

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

Årsredovisning omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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 2024-05-13. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 16/5-2024


Victor Wettergren
Styrelseordförande

2024052217245

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

Årsredovisning omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

2024052217246

ÅRSREDOVISNING FÖR Niam Core-Plus II Diamant AB

Styrelsen för Niam Core-Plus II Diamant AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Alla belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	20 544	18 584	18 097	18 188
Driftnetto	17 869	16 308	15 885	15 898
Resultat efter finansiella poster	-2 611	-540	-1 566	-2 906
Eget kapital	7 603	13 022	3 707	10 060
Balansomslutning	260 043	264 257	270 629	278 444
Soliditet %	7%	7%	2%	4%

Förväntad framtida utveckling

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

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

Förslag till disposition av vinst eller förlust (kr)

Till bolagsstämman förfogande står följande vinst, i kronor:

Balanserad vinst	-39 427 766
Erhållna aktieägartillskott	52 350 000
Årets resultat	-5 419 427
	<u><u>7 502 807</u></u>

Styrelsen föreslår att till förfogade vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras

7 502 807
7 502 807

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

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4	20 544	18 584
Fastighetskostnader	5	-2 675	-2 276
Driftnetto		17 869	16 308
Avskrivningar	6	-7 767	-7 767
Rörelseresultat		10 102	8 541
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	842	507
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 555	-9 588
Resultat efter finansiella poster		-2 611	-540
Bokslutsdispositioner	9	-2 391	-4 643
Resultat före skatt		-5 002	-5 183
Skatt på årets resultat	10,11	-417	-502
ÅRETS RESULTAT		-5 419	-5 685

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets resultat		-5 419	-5 685
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-5 419	-5 685

2024052217247

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	249 447	257 214
Summa materiella anläggningstillgångar		249 447	257 214
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktiverade lånekostnader	13	449	561
Summa finansiella anläggningstillgångar		449	561
Summa anläggningstillgångar		249 895	257 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	27	27
Fordringar hos koncernföretag		4 500	
Övriga kortfristiga fordringar		2 266	3 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	199	749
Summa kortfristiga fordringar		6 992	3 853
Kassa och bank		3 156	2 629
Summa omsättningstillgångar		10 148	6 482
SUMMA TILLGÅNGAR		260 043	264 257

2024052217248

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		<u>100</u>	<u>100</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 922	18 607
Årets resultat		-5 419	-5 685
Summa fritt eget kapital		<u>7 503</u>	<u>12 922</u>
Summa eget kapital		7 603	13 022
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	16	13 692	6 801
Summa obeskattade reserver		<u>13 692</u>	<u>6 801</u>
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	2 736	2 319
Summa avsättningar		<u>2 736</u>	<u>2 319</u>
Långfristiga skulder			
	18,19		
Skulder till kreditinstitut		143 837	143 837
Skulder till koncernföretag		85 481	90 981
Övriga skulder		865	1 863
Summa långfristiga skulder		<u>230 183</u>	<u>236 681</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		172	163
Skulder till koncernföretag		0	0
Aktuella skatteskulder		2 804	2 680
Övriga skulder		400	313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 452	2 278
Summa kortfristiga skulder		<u>5 829</u>	<u>5 434</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>260 043</u>	<u>264 257</u>

2024052217249

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Erhållna aktie- ägartillskott	Balanserat resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	37 350	-33 743	3 707
Erhållna aktieägartillskott		15 000		15 000
Årets resultat			-5 685	-5 685
Fusionsdifferens				
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	52 350	-39 427	13 022
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	52 350	-39 427	13 022
Erhållna aktieägartillskott				0
Årets resultat			-5 419	-5 419
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	52 350	-44 847	7 603

2024052217250

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 611	-540
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		7 880	7 880
		<u>5 269</u>	<u>7 340</u>
Betald inkomstskatt		124	124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		5 393	7 464
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-3 139	-1 064
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		270	-3 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 524	2 593
Investeringsverksamheten			
Avyttring av finansiella tillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		0	15 000
Ökning(+)/minskning (-) erhållet/lämnat koncernbidrag		4 500	0
Ökning (+)/minskning (-) lån		-6 498	-17 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 998	-2 150
Årets kassaflöde		527	443
Likvida medel vid årets början		2 629	2 187
Likvida medel vid årets slut		3 156	2 629

2024052217251

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information

Niam Core-Plus II Diamant AB, org nr 556906-7514, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB, org 559112-6361, som ingår i en koncern med Niam Nordic Core-Plus II, org nr B 207 372, Luxemburg, som toppmoderbolag. Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och (från och med räkenskapsår 2017) Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för Juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget ingår i koncern där Niam Core-Plus II Holding AB, org nr 559073-4165, tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasing har från och med 1 januari 2019 ersatt IAS 17 Leasingavtal. RFR 2 innehåller ett undantag från de förändringar som IFRS 16 medför för leasingtagare och då bolaget har valt att tillämpa detta undantag så har införandet av IFRS 16 inte fått någon materiell inverkan på bolaget.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagande om fortlevnad (going concern). Tillgångar, avsättningar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. 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.

2024052217252

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

2024052217253

Personal

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

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 nedskrivningen ej erfordras. Erhållna aktieägarskott 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 ursprungliga anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

2024052217254

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	100 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.

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.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

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.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

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, leverantörsskulder och köpta men ej betalda fastigheter, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

2024052217255

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 realiserar, 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 tillgångarnas likvida medel samt kundfordringar och bland skulderna leverantörsskulder samt 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 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 bolagets 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 och kundfordringar.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	14 813	14 813
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	29 626	44 438
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
Summa	44 438	59 251

Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drifts-och underhållskostnader	-2 161	-1 834
Administrationskostnader	-515	-442
Summa	-2 675	-2 276

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

2024052217256

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Avskrivningar byggnader och mark	-5 487	-5 487
Avskrivningar byggnadsinventarier	-2 149	-2 149
Avskrivningar markinventarier	-131	-131
Summa	-7 767	-7 767

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, övriga	91	14
Övriga finansiella intäkter	752	493
Summa	842	507

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-6 214	-6 830
Räntekostnader, övriga	-7 229	-2 645
Övriga finansiella kostnader	-113	-113
Summa	-13 555	-9 588

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	4 500	0
Avskrivningar utöver plan	-6 891	-4 643
Summa	-2 391	-4 643

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på:		
Fastighet	-367	-367
Swap	-51	-135
Summa	-417	-502

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-5 002		-5 183
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	1 030	20,6%	1 068
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-26%	-1 293	-27%	-1 414
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0%	0	0%	0
Skatteeffekt av temporära skillnader som ej bokförs				
uppskjuten skatt på	-3%	-155	-3%	-155
Effekt av ändrad skattesats	0%		0%	0
Redovisad effektiv skatt	-8%	-417	-10%	-502

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	258 885	258 885
Omklassificeringar	0	0
Fusion	0	0
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 885	258 885
Ingående avskrivningar enligt plan	-33 218	-27 731
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 487	-5 487
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 705	-33 218
Utgående redovisat värde	220 180	225 667

Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	42 583	42 583
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 583	42 583
Ingående avskrivningar enligt plan	-12 851	-10 702
Årets avskrivningar enligt plan	-2 149	-2 149
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 001	-12 851
Utgående redovisat värde	27 583	29 732

Markinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 600	2 600
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 600	2 600
Ingående avskrivningar enligt plan	-785	-654
Årets avskrivningar enligt plan	-131	-131
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-916	-785
Utgående redovisat värde	1 684	1 815

Summa förvaltningsfastigheter	249 447	257 214
--------------------------------------	----------------	----------------

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 370 085 tkr. Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbara 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.

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

20240522 17258

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

Värdetidpunkt	31 december 2023
Inflationsantagande 2024 (%)	2,0%
Inflationsantagande 2025-2033 (%)	2,0%
Kalkylperiod, år	2024-2033
Direktavkastning (%)	5,00%
Kalkylränta (%)	7,00%
Långsiktig vakans (%)	3,0%
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutet 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.

Not 13 Aktiverade lånekostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 045	1 045
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 045	1 045
Ingående avskrivningar enligt plan	-484	-372
Årets avskrivningar enligt plan	-113	-113
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-597	-484
Utgående redovisat värde	448	561

Not 14 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	27	27
Avsättning för osäkra kundfordringar		0
Utgående redovisat värde	27	27

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	199	749
Summa	199	749

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

Not 16 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar utöver plan	13 692	6 801
Summa	13 692	6 801

Not 17 Uppskjuten skatt

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran(-)	Uppskjuten skatteskuld(+)	Netto
Fastighet	0	2 672	2 672
Swap	0	65	65
Netto uppskjuten skatt	0	2 736	2 736

Not 18 Långfristiga skulder

Räntebärande lån	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	143 837	143 837
Skulder till koncernföretag	85 481	90 981
Summa	229 318	234 818

Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick under 2023 till 5,91 (4,27) procent. All upplåning har skett i SEK.

I de räntebärande lånen ingår banklån mot säkerhet uppgående till 147 500 tkr. De säkerheter som bolaget ställt är pantbrev i bolagets fastighetsinnehav.

Förfallotider för långfristiga lån:	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		0
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	229 318	143 837
Summa	229 318	143 837

Lånekoventioner

Det förekommer lånekoventioner gällande belåningsgrad LTV, räntetäckningsgrad ICR samt Minimum Equity. Per årsskiftet uppfyllde bolaget alla lånekoventioner.

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	147 500	147 500
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar	147 500	147 500
Summa ställda säkerheter	147 500	147 500

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 351	2 203
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	101	75
Summa	2 452	2 278

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

Not 21 Finansiella instrument

Niam Core-Plus II Diamant AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Fastighetspartner P&E 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.

2023-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Kundfordringar	27	-	27	27
Övriga kortfristiga fordringar	2 266	-	2 266	2 266
Likvida medel	3 156	-	3 156	3 156
Summa	5 449	-	5 449	5 449

2023-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	143 837	-314	143 523	143 523
Skulder till koncernföretag	85 481	-	85 481	85 481
Leverantörsskulder	172	-	172	172
Övriga kortfristiga skulder	400	-	400	400
Summa	229 891	-314	229 577	229 577

2022-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Kundfordringar	27	-	27	27
Övriga kortfristiga fordringar	3 077	-	3 077	3 077
Likvida medel	2 629	-	2 629	2 629
Summa	5 733	-	5 733	5 733

2022-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	143 837	-67	143 770	143 770
Skulder till koncernföretag	90 981	-	90 981	90 981
Leverantörsskulder	163	-	163	163
Övriga kortfristiga skulder	313	-	313	313
Summa	235 293	-67	235 226	235 226

Ränterisk

Niam Core-Plus II Diamant AB finansieras av externa och koncerninterna lån samt eget kapital. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långivarnas 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

2024052217260

Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernbolaget Niam Core-Plus II Holding 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 Core-Plus II Diamant 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 Core-Plus II Diamant 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 beroende 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 refinansierings- risken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

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

Redovisat värde 2023-12-31		Förväntat kassaflöde				
Finansiella skulder		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Räntebärande skulder	229 004	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	172	172	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	400	400	0	0	0	0
Summa	229 577	572	0	0	0	0

Redovisat värde 2022-12-31		Förväntat kassaflöde				
Finansiella skulder		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Räntebärande skulder	234 750	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	163	163	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	313	313	0	0	0	0
Summa	235 226	476	0	0	0	0

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

Not 22 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning föreligger inga transaktioner med andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Koncerninterna räntekostnader 2023 uppgår till 6 214 tkr (6 830) tkr.

Not 23 Disposition av vinst eller förlust (kr)

Till bolagsstämman förfogande står följande vinst, i kronor;

Fritt eget kapital	12 922 235
Årets resultat	-5 419 427
	7 502 808

Styrelsen föreslår att till förfogade vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras


7 502 808
7 502 808

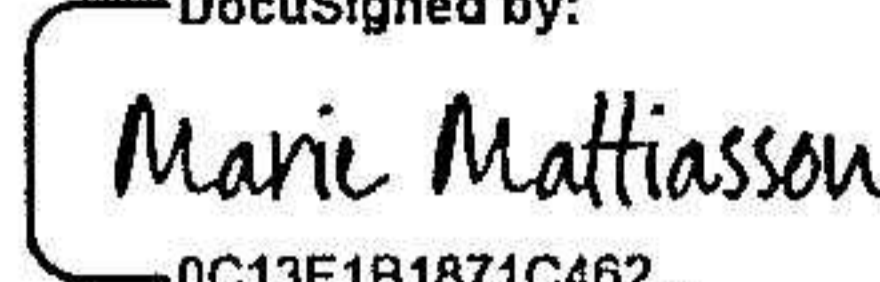
Niam Core-Plus II Diamant AB
556906-7514

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte varit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

47DAF29F547047C...
Victor Wettergren
Styrelseordförande

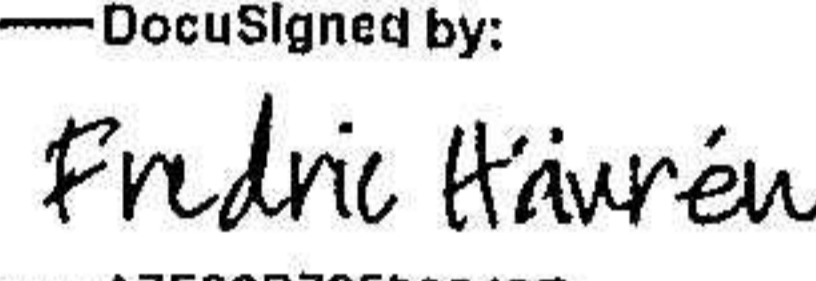
DocuSigned by:

0C13E1B1871C462...
Marie Mattiasson
Styrelseledamot

DocuSigned by:

A8755C04AA9E488...
Veronica Vidlund
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2024052217262



Building a better
working world

2024052217263

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Core-Plus II Diamant AB, org.nr 556906-7514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam Core-Plus II Diamant AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam Core-Plus II Diamant ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam Core-Plus II Diamant AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Building a better
working world

2024052217264

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Niam Core-Plus II Diamant AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 Core-Plus II Diamant AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

 A7F36D79583843D...
 Fredric Hävrén
 Auktoriserad revisor

2024052217265

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9B18EF6AFB3D4A3380BFA7B953A574F8 Status: Completed
 Subject: Complete with DocuSign: ÅR Niam Core Plus II Ljusbrun AB 2023 1.2.pdf, ÅR Niam Core Plus II Nat...
 Source Envelope:
 Document Pages: 75 Signatures: 20 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 6 Initials: 0 Lovisa Nordsten
 AutoNav: Enabled Stureplan 3, Box 7693
 Envelopeld Stamping: Enabled Stockholm, Stockholm 103 95
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna lovisa.nordsten@niam.com
IP Address: 84.55.72.195

Record Tracking

Status: Original Holder: Lovisa Nordsten Location: DocuSign
 4/28/2024 7:10:12 PM lovisa.nordsten@niam.com

Signer Events

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

Signature

Completed
 Using IP Address: 147.161.188.91

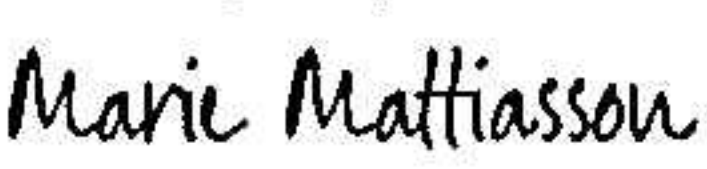
Timestamp

Sent: 4/29/2024 8:30:11 AM
 Viewed: 4/29/2024 8:45:29 AM
 Signed: 4/29/2024 1:14:39 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/29/2024 1:05:26 PM
 ID: f0439a95-3913-4c8c-9013-e50636817b78

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

DocuSigned by:

 OC13E1B1871C462..

Sent: 4/29/2024 1:14:44 PM
 Viewed: 4/29/2024 1:27:40 PM
 Signed: 4/29/2024 1:27:55 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 85.24.148.55


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: a3a7d105-b1ca-5d03-b943-2d2e7e21d181
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/29/2024 1:27:27 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Veronica Vidlund
 veronica.vidlund@niam.com
 Senior Controller
 Niam AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

 A8755C04AA9E48B..

Sent: 4/29/2024 1:14:45 PM
 Viewed: 4/29/2024 1:29:38 PM
 Signed: 4/29/2024 1:36:59 PM

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

Authentication Details

2024052217266

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: af3d0dbb-088d-5d2c-99f8-35cea99e9200
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 1:29:23 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/29/2024 1:14:45 PM
Viewed: 4/29/2024 4:05:12 PM
Signed: 4/29/2024 4:05:27 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ed9025f1-612d-5e75-95de-bb68ba7543ec
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 4:05:00 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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



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

Sent: 4/29/2024 4:05:34 PM
Viewed: 4/29/2024 8:45:33 PM
Signed: 4/29/2024 8:46:01 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b5ba37a0-b347-5a59-a4a6-4f90e93e4b0f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 8:45:10 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

2024052217267

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

4/29/2024 8:30:11 AM

Certified Delivered

Security Checked

4/29/2024 8:45:33 PM

Signing Complete

Security Checked

4/29/2024 8:46:01 PM

Completed

Security Checked

4/29/2024 8:46:01 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2024052217268

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.