Nominellt <u>belopp</u>	Redovisat <u>belopp</u>	<u>Förfallodag</u>
Ränteswap	186 000	6 784	2025-03-31

Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under finansiella intäkter och kostnader.

Not 21 Transaktioner med närstående2023-12-312022-12-31

De transaktioner med närstående som förekommit är främst finansiella tjänster i form av aktieägarlån, tillskott och koncernbidrag samt räntor som förmedlats från närstående till bolaget.

Lån från närstående

Lån från Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l:

Ingående balans, lån till tidigare ägarbolag

105 950

112 450

Erhållna lån

-

-

Amortering

-15 000-6 500

Utgående balans

90 950105 950

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

Övriga skulder och fordringar till koncernföretagKortfristiga fordringar koncernföretag

Niam Core-Plus Bernstorp Holding 1 AB

1 033

980

Niam Core-Plus Bernstorp Holding 2 AB

-

-

Niam Core-Plus Bernstorp 2 AB

12 6602 593

Utgående balans

13 6933 573Kortfristiga skulder koncernföretag

Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l

-

-

Niam Core-Plus Bernstorp 2 AB

-

-

Utgående balans

-

-

Under 2023 har bolaget köpt tjänster från Newsec Property Asset Management Sweden AB för 820 tkr.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

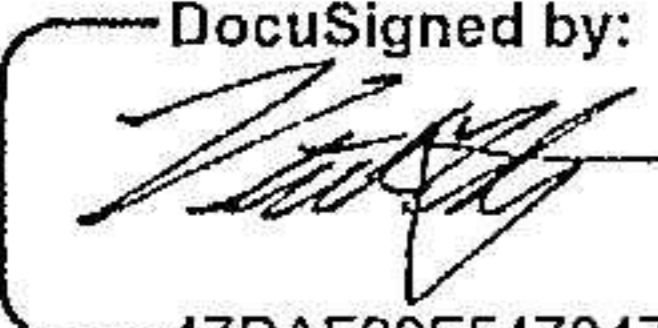
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckning Burlöv Sunnanå 12:40	80 669	80 669
Fastighetsinteckning Burlöv Sunnanå 12:41	126 025	126 025
Summa ställda säkerheter	<u>206 694</u>	<u>206 694</u>

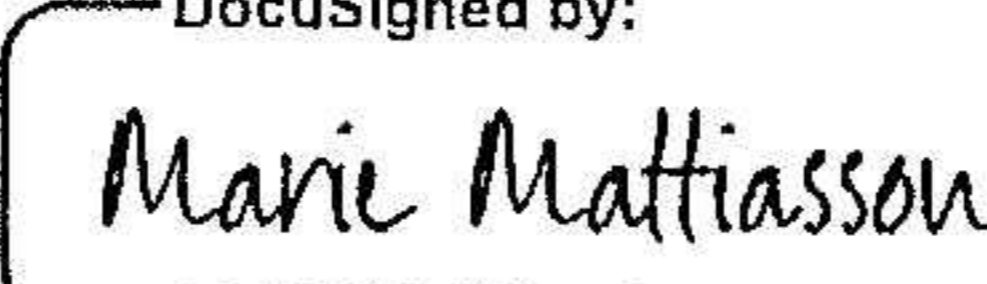
2024052715114

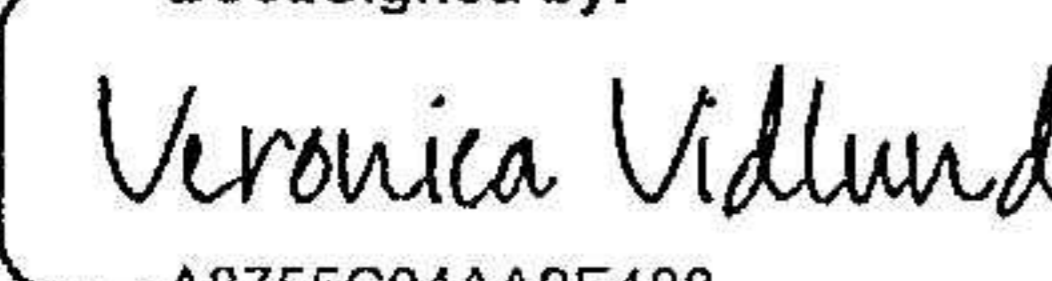
Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	297	376
Upplupen intäkt	-	1 529
Periodiserade hyresrabatter	8 864	10 034
Periodiserad uthyrningsprovision	2 637	1 983
	<u>11 798</u>	<u>13 922</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

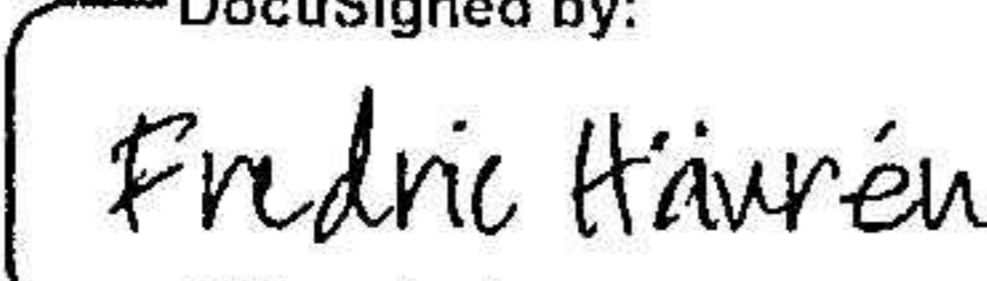
DocuSigned by:

47DAF29F547047C...
Victor Wettergren
Styrelseordförande

DocuSigned by:

0C13E1B1871C462...
Marie Mattiasson
Ledamot

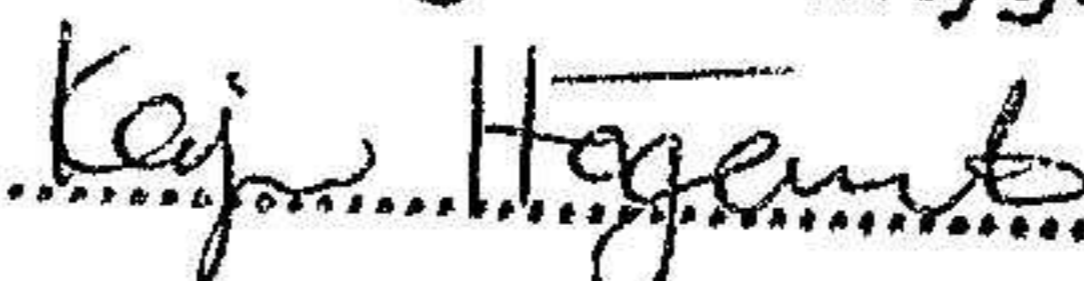
DocuSigned by:

A8755C04AA9E488...
Veronica Vidlund
Ledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Kajsa Högemark



Building a better
working world

2024052715116

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam Core-Plus II Bernstorp 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

2024052715117

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 Hävrén
A7F36D79583843D...

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2024052715118

Certificate Of Completion

Envelope Id: CB18F37AC2AA40EDABA5AF9BCC53F6A4	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Årsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB 2023.pdf, Årsredovisn...	
Source Envelope:	
Document Pages: 98	Signatures: 20
Certificate Pages: 6	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Lovisa Nordsten
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	Stureplan 3, Box 7693
	Stockholm, Stockholm 103 95
	lovisa.nordsten@niam.com
	IP Address: 84.55.72.195

Record Tracking

Status: Original	Holder: Lovisa Nordsten	Location: DocuSign
4/28/2024 7:21:35 PM	lovisa.nordsten@niam.com	

Signer Events

Signer Events	Signature	Timestamp
Ardita Rroshi	Completed	Sent: 4/29/2024 8:30:09 AM
Ardita.Rroshi1@se.ey.com		Viewed: 4/29/2024 8:50:27 AM
Security Level: Email, Account Authentication (None)	Using IP Address: 147.161.188.91	Signed: 4/29/2024 1:04:37 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 4/29/2024 8:50:27 AM
 ID: 4b2a739d-9d62-4014-8727-01fea1615a72

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

DocuSigned by:

 0C13E1B1671C462..
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 85.24.148.55


Sent: 4/29/2024 1:04:43 PM
 Viewed: 4/29/2024 1:09:13 PM
 Signed: 4/29/2024 1:09:35 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: beec203-8389-52ed-ac0d-3b143f2f0553
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/29/2024 1:08:59 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:

 A8755C04AA9E488..
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/29/2024 1:04:44 PM
 Viewed: 4/29/2024 1:09:25 PM
 Signed: 4/29/2024 1:19:12 PM

Authentication Details

2024052715120

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/29/2024 8:30:09 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/29/2024 8:34:45 PM
Signing Complete	Security Checked	4/29/2024 8:35:10 PM
Completed	Security Checked	4/29/2024 8:35:10 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure

2024052715121

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact Niam AB:

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

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

To advise Niam AB of your new email address

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

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

To request paper copies from Niam AB

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

To withdraw your consent with Niam AB

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

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

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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