

Årsredovisning för
Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB
556829-3145

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-18
Underskrifter	19

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023- *04-27*. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023- *06-27*


Erik Rydström

Årsredovisning för
Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB

556829-3145

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-18
Underskrifter	19

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB, 556829-3145, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VII Stationsfastigheter AB, org nr 559301-6917. Båda bolagen har säte i Stockholm.

Niam VII Stationsfastigheter AB ingår i en koncern där Niam Nordic VII KB upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Söderbymalm 3:380.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB 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.

Finansiering

Finansieringen sker genom intern- och externbelåning.

Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på befintlig fastighet och uppgår till 11 262 tkr (2 794 tkr).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 19.

Förväntad framtida utveckling

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.

Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB
556829-3145

2(19)

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	<i>Belopp i Tkr</i>				
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	73 566	80 836	83 950	90 628	95 259
Resultat efter finansiella poster	-41 695	-30 548	-35 803	-19 676	-10 468
Balansomslutning	723 805	737 890	717 492	686 326	719 125
Soliditet %	6,40	10,6	1,04	1,10	1,01

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 46 604 976, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	78 234 485
Årets resultat	-31 629 509
	<u>46 604 976</u>
Balanseras i ny räkning	46 604 976
Summa	46 604 976

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2023062915085

Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB
556829-3145

3(19)

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	4	73 565 565	80 836 477
Övriga rörelseintäkter		565 813	365 241
		<u>74 131 378</u>	<u>81 201 718</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-34 452 574	-33 443 804
Administrationskostnader	5	-17 591 445	-13 832 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11	-28 055 890	-34 554 948
Rörelseresultat		<u>-5 968 531</u>	<u>-629 062</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 125	19 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-35 732 603	-29 938 640
Resultat efter finansiella poster		<u>-41 695 009</u>	<u>-30 547 923</u>
Bokslutsdispositioner	8	9 858 948	9 088 421
Resultat före skatt		<u>-31 836 061</u>	<u>-21 459 502</u>
Skatt på årets resultat	9	206 552	-431 448
Årets resultat		<u>-31 629 509</u>	<u>-21 890 950</u>

2023062915086

Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB
556829-3145

4(19)

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	581 436 159	592 127 790
Byggnads- o markinventarier	11	80 428 464	94 763 318
Pågående arbeten			
avseende materiella anläggningstillgångar	12	14 079 754	5 847 046
		<u>675 944 377</u>	<u>692 738 154</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		724 402	517 850
		<u>724 402</u>	<u>517 850</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>676 668 779</u>	<u>693 256 004</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	7 965 455	6 065 790
Fordringar hos koncernföretag		9 858 948	-
Aktuell skattefordran		775 127	-
Övriga fordringar		4 060 423	3 108 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 167 340	6 210 046
		<u>28 827 293</u>	<u>15 384 758</u>
Kassa och bank		18 308 477	29 249 315
Summa omsättningstillgångar		<u>47 135 770</u>	<u>44 634 073</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>723 804 549</u>	<u>737 890 077</u>

2023062915087

Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB
556829-3145

5(19)

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		78 234 485	100 125 435
Årets resultat		-31 629 509	-21 890 950
		<u>46 604 976</u>	<u>78 234 485</u>
Summa eget kapital		<u>46 654 976</u>	<u>78 284 485</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	433 849 887	440 787 675
Skulder till koncernföretag	16	174 250 928	174 250 928
		<u>608 100 815</u>	<u>615 038 603</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	8 588 486	6 870 789
Leverantörsskulder		6 912 848	1 606 295
Skulder till koncernföretag		33 902 357	13 219 230
Skatteskulder		-	37 502
Övriga kortfristiga skulder		4 363 763	7 678 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	15 281 304	15 154 808
		<u>69 048 758</u>	<u>44 566 989</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>723 804 549</u>	<u>737 890 077</u>

2023062915088

Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital 2021-01-01	50 000	40 471 726	-40 290 791	230 935
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-40 290 791	40 290 791	
Årets resultat			-21 890 950	-21 890 950
Aktieägartillskott		6 000 000		6 000 000
Fusionsresultat		93 944 500		93 944 500
Utgående eget kapital 2021-12-31	50 000	100 125 435	-21 890 950	78 284 485
Ingående eget kapital 2022-01-01	50 000	100 125 435	-21 890 950	78 284 485
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-21 890 949	21 890 950	
Årets resultat			-31 629 509	-31 629 509
Utgående eget kapital 2022-12-31	50 000	78 234 486	-31 629 509	46 654 976

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5 968 531	-629 062
Avskrivningar och nedskrivningar		28 055 890	34 554 947
Erlagd ränta		-35 732 603	-29 938 640
Erhållen ränta		6 125	19 779
Betald skatt		-812 629	-821 540
		<u>-14 451 748</u>	<u>3 185 484</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-14 451 748	3 185 484
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av hyres- o kundfordringar		-1 899 665	-1 284 574
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-908 794	159 508 764
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		5 306 553	-5 218 971
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		17 495 020	-193 821 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 541 366	-37 631 226
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-11 262 113	-106 502 431
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 262 113	-106 502 431
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		-	6 000 000
Upptagna lån		-	625 344 786
Amortering av skuld		-5 220 091	-474 049 035
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 220 091	157 295 751
Årets kassaflöde		-10 940 838	13 162 094
Likvida medel vid årets början		<u>29 249 315</u>	<u>16 087 221</u>
Likvida medel vid årets slut		18 308 477	29 249 315

Noter

Not 1 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

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

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga år i de finansiella rapporterna om inget annat anges.

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

Nya och ändrade standarder och tolkningar samt ändringar i RFR 2 2022

De nya ändrade IFRS standarder som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2022 har inte medfört någon väsentlig skillnad för bolaget jämfört med nuvarande redovisningsprinciper.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

Hysesintäkter

Företagets hyresintäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Dessa intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal. Det har ej heller några leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

IFRS 16 Leasingavtal

Bolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB
556829-3145

9(19)

Aktuell skatt

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

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar och skulder

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång och övriga kostnader periodiseras över lånets löptid.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter
Hyresgästpassningar

50 år
Kontraktperioden

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när de avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen i den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

2023062915092

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnads- och markinventarier

5 till 30år

Nedskrivningar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Värdering av finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella tillgångar till anskaffningsvärde. Efter första redovisningstillfället värderas finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets principen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Bedömning görs vid varje balansdag om det finns någon indikation på att de finansiella anläggningstillgångarna har minskat i värde. Bedömningar sker individuellt för varje finansiellt instrument.

Värdering av finansiella skulder

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till anskaffningsvärde. Andra låneutgifter än ränta redovisas som en korrigerande av lånets anskaffningsvärde och periodiseras som en del i lånets räntekostnader enligt effektivräntemetoden. Efter första redovisningstillfället värderas kortfristiga skulder till anskaffningsvärdet och långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas i finansnetto.

Negativ marknadsvärde och ränteswap skuldförs som övrig långfristig skuld.

Fordringar

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

Likvida medel

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

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen tillsammans med tillhörande skatteeffekt.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Operationella leasingåtaganden

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis i Tkr.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	62 960	63 182
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	114 286	106 254
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	469	1 531
Framtida leasingutgifter	177 715	170 967

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-132 807	-121 900
Summa	-132 807	-121 900

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	6 125	19 779
Summa	6 125	19 779

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, bank	-12 681 625	-9 892 419
Räntekostnader koncernföretag	-21 256 925	-18 847 217
Övriga räntekostnader	-1 794 053	-1 199 004
Summa	-35 732 603	-29 938 640

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncernbidrag	9 858 948	-
Förändring av överavskrivningar	-	9 088 421
Summa	9 858 948	9 088 421

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	206 552	-431 448
	206 552	-431 448

Avstämning årets skattekostnad

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	-31 836 061	-21 459 502
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	6 558 229	4 420 657
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-5 391 718	-3 900 746
Ej skattepliktiga intäkter	188	-
Skatteeffekt ränteavdragsbegräsning	-	-686 045
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-592 183	326 004
Skatteeffekt skattemässiga underskott	-574 516	-159 870
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatteskuld	206 552	-431 448
Redovisad skatt	206 552	-431 448

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	678 314 430	472 047 390
-Omklassificering från pågående projekt	-	8 614 324
-Omklassificering från bygg- o markinventarier	1 062 738	-
-Investeringar	116 951	-
-Fusion övervärde	-	197 652 716
Vid årets slut	679 494 119	678 314 430
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-86 186 640	-77 421 802
-Årets avskrivning	-11 871 320	-8 764 838
Vid årets slut	-98 057 960	-86 186 640
Redovisat värde vid årets slut	581 436 159	592 127 790

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 720 Mkr (749 Mkr). Värdering utförs årligen av

externa oberoende värderingsföretag per balansdagen. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

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

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

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

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

Följande värderingsantaganden har använts, direktavkastningskrav 7,5%, kalkylränta 9,9% och vakansgrad 13,5%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

Not 11 Byggnads- och markinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	272 019 022	248 539 448
-Omklassificering till förvaltningsfastighet	-1 062 738	-
-Omklassificering från pågående projekt	1 986 384	23 479 574
-Investeringar	926 070	-
	<u>273 868 738</u>	<u>272 019 022</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-177 255 704	-151 465 595
-Årets avskrivning	-16 184 570	-25 790 109
	<u>-193 440 274</u>	<u>-177 255 704</u>
Redovisat värde vid årets slut	80 428 464	94 763 318

Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	5 847 046	35 146 729
Omklassificering	-1 986 384	-32 093 898
Investeringar	10 219 092	2 794 215
Redovisat värde vid årets slut	14 079 754	5 847 046

Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB
556829-3145

14(19)

Not 13 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	30 066 862	25 712 279
Årets reserv för osäkra fordringar	-22 101 407	-19 646 489
Summa	7 965 455	6 065 790

	Förfallna fordringar	Förfallna avsättningar gjorda	Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda
<i>Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i>			

2022-12-31

Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	443 117	-	443 117
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	408 653	-	408 653
Förfallna sedan 91-180 dagar	605 720	-186 030	419 690
Förfallna sedan mer än 181 dagar	27 761 555	-21 915 377	5 846 178
Summa förfallna fordringar	29 219 045	-22 101 407	7 117 638
Ej förfallna fordringar	847 817	-	847 817
Summa	30 066 862	-22 101 407	7 965 455

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	4 256 113	4 353 115
Övriga förutbetalda kostnader	1 911 227	1 856 931
Summa	6 167 340	6 210 046

Not 15 Aktiekapital

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	500 st	500 st
Emitterade och betalda:		
Vid årets början (kvotvärde 100 SEK)	50 000	50 000
Vid årets slut	50 000	50 000

2023062915097

Not 16 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån. Skulden löper tills vidare och förfaller på anfordran.

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	8 588 486	6 870 789
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	433 849 887	440 787 675
Skulder till koncernföretag	174 250 928	174 250 927
Summa långfristiga skulder	616 689 301	621 909 391

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7 756 691	10 786 614
Upplupna driftskostnader	3 997 455	951 530
Övriga upplupna kostnader	3 527 158	3 416 664
Summa	15 281 304	15 154 808

Not 18 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent (20,6%). Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i betydligt lägre skatt.

Hantering av osäkra fordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under omsättning.

Bedömning vid tillämpning av redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar bolagets redovisningsprinciper görs olika bedömningar förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge betydande inverkan på det belopp som bolaget redovisar i de finansiella rapporterna.

Not 19 Finansiell riskhantering**Finansiell riskhantering**

Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyres- o kundfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

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

	<i>Bokfört värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
2022-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyres- och kundfordringar	7 965 455	7 965 455
Övriga kortfristiga fordringar	4 060 423	4 060 423
Kassa och bank	18 308 477	18 308 477
Fordringar hos koncernföretag	9 858 948	9 858 948
Summa	40 193 303	40 193 303
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-621 997 316	-621 997 316
Skulder till koncernföretag	-33 902 357	-33 902 357
Leverantörsskulder	-6 912 848	-6 912 848
Summa	-662 812 521	-662 812 521
2021-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyres- och kundfordringar	6 065 790	6 065 790
Övriga kortfristiga fordringar	3 108 922	3 108 922
Kassa och bank	29 249 315	29 249 315
Summa	38 424 027	38 424 027
Skulder i balansräkningen		
Upplåning	-628 868 105	-628 868 105
Skulder till koncernföretag	-13 219 230	-13 219 230
Leverantörsskulder	-1 606 294	-1 606 294
Summa	-643 693 629	-643 693 629

Värdering till verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, så som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

Skulder till kreditinstitut

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida

kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Räntebärande skulder återfinns i nivå 3 i värderinghierarkin.

Derivatinstrument

Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor.

Ränterisk

Fluktuationer i marknadsräntorna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Företaget använder ränteswappar i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att kunna påverka låneportföljens bindningstid.

Den räntebärande nettoskuldspositionen som löper med rörlig ränta, inbegriper kassa och banktillgodohavanden uppgick till 429 437 912 kr (425 367 862 kr).

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk kan hanteras med förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB. Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 13.

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

Tabellen nedan visar avtalade återstående kontraktensliga löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna. Skulderna inkluderas i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

2022-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
Finansiella skulder				
Räntebärande skulder	621 997 316	8 588 486	34 353 944	579 054 886
Leverantörsskulder	6 912 848	6 912 848		

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

Riskhantering av eget kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen som aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier och sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Summa eget kapital	46 654 976	78 284 486

Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB
556829-3145

18(19)

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	458 052 571	458 052 571
Summa ställda säkerheter	458 052 571	458 052 571

Not 21 Transaktioner med närstående

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp	2 808 752	2 803 423

Inköp från koncernföretag avser managementkostnader fakturerade av moderbolaget.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

2023062915101

Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB
556829-3145

19(19)

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

42E92A97BF4A45F
Erik Rydström
Ordförande

DocuSigned by:

9CD2E5CAD2BA4A3
Pernilla Haag Arvidsson
Styrelseledamot

DocuSigned by:

0C6985D474CB490
Fredrik Pappila
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023062915102



Building a better
working world

2023062915103

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB, org.nr 556829-3145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Stationsfastigheter Haninge 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 VII Stationsfastigheter Haninge 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 VII Stationsfastigheter Haninge AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam VII Stationsfastigheter Haninge 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Stationsfastigheter Haninge AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Fredric Hävrén
A7F36D79583843D
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023062915104

2023062915105

Certificate Of Completion

Envelope Id: BB904354A93A4A7BABA2E697088F83F0 Status: Completed
 Subject: Complete with DocuSign: Niam VII Stationsfastigheter AB ÅR 2022.pdf, 22 RB Niam VII Stationsfas...
 Source Envelope:
 Document Pages: 142 Signatures: 35 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 6 Initials: 0 Kerstin Widell
 AutoNav: Enabled Stureplan 3, Box 7693
 Envelopeld Stamping: Enabled Stockholm, Stockholm 103 95
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna kerstin.widell@niam.com
IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original Holder: Kerstin Widell Location: DocuSign
 4/27/2023 11:24:15 AM kerstin.widell@niam.com

Signer Events

Elsa Henrysson
 Elsa.Henrysson@se.ey.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Completed

Using IP Address: 83.140.26.192

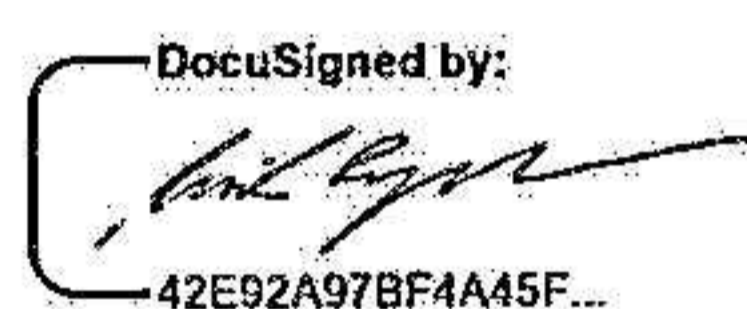
Timestamp

Sent: 4/27/2023 2:05:41 PM
 Viewed: 4/27/2023 3:54:28 PM
 Signed: 4/27/2023 4:13:52 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/27/2023 3:54:28 PM
 ID: d8ad52f4-417e-478e-bd24-e6f3a0065a22

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



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
 Using IP Address: 95.202.189.0

Sent: 4/27/2023 4:13:57 PM
 Viewed: 4/27/2023 5:38:56 PM
 Signed: 4/27/2023 5:39:14 PM

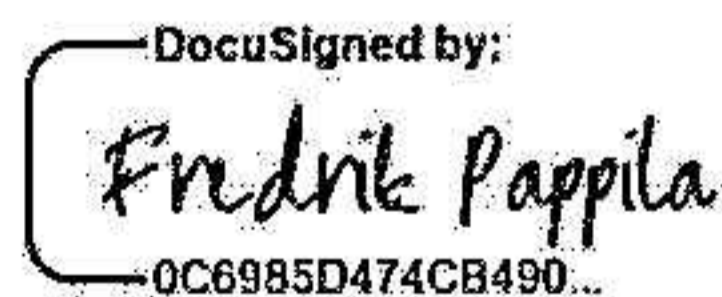
Authentication Details

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: 7a03f549-8446-5623-af9d-fec1e94b66a2
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/27/2023 5:38:40 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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



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

Sent: 4/27/2023 4:13:58 PM
 Viewed: 4/27/2023 4:19:20 PM
 Signed: 4/27/2023 4:19:36 PM

Authentication Details

2023062915106

Signer Events

Signature

Timestamp

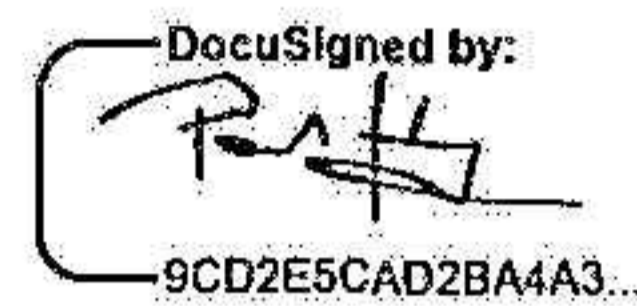
Identity Verification Details:

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: bfa09d63-a96e-5c83-a6cf-8eea9bdac63c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 4:19:05 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/11/2020 10:34:36 AM
ID: 04c16bb4-ee7-40ce-80f2-d91d48e0f139

Pernilla Haag Arvidsson
pernilla.haag@niam.com
Senior Controller
Niam AB



Sent: 4/27/2023 4:13:56 PM
Viewed: 4/27/2023 4:15:50 PM
Signed: 4/27/2023 4:16:14 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 217.151.193.46

Authentication Details

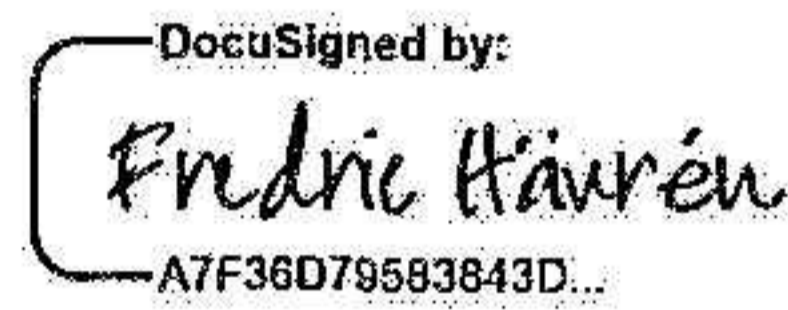
Identity Verification Details:

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: ca80c152-444f-53c9-b358-38d6c3a475af
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 4:15:33 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Fredric Hävrén
fredric.havren@se.ey.com



Sent: 4/27/2023 5:39:19 PM
Viewed: 4/27/2023 8:03:53 PM
Signed: 4/27/2023 8:04:18 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 94.255.240.75

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: 44b87261-b875-5485-995b-27420eb64436
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 8:03:35 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

2023062915107

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 2:05:41 PM

Certified Delivered

Security Checked

4/27/2023 8:03:53 PM

Signing Complete

Security Checked

4/27/2023 8:04:18 PM

Completed

Security Checked

4/27/2023 8:04:18 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure