

Årsredovisning för
Niam VII Slätterkarlen 2 AB
559228-8236

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-17
Underskrifter	18

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Niam VII Slätterkarlen 2 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-10. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2024-06-12



Erik Rydström

2024070412237

Årsredovisning för
Niam VII Slätterkarlen 2 AB
559228-8236

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-17
Underskrifter	18

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Niam VII Slätterkarlen 2 AB

559228-8236

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam VII Slätterkarlen 2 AB, 559228-8236, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Boniam Property 3 AB, org nr 559338-6989. Båda bolagen har sitt säte i Stockholm.

Boniam Property 3 AB ingår i en koncern där Niam Nordic VII AB, org nr 559396-7440, upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Slätterkarlen 2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är förvärvat under året och har bytt namn från Oxhagen 1 Fastigheter AB till Niam VII Slätterkarlen 2 AB.

Niam VII Slätterkarlen 2 AB har under året färdigställt en byggnad på fastigheten och påbörjat uthyrning av bostäder.

Finansiering

Finansieringen sker genom intern- och externbelåning.

Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på fastighet och uppgår till 6 657 tkr (48 187 tkr).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 16.

Förväntad framtida utveckling

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

2024070412238

Niam VII Slätterkarlen 2 AB

2(18)

559228-8236

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning*Belopp i Tkr*
2019/20
(14 mån)

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
Nettoomsättning	4 081	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-434	-4	-3	-10
Soliditet %	24,2	-	neg	1,1

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 20 164 059, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	21 627 414
Årets resultat	-1 463 355
	<u>20 164 059</u>
Balanseras i ny räkning	<u>20 164 059</u>
Summa	20 164 059

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Niam VII Slätterkarlen 2 AB

559228-8236

3(18)

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning		4 080 875	-
		<u>4 080 875</u>	<u>-</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-1 204 230	-
Administrationskostnader	4	-324 991	-4 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-325 048	-
Rörelseresultat		<u>2 226 606</u>	<u>-4 198</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	8 765	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 669 539	-
Resultat efter finansiella poster		<u>-434 168</u>	<u>-4 198</u>
Bokslutsdispositioner	7	-	17 600
Resultat före skatt		<u>-434 168</u>	<u>13 402</u>
Skatt på årets resultat	8	-1 029 187	-
Årets resultat		<u>-1 463 355</u>	<u>13 402</u>

2024070442240

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	71 036 735	5 465 180
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	82 897 328
		<u>71 036 735</u>	<u>88 362 508</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	8 968 741	-
		<u>8 968 741</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 005 476</u>	<u>88 362 508</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	1 016	-
Fordringar hos koncernföretag		911 529	18 661 000
Övriga fordringar		263 233	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		199 766	-
		<u>1 375 544</u>	<u>18 661 000</u>
Kassa och bank		<u>2 024 154</u>	<u>1 133 357</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 399 698</u>	<u>19 794 357</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>83 405 174</u>	<u>108 156 865</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	13	50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 627 414	-13 039
Årets resultat		-1 463 355	13 402
		20 164 059	363
Summa eget kapital		20 214 059	50 363
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter		911 776	-
		911 776	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	59 925 429	-
		59 925 429	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	-	67 000 000
Leverantörsskulder		-	812 038
Skulder till koncernföretag		985 682	40 294 464
Skatteskulder		263 175	-
Övriga kortfristiga skulder		250	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 104 803	-
		2 353 910	108 106 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 405 174	108 156 865

2024070412212

Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2022-01-01	50 000	-13 039	-	36 961
Årets resultat			13 402	13 402
Utgående eget kapital 2022-12-31	50 000	-13 039	13 402	50 363
Ingående eget kapital 2023-01-01	50 000	-13 039	13 402	50 363
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		13 402	-13 402	
Årets resultat			-1 463 355	-1 463 355
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		21 627 051		21 627 051
Utgående eget kapital 2023-12-31	50 000	21 627 414	-1 463 355	20 214 059

20240704422145

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 226 606	-4 198
Avskrivningar och nedskrivningar		-325 048	-
Erlagd ränta		-2 669 539	-
Erhållen ränta		8 765	-
Betald inkomstskatt		145 764	-
		<u>-613 452</u>	<u>-4 198</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-613 452	-4 198
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kund/hyresfordringar		-1 016	-
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		17 286 472	-13 865 000
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-812 038	-24 538 598
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-38 203 729	-1 641 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-22 343 763	-40 049 226
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		17 650 821	-48 187 354
Förvärv av finansiella tillgångar		-8 968 741	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		8 682 080	-48 187 354
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		-	17 600
Erhållna aktieägartillskott		21 627 051	-
Upptagna lån		59 910 000	67 000 000
Amortering av skuld		-66 984 571	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 552 480	67 017 600
Årets kassaflöde		890 797	-21 218 980
Likvida medel vid årets början		1 133 357	22 352 337
Likvida medel vid årets slut		2 024 154	1 133 357

Noter

Not 1 Grunder för upprättandet 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 RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Detta är första gången företaget tillämpar RFR2.

Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga år i de finansiella rapporterna om inget annat anges.

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

Nya och ändrade standarder och tolkningar samt ändringar i RFR 2 2023

De nya ändrade IFRS standarder som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2023 har inte medfört någon väsentlig skillnad för bolaget jämfört med nuvarande redovisningsprinciper.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hysesintäkter

Företagets hyresintäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Dessa intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal. Det har ej heller några leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

IFRS 16 Leasingavtal

Bolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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.

Niam VII Slätterkarlen 2 AB

559228-8236

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar och skulder

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 sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång och övriga kostnader periodiseras över lånets löptid.

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara 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 uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter

100 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när de avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen i den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Nedskrivningar

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

Niam VII Slätterkarlen 2 AB

559228-8236

återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Värdering av finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella tillgångar till anskaffningsvärde. Efter första redovisningstillfället värderas finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets principen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Bedömning görs vid varje balansdag om det finns någon indikation på att de finansiella anläggningstillgångarna har minskat i värde. Bedömningar sker individuellt för varje finansiellt instrument.

Värdering av finansiella skulder

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till anskaffningsvärde. Andra låneutgifter än ränta redovisas som en korrigerande av lånets anskaffningsvärde och periodiseras som en del i lånets räntekostnader enligt effektivräntemetoden. Efter första redovisningstillfället värderas kortfristiga skulder till anskaffningsvärdet och långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde

Negativ marknadsvärde och ränteswap skuldförs som övrig långfristig skuld.

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.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen tillsammans med tillhörande skatteeffekt.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

20240704142148

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-109 000	-
Summa	-109 000	-

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	8 765	-
Summa	8 765	-

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, bank	-2 654 110	-
Övriga finansiella kostnader	-15 429	-
Summa	-2 669 539	-

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
-Koncernbidrag	-	17 600
Summa	-	17 600

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets skattekostnad	-117 411	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-911 776	-
	-1 029 187	-

Avstämning årets skattekostnad

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	-434 168	-
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	89 439	-
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-3 991	-
Ej skattepliktiga intäkter	21	-
Skatteeffekt aktiverad ränta	-389 251	-
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	186 371	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-911 776	-
Redovisad skatt	-1 029 187	-

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	5 465 180	290 000
-Omklassificering från pågående projekt	64 906 703	-
-Investeringar	989 900	5 175 180
Vid årets slut	71 361 783	5 465 180
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-325 048	-
Vid årets slut	-325 048	-
Redovisat värde vid årets slut	71 036 735	5 465 180

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 93 Mkr i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet.

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

Not 10 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	82 897 328	39 885 154
-Aktiveringar	-64 906 703	-
-Investeringar	5 666 995	43 012 174
-Investeringsstöd	-23 657 620	-
Redovisat värde vid årets slut	-	82 897 328

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Förvärv	8 968 741	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 968 741	-
<i>Ingående nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-	-
Utgående redovisat värde	8 968 741	-

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Slätterkarlens Samfällighet, 717921-7489, Jönköping	52	27	8 968 741
			8 968 741

2024070412249

Not 12 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	59 182	-
Årets reserv för osäkra fordringar	-58 166	-
Summa	1 016	-

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar-avsättningar gjorda	Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda
<i>Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i>			

2023-12-31

Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	19 646	-18 780	866
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	469	-375	94
Förfallna sedan 91-180 dagar	16 479	-16 423	56
Förfallna sedan mer än 181 dagar	22 588	-22 588	-
Summa förfallna fordringar	59 182	-58 166	1 016
Ej förfallna fordringar			
Summa	59 182	-58 166	1 016

Not 13 Aktiekapital

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	500 st	500 st
Emitterade och betalda:		
Aktiekapital (kvotvärde 100 SEK)	50 000	50 000
Vid årets slut	50 000	50 000

Not 14 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån. Skulden löper tills vidare och förfaller på anfordran.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Banklån	-	67 000 000
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	59 925 429	-
Summa långfristiga skulder	59 925 429	67 000 000

2024070412250

Not 15 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. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i betydligt lägre skatt.

Hantering av osäkra fordringar

Hysesfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under omsättning.

Bedömning vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar bolagets redovisningsprinciper görs olika bedömningar förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge betydande inverkan på det belopp som bolaget redovisar i de finansiella rapporterna.

Not 16 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Niam VII Slätterkarlen 2 AB är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyres- o kundfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

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

	Bokfört värde	Verkligt värde
2023-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyres- och kundfordringar	1 016	1 016
Övriga kortfristiga fordringar	263 233	263 233
Kassa och bank	2 024 154	2 024 154
Fordringar hos koncernföretag	911 529	911 529
Summa	3 199 932	3 199 932
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-60 000 000	-60 000 000
Skulder till koncernföretag	-985 682	-985 682
Summa	-60 985 682	-60 985 682
2022-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Kassa och bank	1 133 357	1 133 357
Fordringar hos koncernföretag	18 661 000	18 661 000
Summa	19 794 357	19 794 357
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-67 000 000	-67 000 000
Skulder till koncernföretag	-40 294 464	-40 294 464
Leverantörsskulder	-812 038	-812 038
Summa	-108 106 502	-108 106 502

Värdering till verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, så som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

Skulder till kreditinstitut

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Räntebärande skulder återfinns i nivå 3 i värderinghierarkin.

Niam VII Slätterkarlen 2 AB

559228-8236

Derivatinstrument

Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor.

Ränterisk

Fluktuationer i marknadsräntorna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Företaget använder ränteswappar i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att kunna påverka låneportföljens bindningstid.

Den räntebärande nettoskuldspositionen som löper med rörlig ränta, inbegriper kassa och banktillgodohavanden uppgick till 57 997 006 kr (65 866 643 kr).

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk kan hanteras med förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Niam VII Slätterkarlen 2 AB. Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 12.

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Niam VII Slätterkarlen 2 ABs finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker.

Tabellen nedan visar avtalade återstående kontraktensliga löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna. Skulderna inkluderas i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

2023-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	60 000 000	-	60 000 000	-

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

Riskhantering av eget kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen som aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier och sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Summa eget kapital	20 214 059	50 363

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	54 900 000
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	60 000 000	54 900 000
<i>Till förmån för koncernbolag</i>		
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag;		
Summa ställda säkerheter	60 000 000	54 900 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

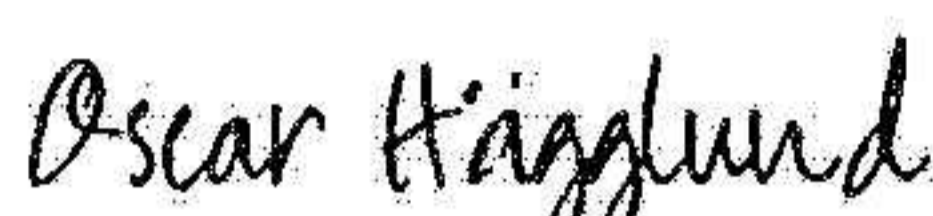
Niam VII Slätterkarlen 2 AB
559228-8236


18(18)

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

42E92A97BF4A45F...
Erik Rydström
Ordförande

DocuSigned by:

083B54C32FAE452...
Oscar Hägglund
Styrelseledamot

DocuSigned by:

0C6985D474CB490...
Fredrik Pappila
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2024070442255



Building a better
working world

202407044256

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Slätterkarlen 2 AB, org.nr 559228-8236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Slätterkarlen 2 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 VII Slätterkarlen 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Slätterkarlen 2 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 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 revisionsred 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

2024070112257

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 VII Slätterkarlen 2 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 VII Slätterkarlen 2 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:

 A7F36079583843D...
 Fredric Hävrén
 Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1BA3FDC3BBD040AA80058FFA86955503
Subject: AR Fond VII Batch 4
Source Envelope:
Document Pages: 236 Signatures: 75
Certificate Pages: 7 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Pernilla Nöjd
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
pernilla.nojd@niam.com
IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original
5/23/2024 9:04:10 AM
Holder: Pernilla Nöjd
pernilla.nojd@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature

Completed

Using IP Address: 147.161.188.107

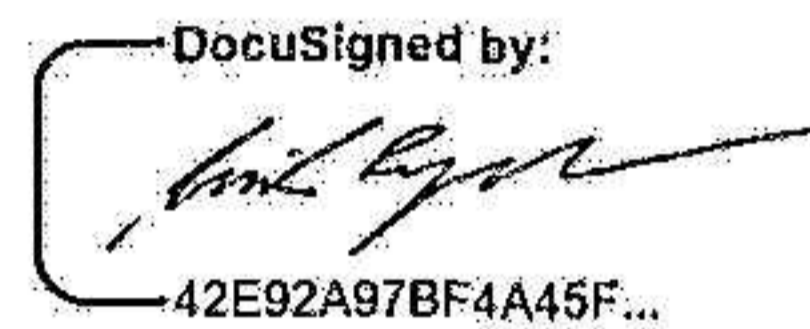
Timestamp

Sent: 5/23/2024 10:22:42 AM
Viewed: 5/23/2024 10:25:22 AM
Signed: 5/23/2024 11:11:34 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/23/2024 10:25:22 AM
ID: 0e6fe3a6-4818-46da-82f9-58626e6393b7

Erik Rydström
erik.rydstrom@niam.com
Fund Manager
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 5/23/2024 11:11:39 AM
Viewed: 5/23/2024 11:15:29 AM
Signed: 5/23/2024 11:15:59 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: c9c55f32-9578-5225-a569-23ff96b1ca91
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/23/2024 11:15:17 AM

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: c9c55f32-9578-5225-a569-23ff96b1ca91
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/24/2024 8:26:40 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signer Events

Fredrik Pappila
fredrik.pappila@niam.com
Business Controller

Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

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: 812cc5c0-e95e-596d-9e3c-0d6c7e4d815f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/23/2024 1:05:55 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: 812cc5c0-e95e-596d-9e3c-0d6c7e4d815f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/24/2024 8:12:05 AM

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: 812cc5c0-e95e-596d-9e3c-0d6c7e4d815f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/24/2024 10:04:17 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/11/2020 10:34:36 AM
ID: 04c16bb4-eec7-40ce-80f2-d91d48e0f139

Hans Lisserkers
hans.lisserkers@niam.com
Head of Project Development
Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Authentication Details

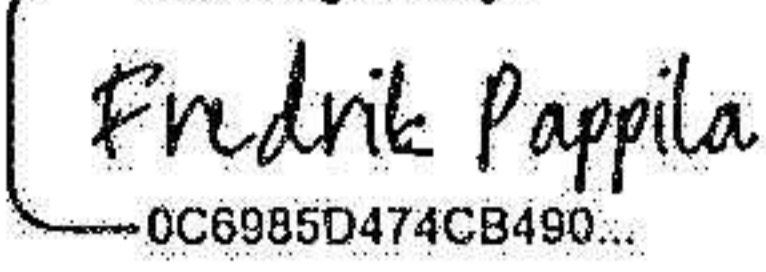
Identity Verification Details:

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: 30629bc5-9b84-511a-a4a2-21ff5c4bd4b0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/23/2024 11:19:52 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

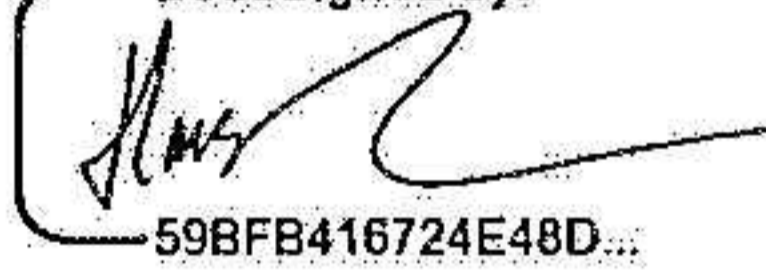
Signature

DocuSigned by:

0C6985D474CB490...

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

Timestamp

Sent: 5/23/2024 11:11:40 AM
Viewed: 5/23/2024 1:06:15 PM
Signed: 5/23/2024 1:06:37 PM

DocuSigned by:

59BFB416724E48D...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 5/23/2024 11:11:40 AM
Viewed: 5/23/2024 11:20:10 AM
Signed: 5/23/2024 11:20:24 AM

Signer Events

Karina Bernsell
karina.bernsell@niam.com
Director/Head of Fund Services

Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

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: b94b5f4c-a80d-51dc-bafc-1f9482f5c428
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/23/2024 2:13:55 PM

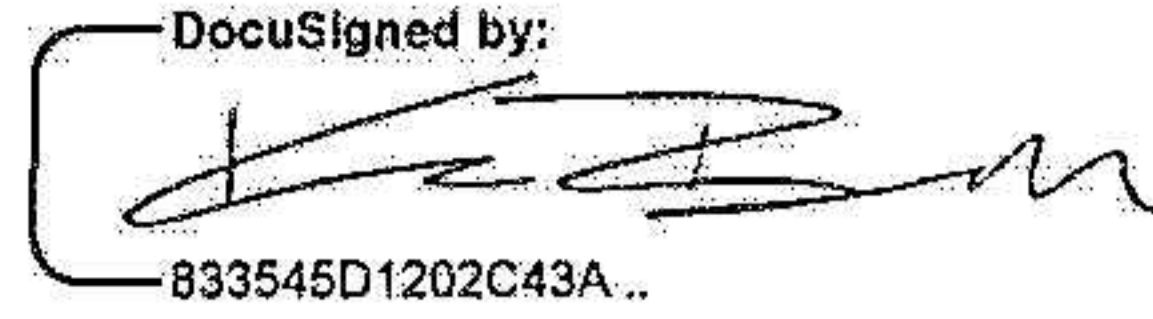
Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b94b5f4c-a80d-51dc-bafc-1f9482f5c428
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/24/2024 9:15:01 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 11/1/2021 4:00:45 PM
ID: 5b17a387-66f4-441b-97bb-8d16abdda17b

Oscar Hägglund
oscar.hagglund@niam.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature



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

Timestamp

Sent: 5/23/2024 11:11:41 AM
Viewed: 5/23/2024 2:14:08 PM
Signed: 5/23/2024 2:14:25 PM

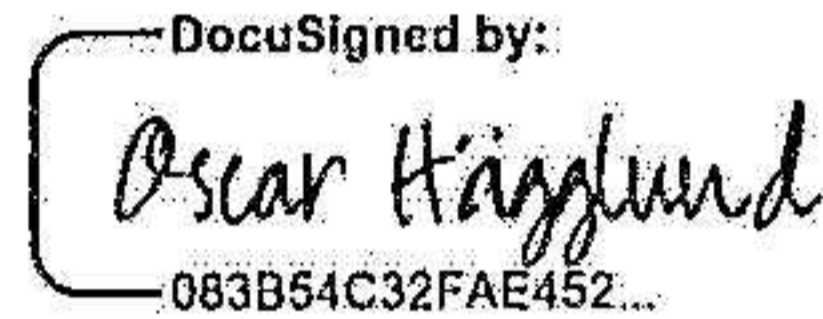
Authentication Details

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: 42882d29-c5d5-5572-9464-91436655952c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/23/2024 11:13:11 AM

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: 68635191-3c88-55e8-ac54-7ccc89afb046
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/24/2024 8:56:26 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/23/2024 11:13:26 AM
ID: 63ea5763-05e0-41b7-b4bb-66d6710d34c1



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

Sent: 5/23/2024 11:11:41 AM
Viewed: 5/23/2024 11:13:26 AM
Signed: 5/23/2024 11:13:54 AM

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 147.161.188.114

Timestamp

Sent: 5/23/2024 2:14:35 PM
Viewed: 5/23/2024 11:09:56 PM
Signed: 5/23/2024 11:11:04 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: e5a97f98-20dd-5168-9e85-6ca0629f2d3c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/23/2024 11:09:38 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	5/23/2024 10:22:42 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/23/2024 11:09:56 PM
Signing Complete	Security Checked	5/23/2024 11:11:04 PM
Completed	Security Checked	5/23/2024 11:11:04 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2024070442262

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.