

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 10 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 12 juni 2024



Erik Rydström

202407043989

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB

556882-1036

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

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

ÅRSREDOVISNING FÖR GJUTMÄSTAREN 5 I ULVSUNDA AB

Styrelsen för Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Gjutmästaren 5 i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 14 300 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	8 451	8 111	6 062	4 196
Driftnetto	5 134	4 490	3 726	1 889
Resultat efter finansiella poster	-3 405	-2 685	-3 193	-3 316
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	55 182	44 102	39 946	31 645
Balansomslutning	160 502	156 352	148 229	140 233

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	58 351 943
årets förlust	<u>-3 220 414</u>
	<u>55 131 529</u>

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

<u>55 131 529</u>
<u>55 131 529</u>

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

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4	8 451	8 111
Fastighetskostnader	5	-3 317	-3 621
Driftnetto		5 134	4 490
Avskrivningar	6	-3 729	-2 862
Rörelseresultat		1 405	1 628
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	937	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 747	-4 364
Summa finansiella poster		-4 810	-4 313
Resultat efter finansiella poster		-3 405	-2 685
Bokslutsdispositioner	9	300	3 625
Resultat före skatt		-3 105	940
Skatt på årets resultat	10, 11	-115	-284
ÅRETS RESULTAT		-3 220	656

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-3 220	656
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-3 220	656

20240704-99849

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	12	124 525	128 255
-------------------------	----	---------	---------

Pågående nyanläggningar	13	891	302
-------------------------	----	-----	-----

Summa materiella anläggningstillgångar		125 416	128 557
---	--	----------------	----------------

Finansiella anläggningstillgångar

Aktiverade lånekostnader	14	-	347
--------------------------	----	---	-----

Aktiverade räntesäkringsinstrument	15	-	9
------------------------------------	----	---	---

Summa finansiella anläggningstillgångar		0	356
--	--	----------	------------

Summa anläggningstillgångar		125 416	128 913
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 378	173
----------------	--	-------	-----

Fordringar hos koncernföretag		20 235	19 934
-------------------------------	--	--------	--------

Aktuella skattefordringar		547	548
---------------------------	--	-----	-----

Övriga fordringar		1 642	1
-------------------	--	-------	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	100	734
--	----	-----	-----

Summa kortfristiga fordringar		23 902	21 390
--------------------------------------	--	---------------	---------------

Kassa och bank		11 184	6 049
-----------------------	--	---------------	--------------

Summa omsättningstillgångar		35 086	27 439
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		160 502	156 352
-------------------------	--	----------------	----------------

202307090909

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

2022-12-31

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

58 352

43 396

Årets resultat

-3 220

656

Summa fritt eget kapital

55 132

44 052

Summa eget kapital

55 182

44 102

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

17, 18

1 116

1 002

Övriga avsättningar

19

383

383

Summa avsättningar

1 499

1 385

Långfristiga skulder

20

Skulder till kreditinstitut

55 000

-

Övriga långfristiga skulder

40 000

40 000

Summa långfristiga skulder

95 000

40 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

250

222

Skulder till koncernföretag

4 523

4 375

Övriga skulder

21

184

65 034

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

3 864

1 234

Summa kortfristiga skulder

8 821

70 865

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

160 502

156 352

2024070639844

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB

556882-1036

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-	39 896	39 946
Erhållet aktieägartillskott			3 500	3 500
Årets resultat			656	656
Övrigt totalresultat			0	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	44 052	44 102
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	-	44 052	44 102
Erhållet aktieägartillskott			14 300	14 300
Övrigt totalresultat			0	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	55 132	55 182

556882-1036

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

NOTER

Not 1 Allmän information

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB, org nr 556882-1036, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Gjutmästaren Holding i Ulvsunda AB, org nr 559250-6496, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den minsta koncernen som Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Niam Nordic VII AB, org nr 559396-7440, med säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

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

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

Personal

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

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB

556882-1036

Skatter

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

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader 50 år

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

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB

556882-1036

Nedskrivningar

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

Kundfordringar

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Eget kapital*Aktiekapital*

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

Reservfond

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

Balanserat resultat

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

Avsättningar

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

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB

556882-1036

2024070139950

Andra finansiella skulder

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Tilläggsköpeskilling

Enligt aktieöverlåtelseavtalet kan det utgå en tilläggsköpeskilling till Säljaren. Tilläggsköpeskillingen är villkorad av att en detaljplan kommer till stånd och vinner laga kraft. I och med den osäkerhet som finns i detta förfarande har Bolaget valt att ej redovisa någon tilläggsköpeskilling förrän dessa villkor är uppfyllda.

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB

556882-1036

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

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

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	3 178	3 260
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	-	416
Summa	3 178	3 676

Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-2 792	-3 203
Fastighetsskatt	-256	-256
Administrationskostnader	-269	-162
Summa	-3 317	-3 621

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-3 729	-2 862
Summa	-3 729	-2 862

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB

556882-1036

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	937	51
Summa	937	51

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-	-
Räntekostnader, övriga	-5 391	-3 625
Avskrivningar aktiverade lånekostnader	-347	-721
Avskrivningar aktiverade räntesäkringsinstrument	-9	-18
Summa	-5 747	-4 364

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	300	7 125
Lämnade koncernbidrag	-	-3 500
Summa	300	3 625

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-115	-284
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-
Summa	-115	-284

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-3 105		940
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	640	20,6%	-194
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-5,1%	-158	51,7%	-486
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%		-72,3%	680
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-19,2%	-597	30,2%	284
Redovisad effektiv skatt	-3,7%	-115	30,2%	-284

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	135 953	134 480
Aktiveringar	-	1 473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 953	135 953
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 698	-4 836
Årets avskrivningar enligt plan	-3 730	-2 862
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 428	-7 698
Utgående redovisat värde	124 525	128 255

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 138 653 tkr (118 845). Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

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

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

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Forts. Not 12 Förvaltningsfastigheter

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2023
Inflationsantagande (%)	2,00
Kalkylperiod, år	10
Direktavkastning (%)	5,85
Kalkylränta (%)	7,85
Långsiktig vakans (%)	5,62

Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra och uthyrningstakt.

Hyresantagande

Drift- och underhållskostnader Anpassat utifrån utfall för fastigheten och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt.

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

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	302	150
Aktiveringar	-	-1 473
Investeringar	589	1 625
Utgående redovisat värde	891	302

Not 14 Aktiverade lånekostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 942	1 942
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 942	1 942
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 595	-874
Årets avskrivningar enligt plan	-347	-721
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 942	-1 595
Utgående redovisat värde	0	347

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Not 15 Aktiverade räntesäkringsinstrument

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	55	55
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55	55
Ingående avskrivningar enligt plan	-46	-28
Årets avskrivningar enligt plan	-9	-18
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-55	-46
Utgående redovisat värde	0	9
Utgående redovisat värde	-46	-19

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	83	162
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	-	-
Upplupna intäkter	-	555
Övriga poster	17	17
Summa	100	734

Not 17 Uppskjuten skatt

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	1 116	1 116
Underskottsavdrag	-	-	-
Netto uppskjuten skatteskuld	0	1 116	1 116
2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	1 002	1 002
Underskottsavdrag	-	-	0
Netto uppskjuten skatteskuld	0	1 002	1 002

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Not 18 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-1 002	-115	-1 116
Summa	-1 002	-115	-1 116
2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-718	-284	-1 002
Underskottsavdrag	-	-	0
Summa	-718	-284	-1 002

Not 19 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avsättningar	383	383
Summa	383	383

Not 20 Långfristiga skulder

Räntebärande lån	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	55 000	-
Övriga långfristiga skulder	40 000	40 000
Summa	95 000	40 000

Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

I de räntebärande lånen ingår banklån mot säkerhet uppgående till 135 000 tkr (135 000). De säkerheter som bolaget ställt är pantbrev i bolagets fastighetsinnehav.

Förfallotider för långfristiga lån:	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	95 000	40 000
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	95 000	40 000

Lånekonventioner

Det förekommer lånekonventioner gällande belåningsgrad (LTV) och räntetäckningsgrad (ICR). Per årsskiftet uppfyllde bolaget alla lånekonventioner.

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder, kreditinstitut	-	55 000
Kortfristiga skulder, säljarrevers	-	10 000
Övriga poster	184	34
Summa	184	65 034

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	1 232	445
Upplupna räntekostnader	2 632	789
Summa	3 864	1 234

Not 23 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Långfristiga lån	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	40 000	105 000
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering till/från kortfristig skuld	55 000	-65 000
Summa ej kassaflödespåverkande poster	55 000	-65 000
Utgående redovisat värde långfristiga lån	95 000	40 000
Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten - total	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	40 000	105 000
Årets ej kassaflödespåverkande förändringar	55 000	-65 000
Utgående redovisat värde	95 000	40 000

Not 24 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	8 684	6 049
Övriga kortfristiga placeringar	2 500	-
Summa	11 184	6 049

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB

556882-1036

Not 25 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	135 000	135 000
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	135 000	135 000
Summa ställda säkerheter	135 000	135 000

Not 26 Finansiella instrument

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Amblin AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom lån utgörs av räntederivat. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta finansiella riskerna som företaget är utsatt för är refinansieringsrisk och ränterisk.

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

2023-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	20 235	-	20 235	20 235
Kundfordringar	1 378	-	1 378	1 378
Övriga kortfristiga fordringar	1 642	-	1 642	1 642
Likvida medel	11 184	-	11 184	11 184
Summa	34 439	0	34 439	34 439

2023-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	55 000	-	55 000	55 000
Skulder till koncernföretag	4 523	-	4 523	4 523
Övriga långfristiga skulder	40 000	-	40 000	40 000
Leverantörsskulder	250	-	250	250
Övriga kortfristiga skulder	184	-	184	184
Summa	99 957	0	99 957	99 957

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Forts.Not 26 Finansiella instrument

2022-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	19 934	-	19 934	19 934
Kundfordringar	173	-	173	173
Övriga kortfristiga fordringar	1	-	1	1
Likvida medel	6 049	-	6 049	6 049
Summa	26 157	0	26 157	26 157

2022-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	0	-	0	0
Skulder till koncernföretag	4 375	-	4 375	4 375
Övriga långfristiga skulder	40 000	-	40 000	40 000
Leverantörsskulder	222	-	222	222
Övriga kortfristiga skulder	65 034	-	65 034	65 034
Summa	109 631	0	109 631	109 631

Ränterisk

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB finansieras av ett externt lån samt eget kapital. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långivarens vid varje tidpunkt genomsnittliga upplåningskostnad.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

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

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Forts. Not 26 Finansiella instrument

Likviditets och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för den koncern som Gjutmästaren 5 i Ulvsunda 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 Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB tillhör är att upprätta en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långgivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

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

Redovisat värde 2023-12-31	Förväntat kassaflöde					
	Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5 eller senare
Räntebärande skulder	55 000	-	-	-	-	55 000
Övriga långfristiga skulder	40 000	0	10 000	-	-	30 000
Leverantörsskulder	250	250	-	-	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	4 523	4 523	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	184	184	-	-	-	-
Summa	99 957	4 957	10 000	0	0	85 000

Redovisat värde 2022-12-31	Förväntat kassaflöde					
	Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5 eller senare
Räntebärande skulder	0	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	40 000	-	-	10 000	-	30 000
Leverantörsskulder	222	222	-	-	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	4 375	4 375	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	65 034	65 034	0	0	0	0
Summa	109 631	69 631	0	10 000	0	30 000

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

Not 27 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 4 % (0) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB
556882-1036

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 29 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	58 351 943
årets förlust	-3 220 414

55 131 529

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

55 131 529

55 131 529

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:



42E92A97BF4A45F...
Erik Rydström

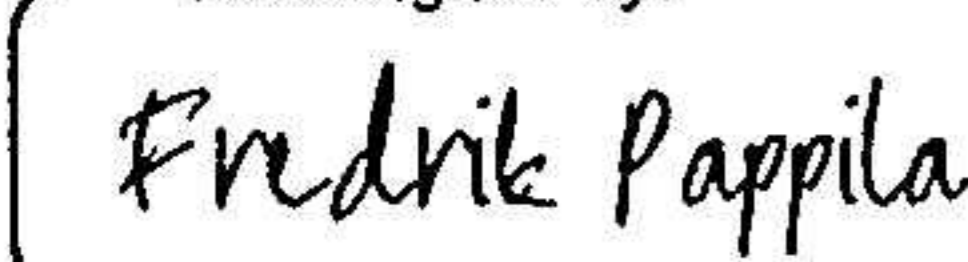
Styrelseordförande

DocuSigned by:



59BFB416724E48D...
Hans Lisserkers

DocuSigned by:

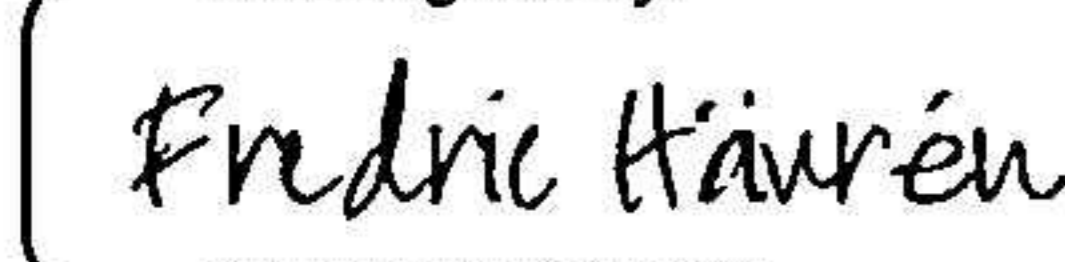


066985D474CE490...
Fredrik Pappila

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:



A7F36D79583843D...
Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023-01-01

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB, org.nr 556882-1036

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gjutmästaren 5 i Ulvsunda ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

202407043986

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 Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Gjutmästaren 5 i Ulvsunda AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Häverén

A7E36D79583843D...
Fredric Häverén

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: E4DC143F2DAE4D3AAA0D1A654006023C
Subject: ÅR Fond VII Batch 3
Source Envelope:
Document Pages: 66 Signatures: 15
Certificate Pages: 7 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelope Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Pernilla Nöjd
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
pernilla.nojd@niam.com
IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original Holder: Pernilla Nöjd
5/16/2024 8:35:36 AM pernilla.nojd@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

Ardita Rroshi
ardita.rroshi1@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature Completed

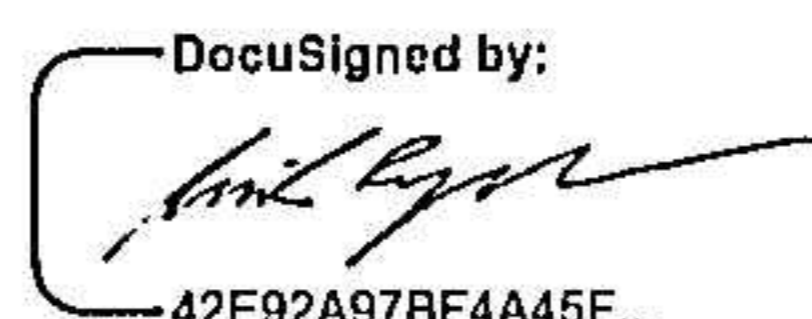
Using IP Address: 147.161.188.106

Timestamp

Sent: 5/16/2024 9:41:58 AM
Viewed: 5/16/2024 9:50:29 AM
Signed: 5/16/2024 10:07:38 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/16/2024 9:50:29 AM
ID: c4a96e88-1e57-438f-a5c3-d0d01a78efab

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



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.151.193.46

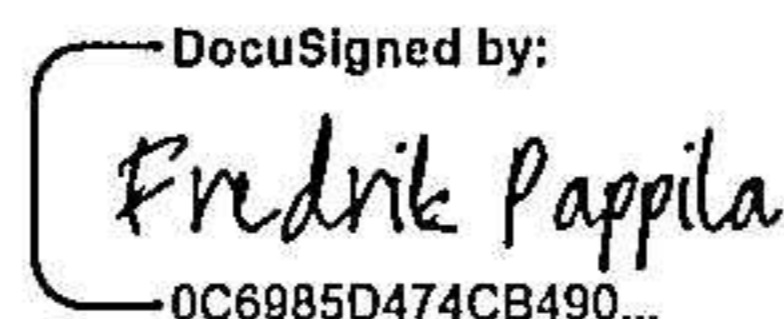
Sent: 5/16/2024 10:07:42 AM
Viewed: 5/16/2024 10:55:06 AM
Signed: 5/16/2024 10:55:18 AM

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: 31ea881f-40af-5093-915a-9bfd86804259
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2024 10:54:37 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 78.72.112.140
Signed using mobile

Sent: 5/16/2024 10:07:42 AM
Viewed: 5/16/2024 2:57:07 PM
Signed: 5/16/2024 2:57:24 PM

Authentication Details

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: 348719a0-5bdf-5a37-9044-63a629342345
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2024 2:39:52 PM

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: 348719a0-5bdf-5a37-9044-63a629342345
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2024 2:40:35 PM

Identity Verification Details:

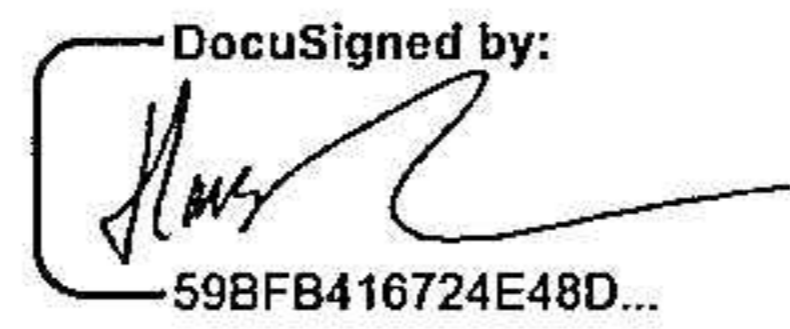
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 348719a0-5bdf-5a37-9044-63a629342345
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2024 2:56:29 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

Hans Lisserkers
hans.lisserkers@niam.com
Head of Project Development
Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.151.193.46
Signed using mobile

Sent: 5/16/2024 10:07:43 AM
Viewed: 5/16/2024 10:17:09 AM
Signed: 5/16/2024 10:17:37 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

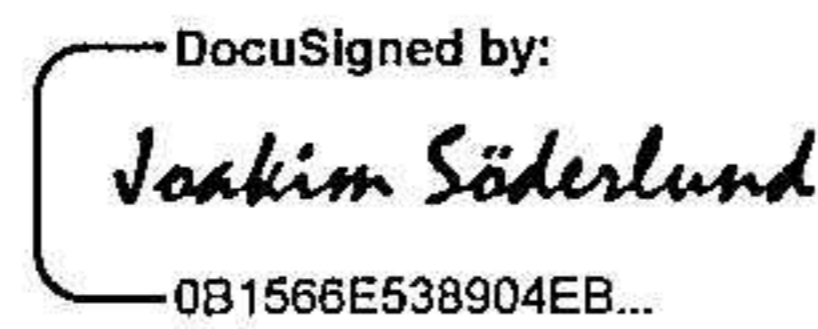
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: fe4b7802-7fa2-50b8-9b07-f8fd1123301a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/16/2024 10:16:56 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Joakim Söderlund
joakim.soderlund@niam.com
Legal Counsel & Tax Specialist
Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication
(None)



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

Sent: 5/16/2024 10:07:44 AM
Viewed: 5/16/2024 10:08:36 AM
Signed: 5/16/2024 10:09:16 AM

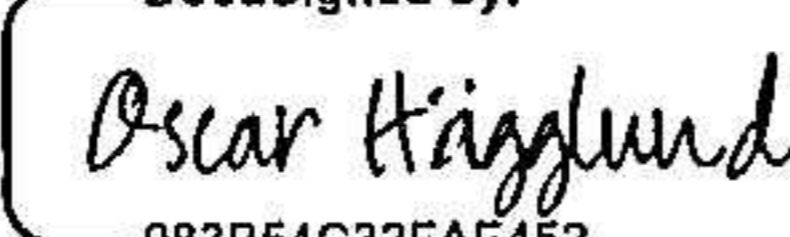
Authentication Details

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: 8a49b9aa-56fa-5425-b152-836cf1f98f7f
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 5/16/2024 10:08:25 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:

 083B54C32FAE452...

Sent: 5/16/2024 10:07:43 AM
 Viewed: 5/16/2024 10:19:16 AM
 Signed: 5/16/2024 10:20:26 AM

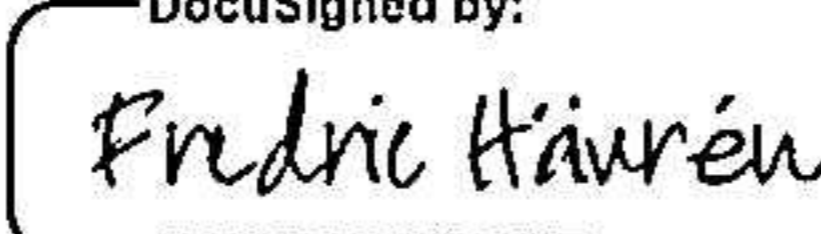
Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 217.151.193.46

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: 5c6d28cc-53e1-5ed3-afcb-9acdf596046a
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 5/16/2024 10:19:02 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/16/2024 10:19:16 AM
ID: 9f53d3a8-b537-4fe9-a340-5dcf517db79b

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

DocuSigned by:

 A7F36D79583843D...

Sent: 5/16/2024 2:57:32 PM
 Viewed: 5/16/2024 10:36:17 PM
 Signed: 5/16/2024 10:36:29 PM

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

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: 33271c7e-2e8e-5991-9b92-375d8f898145
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 5/16/2024 10:35:59 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**

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

5/16/2024 9:41:58 AM

Certified Delivered

Security Checked

5/16/2024 10:36:17 PM

Signing Complete

Security Checked

5/16/2024 10:36:29 PM

Completed

Security Checked

5/16/2024 10:36:29 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2024070133868

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact Niam AB:

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

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

To advise Niam AB of your new email address

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

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

To request paper copies from Niam AB

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

To withdraw your consent with Niam AB

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

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

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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