

Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB
Org nr 556749-5329

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 2 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-05-08.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-05-08


Namnförtydligande:

Victor Wettergren

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget ägs av Niam Core-Plus II Bernstorp Holding 1 AB (org.nr. 559233-9823). Bolaget äger fastigheterna Sunnanå 12:38 och Sunnanå 12:39, 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 riktning. Rysslands invasion av Ukraina och Covid-19-pandemin har ej väsentligt påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 133 mkr, lån till kreditinstitut om 132 mkr samt eget kapital om 25 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 fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

Niams uppfattning är att Rysslands invasion av Ukraina inte har någon direkt påverkan på den nordiska fastighetsmarknaden. Kriget i Ukraina, i kombination med den inbyggda inflexibiliteten i logistikkedjan, har dock en tydlig påverkan på inflationen. Både räntor och byggkostnader stiger och har orsakat en diskrepans mellan köparnas och säljarnas förväntningar, men denna förväntas gradvis minska under det kommande året. Hyresmarknaden fortsätter ligga kvar med hög efterfrågan, med oförändrade eller till och med ökade hyresnivåer, i de nordiska marknaderna. En följd av pandemin är ett ökat distans- och hybridarbete inom vissa sektorer, vars potentiella påverkan på intäkter och tillgångsvärden bevakas kontinuerligt, men bedöms ej ha påverkat bolaget väsentligen före eller efter balansdagen.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019/20</u>
Nettoomsättning	tkr	31 390	26 154	11 817	22 607
Rörelseresultat	tkr	10 882	11 034	3 496	9 311
Resultat efter finansiella poster	tkr	6 738	1 152	-3 435	1 207
Balansomslutning	tkr	304 312	311 463	308 546	268 157
Eget kapital	tkr	24 566	21 135	22 110	27 826

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: (kronor)

Balanserat resultat	21 034 821
Årets resultat	3 430 882
	<hr/>
Totalt	<u>24 465 703</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	24 465 703
	<hr/>
Totalt	<u>24 465 703</u>

2025052302198

Resultaträkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	5	31 112	26 115
Övriga rörelseintäkter	5	278	39
		<u>31 390</u>	<u>26 154</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-10 721	-7 553
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 787	-7 567
		<u>-20 508</u>	<u>-15 120</u>
Summa rörelsens kostnader			
		10 882	11 034
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	8 179	2 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12 323	-12 227
		<u>-4 144</u>	<u>-9 882</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		6 738	1 152
Resultat före skatt		<u>6 738</u>	<u>1 152</u>
Skatt på årets resultat	11	-3 307	-2 127
Årets resultat		<u>3 431</u>	<u>-975</u>

2023052302199

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	12	270 401	271 743
Inventarier, verktyg och installationer	13	18 615	22 040
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	3	3 066
		<u>289 019</u>	<u>296 849</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	11	-	1 000
Summa anläggningstillgångar		<u>289 019</u>	<u>297 849</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	15	239	242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	7 635	6 440
		<u>7 874</u>	<u>6 682</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>7 419</u>	<u>6 932</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>15 293</u>	<u>13 614</u>
Summa tillgångar		<u>304 312</u>	<u>311 463</u>

2023052502200

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		21 035	22 010
Årets resultat		3 431	-975
		<u>24 466</u>	<u>21 035</u>
Summa eget kapital		<u>24 566</u>	<u>21 135</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	2 307	-
Övriga avsättningar		1 628	1 858
		<u>3 935</u>	<u>1 858</u>
Summa avsättningar		<u>3 935</u>	<u>1 858</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	131 859	139 694
Skulder till koncernföretag	19	132 725	132 725
		<u>264 584</u>	<u>272 419</u>
Summa långfristiga skulder		<u>264 584</u>	<u>272 419</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61	275
Skulder till koncernföretag	19	2 593	8 000
Aktuella skatteskulder		809	363
Övriga skulder		1 337	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 427	7 362
		<u>11 227</u>	<u>16 051</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>11 227</u>	<u>16 051</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>304 312</u>	<u>311 463</u>

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital, 2021-01-01	100	25 967	-3 957	22 110
Disposition enligt årsstämma		-3 957	3 957	-
Årets resultat			-975	-975
Utgående eget kapital, 2021-12-31	100	22 010	-975	21 135
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	22 010	-975	21 135
Disposition enligt årsstämman		-975	975	-
Årets resultat	-	-	3 431	3 431
Utgående Eget kapital 2022-12-31	100	21 035	3 431	24 566

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 1000 aktier, kvotvärde 100 kr.
Ackumulerade aktieägartillskott uppgår till 13 000 tkr, alla är villkorade.

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	10 882	11 034
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	9 787	5 290
Erhållen ränta	43	-
Erlagd ränta	-12 253	-6 199
Betald inkomstskatt	809	-
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	9 268	10 125
Ökning/minskning kundfordringar	-	78
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 191	-4 249
Ökning/minskning leverantörsskulder	-	-587
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-226	1 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 851	6 715
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 957	-6 854
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 957	-6 854
Finansieringsverksamheten		
Minskning skulder till koncernföretag	-5 407	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 407	-2
Årets kassaflöde	487	-141
Likvida medel vid årets början	6 932	7 073
Likvida medel vid årets slut	7 419	6 932

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn: Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB

Org nummer: 556749-5329

Bolagets säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet:

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Sunnanå 12:38 och Sunnanå 12:39, 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 AB (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.

Statliga stöd och bidrag

Intäkter i form av statliga stöd redovisas i den period som stödet avser och om stödet avser en viss hyresgäst periodiseras stödet linjärt över kontraktstiden för den hyresgästen. Statligt stöd redovisas i resultaträkningen som övrig intäk.

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 saldon 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
Hyresgästanpassningar

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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyresintäkter	31 902	26 816
Periodisering av hyresrabatter mm.	-790	-701
Summa	<u>31 112</u>	<u>26 115</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Statlig stöd Covid-19	39	39
Summa	<u>39</u>	<u>39</u>

Not 6 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förfaller till betalning inom ett år	27 713	24 305
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	95 778	90 968
Förfaller till betalning senare än fem år	60 985	74 463
Summa	<u>184 476</u>	<u>189 736</u>

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Drift	7 208	4 763
Underhåll	2 043	1 488
Fastighetsskatt	1 470	1 302
Summa	<u>10 721</u>	<u>7 553</u>

Not 8 Ersättning till revisorerna

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>Ernst & Young</u>		
Revisionsuppdrag	104	135
Skatterådgivning	28	28
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>132</u>	<u>163</u>

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kursdifferenser	273	229
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument	7 906	2 116
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>8 179</u>	<u>2 345</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Räntekostnader övrig	2 962	2 867
Räntekostnader koncernföretag	9 291	9 290
Avskrivning finansieringskostnader	70	70
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>12 323</u>	<u>12 227</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	-3 307	-2 127
Skatt på årets resultat	<u>-3 307</u>	<u>-2 127</u>
Redovisat resultat före skatt	6 738	1 152
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-1 388	-237
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 919	-1 920
Skatteeffekt temporär skillnad avskrivning	-	30
Redovisad skattekostnad	<u>-3 307</u>	<u>-2 127</u>

Under året har ingen uppskjuten skatt redovisats i eget kapital.

	Uppskjuten skattefordran <u>31 dec 2022</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>31 dec 2022</u>	Uppskjuten skattefordran <u>31 dec 2021</u>	Uppskjuten skatteskuld <u>31 dec 2021</u>
Övriga temporära skillnader				
Aktiverade underskottsavdrag	0	0	0	0
Derivat	0	-1 782	0	-154
Materiella anläggningstillgångar	0	-525	1 154	0
Övriga temporära skillnader netto	0	-2 307	1 154	-154

	<u>31 dec 2022</u>	<u>31 dec 2021</u>
Redovisas enligt följande i balansräkningen		
Uppskjutna skattefordringar	0	1 154
Uppskjutna skatteskulder	-2 307	-154
Uppskjutna skatter netto	-2 307	1 000
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	1 000	3 127
Skattekostnad/intäkt redovisad i resultaträkningen	-3 307	-2 127
Utgående balans	-2 307	1 000

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

Not 12 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	370 432	365 093
Inköp	4 757	5 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 189	370 432
Ingående ackumulerade avskrivningar	-85 942	-81 550
Årets avskrivningar	-6 099	-4 392
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 041	-85 942
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-12 747	-12 747
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 747	-12 747
Utgående restvärde enligt plan	<u>270 401</u>	<u>271 743</u>

2023052502210

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	73 823	72 930
Årets förändringar		
-Inköp	263	893
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 086	73 823
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 783	-48 607
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-3 688	-3 176
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 471	-51 783
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>18 615</u>	<u>22 040</u>

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	3 066	717
Under året nedlagda kostnader	-	8 581
Under året genomförda omfördelningar	-3 063	-6 232
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>3</u>	<u>3 066</u>

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna för Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB uppgår till 364 mkr (334 mkr). 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.

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 2022
Inflationsantagande 2023, %	4,0
Inflationsantagande 2024-2033, %	2,0
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning, %	6,25
Kalkylränta, %	8,45

Hyrestagande

Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra.

Drifts- och underhållskostnader

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

Not 15 Kortfristiga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga	239	242
Summa	<u>239</u>	<u>242</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	148	348
Upplupen intäkt	1 620	230
Periodiserade hyresrabatter	4 417	4 151
Periodiserad uthyrningsprovision	1 450	1 711
	<u>7 635</u>	<u>6 440</u>

Not 17 Finansiell riskhantering

Niam Core-Plus II Bernstorp 2 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 2021</u>	<u>Låne- och Hyresfordringar</u>	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	<u>Summa</u>
Tillgångar i balansräkningen			
Övriga kortfristiga fordringar	6 682	-	6 682
Likvida medel	6 932	-	6 932
Summa	13 614	0	13 614

<u>31 dec 2021</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	274 535	-2 116	272 419
Leverantörsskulder och andra skulder	16 051	-	16 051
Summa	290 586	-2 116	288 470

<u>31 dec 2022</u>	<u>Låne- och hyresfordringar</u>	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	<u>Summa</u>
Tillgångar i balansräkningen			
Övriga fordringar	7 874	-	7 874
Likvida medel	7 419	-	7 419
Summa	15 293	0	15 293

<u>31 dec 2022</u>	<u>Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.</u>	<u>Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	272 490	-7 906	264 584
Leverantörsskulder och andra skulder	11 227	-	11 227
Summa	283 717	-7 906	275 811

Ränterisk

Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB finansieras av eget kapital. Bolaget bedöms därmed inte direkt exponerat för ränterisk.

Bolaget är indirekt via koncernföretag utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk, risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- motpartsrisk, risken att motparten inte kan fullgöra sina åtaganden.

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

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad.

Likviditetsrisk

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 2 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.

Not 18 Räntebärande lån

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Obligationslån	141 007	141 007
Skulder till koncernföretag	132 725	132 725
Finansieringskostnader*	-496	-566
Summa	<u>273 236</u>	<u>273 166</u>

*Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Niam Core-Plus II Bernstorp 2 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 143 946 tkr i form av pantbrev. De säkerheter som ställts för lånen är bolagets byggnader och mark.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Senare än 5 år	<u>273 733</u>	<u>273 733</u>

Lånekovenanter

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

Not 19 Transaktioner med närstående

2022-12-31 2021-12-31

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.

Under året erhållna aktieägartillskott

Niam Core-Plus II Bernstorp Holding 1 AB	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Lån från närstående

Lån från Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l:		
Ingående balans	132 725	132 725
Erhållna lån	-	-
Övertagna lån genom fusion	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående balans	<u>132 725</u>	<u>132 725</u>

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 1 AB	-	-
Utgående balans	<u>0</u>	<u>0</u>

Kortfristiga skulder koncernföretag

Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l	-	-
Niam Core-Plus Bernstorp 1 AB	<u>2 593</u>	<u>8 000</u>
Utgående balans	<u>2 593</u>	<u>8 000</u>

Under 2022 har bolaget köpt tjänster från Newsec Property Asset Management Sweden AB för 577 tkr.

Not 20 Derivat

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Vid årets början	747	-1 369
Värdeförändring	<u>7 905</u>	<u>2 116</u>
Summa	<u>8 652</u>	<u>747</u>

	Nominellt <u>belopp</u>	Redovisat <u>belopp</u>	<u>Förfallodag</u>
Ränteswap	129 000	8 652	2025-03-31

Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under finansiella intäkter och kostnader.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	5 993	4 911
Övriga poster	<u>434</u>	<u>2 451</u>
Summa	<u>6 427</u>	<u>7 362</u>

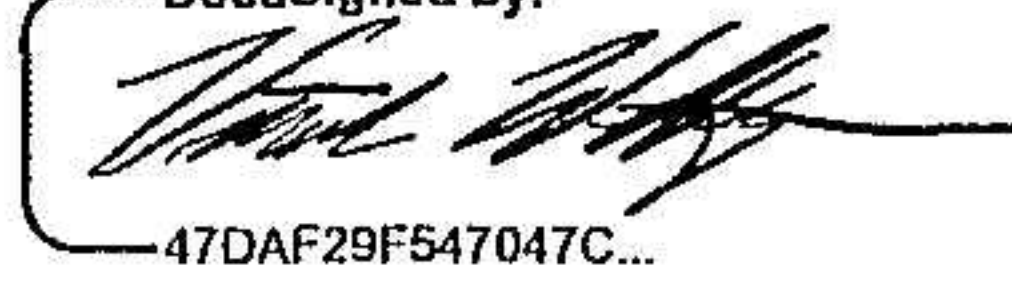
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

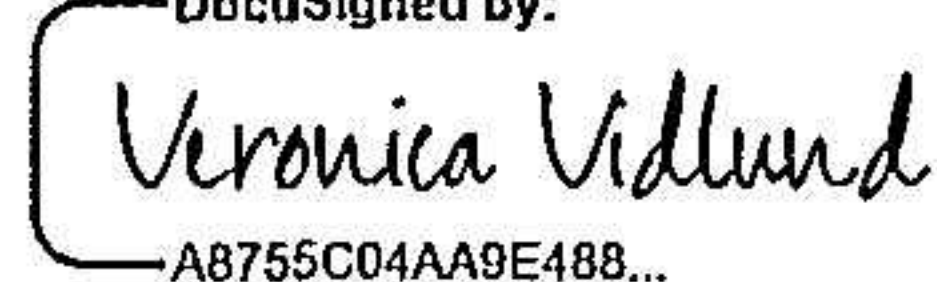
Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckning Burlöv Sunnanå 12:38	69 589	69 589
Fastighetsinteckning Burlöv Sunnanå 12:39	74 357	74 357
Summa ställda säkerheter	<u>143 946</u>	<u>143 946</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

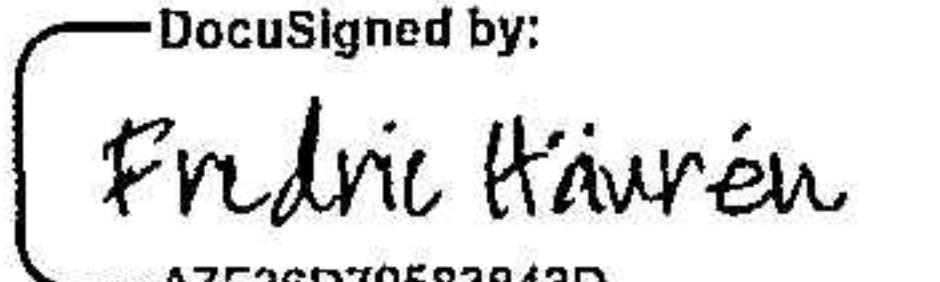
DocuSigned by:

 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



Building a better
working world

2023052502219

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB, org.nr 556749-5329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB för år 2022.

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 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam Core-Plus II Bernstorp 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

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 2 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam Core-Plus II Bernstorp 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Fredric Hävrén
A7F36D79583843D...

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023052302220

2023052302221

Certificate Of Completion

Envelope Id: D09BE5B7ADCF48ED97D849F29717B3DF Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Arsredovisning - Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB 2022.pdf, 22 RB Niam ...
Source Envelope:
Document Pages: 97 Signatures: 20 Envelope Originator:
Certificate Pages: 6 Initials: 0 Lovisa Nordsten
AutoNav: Enabled Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
Envelopeld Stamping: Enabled lovisa.nordsten@niam.com
IP Address: 217.151.193.46
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Record Tracking

Status: Original Holder: Lovisa Nordsten Location: DocuSign
4/27/2023 9:27:19 AM lovisa.nordsten@niam.com

Signer Events

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

Signature

Completed
Using IP Address: 83.140.26.192

Timestamp

Sent: 4/27/2023 10:03:16 AM
Viewed: 4/27/2023 10:43:35 AM
Signed: 4/27/2023 2:54:38 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/27/2023 10:43:35 AM
ID: b75ed34e-1d1c-4c76-bf7d-5461e5a7cff9

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

DocuSigned by:
Marie Mattiasson
0C13E1B1871C462...

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

Sent: 4/27/2023 2:54:42 PM
Viewed: 4/27/2023 2:57:02 PM
Signed: 4/27/2023 2:57:23 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: 97520fa9-204f-5979-905c-b0c20d7f5101
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 2:56:45 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:
Veronica Vidlund
A8755C04AA9E488...

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

Sent: 4/27/2023 2:54:41 PM
Viewed: 4/27/2023 3:36:50 PM
Signed: 4/27/2023 3:42:58 PM

Authentication Details

2025052502222

Signer Events

Signature

Timestamp

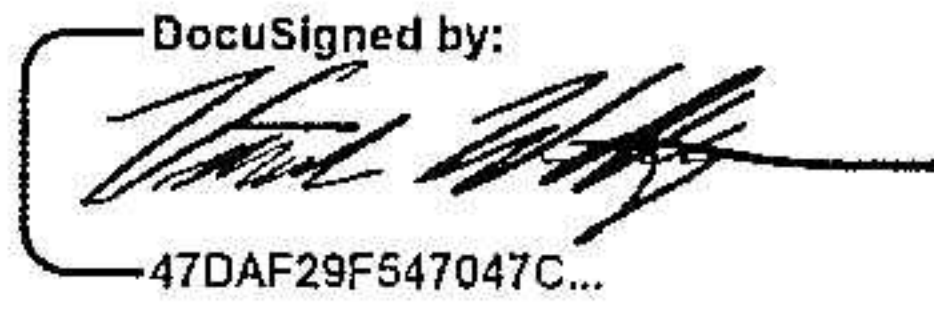
Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 1b41e7fa-39e4-546e-8038-a0dc7bfc51c5
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 3:36:34 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Victor Wettergren
victor.wettergren@niam.com
Fund Manager
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 4/27/2023 2:54:43 PM
Viewed: 4/27/2023 4:48:57 PM
Signed: 4/27/2023 4:49:11 PM

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.151.193.46

Authentication Details

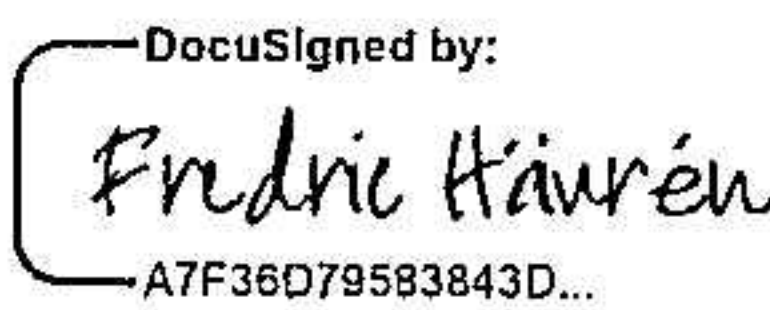
Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: f00c04c8-f0bc-5a17-aac0-aafb2775f68c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 4:48:37 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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



Sent: 4/27/2023 4:49:15 PM
Viewed: 4/27/2023 7:59:34 PM
Signed: 4/27/2023 7:59:55 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 94.255.240.75

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: 05a13115-e84f-51e9-ba05-42b29006fe72
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 7:59:19 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
Certified Delivered
Signing Complete
Completed Hashed/Encrypted
Security Checked
Security Checked
Security Checked 4/27/2023 10:03:16 AM
4/27/2023 7:59:34 PM
4/27/2023 7:59:55 PM
4/27/2023 7:59:55 PM

Payment Events Status Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2025052502224

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.