

Niam VII Fejan Holding AB
Org nr 559199-0980

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Undertecknad styrelseledamot i Niam VII Fejan Holding AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-04-04.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 23-06-27


Erik Rydström

2023062951400

Niam VII Fejan Holding AB
Org nr 559199-0980

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga, finansiera och förvalta fastigheter via andelar i fastighetsförvaltande dotterbolag. Bolagets dotterbolag Niam VII Fejan Holding 2 AB (org.nr. 559231-9023) äger bolaget Niam VII Fejan AB som äger och förvaltar fastigheten Fejan 2 i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt ägare per den 31 oktober 2022. Tidigare ägare var LC Development Fastigheter 100 AB (org.nr. 559174-7067) med säte Göteborg. I samband med ägarbytet har bolaget bytt firma från LC Development 14 Fastigheter AB till Niam VII Fejan Holding AB. Bolaget förvärvade 2022-10-31 andelarna i Niam VII Fejan Holding 2 AB (org.nr. 559231-9023) direkt.

Under året har en fusion mellan Niam VII Fejan Holding 2 AB och Niam VII Fejan AB inletts.

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

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras genom eget kapital om 159 mkr.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

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

Det finansiella målet med verksamheten är att optimera fastighetsförvaltningen i dotterbolaget för att kunna generera en stabil och långsiktig avkastning.

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.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	2019 (10mån)
Nettoomsättning	tkr	0	0	0	0
Rörelseresultat	tkr	-35	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	-35	0	-1	0
Balansomslutning	tkr	159 241	99	99	50
Eget kapital	tkr	159 161	49	49	50

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: (kronor)

Balanserat resultat	159 145 860
Årets resultat	-35 249
	<hr/>
Totalt	<u>159 110 611</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	159 110 611
	<hr/>
Totalt	<u>159 110 611</u>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

2023062951403

Resultaträkning	2022-12-31	2021-12-31
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-35	-
	<u> </u>	<u> </u>
Summa rörelsens kostnader	-35	0
Rörelseresultat	-35	0
Resultat efter finansiella poster	-35	0
	<u> </u>	<u> </u>
Årets förlust	<u>-35</u>	<u>0</u>

2023062951404

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	5	159 197	50
Summa anläggningstillgångar		159 197	50
Omsättningstillgångar			
<u>Kassa och bank</u>		44	49
Summa omsättningstillgångar		44	49
Summa tillgångar		159 241	99

2023062951405

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		---	---
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		159 146	-1
Årets förlust		-35	-
		---	---
		159 111	-1
		---	---
Summa eget kapital		159 161	49
		---	---
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	6	50	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30	-
		---	---
Summa kortfristiga skulder		80	50
		---	---
Summa eget kapital och skulder		159 241	99
		---	---

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2021-01-01	50		-1	49
Disposition enligt årsstämman		-1	1	0
Erhållet aktieägartillskott				0
Årets resultat 2021	—	—	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	-1	0	49
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-1	0	49
Disposition enligt årsstämman				
Erhållet aktieägartillskott		159 147		159 147
Årets resultat 2022	—	—	<u>-35</u>	<u>-35</u>
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	159 146	-35	159 161

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 50 000 aktier, kvotvärde 1 kr.
Erhållet aktieägartillskott uppgår till 159 147 tkr och är villkorat.

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-35	-
	—	—
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital	-35	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	30	-
	—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5	0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av andelar i dotterbolag	-159 147	-
	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-159 147	0
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	159 147	-
	—	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	159 147	0
Årets kassaflöde	-5	0
Likvida medel vid årets början	49	49
	—	—
Likvida medel vid årets slut	<u>44</u>	<u>49</u>

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn: Niam VII Fejan Holding AB

Org nummer: 559199-0980

Bolagets säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar andelarna i dotterbolaget Niam VII Fejan Holding 2 AB.

Koncernförhållanden

Moderbolaget i den minsta koncernen som Niam VII Fejan Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Niam Nordic VII KB (org. nr. 969786-6037, säte Stockholm).

Not 2 Grunder för upprättande 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 RFR2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3. Bolaget har under året bytt redovisningsprincip från K3 till RFR2 men väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden är oförändrade mot föregående år.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från

säljaren till köparen, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnader

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

Nedskrivning

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

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

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisat koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st.

Balanserat resultat

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

Kassaflödesanalys

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

Not 5 Andelar i koncernföretag

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50	50
Förvärv	159 147	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 197	50

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 22-12-31</u>
Niam VII Fejan Holding 2 AB	100	100	1 000	<u>159 197</u>
Summa				<u>159 197</u>

<u>Dotterföretag</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Niam VII Fejan Holding 2 AB	559231-9023	Stockholm	145 665	-13 531

Not 6 Transaktioner med närstående

Under 2022 har bolaget köpt tjänster från Newsec Property Asset Management Sweden AB för 2 tkr.

Not 7 Finansiell riskhantering

Niam VII Fejan Holding AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Newsec Property Asset Management Sweden AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företaget har inga väsentliga risker.

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

<u>31 december 2021</u>	<u>Låne- och</u>	<u>Tillgångar</u>	<u>Summa</u>
	<u>Hyresfordringar</u>	<u>värderade till</u>	
		<u>verkligt värde</u>	
		<u>via Årets</u>	
		<u>resultat</u>	
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	-
Likvida medel	49	-	49
Summa	49	0	49

<u>31 december 2021</u>	<u>Övr. finansiella</u>	<u>Skulder</u>	<u>Summa</u>
	<u>skulder</u>	<u>värderade till</u>	
	<u>värderade till</u>	<u>verkligt värde</u>	
	<u>uppl.</u>	<u>via Årets</u>	
	<u>anskaffningsv.</u>	<u>resultat</u>	
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	50	-	50
Summa	50	0	50

<u>31 december 2022</u>	<u>Låne- och</u>	<u>Tillgångar</u>	<u>Summa</u>
	<u>Hyresfordringar</u>	<u>värderade till</u>	
		<u>verkligt värde</u>	
		<u>via Årets</u>	
		<u>resultat</u>	
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	-	-	-
Övriga fordringar	-	-	-
Likvida medel	44	-	44
Summa	44	0	44

<u>31 december 2022</u>	<u>Övr. finansiella</u>	<u>Skulder</u>	<u>Summa</u>
	<u>skulder</u>	<u>värderade till</u>	
	<u>värderade till</u>	<u>verkligt värde</u>	
	<u>uppl.</u>	<u>via Årets</u>	
	<u>anskaffningsv.</u>	<u>resultat</u>	
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	81	-	81
Summa	81	0	81

Ränterisk

Niam VII Fejan Holding AB finansieras av eget kapital. Bolaget bedöms därmed inte direkt exponerat för ränterisk.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

Niam VII koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget Niam Nordic VII KB.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad.

Likviditet

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för den koncern som Niam VII Fejan Holding 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.

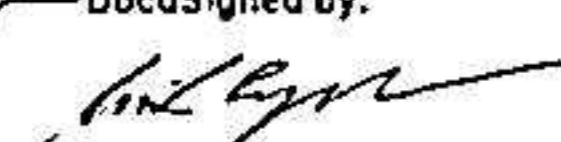
Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Aktier i dotterföretag	159 197	50
Eventalförpliktelser	-	-
Summa ställda säkerheter	<u>159 197</u>	<u>50</u>


Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

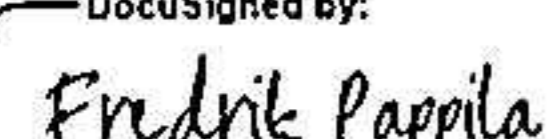
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:

42E92A97BF4A45F

Erik Rydström
Ordförande

DocuSigned by:

9CD2E5CAD2BA4A3

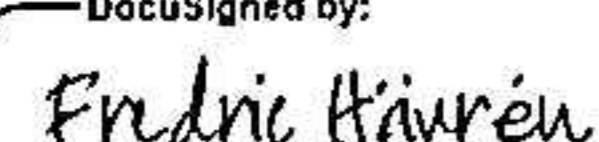
Pernilla Haag Arvidsson
Ledamot

DocuSigned by:

0C0985D474CB49D

Fredrik Pappila
Ledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023062951414



Building a better
working world

2023062951415

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Fejan Holding AB, org.nr 559199-0980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Fejan Holding 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 Fejan Holding 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 Fejan Holding 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 Fejan Holding 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Fejan Holding AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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:

 47F36D79583843D
 Fredric Hävrén
 Auktoriserad revisor

2023062951417

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9916EB9C858F4EA7B2059DE8FD9A99B0 Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Årsredovisning - Niam VII Fejan Holding AB 2022.pdf, 22 RB_Niam VII Fej...
Source Envelope:
Document Pages: 17 Signatures: 5 Envelope Originator:
Certificate Pages: 6 Initials: 0 Pernilla Haag
AutoNav: Enabled Stureplan 3, Box 7693
Envelopeld Stamping: Enabled Stockholm, Stockholm 103 95
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna pernilla.haag@niam.com
IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original Holder: Pernilla Haag Location: DocuSign
4/4/2023 10:05:36 AM pernilla.haag@niam.com

Signer Events

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

Signature Completed

Using IP Address: 188.149.219.14

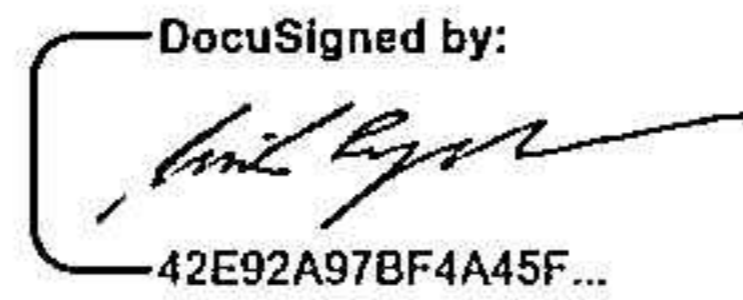
Timestamp

Sent: 4/4/2023 10:09:38 AM
Resent: 4/4/2023 4:02:52 PM
Viewed: 4/4/2023 4:25:37 PM
Signed: 4/4/2023 4:25:43 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/4/2023 4:25:37 PM
ID: f23249ce-574c-4096-9b4f-cac642d4f9bf

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



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 90.129.217.94
Signed using mobile

Sent: 4/4/2023 4:25:44 PM
Viewed: 4/4/2023 4:53:07 PM
Signed: 4/4/2023 4:53:35 PM

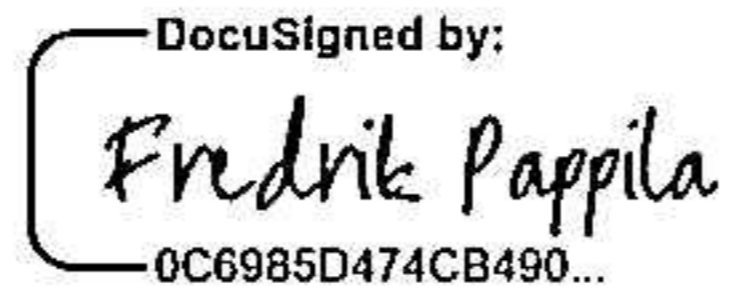
Authentication Details

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: d0cf1368-971e-52bb-89ab-723047cf87dd
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/4/2023 4:52:54 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: 4/4/2023 4:25:45 PM
Viewed: 4/4/2023 4:27:30 PM
Signed: 4/4/2023 4:27:36 PM

Authentication Details

2023062951418

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: de60189d-09e3-56d9-8d2f-9436edd06330
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/4/2023 4:27:15 PM

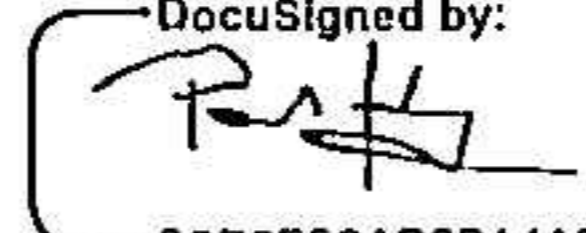
Electronic Record and Signature Disclosure:

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

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

9CD2E5CAD2BA4A3...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/4/2023 4:25:46 PM
Viewed: 4/4/2023 5:26:05 PM
Signed: 4/4/2023 5:26:22 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: 276192a9-b6b2-5c9f-bc08-23300946b79c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/4/2023 5:25:46 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: 276192a9-b6b2-5c9f-bc08-23300946b79c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/4/2023 6:09:51 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Fredric Hävrén
fredric.havren@se.ey.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.140.26.226

Sent: 4/4/2023 5:26:24 PM
Viewed: 4/4/2023 5:41:56 PM
Signed: 4/4/2023 5:42:02 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: e6adfc1b-c41a-57cb-bce4-826bc45eda9a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/4/2023 5:41:42 PM

2023062951419

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: c98c1d6f-722f-53b2-9102-f12aa189cae5
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/4/2023 5:44:36 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	4/4/2023 10:09:38 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/4/2023 5:41:56 PM
Signing Complete	Security Checked	4/4/2023 5:42:02 PM
Completed	Security Checked	4/4/2023 5:42:02 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2023062951420

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:

2023062951422

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.