

Årsredovisning för  
**Niam VII Flottiljen AB**  
559265-7935

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	8-16
Underskrifter	17

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 Flottiljen 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

Årsredovisning för  
**Niam VII Flottiljen AB**  
559265-7935

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	8-16
Underskrifter	17

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 Flottiljen AB

559265-7935

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam VII Flottiljen AB, 559265-7935, 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 Flottiljen 26.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är förvärvat under året och har bytt namn från Peab Flottiljen 26 AB till Niam VII Flottiljen AB.

Niam VII Flottiljen 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 17 364 tkr (86 840 tkr).

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 14.

#### 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 hyresgästd fördelningen skulle förändras.

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

2(17)

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i Tkr 2020-12-31 (5mån)
Nettoomsättning	9 811	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-2 575	-3 702	-1 369	-34
Balansomslutning	231 319	212 972	123 793	101
Soliditet %	31	-	-	100

**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 71 566 580, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	75 103 483
Årets resultat	-3 536 903
	<u>71 566 580</u>
Utdelning [1 000 aktier * 5 000 kr per aktie]	5 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>66 566 580</u>
<b>Summa</b>	<b>71 566 580</b>

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 29 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 18 kap. 4 §.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

3(17)

**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		9 810 585	-
Övriga rörelseintäkter		9 406	402 805
		<u>9 819 991</u>	<u>402 805</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-2 479 130	-256 156
Administrationskostnader	4	-906 842	-466 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 559 745	-
		<u>4 874 274</u>	<u>-319 915</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	39 346	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-7 488 743	-3 381 511
		<u>-2 575 123</u>	<u>-3 701 422</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner	7	-	321 175
		<u>-2 575 123</u>	<u>-3 380 247</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	8	-961 780	-259
		<u>-3 536 903</u>	<u>-3 380 506</u>
<b>Årets resultat</b>			

2024070412251

Niam VII Flottiljen AB  
559265-7935

4(17)

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	225 069 539	18 580 760
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	190 684 290
		<u>225 069 539</u>	<u>209 265 050</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>225 069 539</u>	<u>209 265 050</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	1 658	-
Fordringar hos koncernföretag		121 592	3 705 829
Övriga fordringar		19 214	1 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253 519	-
		<u>395 983</u>	<u>3 706 833</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>5 853 814</u>	<u>-</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 249 797</u>	<u>3 706 833</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>231 319 336</u>	<u>212 971 883</u>

2024070442292

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	12	100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		75 103 483	3 380 696
Årets resultat		-3 536 903	-3 380 506
		<u>71 566 580</u>	<u>190</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>71 666 580</u>	<u>100 190</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för övriga skatter		961 780	-
		<u>961 780</u>	<u>-</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	155 504 767	-
		<u>155 504 767</u>	<u>-</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		28 547	-
Skulder till koncernföretag		233 001	212 836 165
Skatteskulder		126 596	35 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 798 065	-
		<u>3 186 209</u>	<u>212 871 693</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>231 319 336</u>	<u>212 971 883</u>

2024070412293

**Rapport över förändring i eget kapital**

20240704-42294

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Ingående eget kapital</b>				
<b>2022-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>1 155 088</b>	<b>-1 154 392</b>	<b>100 696</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-1 154 392	1 154 392	-
Årets resultat			-3 380 506	-3 380 506
Aktieägartillskott		3 380 000		3 380 000
<b>Utgående eget kapital</b>				
<b>2022-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>3 380 696</b>	<b>-3 380 506</b>	<b>100 190</b>
<b>Ingående eget kapital</b>				
<b>2023-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>3 380 696</b>	<b>-3 380 506</b>	<b>100 190</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-3 380 506	3 380 506	-
Årets resultat			-3 536 903	-3 536 903
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade		75 103 293		75 103 293
<b>Utgående eget kapital</b>				
<b>2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>75 103 483</b>	<b>-3 536 903</b>	<b>71 666 580</b>

**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>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		4 874 274	-319 915
Avskrivningar och nedskrivningar		1 559 745	-
Erlagd ränta		-7 488 743	-3 381 511
Erhållen ränta		39 346	4
Betald inkomstskatt		91 068	-257
		<u>-924 310</u>	<u>-3 701 679</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-924 310</b>	<b>-3 701 679</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kund/hyresfordringar		-1 658	-
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		3 312 508	-2 337 885
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		28 547	-
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-209 805 099	90 654 282
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-207 390 012</b>	<b>84 614 718</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-17 364 234	-86 840 718
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-17 364 234</b>	<b>-86 840 718</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		75 103 293	2 226 000
Upptagna lån		155 394 750	-
Amortering av skuld		110 017	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>230 608 060</b>	<b>2 226 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 853 814</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 853 814</b>	<b>-</b>

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

**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 skattkostnad 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 Flottiljen AB**

559265-7935

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 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 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 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 Flottiljen AB**

559265-7935

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 korrigering 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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

11(17)

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-109 000	-
<b>Summa</b>	<b>-109 000</b>	<b>-</b>

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	39 346	4
<b>Summa</b>	<b>39 346</b>	<b>4</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, bank	-5 454 670	-
Räntekostnader, koncernföretag	-	-3 381 511
Övriga finansiella kostnader	-2 034 073	-
<b>Summa</b>	<b>-7 488 743</b>	<b>-3 381 511</b>

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
-Koncernbidrag	-	321 175
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>321 175</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets skattekostnad	-	-259
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-961 780	-
	<b>-961 780</b>	<b>-259</b>

**Avstämning årets skattekostnad**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	-2 575 123	-3 380 247
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	530 475	696 331
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-4 045	-
Ej skattepliktiga intäkter	37	-
Skatteeffekt aktiverad ränta	-1 135 674	-696 590
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	961 780	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-961 780	-
Förändring ej värderat underskottsavdrag	-352 573	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-961 780</b>	<b>-259</b>

2024070412299

## Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	18 580 760	18 580 760
-Omklassificering från pågående projekt	203 911 358	-
-Investeringar	4 137 166	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>226 629 284</b>	<b>18 580 760</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-1 559 745	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-1 559 745</b>	<b>-</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>225 069 539</b>	<b>18 580 760</b>

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 266 Mkr. Värdering utförs årligen av externa oberoende värderingsföretag per balansdagen. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

För att fastställa värdet har både kassaflödesmetoden och ortsprismetoden använts. Metoderna har använts för samtliga fastighetskategorier och fastigheternas värde har fastställts genom individuell värdering av respektive fastighet. Faktiska transaktioner på marknaden har beaktats vid samtliga värderingar.

I kassaflödesmetoden har bedömda betalningsströmmar under en fem- eller tioårsperiod redovisats. Restvärdet är beräknat utifrån det bedömda driftnettot år sex eller år elva, dividerat med marknadens direktavkastningskrav och diskonterat till nuvärde.

Vid användandet av ortsprismetoden har två delmetoder använts, dels normering av värdet för jämförbara fastigheter till värde i kronor per kvadratmeter uthyrbar yta (areametoden), dels normering till driftnettot (nettokapitaliseringsmetoden).

Av de indata som används vid fastighetsvärderingen utgör direktavkastningskrav, kalkylränta och vakansgrad de mest känsliga antagandena för värdering.

Följande värderingsantaganden har använts, direktavkastningskrav 4,10%, kalkylränta 6,10% och vakansgrad 0,00%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

## Not 10 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>	<b>190 684 290</b>	<b>103 843 573</b>
-Omklassificering till anläggningstillgångar	-203 911 358	-
-Investeringar	13 227 068	86 840 717
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>190 684 290</b>

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

13(17)

**Not 11 Kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	23 915	-
Årets reserv för osäkra fordringar	-22 257	-
<b>Summa</b>	<b>1 658</b>	<b>-</b>

	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	571	-	571
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	15 809	-15 691	118
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	3 266	-2 488	778
Förfallna sedan 91-180 dagar	3 605	-3 414	191
Förfallna sedan mer än 181 dagar	664	-664	-
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>23 915</b>	<b>-22 257</b>	<b>1 658</b>
Ej förfallna fordringar	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>23 915</b>	<b>-22 257</b>	<b>1 658</b>

**Not 12 Aktiekapital**

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	1000 st	1000 st
<b>Emitterade och betalda:</b>		
Aktiekapital (kvotvärde 100 SEK)	100 000	100 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Not 13 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		
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	155 504 767	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>155 504 767</b>	<b>-</b>

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

**Not 14 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**

Hyresfordringar 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 15 Finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

Niam VII Flottiljen 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.

<b>2023-12-31</b>	<i>Bokfört värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyres- och kundfordringar	1 658	1 658
Övriga kortfristiga fordringar	19 214	19 214
Kassa och bank	5 853 814	5 853 814
Fordringar hos koncernföretag	121 592	121 592
<b>Summa</b>	<b>5 996 278</b>	<b>5 996 278</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	-156 000 000	-156 000 000
Skulder till koncernföretag	-233 001	-233 001
Leverantörsskulder	-28 547	-28 547
<b>Summa</b>	<b>-156 261 548</b>	<b>-156 261 548</b>

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

15(17)

**2022-12-31****Tillgångar i balansräkningen**

Övriga kortfristiga fordringar	1 004	1 004
Fordringar hos koncernföretag	3 705 829	3 705 829

**Summa**

<b>3 706 833</b>	<b>3 706 833</b>
------------------	------------------

**Skulder i balansräkningen**

Skulder till koncernföretag	-212 836 165	-212 836 165
-----------------------------	--------------	--------------

**Summa**

<b>-212 836 165</b>	<b>-212 836 165</b>
---------------------	---------------------

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.

**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 nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta, inbegriper kassa och banktillgodohavanden uppgick till 150 146 186 kr (0 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 Flottiljen AB. Åldersanalys av hyresfordringar framgår av not 11.

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

**Niam VII Flottiljen AB**

559265-7935

16(17)

Tabellen nedan visar avtalade återstående kontraktssenliga 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
<b>Finansiella skulder</b>				
Räntebärande skulder	156 000 000	-	156 000 000	-
Leverantörsskulder	28 547	28 547	-	-

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	71 666 580	100 190

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	156 000 000	-
<b>Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</b>	<b>156 000 000</b>	<b>-</b>
<i>Till förmån för koncernbolag</i>		
<b>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag;</b>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>156 000 000</b>	<b>-</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**


Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

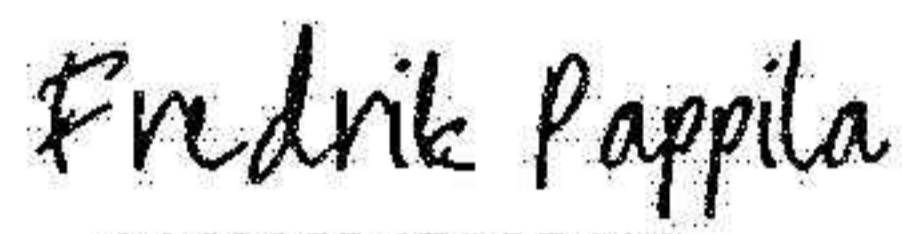
**Niam VII Flottiljen AB**  
559265-7935

## 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

20240704+2305



Building a better  
working world

2024070442306

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Flottiljen AB, org.nr 559265-7935

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Flottiljen 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 Flottiljen ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Flottiljen 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 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 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

2024070412307

## 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 Flottiljen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Flottiljen AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisions sed 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 revisions sed 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*

A7F36B79583843D...  
Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 1BA3FDC3BBD040AA80058FFA86955503  
Subject: ÅR Fond VII Batch 4  
Source Envelope:  
Document Pages: 236  
Certificate Pages: 7  
AutoNav: Enabled  
Envelope 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

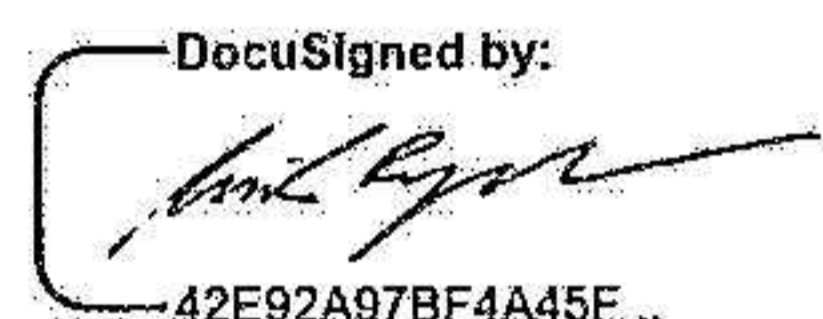
**Timestamp**

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:  
  
0CB985D474CB490...

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:

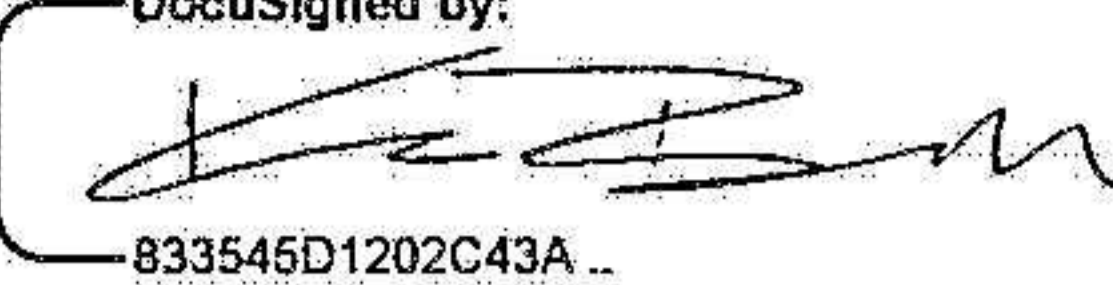
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: b94b5f4c-a80d-51dc-bafc-1f9482f5c428  
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

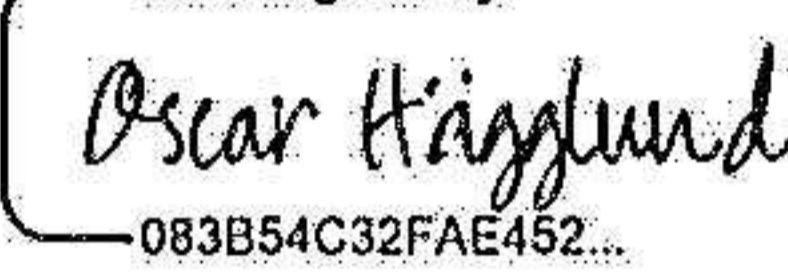
DocuSigned by:  
  
833546D1202C43A...

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

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

DocuSigned by:  
  
083B54C32FAE452...

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

## 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

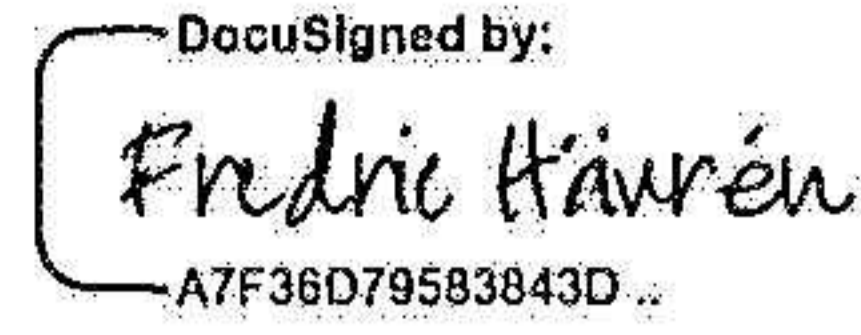
## Electronic Record and Signature Disclosure:

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

**Signer Events**

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

**Signature**



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**

2024070442312

## **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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.