

**Niam Core-Plus II Sörred AB**  
**Org nr 559103-3732**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Undertecknad styrelseledamot i Niam Core-Plus II Sörred AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-05-08.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-05-08

  
Victor Wettergren

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ägs av Niam Core Plus II Luxembourg S.à.r.l (org.nr. B 208 704). Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sörred 7:31 i Göteborgs kommun.

Bolagets verksamhet består av att bedriva fastighetsförvaltning av kommersiella fastigheter. Några anställda finns inte och inga löner eller andra ersättningar har utbetalats. Bolaget administreras av NIAM AB och Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad riktning. Rysslands invasion av Ukraina och Covid-19-pandemin har ej väsentligt påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret.

Under året har en fusion ägt rum där moderbolaget Niam Core-Plus II Sörred Holding AB (org.nr. 559276-9813) genom en nedströmsfusion absorberats in i bolaget.

### Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 329 mkr, lån till kreditinstitut om 396 mkr samt eget kapital om 46 mkr.

### Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

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

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

**Flerårsjämförelse**

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	46 209	44 517	44 398	44 193	7 519
Rörelseresultat	tkr	27 931	28 029	18 493	23 505	5 400
Resultat efter finansiella poster	tkr	29 746	13 464	9 182	13 826	-14 651
Balansomslutning	tkr	844 913	638 862	657 576	320 626	331 568
Eget kapital	tkr	45 627	39 538	196 062	1 947	168

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: (kronor)

Balanserade vinstmedel		24 119 540
Årets resultat		21 457 508
	kronor	<u>45 577 048</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning		<u>45 577 048</u>
	kronor	<u>45 577 048</u>

2023052302293

<b>Resultaträkning (Tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	5, 6	<u>46 209</u>	<u>44 517</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-5 473	-5 384
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		<u>-12 806</u>	<u>-11 104</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-18 279	-16 488
<b>Rörelseresultat</b>		27 930	28 029
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	36 381	2 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-34 565</u>	<u>-17 438</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		1 816	-14 565
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		29 746	13 464
Bokslutsdispositioner	11	<u>-15 667</u>	<u>-3 163</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>14 079</u>	<u>10 301</u>
Skatt på årets resultat	12	<u>7 379</u>	<u>-2 025</u>
<b>Årets vinst</b>		<u>21 458</u>	<u>8 276</u>

2023052302294

<b>Balansräkning (Tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	13	760 869	557 463
Inventarier, verktyg och installationer	14	70 748	75 802
		<u>831 617</u>	<u>633 265</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	12	7 754	-
		<u>839 371</u>	<u>633 265</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 697	580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	164	424
		<u>2 861</u>	<u>1 004</u>
<u>Kassa och bank</u>		2 681	4 593
		<u>5 542</u>	<u>5 597</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>844 913</u>	<u>638 862</u>

2025052302295

<b>Balansräkning (Tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		24 119	31 212
Årets vinst		21 458	8 276
		—	—
		45 577	39 488
		—	—
<b>Summa eget kapital</b>		45 627	39 538
		—	—
<b>Obeskattade reserver</b>	19	54 588	41 076
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	1 459	1 305
		—	—
<b>Summa avsättningar</b>		1 459	1 305
		—	—
<b>Långfristiga skulder</b>	20		
Skulder till kreditinstitut		395 732	431 164
Skulder till koncernföretag		329 122	117 933
		—	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>		724 854	549 097
		—	—
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12	242
Skulder till koncernföretag		13 873	-
Aktuella skatteskulder		1 857	4 371
Övriga skulder		-	587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 643	2 646
		—	—
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		18 385	7 846
		—	—
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		844 913	638 862
		—	—

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>195 247</b>	<b>765</b>	<b>196 062</b>
Disposition enligt årsstämman		765	-765	-
Utdelning		-164 800		-164 800
Årets resultat 2021	—	—	<u>8 276</u>	<u>8 276</u>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>31 212</b>	<b>8 276</b>	<b>39 538</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>31 212</b>	<b>8 276</b>	<b>39 538</b>
Disposition enligt årsstämman		8 276	-8 276	-
Fusionsresultat		-15 369		-15 369
Årets resultat 2022	—	—	<u>21 458</u>	<u>21 458</u>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>24 119</b>	<b>21 458</b>	<b>45 627</b>

Aktiekapitalet var 2022-12-31, fördelat på 500 aktier, kvotvärde 100 kr.  
Ackumulerade aktieägartillskott uppgår till 5 000 tkr, alla är ovillkorade.

2025052302296

2023052302297

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	27 931	28 029
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	35 431	110 042
Avskrivningar	12 806	11 104
Erhållen ränta	107	13
Lämnad utdelning	-	-150 000
Erlagd ränta	-22 346	-13 749
Betald inkomstskatt	-2 741	-742
	<u>51 188</u>	<u>-15 303</u>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-4 006	3 950
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	1 676	-15 447
	<u>48 858</u>	<u>-26 800</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-211 158	-1 278
	<u>-211 158</u>	<u>-1 278</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring skulder till kreditinstitut	-35 432	30 364
Förändring skulder till koncernföretag	211 189	8 000
Fusionsresultat	-15 369	-
Lämnad utdelning	-	-14 800
	<u>160 388</u>	<u>23 564</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	-1 912	-4 514
Likvida medel vid årets början	4 593	9 107
	<u>2 681</u>	<u>4 593</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		

## Noter

### Not 1 Företagsinformation

Namn: Niam Core-Plus II Sörred AB

Org nummer: 559103-3732

Bolagets säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sörred 7:31, vilken är belägen i Göteborgs kommun.

### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l (org. nr. B 208 704, säte Luxembourg) som i sin tur ägs av Niam Nordic Core-Plus II (org.nr B 207 372, säte Luxembourg).

### Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisning

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterbolag till Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l (org. nr. B 208 704) som i sin tur ägs av Niam Nordic Core-Plus II (org.nr B 207 372) som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkningen om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

**Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper****Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs till största delen av hyresintäkter.

*Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperiodens när de uppgår till materiella belopp även om betalning inte sker på samma sätt.

*Intäkter från fastighetsförsäljning*

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

**Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

*Aktuell inkomstskatt*

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

*Uppskjuten inkomstskatt*

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

**Uppskjutna skattefordringar**

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

## Lånekostnader

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

## Förvaltningsfastigheter

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

*Avskrivningar beräknas enligt följande:*

Förvaltningsfastigheter

Byggnadsinventarier

Hyresgästanpassningar

*Antal år:*

100 år

20 år

Kontraktstidens längd

## Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde.

## Leasing

Bolaget utgör leasegivare för hyresavtal avseende av bolaget ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Bolaget innehar inga leasingavtal där bolaget utgör leasetagare.

## Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

**Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

**Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

**Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Redovisat koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

**Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st.

**Balanserat resultat**

Balanserat resultat är ackumulerade vinster och förluster som generats i bolaget med tillägg för avsättningar till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

**Not 5 Intäkternas fördelning**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	46 209	44 517
Summa	<u>46 209</u>	<u>44 517</u>

**Not 6 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förfaller till betalning inom ett år	47 602	42 941
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	190 406	171 764
Förfaller till betalning senare än fem år	135 492	165 167
	<u>373 500</u>	<u>379 872</u>

**Not 7 Direkta fastighetskostnader**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Drift	2 004	2 581
Underhåll	201	53
Fastighetsskatt	3 268	2 750
Summa	<u>5 473</u>	<u>5 384</u>

**Not 8 Ersättning till revisorerna**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Ernst &amp; Young AB</u>		
Revisionsuppdraget	68	64
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	55	-
Skatterådgivning	19	19
	—	—
Summa	<u>142</u>	<u>83</u>

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

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter, övriga	107	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	13
Övriga finansiella intäkter	36 274	2 860
	—	—
Summa	<u>36 381</u>	<u>2 873</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, koncernföretag	23 468	2 126
Räntekostnader, övriga	10 254	8 268
Övriga finansiella kostnader	-	6 834
Avskrivning finansieringskostnader	843	211
	—	—
Summa	<u>34 565</u>	<u>17 439</u>

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-13 512	-11 621
Lämnade koncernbidrag	-2 155	-
Förändring av periodiseringsfond	-	8 458
Summa	<u>-15 667</u>	<u>-3 163</u>

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
Aktuell skatt	-	-2 016
Förändring uppskjuten skatt, temporära skillnader	-188	307
Förändring uppskjuten skatt, underskottsavdrag	316	-316
Förändring uppskjuten skatt, derivat	7 472	-
Skatt på grund av ändrad taxering	-221	-
Skatt på årets resultat	<u>7 379</u>	<u>-2 025</u>
Redovisat resultat före skatt	14 078	10 301
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	-2 900	-2 122
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	2 629	141
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-	-816
Skatteeffekt av omvärdering derivat	7 472	-34
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	95	-
Skatteeffekt av periodiseringsfond	-4	-
Övriga skattemässiga justeringar, uppskjuten skatt	87	806
Redovisad skattekostnad	<u>7 379</u>	<u>-2 025</u>

2023052302305

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Väsentliga temporära skillnader</b>		
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Aktiverade underskottsavdrag	316	-
Derivat	7 438	-
	<u>7 754</u>	<u>-</u>
<b>Summa</b>		
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Materiella anläggningstillgångar	-1 459	-1 271
Derivat	-	-34
	<u>-1 459</u>	<u>-1 305</u>
<b>Summa</b>		

**Not 13 Byggnader och mark**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	579 186	577 908
Inköp	-	1 278
Anskaffningar genom fusion	211 582	-
	<u>790 768</u>	<u>579 186</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 723	-15 672
Genom fusion	-424	-
Årets avskrivningar	-7 752	-6 051
	<u>-29 899</u>	<u>-21 723</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Utgående restvärde enligt plan	<u>760 869</u>	<u>557 463</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	642 307	481 217
Bokfört värde mark i Sverige	118 562	76 246

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	101 069	101 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 069	101 069
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 267	-20 214
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-5 054	-5 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 321	-25 267
Utgående restvärde enligt plan	<u>70 748</u>	<u>75 802</u>

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående nedlagda kostnader	-	109
Under året genomförda omfördelningar	-	-109
Utgående nedlagda kostnader	<u>0</u>	<u>0</u>

**Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten för Niam Core-Plus II Sörred AB uppgår till 816 (834) mkr. Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värdehierarkin, vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbara indata.

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

Värderingsmetoden följer de internationellt vedertagna inom RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för de individuella värderingarna har s.k. kassaflödeskalkyler använts. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisade driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Detta genom en simulering av en försäljning som enstaka objekt. I kalkylerna nuvärdesberäknas bedömda framtida driftnetton och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

*Värderingsantaganden*

Värdetidpunkt	31 dec 2022
Inflationsantagande 2023, %	4,0
Inflationsantagande 2024-2032, %	2,0
Kalkylperiod, år	10
Direktavkastning, %	5,25
Kalkylränta, kassaflöde, %	5,50
Kalkylränta, restvärde, %	7,45

*Hysesantagande*

Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra.

*Drifts- och underhållskostnader*

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

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga poster	164	424
	<u>164</u>	<u>424</u>

**Not 17 Finansiell riskhantering**

Niam Core-Plus II Sörred AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Newsec Property Asset Management AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

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

2023052302508

<u>31 december 2021</u>	<u>Låne- och Hyresfordringar</u>	<u>Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Hyresfordringar/kundfordringar	-	-	-
Övriga fordringar	1 004	-	1 004
Likvida medel	4 593	-	4 593
<b>Summa</b>	<b>5 597</b>	<b>0</b>	<b>5 597</b>

<u>31 december 2021</u>	<u>Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.</u>	<u>Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Upplåning	548 931	166	549 097
Leverantörsskulder och andra skulder	7 846	-	7 846
<b>Summa</b>	<b>556 777</b>	<b>166</b>	<b>556 943</b>

<u>31 december 2022</u>	<u>Låne- och Hyresfordringar</u>	<u>Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Hyresfordringar/kundfordringar	-	-	-
Övriga fordringar	2 861	-	2 861
Likvida medel	2 681	-	2 681
<b>Summa</b>	<b>5 542</b>	<b>0</b>	<b>5 542</b>

<u>31 december 2022</u>	<u>Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.</u>	<u>Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Upplåning	760 963	-36 109	724 854
Leverantörsskulder och andra skulder	18 385	-	18 385
<b>Summa</b>	<b>779 348</b>	<b>-36 109</b>	<b>743 239</b>

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk, risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk, risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk, risken att motparten inte kan fullgöra sina åtaganden

Niam Core-Plus II Sörred AB finansieras av koncerninterna lån, externa lån samt eget kapital. Det externa lånet löper med rörlig ränta.

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

### Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för den koncern som Niam Core-Plus II Sörred 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 Sörred AB tillhörde under räkenskapsåret är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

### Not 18 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 500 st aktier med kvotvärde 100 kr.

### Not 19 Obeskattade reserver

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	50 406	36 894
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	920	920
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	3 262	3 262
Summa	<u>54 588</u>	<u>41 076</u>

**Not 20 Räntebärande lån**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	435 000	435 000
Skulder till koncernföretag	329 122	117 933
Finansieringskostnader*	-3 160	-4 002
Summa	<u>760 962</u>	<u>548 931</u>

\*Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Niam Core-Plus II Sörred AB finansieras delvis av externa lån. Räntekostnader som påförs kvartalsvis baseras på stibor, ränteswap och marginal. Bolaget har för sin externa upplåning för bolaget en ställd säkerhet uppgående till 435 000 tkr i form av pantbrev. De säkerheter som ställts för lånen är bolagets byggnader och mark.

**Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:**

Senare än 5 år	<u>764 122</u>	<u>552 933</u>
----------------	----------------	----------------

**Lånekoventioner**

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

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyresintäkter	344	-
Upplupna räntekostnader	2 173	2 514
Övriga poster	126	132
Summa	<u>2 643</u>	<u>2 646</u>

**Not 22 Derivat**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Vid årets början	-166	-
Värdeförändring	<u>36 274</u>	<u>-166</u>
Summa	<u>36 108</u>	<u>-166</u>

	Nominellt <u>belopp</u>	Redovisat <u>belopp</u>	Förfallodag <u>2026-09-28</u>
Ränteswap	380 000	36 108	

Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under finansiella intäkter och kostnader.

**Not 23 Transaktioner med närstående**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
De transaktioner med närstående som förekommit är främst finansiella tjänster i form av aktieägarlån, tillskott och koncernbidrag samt räntor som förmedlats från närstående till bolaget.		
<b>Under året erhållna aktieägartillskott</b>		
Erhållet från tidigare ägarbolag	-	<u>5 000</u>
Summa	<u>0</u>	<u>5 000</u>
<b>Lån från närstående</b>		
Ingående balans, lån till tidigare ägarbolag	-	-
Lån från Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l:	117 933	-
Erhållna lån	-	125 933
Övertagna lån genom fusion	223 189	-
Amortering	<u>-12 000</u>	<u>-8 000</u>
Utgående balans	<u>329 122</u>	<u>117 933</u>

Lånet från Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l har ingen fastställd återbetalningsplan.

2023052302312

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Övriga skulder och fordringar koncernföretag</b>		
<b>Kortfristiga skulder koncernföretag</b>		
Niam C-P II Luxembourg S.à.r.l	11 718	-
Niam C-P II Holding AB	1 703	-
Niam C-P II Service AB	87	-
Niam C-P II Huddinge Holding AB	48	-
Niam C-P II Aviabulevardi I AB	43	-
Niam C-P II Aviabulevardi II AB	44	-
Niam C-P II Denmark Holding AB	44	-
Niam C-P II Denmark Holding 2 AB	42	-
Niam C-P II Bernstorp Holding 1 AB	<u>144</u>	<u>-</u>
Utgående balans	<u>13 873</u>	<u>-</u>

Under 2022 har bolaget köpt tjänster från Newsec Property Asset Management AB för 814 (244) tkr.

#### Not 24 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning Sörred 7:31	435 000	435 000
Summa ställda säkerheter	<u>435 000</u>	<u>435 000</u>

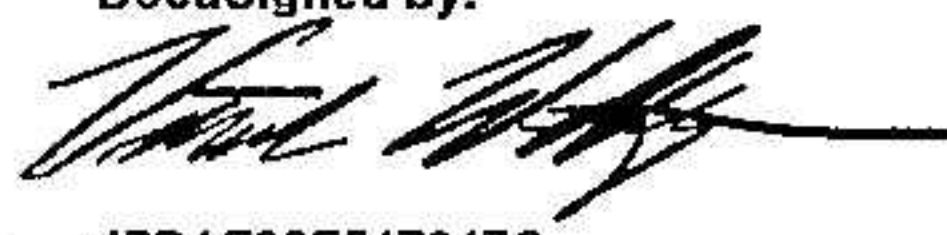
#### Not 25 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.


**Not 26      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

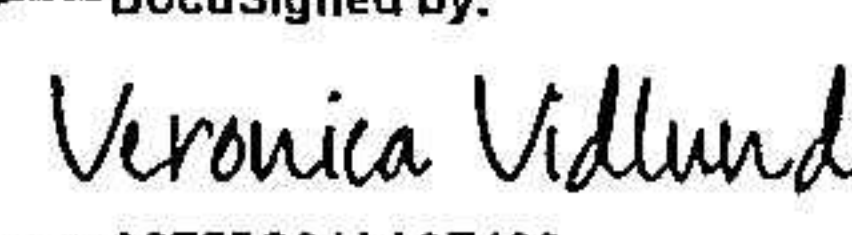
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:  
  
47DAF29F547047C...

Victor Wettergren  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
  
0C13E1B1871C462...

Marie Mattiasson  
Ledamot

DocuSigned by:  
  
A8755C04AA9E488...

Veronica Vidlund  
Ledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
  
A7F36D79583843D...

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2025052502913



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Core-Plus II Sörred AB, org.nr 559103-3732

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam Core-Plus II Sörred ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam Core-Plus II Sörred AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam Core-Plus II Sörred 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

DocuSigned by:  
Fredric Hävrén  
A7F36D79583843D...

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2023052502515

2023052302316

**Certificate Of Completion**

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

**Record Tracking**

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

**Signer Events**

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

**Signature**

**Completed**  
Using IP Address: 83.140.26.192

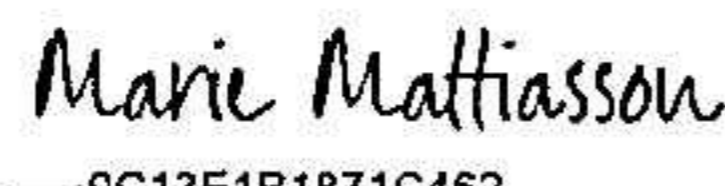
**Timestamp**

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

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

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

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

DocuSigned by:  
  
0C13E1B1871C462...

Sent: 4/27/2023 2:54:42 PM  
Viewed: 4/27/2023 2:57:02 PM  
Signed: 4/27/2023 2:57:23 PM

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


**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 97520fa9-204f-5979-905c-b0c20d7f5101  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/27/2023 2:56:45 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:  
  
A8755C04AA9E488...

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

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

**Authentication Details**



2023052302318

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	4/27/2023 10:03:16 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/27/2023 7:59:34 PM
Signing Complete	Security Checked	4/27/2023 7:59:55 PM
Completed	Security Checked	4/27/2023 7:59:55 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

2023052302519

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

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

### **Getting paper copies**

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

### **Withdrawing your consent**

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

### **Consequences of changing your mind**

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

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

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

**How to contact Niam AB:**

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

To contact us by email send messages to: [madeleine.saverus.haggqvist@niam.com](mailto:madeleine.saverus.haggqvist@niam.com)

**To advise Niam AB of your new email address**

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

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

**To request paper copies from Niam AB**

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

**To withdraw your consent with Niam AB**

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

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

### **Required hardware and software**

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

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

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

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

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