

ÅRSREDOVISNING

2025-01-01 - 2025-12-31

för

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2026-02-26. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2026-02-26


Erik Rydström

2026030204734

ÅRSREDOVISNING

2025-01-01 - 2025-12-31

för

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

ÅRSREDOVISNING FÖR NIAM VII TANNEFORS INDUSTRIAL AB

Styrelsen för Niam VII Tannefors Industrial AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Tannefors 1:114 i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Bolaget har under återbetalat ett villkorat aktieägartillskott om 16 192 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2025	2024	2023	2022
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	15 084	14 742	12 903	11 503
Driftnetto	14 573	3 277	12 463	10 667
Resultat efter finansiella poster	2 868	-11 286	-1 073	-5 280
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	61 909	74 603	65 112	102
Balansomslutning	207 240	235 206	246 344	207 244

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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 hyresgästdelningen skulle förändras.

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Niam Nordic VII AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	58 360 230
årets vinst	3 499 185
	<u>61 859 415</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

<u>61 859 415</u>
<u><u>61 859 415</u></u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

2026030204736

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

RESULTATRÄKNING	Not	2025-01-01	2024-01-01
Belopp i tkr		2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4	15 084	14 742
Fastighetskostnader	5	-511	-11 465
Driftnetto		14 573	3 277
Avskrivningar	6	-4 404	-4 402
Rörelseresultat		10 169	-1 125
Resultat från finansiella poster			
Värdetförändring derivat	18	274	-582
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28	116
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 603	-9 695
Summa finansiella poster		-7 301	-10 161
Resultat efter finansiella poster		2 868	-11 286
Bokslutsdispositioner	9	0	0
Resultat före skatt		2 868	-11 286
Skatt på årets resultat	10, 11	631	-3 848
ÅRETS RESULTAT		3 499	-15 134

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2025-01-01	2024-01-01
Belopp i tkr		2025-12-31	2024-12-31
Årets resultat		3 499	-15 134
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		3 499	-15 134

2026030204737

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

BALANSRÄKNING	Not	2025-12-31	2024-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	176 271	180 675
Pågående nyanläggningar	13	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		176 271	180 675
Summa anläggningstillgångar		176 271	180 675
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		25 320	44 441
Aktuella skattefordringar		3 587	3 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70	81
Summa kortfristiga fordringar		28 977	48 010
Kassa och bank		1 992	6 521
Summa omsättningstillgångar		30 969	54 531
SUMMA TILLGÅNGAR		207 240	235 206

2026030204738

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

BALANSRÄKNING	Not	2025-12-31	2024-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		58 360	89 687
Årets resultat		3 499	-15 134
Summa fritt eget kapital		61 859	74 553
Summa eget kapital		61 909	74 603
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15, 16	3 217	3 848
Summa avsättningar		3 217	3 848
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	106 718
Skulder till koncernföretag	17	18 000	20 000
Derivat	18	-	582
Summa långfristiga skulder		18 000	127 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	107 075	2 200
Skulder till koncernföretag		15 524	21 349
Derivat	18	308	-
Övriga skulder		-	811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 207	5 095
Summa kortfristiga skulder		124 114	29 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 240	235 206

2026030204739

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	65 062	65 112
Erhållet aktieägartillskott		24 625	24 625
Årets resultat		-15 134	-15 134
Övrigt totalresultat		-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	74 553	74 603
Ingående eget kapital 2025-01-01	50	74 553	74 603
Återbetalt aktieägartillskott		-16 193	-16 193
Årets resultat		3 499	3 499
Övrigt totalresultat		-	0
Utgående eget kapital 2025-12-31	50	61 859	61 909

2026030204740

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		10 169	-1 125
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		4 404	4 402
Kostnadsförda projekt		-	11 048
Övriga poster		-	-
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		14 573	14 325
Erhållen ränta		28	116
Erlagd ränta		-7 246	-10 241
Betald inkomstskatt		-99	-1 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 256	2 363
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		19 132	-3 098
Minskning av rörelseskulder		-12 524	-9 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 864	-10 371
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	38
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	38
Finansieringsverksamheten			
Återbetalt aktieägartillskott	20	-16 193	-
Upptagna skulder hos kreditinstitut		-	109 298
Amortering av skulder hos kreditinstitut		-2 200	-100 550
Upptagna skulder hos koncernföretag		-	100 000
Amortering av skulder hos koncernföretag		-	-99 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 393	9 748
Årets kassaflöde		-4 529	-585
Likvida medel vid årets början		6 521	7 106
Likvida medel vid årets slut		1 992	6 521

2026030204741

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

NOTER

Not 1 Allmän information

Niam VII Tannefors Industrial AB, org nr 559043-3206, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Niam VII Sweden Industrial AB, org nr 559147-1585, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den minsta koncernen som Niam VII Tannefors Industrial AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Niam Nordic VII AB, org nr 559396-7440, med säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS redovisningsstandarder inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

2026030204743

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga fordringar redovisas som omsättningstillgångar.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Andra finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel lån och leverantörsskulder, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna likvida medel och bland skulderna övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Övriga poster som påverkas av uppskattningar och bedömningar är uppskjuten skatt.

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2025-12-31	2024-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	14 938	14 707
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	59 752	58 826
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	74 691	88 239
Summa	149 381	161 772

Not 5 Fastighetskostnader

	2025	2024
Drift- och underhållskostnader	-189	-124
Kostnadsförda projekt	-	-11 048
Fastighetskatt	-87	-75
Administrationskostnader	-235	-218
Summa	-511	-11 465

Not 6 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-4 404	-4 402
Summa	-4 404	-4 402

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter, övriga	28	116
Summa	28	116

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, koncernföretag	-1 555	-2 951
Räntekostnader, övriga	-5 691	-6 449
Avskrivningar aktiverade lånekostnader	-357	-295
Summa	-7 603	-9 695

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	15 523	5 463
Lämnade koncernbidrag	-15 523	-5 463
Summa	0	0

Not 10 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	-
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	687	-3 968
- avseende derivat	-56	120
Summa	631	-3 848

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		2 868		-11 286
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-591	20,6%	2 325
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	54,7%	-1 569	-23,5%	-2 649
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-111,7%	3 203	10,0%	1 132
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	0,0%	-	-41,3%	-4 656
Skatteeffekt underskottsavdrag	14,4%	-412	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	-22,0%	631	-34,1%	-3 848

2026030204747

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	190 962	115 607
Nyanskaffningar	-	200
Aktiveringar	-	75 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 962	190 962
Ingående avskrivningar enligt plan	-10 287	-5 885
Årets avskrivningar enligt plan	-4 404	-4 402
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 691	-10 287
Utgående redovisat värde	176 271	180 675

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 221 010 tkr (218 925). Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

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

Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden (DCF). Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om förmåner och skulder i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av avyttringstillfälle eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av diskonterade kassaflöden appliceras en marknadshärledd diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och specifik tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renovering. Lämplig duration drivs typiskt sett av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För fastigheter såsom investeringsobjekt är periodiserade kassaflöden typiskt sett estimerade utifrån bruttointäkt minus vakans, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det estimerade slutvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras sedan.

Värderingsantaganden

Inflationsantagande (%)	1,5
Kalkylperiod, år	10
Direktavkastning (%)	6,4
Kalkylränta cash flow (%)	8,35
Kalkylränta residual value (%)	8,35
Långsiktig vakans (%)	5
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra och uthyrningstakt.
Drift- och underhållskostnader	Anpassat utifrån utfall för fastigheten och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

2026030204748

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	0	86 441
Aktiveringar	-	-75 155
Investeringar	-	-238
Kostnadsförda projekt	-	-11 048
Utgående redovisat värde	0	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	70	64
Upplupna ränteintäkter	-	17
Summa	70	81

Not 15 Uppskjuten skatt

2025-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	3 281	3 281
Derivat	-64	-	-64
Netto uppskjuten skatteskuld	-64	3 281	3 217
2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	3 968	3 968
Derivat	-120	-	-120
Netto uppskjuten skatteskuld	-120	3 968	3 848

Not 16 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2025	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-3 968	687	-3 281
Derivat	120	-56	64
Summa	-3 848	631	-3 217
2024	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-	-3 968	-3 968
Derivat	-	120	120
Summa	0	-3 848	-3 848

2026030204749

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 17 Långfristiga skulder

Räntebärande lån	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	-	107 300
Skulder till koncernföretag (fast ränta)	18 000	20 000
Summa	18 000	127 300

Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

I de räntebärande lånen ingår banklån mot säkerhet uppgående till 110 000 tkr (110 000). De säkerheter som bolaget ställt är pantbrev i bolagets fastighetsinnehav.

Förfallotider för långfristiga lån:	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	107 300
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	18 000	20 000
Summa	18 000	127 300

Lånekoventioner

Det förekommer lånekoventioner gällande justerad soliditet, belåningsgrad (LTV) och räntetäckningsgrad (ICR). Per årsskiftet uppfyllde bolaget alla lånekoventioner.

Not 18 Derivat

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	582	-
Värdet förändring	-274	582
Utgående redovisat värde	308	582

Bolaget använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning då risken finns att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-	3 743
Upplupna räntekostnader	1 153	1 311
Övriga poster	54	41
Summa	1 207	5 095

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Långfristiga lån	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	107 300	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-	109 298
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Förändringar i verkligt värde	-	582
Avskrivningar av aktiverade lånekostnader	-	170
Omklassificering till kortfristig skuld	-107 300	-2 750
Utgående redovisat värde långfristiga lån	0	107 300
Kortfristiga lån		
Ingående redovisat värde	2 200	99 875
Kassaflödespåverkande förändringar	-2 200	-99 550
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering till/från finansiell skuld	-	-1 000
Förändringar i verkligt värde	-274	-
Avskrivningar av aktiverade lånekostnader	357	125
Omklassificering från långfristig skuld	107 300	2 750
Utgående redovisat värde kortfristiga lån	107 383	2 200
Utgående redovisat värde	107 383	109 500
Not 20 Ställda säkerheter		
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	110 000	110 000
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	110 000	110 000
Summa ställda säkerheter	110 000	110 000

2026030204751

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 21 Finansiella instrument

Niam VII Tannefors Industrial AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Amblin AB. 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 lån utgörs av räntederivat. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta finansiella riskerna som företaget är utsatt för är refinansieringsrisk och ränterisk.

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

2025-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	25 320	-	25 320	25 320
Likvida medel	1 992	-	1 992	1 992
Summa	27 312	0	27 312	27 312

2025-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	107 075	-	107 075	107 075
Skulder till koncernföretag	33 524	-	33 524	33 524
Derivat	308	-	308	308
Övriga kortfristiga skulder	0	-	0	0
Summa	140 907	0	140 907	140 907

Forts. Not 21 Finansiella instrument

2024-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	44 441	-	44 441	44 441
Likvida medel	6 521	-	6 521	6 521
Summa	50 962	0	50 962	50 962

2026030204752

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

2026030204753

2024-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	108 918	-	108 918	108 918
Skulder till koncernföretag	41 349	-	41 349	41 349
Summa	151 660	0	151 660	151 660

Ränterisk

Niam VII Tannefors Industrial AB finansieras av ett externt lån samt eget kapital. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långivarens vid varje tidpunkt genomsnittliga upplåningskostnad.

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 motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

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

Likviditets 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 Tannefors Industrial 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 Tannefors Industrial AB tillhör är att upprätta 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 återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Forts. Not 21 Finansiella instrument

Tabellerna nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Redovisat värde 2025-12-31	Förväntat kassaflöde				
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	125 075	107 075	0	0	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	15 524	15 524	0	-	-
Summa	140 599	122 599	0	0	0

Redovisat värde 2024-12-31	Förväntat kassaflöde				
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	128 918	0	108 918	0	0
Övriga långfristiga skulder	582	0	582	0	0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	21 349	21 349	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	811	811	-	-	-
Summa	151 660	22 160	109 500	0	0

Räntan uppgår vid varje tillfälle till av långgivaren angivna villkor, baserat på långgivarens finansieringskostnad.

Bolaget har finansiella skulder om 18 000 tkr (fg år 20 000) som förväntas förfalla 2034.

Not 22 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning föreligger inga transaktioner med andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 2026-01-30 har moderbolaget Niam VII Sweden Industrial AB ingått avtal om avyttring av samtliga aktier i Niam VII Tannefors Industrial AB.

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

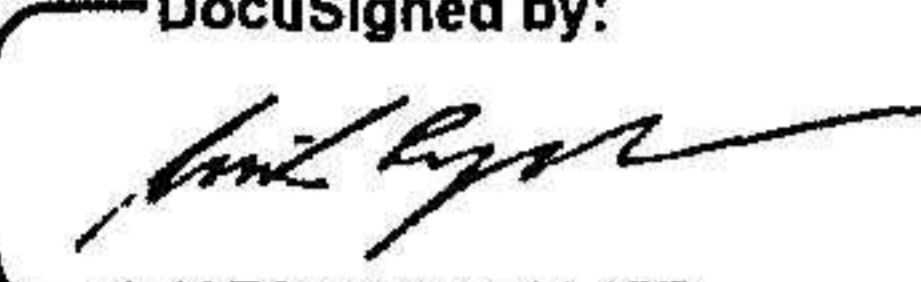
balanserad vinst	58 360 230
årets vinst	3 499 185
	61 859 415

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras

61 859 415
61 859 415

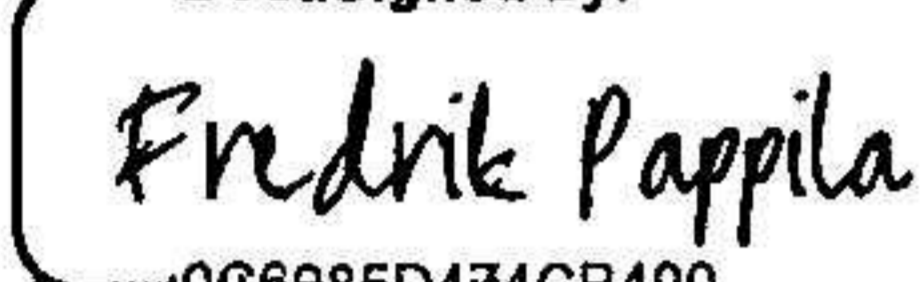
Årsredovisningens innehåll blev klart den 26 februari 2026.

Stockholm den 26 februari 2026.

DocuSigned by:

 Erik Rydholm
 Styrelseordförande

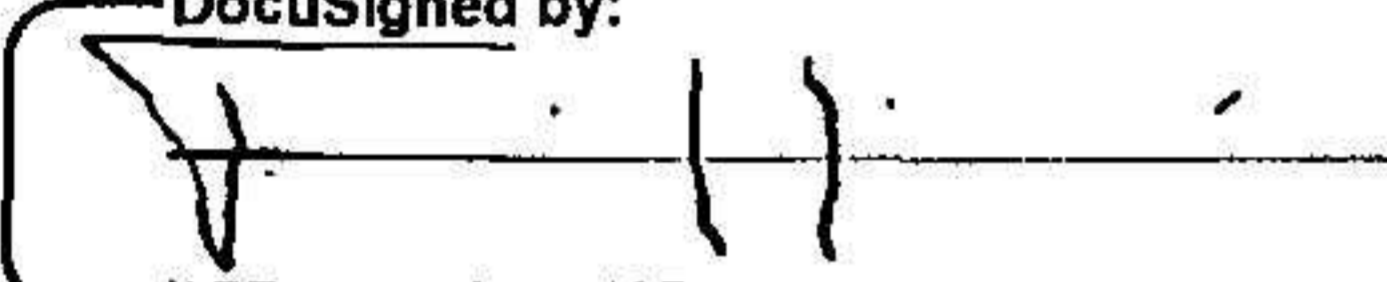
DocuSigned by:

 Oscar Hägglund
 Styrelseledamot

DocuSigned by:

 Fredrik Pappila
 Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

 Fredrik Hövén
 Auktoriserad revisor

2026030204755



Building a better
working world

2026030204756

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Tannefors Industrial AB, org.nr 559043-3206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Tannefors Industrial AB för år 2025-01-01 –2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild Niam VII Tannefors Industrial ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Exempel 1 Aktiebolag utan koncern

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 Tannefors Industrial AB för år 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Tannefors Industrial AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2026030204757

Penneo dokumentnyckel: BGHVZ-EQHZR-ZJY72-ZE20Z-E700P-GPYNH

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

2026-02-26 12:27:59 UTC



2026030204758

Penneo dokumentnyckel: BGHVZ-EQHZR-ZJY72-ZE20Z-E700P-GPYNH

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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

Certificate Of Completion

Envelope Id: DED742DE-3024-4195-890D-1AF2299B9AC0

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: 738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 22

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Amanda Grandin

AutoNav: Enabled

Stureplan 3, Box 7693

Envelopeld Stamping: Enabled

Stockholm, Stockholm 103 95

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

amanda.grandin@niam.com

IP Address: 37.122.145.121

Record Tracking

Status: Original

Holder: Amanda Grandin

Location: DocuSign

2/26/2026 9:44:52 AM

amanda.grandin@niam.com

Signer Events

Ardita Rroshi

Ardita.Rroshi1@se.ey.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed

Using IP Address: 147.161.150.117

Timestamp

Sent: 2/26/2026 9:55:44 AM

Viewed: 2/26/2026 9:56:30 AM

Signed: 2/26/2026 10:01:00 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/26/2026 9:56:30 AM

ID: 28264e95-6356-4b42-918d-98904d4f5bd2

Erik Rydström

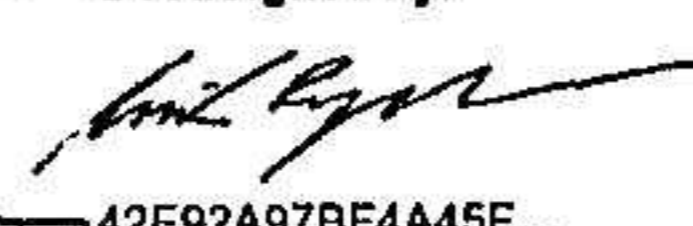
erik.rydstrom@niam.com

Fund Manager

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:


42E92A97BF4A45F...

Sent: 2/26/2026 10:01:04 AM

Viewed: 2/26/2026 10:43:29 AM

Signed: 2/26/2026 10:43:41 AM

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address:

2a00:801:7d2:724e:4d5:d66b:6f9c:4dc6

Signed using mobile

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: e9f0303d-7050-57fc-aa21-9e8195a59bcd

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 2/26/2026 10:43:12 AM

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:


0C6985D474CB490...

Sent: 2/26/2026 10:01:05 AM

Viewed: 2/26/2026 10:58:27 AM

Signed: 2/26/2026 10:58:32 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 78.72.112.140

Signed using mobile

Authentication Details

2026030204759

2026030204760

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: 27c4e004-7720-50c1-870e-fc88429fa66c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/26/2026 10:58:12 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/11/2020 10:34:36 AM
ID: 04c16bb4-ec7-40ce-80f2-d91d48e0f139

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



Sent: 2/26/2026 10:01:05 AM
Viewed: 2/26/2026 10:44:16 AM
Signed: 2/26/2026 10:44:28 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address:
2a00:801:7b0:bcdb:b5b3:3649:6dc2:e34a
Signed using mobile

Authentication Details

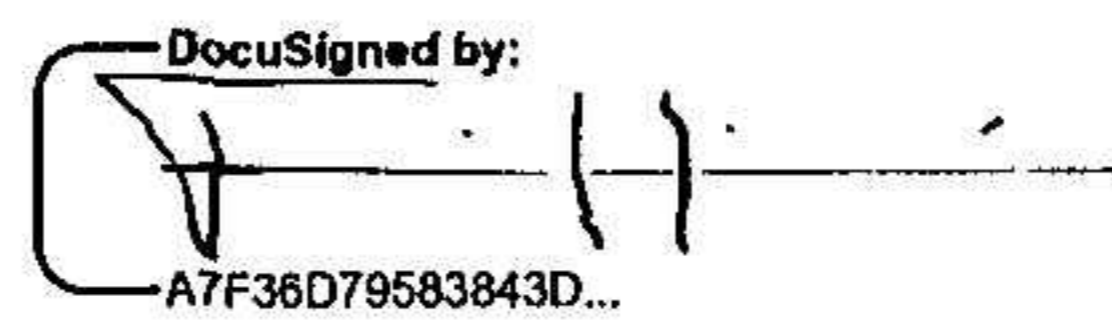
Identity Verification Details:

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: ae143bf0-1c74-5fde-99e3-d96bfb315625
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/26/2026 10:43:56 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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



Sent: 2/26/2026 10:58:36 AM
Viewed: 2/26/2026 1:27:00 PM
Signed: 2/26/2026 1:27:17 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 147.161.188.83

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: 3bb60f61-0362-52e2-aacf-c80079d52f25
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/26/2026 1:26:40 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/26/2026 1:27:00 PM
ID: e8ae4f73-7715-4932-a206-9962a782fc6a

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

2026030204761

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

2/26/2026 9:55:44 AM

Certified Delivered

Security Checked

2/26/2026 1:27:00 PM

Signing Complete

Security Checked

2/26/2026 1:27:17 PM

Completed

Security Checked

2/26/2026 1:27:17 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2026030204762

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact Niam AB:

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

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

To advise Niam AB of your new email address

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

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

To request paper copies from Niam AB

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

To withdraw your consent with Niam AB

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

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

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

Subject
Complete with DocuSign: 738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf

Document
738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf

Document Id
ded742de-3024-4195-890d-1af2299b9ac0

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

Date Sent
2026-02-26 | 09:55

Date Created
2026-02-26 | 09:44

Status Date
2026-02-26 | 13:27

Location
Online

Holder
Amanda Grandin

Time Zone

2026030204765

Time	User	Action	Activity	Status
2026-02-26 09:44	Amanda Grandin	Registered	The envelope was created by Amanda Grandin	Created
2026-02-26 09:55	Amanda Grandin	Sent Invitations	Amanda Grandin sent an invitation to Ardita Rroshi [Ardita.Rroshi1@se.ey.com]	Sent
2026-02-26 09:56	Amanda Grandin	Archive Delivered	Amanda Grandin received a copy of the envelope archive	Sent
2026-02-26 09:56	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Sent
2026-02-26 09:56	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Sent
2026-02-26 09:56	Ardita Rroshi	Printable Copy Delivered	Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope	Sent
2026-02-26 10:01	Ardita Rroshi	Approved	Ardita Rroshi approved:Approve 9c7840a0-82e4-4fdf-92c9-7df3feef2c1	Sent
2026-02-26 10:01	Ardita Rroshi	Signed	Ardita Rroshi signed the envelope	Sent
2026-02-26 10:01	Amanda Grandin	Sent Invitations	Amanda Grandin sent an invitation to Erik Rydström [erik.rydstrom@niam.com]	Sent
2026-02-26 10:01	Amanda Grandin	Sent Invitations	Amanda Grandin sent an invitation to Fredrik Pappila [fredrik.pappila@niam.com]	Sent

Time	User	Action	Activity	Status
2026-02-26 10:01	Amanda Grandin	Sent Invitations	Amanda Grandin sent an invitation to Oscar Hägglund [oscar.hagglund@niam.com]	Sent
2026-02-26 10:41	Erik Rydström	Opened	Erik Rydström opened the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Sent
2026-02-26 10:41	Erik Rydström	Opened	Erik Rydström opened the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Sent
2026-02-26 10:42	Erik Rydström	Opened	Erik Rydström opened the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Sent
2026-02-26 10:43	Erik Rydström	IDCheck Passed	Passed ID Check for Erik Rydström	Sent
2026-02-26 10:43	Erik Rydström	Viewed	Erik Rydström viewed the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Sent
2026-02-26 10:43	Oscar Hägglund	Opened	Oscar Hägglund opened the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Sent
2026-02-26 10:43	Erik Rydström	Signed	Erik Rydström signed the envelope on mobile	Sent
2026-02-26 10:43	Oscar Hägglund	Opened	Oscar Hägglund opened the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Sent
2026-02-26 10:43	Oscar Hägglund	IDCheck Passed	Passed ID Check for Oscar Hägglund	Sent

2026030204767

Language	IP	Source
En-gb	147.161.150.117	web
English (us)	37.122.145.121	web
English (us)	72.145.76.92	web
Svenska	90.130.52.210	web
English	90.130.52.210	api
En	2a00:801:7d2:724e:4d5:d66b:6f9c:4dc6	web
English (uk)	90.129.210.63	web
En	2a00:801:7d2:724e:4d5:d66b:6f9c:4dc6	web
English (us)	48.209.223.43	web
English	90.129.210.63	api

2026030204768

Time	User	Action	Activity	Status
2026-02-26 10:44	Oscar Hägglund	Viewed	Oscar Hägglund viewed the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Sent
2026-02-26 10:44	Oscar Hägglund	Signed	Oscar Hägglund signed the envelope on mobile	Sent
2026-02-26 10:57	Fredrik Pappila	Opened	Fredrik Pappila opened the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Sent
2026-02-26 10:57	Fredrik Pappila	Opened	Fredrik Pappila opened the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Sent
2026-02-26 10:58	Fredrik Pappila	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredrik Pappila	Sent
2026-02-26 10:58	Fredrik Pappila	Viewed	Fredrik Pappila viewed the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Sent
2026-02-26 10:58	Fredrik Pappila	Signed	Fredrik Pappila signed the envelope on mobile	Sent
2026-02-26 10:58	Amanda Grandin	Sent Invitations	Amanda Grandin sent an invitation to Fredric Hävrén [fredric.havren@se.ey.com]	Sent
2026-02-26 13:17	Amanda Grandin	Printable Copy Delivered	Amanda Grandin received a printable copy of the envelope	Sent
2026-02-26 13:25	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Sent

2026030204769

Language	IP	Source
En	2a00:801:7b0:bcdb:b5b3:3649:6dc2:e34a	web
En	2a00:801:7b0:bcdb:b5b3:3649:6dc2:e34a	web
Svenska	78.72.112.140	web
English (us)	48.209.223.3	web
English	78.72.112.140	api
En	78.72.112.140	web
En	78.72.112.140	web
En	78.72.112.140	web
English (us)	37.122.145.121	api
English (us)	212.181.73.138	web

2026030204770

Time	User	Action	Activity	Status
2026-02-26 13:25	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Sent
2026-02-26 13:26	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Sent
2026-02-26 13:27	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(738 ÅR Niam VII Tannefors Industrial AB 2025_ex fastställelseintyg.pdf)]	Delivered
2026-02-26 13:27	Fredric Hävrén	Signed	Fredric Hävrén signed the envelope	Completed
2026-02-26 13:27	Amanda Grandin	Archive Delivered	Amanda Grandin received a copy of the envelope archive	Completed
2026-02-26 13:29	Amanda Grandin	Archive Delivered	Amanda Grandin received a copy of the envelope archive	Completed

2026030204771

Language	IP	Source
English (us)	48.209.223.98	web
English	147.161.188.83	api
En	147.161.188.83	web
En	147.161.188.83	web
English	192.103.123.72	web
English (us)	37.122.145.121	web

2026030204772