

Niam VII Fejan AB
Org nr 559199-1004

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Undertecknad styrelseledamot i Niam VII Fejan AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-05-12.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-06-05


Erik Rydström

Niam VII Fejan AB
Org nr 559199-1004

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

ank=20250618:2025061900179

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget ägs av Niam VII Fejan Holding AB (org.nr. 559199-0980) med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Fejan 2 i Stockholms kommun.

Bolagets verksamhet består av att bedriva fastighetsförvaltning av kommersiella fastigheter. Några anställda finns inte och inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad riktning.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med externa lån om 552,5 mkr, samt eget kapital om 384 mkr.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

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

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

Flerårsjämförelse

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	tkr	58 797	55 032	41 844	
Rörelseresultat	tkr	20 581	17 147	30 168	
Resultat efter finansiella poster	tkr	-16 539	-22 328	2 267	-6 027
Balansomslutning	tkr	958 923	971 425	675 086	493 299
Eget kapital	tkr	383 850	403 987	72 365	50

ank=20250618-2025061900180

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: (kronor)

Balanserade vinstmedel	397 936 594
Årets resultat	<u>-14 136 678</u>
kronor	<u>383 799 916</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>383 799 916</u>
kronor	<u>383 799 916</u>

Resultaträkning (Tkr)	Not	2024	2023
Hysesintäkter	5, 6	<u>58 797</u>	<u>55 032</u>
		58 797	55 032
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-10 110	-9 837
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		<u>-28 106</u>	<u>-28 048</u>
Summa rörelsens kostnader		-38 216	-37 885
Rörelseresultat		20 581	17 147
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102	98
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-37 222</u>	<u>-39 573</u>
Summa resultat från finansiella poster		-37 120	-39 475
Resultat efter finansiella poster		-16 539	-22 328
Bokslutsdispositioner	10	<u>838</u>	<u>66 716</u>
Resultat före skatt		<u>-15 701</u>	<u>44 388</u>
Skatt på årets resultat	11	<u>1 564</u>	<u>-6 388</u>
Årets resultat		<u>-14 137</u>	<u>38 000</u>

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

ank=20250618:2025061900181

ark=20250618:2025061900182

Balansräkning (Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	12	897 803	925 909
Summa anläggningstillgångar		897 803	925 909
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		3 158	108
Fordringar hos koncernföretag	17	64 303	38 963
Övriga kortfristiga fordringar		971	868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 877	1 732
		70 309	41 671
<u>Kassa och bank</u>		15 313	3 845
Summa omsättningstillgångar		85 622	45 516
Summa tillgångar		983 425	971 425

Balansräkning (Tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		397 937	365 937
Årets resultat		-14 137	38 000
		383 800	403 937
Summa eget kapital		383 850	403 987
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	11 951	13 515
Summa avsättningar		11 951	13 515
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	546 106	544 279
Summa långfristiga skulder		546 106	544 279
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		88	-
Skulder till koncernföretag	17	29 535	272
Aktuella skatteskulder		3 802	1 915
Övriga skulder		558	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	7 535	7 457
Summa kortfristiga skulder		41 518	9 644
Summa eget kapital och skulder		983 425	971 425

ank=20250618-2025061900183

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	101 853	-29 538	72 365
Disposition enligt årsstämman		-29 538	29 538	-
Erhållet aktieägartillskott		212 029		212 029
Utdelning		-4 000		-4 000
Fusionsresultat		85 593		85 593
Årets resultat 2023			38 000	38 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	365 937	38 000	403 987
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	365 937	38 000	403 987
Disposition enligt årsstämman		38 000	-38 000	-
Erhållet aktieägartillskott		8 000		8 000
Utdelning		-14 000		-14 000
Årets resultat 2024			-14 137	-14 137
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	397 937	-14 137	383 850

Aktiekapitalet var 2024-12-31, fördelat på 50 000 aktier, kvotvärde 1 kr.
Ackumulerade aktieägartillskott uppgår till 305 528 tkr, varav 303 883 tkr är villkorade.

ank=20250618;2025061900184

ank=20250618-2025061900185

Kassaflödesanalys	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	20 581	17 147
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	28 106	28 048
Erhållen ränta	102	98
Resultat i infusionerat bolag	-	9
Erlagd ränta	-35 299	-55 183
Betald inkomstskatt	1 887	1 632
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	15 377	-8 249
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-52 581	-53 312
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	54 673	37 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 469	-23 703
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-11 543
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-11 543
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	8 000	86 516
Förändring skulder till kreditinstitut	-	552 500
Förändring skulder till koncernföretag	-	-595 443
Lämnad utdelning	-14 000	-4 000
Likvida medel i infusionerade bolag	-	41
Aktiverade finansieringskostnader	-	-9 591
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 000	30 023
Årets kassaflöde	11 469	-5 223
Likvida medel vid årets början	3 845	9 068
Likvida medel vid årets slut	15 314	3 845

Noter**Not 1 Företagsinformation**

Namn: Niam VII Fejan AB

Org nummer: 559199-1004

Bolagets säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Fejan 2, vilken är belägen i Stockholms kommun.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Niam VII Fejan Holding AB (org.nr. 559199-0980) med säte i Stockholm. Moderbolaget i den minsta koncernen som Niam VII Fejan AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Niam Nordic VII AB, (org. nr. 559396-7440) med säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisning

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.

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. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperiodens när de uppgår till materiella belopp även om betalning inte sker på samma sätt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

Avskrivningar beräknas enligt följande:

	<i>Antal år:</i>
Förvaltningsfastigheter	50 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år
Hyresgästpassningar	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 eventuell 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 500 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>2024</u>	<u>2023</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyresintäkter	<u>58 797</u>	<u>55 032</u>
Summa	<u>58 797</u>	<u>55 032</u>

Not 6 Operationella leasingavtal

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Företaget som hyresvärd per den 31 december är enligt följande:		
Mindre än 1 år	56 628	55 750
1-5 år	226 512	223 001
Mer än 5 år	<u>438 710</u>	<u>487 660</u>
	721 850	766 411

Minsta framtida tomtätsavgifter avseende icke uppsägningsbara avtal per den 31 december är enligt följande:

Mindre än 1 år	5 700	5 700
1-5 år	22 800	22 800
Mer än 5 år	<u>17 100</u>	<u>22 800</u>
	45 600	51 300

ank=20250618:2025061900190

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Drift	7 885	7 612
Fastighetsskatt	2 225	2 225
Summa	<u>10 110</u>	<u>9 837</u>

Not 8 Ersättning till revisorerna

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Ernst & Young AB</u>		
Revisionsuppdraget	144	-27
Skatterådgivning	18	18
Summa	<u>162</u>	<u>-9</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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-	13 513
Räntekostnader, övriga	35 111	24 460
Övriga finansiella kostnader	284	230
Avskrivning finansieringskostnader	1 827	1 370
Summa	<u>37 222</u>	<u>39 573</u>

ank=20250618-2025061900191

Not 10 Bokslutsdispositioner

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mottagna koncernbidrag	25 340	38 964
Lämnade koncernbidrag	-24 502	-
Förändring av överavskrivning	-	27 752
Summa	<u>838</u>	<u>66 716</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	1 564	-7 823
Korrigerings skatt från tidigare år	-	1 435
Skatt på årets resultat	<u>1 564</u>	<u>-6 388</u>
Redovisat resultat före skatt	-15 701	44 387
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	3 234	-9 144
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	5 222	2 932
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-6 771	-149
Skatteeffekt temporär skillnad avskrivning	-121	-1 653
Skatteeffekt skattereduktion inventarier inköpta 2021	-	191
Effekt av korrigerings tidigare år	-	1 435
Redovisad skattekostnad	<u>1 564</u>	<u>-6 388</u>

Under året har ingen uppskjuten skatt redovisats i eget kapital.

	<u>Uppskjuten skattefordran 31 dec 2024</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2024</u>	<u>Uppskjuten skattefordran 31 dec 2023</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2023</u>
Övriga temporära skillnader				
Aktiverade underskottsavdrag	0	0	0	0
Derivat	0	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	0	11 951	0	13 515
Övriga temporära skillnader netto	0	11 951	0	13 515

ank=20250618-2025061900192

	<u>31 dec 2024</u>	<u>31 dec 2023</u>
Redovisas enligt följande i balansräkningen		
Uppskjutna skattefordringar	0	0
Uppskjutna skatteskulder	-11 951	-13 515
Uppskjutna skatter netto	-11 951	-13 515
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	-13 515	-5 692
Skattekostnad/intäkt redovisad i resultaträkningen	-1 564	-7 823
Utgående balans	-11 951	-13 515

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

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	958 619	666 334
Inköp	-	11 543
Anskaffningar genom fusion	-	280 742
	<u>958 619</u>	<u>958 619</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	958 619	958 619
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 710	-3 710
Genom fusion	-	-952
Årets avskrivningar	-28 106	-28 048
	<u>-60 816</u>	<u>-32 710</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 816	-32 710
Utgående restvärde enligt plan	<u>897 803</u>	<u>925 909</u>

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten för Niam VII Fejan AB uppgår till 778 (811) mkr. Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värdehierarkin, vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbara 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

ank=20250618:2025061900193

Surveyers). 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 uppvisade 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 2024
Inflationsantagande,%	1,0 för 2024 och 2,0 för resterande år
Kalkylperiod, år	15
Direktavkastning, %	6,0
Kalkylränta, %	7,9

Hyresantagande

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 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 659	1 646
Upplupen intäkt	218	86
	<u>1 877</u>	<u>1 732</u>

Not 14 Räntebärande lån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning</u>		
<u>senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	-	552 500

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Finansieringskostnader*	-	-8 221
Summa	<u>0</u>	<u>544 279</u>

*Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Niam VII Fejan AB finansieras delvis av externa lån. Räntekostnader som påförs kvartalsvis är en avtalad fast ränta. Bolaget har för sin externa upplåning för bolaget en ställd säkerhet uppgående till 552 500 tkr i form av pantbrev. De säkerheter som ställts för lånen är bolagets byggnader.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Senare än 5 år	-	-
----------------	---	---

Lånekoventanter

Det förekommer lånekoventanter gällande belåningsgrad (LTV) och Yield-on-debt ratio (YR).

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	7 386	7 290
Övriga poster	<u>149</u>	<u>167</u>
Summa	<u>7 535</u>	<u>7 457</u>

anK=20250618:2025061900195

Not 16 Finansiell riskhantering

Niam VII Fejan 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 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.

	Låne- och Hyresfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
31 december 2023			
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	109	-	109
Övriga kortfristiga fordringar	41 563	-	41 563
Likvida medel	3 845	-	3 845
Summa	45 517	0	45 517

	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
31 december 2023			
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	552 500	-	552 500
Leverantörsskulder och andra skulder	9 645	-	9 645
Summa	562 145	0	562 145

	Låne- och Hyresfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
31 december 2024			
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	3 158	-	3 158
Övriga kortfristiga fordringar	67 151	-	67 151
Likvida medel	15 313	-	15 313
Summa	85 622	0	85 622

anK=20250618:2025061900196

	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
31 december 2024			
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	552 500	-	552 500
Leverantörsskulder och andra skulder	41 518	-	41 518
Summa	594 018	0	594 018

Ränterisk

Niam VII Fejan AB finansieras av eget kapital. Bolaget bedöms därmed inte direkt exponerat för ränterisk.

- Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:
- kreditförsörjningsrisk, risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
 - ränterisk, risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
 - motpartsrisk, risken att motparten inte kan fullgöra sina åtaganden

Niam VII Fejan AB finansieras av koncerninterna lån.

Niam VII koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget Niam Nordic VII AB.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

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

Likviditet och refinansieringsrisk

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

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

ank=20250618-2025061900197

Not 17 Transaktioner med närstående och koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Uppgifter om moderföretaget		
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 och återbetalda aktieägartillskott		
Niam VII Fejan Holding AB	8 000	212 029
Niam VII Fejan Holding AB	<u>-14 000</u>	<u>-4 000</u>
Summa	<u>-6 000</u>	<u>208 029</u>

Övriga skulder och fordringar till koncernföretag

<u>Kortfristiga fordringar koncernföretag</u>		
Niam VII Kruthuset Fastighet AB	38 958	38 112
Niam VII Tannerfors Industrial AB	844	844
Niam Nordic VII AB	24 502	-
<u>Kortfristiga skulder koncernföretag</u>		
Niam VII Service AB	88	239
Niam Nordic VII AB	24 502	-
Niam VI Fejan Holding AB	5 000	-
Niam VII Luxembourg S.à r.l.	33	33

Under 2024 har bolaget köpt tjänster från Newsec Property Asset management Sweden AB för 748 (729) tkr.

Not 18 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsinteckningar Fejan 2	<u>552 500</u>	<u>552 500</u>
Bolaget har inga eventalförpliktelser.		

ank=20250618-2025061900198

Niam VII Fejan AB
559199-1004

22(22)

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:

42E92A97BF4A45F
Erik Rydström
Ordförande

DocuSigned by:

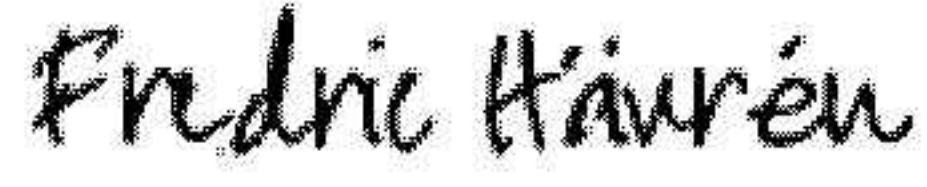
14DD39359EB2402...
Oscar Hågglund
Ledamot

DocuSigned by:

066945D474CB496...
Fredrik Pappila
Ledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D78583843D...
Fredric Havrén
Auktoriserad revisor

ank=20250618-2025061900199



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Fejan AB, org.nr 559199-1004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Fejan AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam VII Fejan ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 VII Fejan 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 VII Fejan AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Fejan 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-28 15:06:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

anl=20250618-2025061900202

Penneo dokumentnyckel: T332L-94BFB-1BP19-0Y1CR-5ROST-R9J5A

ank=20250618:2025061900203



Certificate Of Completion

Envelope Id: 706F49ED-1AEE-493C-B0EA-69A5C0E5DA01
Subject: Complete with Docusign: Årsredovisning 2024 - Fejan, Kruthuset, Varvsudden
Source Envelope:
Document Pages: 127
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Amanda Grandin
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
amanda.grandin@niam.com
IP Address: 10.111.40.7

Record Tracking

Status: Original
4/28/2025 8:13:04 AM
Holder: Amanda Grandin
amanda.grandin@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature

Completed
Using IP Address: 188.149.195.219

Timestamp

Sent: 4/28/2025 1:16:01 PM
Viewed: 4/28/2025 1:42:28 PM
Signed: 4/28/2025 2:05:07 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/28/2025 1:42:28 PM
ID: f1d096ca-8998-42ac-a6c4-247f72c272a6

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

DocuSigned by:

42E92A87BF4A45F...

Sent: 4/28/2025 2:05:10 PM
Viewed: 4/28/2025 4:42:22 PM
Signed: 4/28/2025 4:42:38 PM

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 37.122.145.121

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: f83d9934-8679-55bc-a832-2bb8c75b6ff2
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 4:42:04 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Fredrik Pappila
fredrik.pappila@niam.com
Business Controller
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

0C6865D474CB490...

Sent: 4/28/2025 2:05:11 PM
Viewed: 4/28/2025 2:18:49 PM
Signed: 4/28/2025 2:19:05 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 37.122.145.121

Authentication Details

anx=20250618:2025061900204

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: 83678166-c73e-5396-94b1-9d88020a1f88
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 2:18:36 PM

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

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

DocuSigned by:
Oscar Hägglund
14DD3B358EB24D2...

Sent: 4/28/2025 2:05:10 PM
Viewed: 4/28/2025 3:00:18 PM
Signed: 4/28/2025 3:00:42 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 37.122.145.121

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: 0dcd4db1-22ba-5b49-a989-522a53c6f40e
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 3:00:04 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:
Fredric Hävrén
A7F38D79583843D...

Sent: 4/28/2025 4:42:42 PM
Viewed: 4/28/2025 5:00:44 PM
Signed: 4/28/2025 5:01:00 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 213.115.65.128

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: 98c6993e-2d6a-5b5d-a092-3b948f799bba
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 5:00:18 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
------------------------------	--------	-----------

ank=20250618-2025061900205

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/28/2025 1:16:01 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/28/2025 5:00:44 PM
Signing Complete	Security Checked	4/28/2025 5:01:00 PM
Completed	Security Checked	4/28/2025 5:01:00 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

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

ank=20250618:2025061900205

ank=20250618:2025061900207

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.

ank=20250618-2025061900209

Subject
Complete with Docusign:
Årsredovisning 2024 - Fejan, Kruthuset,
Varvsudden

Document
Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan
Holding AB.pdf, Årsredovisning 2024 -
Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf,
Årsredovisning 2024 - Niam VII
Kruthuset Holding AB.pdf,
Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets
AB Varvsudden.pdf, Årsredovisning
2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf,
Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan
AB 2024.pdf

Document Id
706f49ed-1aee-493c-b0ea-
69a5c0e5da01

Recipients
Ardita Rroshi, Erik Rydström, Fredrik
Pappila, Oscar Hägglund, Fredric
Hävrén

Date Sent
2025-04-28 | 13:16

Date Created

Status Date
2025-04-28 | 17:01

Location

Holder

Time Zone

Time	User	Action	Activity	Status
2025-04-28 08:13	Amanda Grandin	Registered	The envelope was created by Amanda Grandin	Created
2025-04-28 13:16	Amanda Grandin	Sent Invitations	Amanda Grandin sent an invitation to Ardita Rroshi [Ardita.Rroshi1@se.ey.com]	Sent
2025-04-28 13:16	Amanda Grandin	Archive Delivered	Amanda Grandin received a copy of the envelope archive	Sent
2025-04-28 13:42	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 13:42	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 13:42	Ardita Rroshi	Printable Copy Delivered	Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope	Sent
2025-04-28 14:04	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 14:05	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 14:05	Ardita Rroshi	Approved	Ardita Rroshi approved:Approve b1e75d7a-d8df-408d-ae93-61fb3607fd22	Sent
2025-04-28 14:05	Ardita Rroshi	Signed	Ardita Rroshi signed the envelope	Sent

Language	IP	Source
English (us)	10.111.40.7	api
English (us)	10.111.40.7	api
English	192.103.123.71	web
English (uk)	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
English (uk)	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web

ank=20250618-2025061900210

Time	User	Action	Activity	Status
2025-04-28 14:05	Amanda Grandin	Sent Invitations	Amanda Grandin sent an invitation to Erik Rydström [erik.rydstrom@niam.com]	Sent
2025-04-28 14:05	Amanda Grandin	Sent Invitations	Amanda Grandin sent an invitation to Oscar Hägglund [oscar.hagglund@niam.com]	Sent
2025-04-28 14:05	Amanda Grandin	Sent Invitations	Amanda Grandin sent an invitation to Fredrik Pappila [fredrik.pappila@niam.com]	Sent
2025-04-28 14:06	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 14:06	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 14:18	Fredrik Pappila	Opened	Fredrik Pappila opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 14:18	Fredrik Pappila	Opened	Fredrik Pappila opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 14:18	Fredrik Pappila	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredrik Pappila	Sent
2025-04-28 14:18	Fredrik Pappila	Viewed	Fredrik Pappila viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 14:19	Fredrik Pappila	Signed	Fredrik Pappila signed the envelope	Sent

ank=20250618:2025061900212

Language	IP	Source
En-gb	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
En-gb	188.149.195.219	web
English (us)	72.145.76.10	web
En-gb	72.145.76.10	web
English (us)	37.122.145.121	web
English (us)	52.169.105.115	web
English	10.111.81.137	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web

Time	User	Action	Activity	Status
2025-04-28 14:59	Oscar Hägglund	Opened	Oscar Hägglund opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 15:00	Oscar Hägglund	Opened	Oscar Hägglund opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 15:00	Oscar Hägglund	IDCheck Passed	Passed ID Check for Oscar Hägglund	Sent
2025-04-28 15:00	Oscar Hägglund	Viewed	Oscar Hägglund viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 15:00	Oscar Hägglund	Signed	Oscar Hägglund signed the envelope	Sent
2025-04-28 16:41	Erik Rydström	Opened	Erik Rydström opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 16:42	Erik Rydström	Opened	Erik Rydström opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 16:42	Erik Rydström	IDCheck Passed	Passed ID Check for Erik Rydström	Sent
2025-04-28 16:42	Erik Rydström	Viewed	Erik Rydström viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 16:42	Erik Rydström	Signed	Erik Rydström signed the envelope	Sent

Language	IP	Source
English (us)	37.122.145.121	web
English (us)	48.209.223.4	web
English	10.112.80.9	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	37.122.145.121	web
English (us)	72.145.83.71	web
English	10.111.81.137	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web

ank=20250618-2025061900214

Time	User	Action	Activity	Status
2025-04-28 16:42	Amanda Grandin	Sent Invitations	Amanda Grandin sent an invitation to Fredric Hävrén [fredric.havren@se.ey.com]	Sent
2025-04-28 16:59	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 16:59	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Sent
2025-04-28 17:00	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Sent
2025-04-28 17:00	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Fastighet AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Kruthuset Holding AB.pdf; Årsredovisning 2024 - Nya Fastighets AB Varvsudden.pdf; Årsredovisning 2024 - Fejan Holding AB koncern.pdf; Årsredovisning 2024 - Niam VII Fejan AB 2024.pdf)]	Delivered
2025-04-28 17:01	Fredric Hävrén	Signed	Fredric Hävrén signed the envelope	Completed
2025-04-28 17:01	Amanda Grandin	Archive Delivered	Amanda Grandin received a copy of the envelope archive	Completed
2025-04-28 17:12	Amanda Grandin	Archive Delivered	Amanda Grandin received a copy of the envelope archive	Completed

Language	IP	Source
En	37.122.145.121	web
English (us)	213.115.65.128	web
English (us)	72.145.152.82	web
English	10.112.81.73	api
En	213.115.65.128	web
En	213.115.65.128	web
English	192.103.123.7	web
English (us)	10.111.40.7	web