

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den **2024-05-13**. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den **16/5 - 2024**



Victor Wettergren
Styrelseordförande

2024052312939

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

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

ÅRSREDOVISNING FÖR Niam Core-Plus II Ljusbrun AB

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Allmänt om verksamheten**

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	29 765	27 835	26 144	27 967
Driftnetto	25 093	22 962	22 056	19 933
Resultat efter finansiella poster	-2 053	607	-358	-4 055
Eget kapital	2 018	6 478	11 563	16 781
Balansomslutning	355 570	363 689	379 629	387 414
Soliditet %	4%	4%	4%	5%

Förväntad framtida utveckling

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

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, 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 Core-Plus II Holding AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Förslag till disposition av vinst eller förlust (kr)

Till bolagsstämman förfogande står följande vinst, i kronor:

Balanserad förlust	-36 971 608
Erhållna aktieägartillskott	44 400 000
Årets resultat	-5 459 895
	<u>1 968 497</u>

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

1 968 497

1 968 497

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

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4	29 765	27 835
Fastighetskostnader	5	-4 672	-4 872
Driftnetto		25 093	22 962
Avskrivningar	6	-8 914	-8 900
Rörelseresultat		16 179	14 063
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 164	698
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-19 396	-14 153
Resultat efter finansiella poster		-2 053	607
Bokslutsdispositioner	9	-2 112	-4 110
Resultat före skatt		-4 165	-3 502
Skatt på årets resultat	10,11	-1 295	-1 582
ÅRETS RESULTAT		-5 460	-5 084

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets resultat		-5 460	-5 084
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-5 460	-5 084

2024052312941

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	332 123	341 036
Summa materiella anläggningstillgångar		332 123	341 036
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktiverade lånekostnader	13	578	723
Summa finansiella anläggningstillgångar		578	723
Summa anläggningstillgångar		332 700	341 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	1 378	2 519
Fordringar hos koncernföretag		5 400	100
Övriga kortfristiga fordringar		12 644	15 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	381	1 526
Summa kortfristiga fordringar		19 803	19 702
Kassa och bank		3 067	2 228
Summa omsättningstillgångar		22 870	21 930
SUMMA TILLGÅNGAR		355 570	363 689

2024052312942

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		<u>50</u>	<u>50</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 428	11 513
Årets resultat		-5 460	-5 084
Summa fritt eget kapital		<u>1 968</u>	<u>6 428</u>
Summa eget kapital		2 018	6 478
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	16	15 188	8 776
Summa obeskattade reserver		<u>15 188</u>	<u>8 776</u>
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	7 743	6 449
Summa avsättningar		<u>7 743</u>	<u>6 449</u>
Långfristiga skulder			
	18,19		
Skulder till kreditinstitut		192 595	192 595
Skulder till koncernföretag		130 604	141 904
Övriga skulder		1 158	2 495
Summa långfristiga skulder		<u>324 357</u>	<u>336 994</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		323	308
Skulder till kreditinstitut		0	0
Skulder till koncernföretag		0	0
Aktuella skatteskulder		752	454
Övriga skulder	20	1 062	967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 126	3 263
Summa kortfristiga skulder		<u>6 263</u>	<u>4 992</u>
		355 570	363 689

2024052312943

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB

556996-4579

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Erhållna aktie- ägartillskott	Balanserat resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	43 400	-31 887	11 563
Årets resultat			-5 084	-5 084
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	43 400	-36 971	6 479
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	43 400	-36 971	6 479
Erhållna aktieägartillskott		0	1 000	1 000
Årets resultat			-5 460	-5 460
Övrigt totalresultat			0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	43 400	-41 432	2 018

2024052312944

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 053	607
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		9 059	9 043
		<u>7 006</u>	<u>9 651</u>
Betald inkomstskatt		298	-191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 304	9 459
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-101	3 453
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		973	-2 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 176	10 095
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-308
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-308
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		1 000	0
Erhållna koncernbidrag		4 300	0
Ökning (+)/minskning (-) lån		-12 637	-13 540
Ökning (+)/minskning (-) övriga skulder		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 337	-13 540
Årets kassaflöde		839	-3 752
Likvida medel vid årets början		2 228	5 980
Likvida medel vid årets slut		3 067	2 228

2024052312945

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB, org nr 556996-4579, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB, org 559112-6361, som ingår i en koncern med Niam Nordic Core-Plus II, org nr B 207 372, Luxemburg, som toppmoderbolag. Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

IFRS 16 Leasingavtal

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

2024052312947

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäkter

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

Personal

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

Skatter

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

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

2024052312948

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter.

Nedskrivningar

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

Kundfordringar

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Obeskattade reserver

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

Avsättningar

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

Andra finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel lån, leverantörsskulder och köpta men ej betalda fastigheter, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

2024052312949

Finansiella instrument

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

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

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2023-12-31	2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	22 247	22 247
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	63 726	88 987
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	26 641	52 042
Summa	112 613	163 276

Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drifts-och underhållskostnader	-3 915	-4 243
Administrationskostnader	-757	-630
Summa	-4 672	-4 872

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

2024052312950

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Avskrivningar byggnader och mark	-4 172	-4 172
Avskrivningar byggnadsinventarier	-4 707	-4 692
Avskrivningar markinventarier	-35	-35
Summa	-8 914	-8 898

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, övriga	158	37
Övriga finansiella intäkter	1 007	661
Summa	1 164	698

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-9 598	-10 479
Räntekostnader, övriga	-9 653	-3 529
Övriga finansiella kostnader	-145	-145
Summa	-19 396	-14 153

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	4 300	0
Avskrivningar utöver plan	-6 412	-4 110
Summa	-2 112	-4 110

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och		
Fastighet	-1 226	-1 401
Swap	-68	-181
Summa	-1 295	-1 582

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-4 165		-3 502
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	858	20,6%	722
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-48%	-2 014	-62%	-2 164
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0%	0	0%	0
Skatteeffekt av temporära skillnader som ej bokförs uppskjuten skatt på	-3%	-140	-4%	-140
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran	0%	0	0%	0
Effekt av ändrad skattesats	0%	0	0%	0
Redovisad effektiv skatt	-31%	-1 295	-45%	-1 582

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	292 186	292 186
Omklassificeringar	0	0
Fusion	0	0
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 186	292 186
Ingående avskrivningar enligt plan	-21 262	-17 090
Årets avskrivningar enligt plan	-4 172	-4 172
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 434	-21 262
Utgående redovisat värde	266 751	270 923

Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	93 933	93 624
Nyanskaffningar	0	309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 933	93 933
Ingående avskrivningar enligt plan	-24 337	-19 645
Årets avskrivningar enligt plan	-4 707	-4 692
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 044	-24 337
Utgående redovisat värde	64 889	69 595

Markinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Ingående avskrivningar enligt plan	-182	-147
Årets avskrivningar enligt plan	-35	-35
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-217	-182
Utgående redovisat värde	483	518

	2023-12-31	2022-12-31
Summa förvaltningsfastigheter	332 123	341 037

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 437 850 tkr. Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbara indata.

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

Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden. (DCF). Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om förmåner och skulder i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av avyttringstillfälle eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av diskonterade kassaflöden appliceras en marknadshärledd diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och specifik tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renovering.

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

2024052312952

Lämplig duration drivs typiskt sett av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För fastigheter såsom investeringsobjekt är periodiserade kassaflöden typiskt sett estimerade utifrån bruttointäkt minus vakans, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det estimerade slutvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras sedan.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2023
Inflationsantagande 2024 (%)	2%
Inflationsantagande 2025-2032 (%)	2%
Kalkylperiod, år	2024-2033
Direktavkastning (%)	6,10%
Kalkylränta (%)	8,10%
Långsiktig vakans (%)	7,0%
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutet uppskattad marknadshyra och uthyrningstakt.
Drift- och underhållskostnader	Anpassat utifrån utfall för fastigheten och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt.

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

Not 13 Aktiverade lånekostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 353	1 353
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 353	1 353
Ingående avskrivningar enligt plan	-631	-486
Årets avskrivningar enligt plan	-145	-145
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-776	-631
Utgående redovisat värde	577	722

Not 14 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	1 378	2 519
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	1 378	2 519

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	381	1 526
Summa	381	1 526

Not 16 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar utöver plan	15 188	8 776
Summa	15 188	8 776

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

2024052312953

Not 17 Uppskjuten skatt

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran(-)	Uppskjuten skatteskuld(+)	Netto
Fastighet	0	7 656	7 656
Swap	0	87	87
Netto uppskjuten skatt	0	7 743	7 743

Not 18 Långfristiga skulder

Räntebärande lån	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	192 595	192 595
Skulder till koncernföretag	130 604	141 904
Summa	323 199	334 499

Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick under 2023 till 5,97 (4,39) procent. All upplåning har skett i SEK.

I de räntebärande lånen ingår banklån mot säkerhet uppgående till 197 500 tkr. De säkerheter som bolaget ställt är pantbrev i bolagets fastighetsinnehav.

Förfallotider för långfristiga lån:	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	0	
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	323 199	334 499
	323 199	334 499

Lånekoventioner

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

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	197 500	197 500
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar	197 500	197 500
Summa ställda säkerheter	197 500	197 500

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	1 062	967
Summa	1 062	967

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 378	1 242
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	1 748	2 021
Summa	4 126	3 263

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

Not 22 Finansiella instrument

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

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

2023-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Kundfordringar	1 378	-	1 378	1 378
Fodringar hos koncernföretag	5 400	-	5 400	5 400
Övriga kortfristiga fordringar	12 644	-	12 644	12 644
Likvida medel	3 067	-	3 067	3 067
Summa	22 489	-	22 489	22 489

2023-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	192 595	-421	192 175	192 175
Skulder till koncernföretag	130 604	-	130 604	130 604
Övriga kortfristiga skulder	1 062	-	1 062	1 062
Summa	324 261	-421	323 841	323 841

2022-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Kundfordringar	2 519	-	2 519	2 519
Fodringar hos koncernföretag	100	-	100	100
Övriga kortfristiga fordringar	15 557	-	15 557	15 557
Likvida medel	2 228	-	2 228	2 228
Summa	20 404	-	20 404	20 404

2022-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	192 595	-90	192 505	192 505
Skulder till koncernföretag	141 904	-	141 904	141 904
Leverantörsskulder	308	-	308	308
Övriga kortfristiga skulder	967	-	967	967
Summa	335 774	-90	335 684	335 684

Ränterisk

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB finansieras av externa och koncerninterna lån samt eget kapital. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långivarnas vid varje tidpunkt genomsnittliga upplåningskostnad.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernbolaget Niam Core-Plus II Holding AB.

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

2024052312955

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för den koncern som Niam Core-Plus II Ljusbrun AB tillhör är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som Niam Core-Plus II Ljusbrun AB tillhör är att upprätta en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroende av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansierings- risken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

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

Redovisat värde 2023-12-31	Förväntat kassaflöde				
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Räntebärande skulder	322 779	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	1 062	1 062	0	0	0
Summa	323 841	1 062	0	0	0

Redovisat värde 2022-12-31	Förväntat kassaflöde				
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	334 409	0	0	0	0
Leverantörsskulder	308	308	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	967	967	0	0	0
Summa	335 684	1 275	0	0	0

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

Not 23 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning föreligger inga transaktioner med andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Koncerninterna räntekostnader 2023 uppgår till 9 598 (10 479) tkr.

Not 24 Disposition av vinst eller förlust (kr)

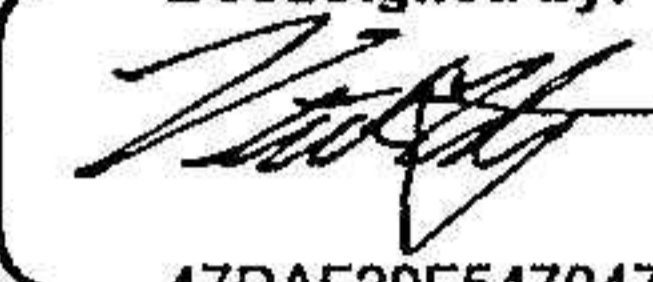
Till bolagsstämman förfogande står följande vinst, i kronor:	
Fritt eget kapital	7 428 393
Årets resultat	-5 459 895
	1 968 498
Styrelsen föreslår att till förfogade vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras	1 968 498
	1 968 498

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget väsentligt har hänt efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

47DAF29F547047C...
Victor Wettergren
Styrelseordförande

DocuSigned by:

0C13E1B1871C462...
Marie Mattiasson
Styrelseledamot

DocuSigned by:

A8755C04AA9E488...
Veronica Vidlund
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2024052312956



Building a better
working world

2024052312957

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Core-Plus II Ljusbrun AB, org.nr 556996-4579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam Core-Plus II Ljusbrun ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

2024052312958

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Niam Core-Plus II Ljusbrun AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam Core-Plus II Ljusbrun AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

 A7F36D79583843D
 Fredric Hävrén
 Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9B18EF6AFB3D4A3380BFA7B953A574F8

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: ÅR Niam Core Plus II Ljusbrun AB 2023 1.2.pdf, ÅR Niam Core Plus II Nat...

Source Envelope:

Document Pages: 75

Signatures: 20

Certificate Pages: 6

Initials: 0

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:

Lovisa Nordsten

Stureplan 3, Box 7693

Stockholm, Stockholm 103 95

lovisa.nordsten@niam.com

IP Address: 84.55.72.195

Record Tracking

Status: Original

Holder: Lovisa Nordsten

Location: DocuSign

4/28/2024 7:10:12 PM

lovisa.nordsten@niam.com

Signer Events

Ardita Rroshi

Ardita.Rroshi1@se.ey.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed

Using IP Address: 147.161.188.91

Timestamp

Sent: 4/29/2024 8:30:11 AM

Viewed: 4/29/2024 8:45:29 AM

Signed: 4/29/2024 1:14:39 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/29/2024 1:05:26 PM

ID: f0439a95-3913-4c8c-9013-e50636817b78

Marie Mattiasson

marie.mattiasson@niam.com

Business Controller

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Marie Mattiasson
0C13E1B1871C462...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 85.24.148.55

Sent: 4/29/2024 1:14:44 PM

Viewed: 4/29/2024 1:27:40 PM

Signed: 4/29/2024 1:27:55 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: a3a7d105-b1ca-5d03-b943-2d2e7e21d181

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/29/2024 1:27:27 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Veronica Vidlund

veronica.vidlund@niam.com

Senior Controller

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Veronica Vidlund
A8755C04AA9E488...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/29/2024 1:14:45 PM

Viewed: 4/29/2024 1:29:38 PM

Signed: 4/29/2024 1:36:59 PM

Authentication Details

2024052312959

2024052312960

Signer Events

Signature

Timestamp

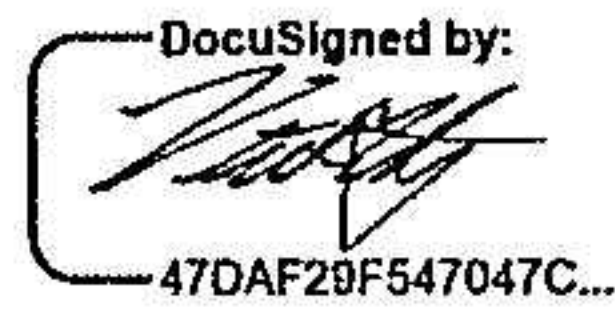
Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: af3d0dbb-088d-5d2c-99f8-35cea99e9200
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 1:29:23 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 217.151.193.46

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

Authentication Details

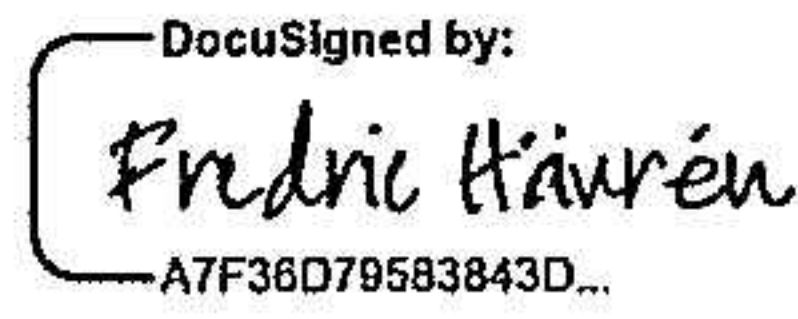
Identity Verification Details:

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

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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



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

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

Authentication Details

Identity Verification Details:

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

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/16/2023 4:10:54 PM
ID: f93a6fc4-2099-490c-b4b1-fe7b5277094e

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

2024052312961

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

4/29/2024 8:30:11 AM

Certified Delivered

Security Checked

4/29/2024 8:45:33 PM

Signing Complete

Security Checked

4/29/2024 8:46:01 PM

Completed

Security Checked

4/29/2024 8:46:01 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2024052312962

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.