

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
Org nr 559069-1837

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 (SEK). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Niam VII Kruthuset Fastighet AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-05-15.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2024-06-12


Erik Rydström

5590691837

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
Org nr 559069-1837

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 (SEK). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

2(23)

2024070442723

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget ägs av Niam VII Kruthuset Holding AB (org. nr. 559388-7127). Bolaget äger fastigheterna Gullbergsvass 703:57, vilken är belägen i Göteborg Stad. Bolagets verksamhet består av att bedriva fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet. Några anställda finns inte och inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad riktning.

Under året har en fusion ägt rum där moderbolaget Niam VII Kruthuset AB (org.nr. 559388-7135) genom en nedströmsfusion absorberats in i bolaget.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med lån till kreditinstitut om 933 mkr samt eget kapital om 728 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.

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.

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

3(23)

20240704:2724

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	115 304	95 603	90 394	73 309
Driftnetto	tkr	96 897	49 670	46 629	15 039
Resultat efter finansiella poster	tkr	-7 428	9 522	-15 024	-26 341
Balansomslutning	tkr	1 764 949	530 931	932 535	812 566
Eget kapital	tkr	728 316	63 238	-49 524	-34 818

Förslag till behandling av förlust

Fritt eget kapital enligt balansräkningen:

Balanserade vinstmedel	770 316 303
Årets resultat	-42 050 283
kronor	<u>728 266 020</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras

Balanseras i ny räkning	728 266
	<u>728 266</u>

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

4(23)

2024070442725

Resultaträkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	5	115 304	95 603
Övriga rörelseintäkter	5	12 252	8
		127 556	95 611
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-27 631	-39 285
Administrationskostnader		-2 190	-6 662
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-26 412	-12 738
Summa rörelsens kostnader		-56 233	-58 685
Rörelseresultat		71 323	36 926
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	51	14 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-78 801	-42 197
Summa resultat från finansiella poster		-78 750	-27 404
Resultat efter finansiella poster		-7 427	9 522
Bokslutsdispositioner	13	-38 120	0
Skatt på årets resultat	11	3 497	-3 389
Årets resultat		-42 050	6 133

Rapport över totalresultatet har inte upprättats, då det saknas transaktioner som ska redovisas i övrigt totalresultat. Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

5(23)

2024070442726

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 664 290	434 651
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	65 047	2 852
		1 729 337	437 503
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	11	1 214	1 854
Summa anläggningstillgångar		1 730 551	439 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	15		
Kundfordringar		426	2 232
Fordringar hos koncernföretag	20	0	5 066
Övriga kortfristiga fordringar		11	1 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	9 243	35 054
		9 680	43 542
Kassa och bank		24 718	48 032
Summa omsättningstillgångar		34 398	91 574
Summa tillgångar		1 764 949	530 931

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

6(23)

2024070442727

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		770 316	57 055
Årets resultat		-42 050	-8 005
		728 266	49 050
Summa eget kapital		728 316	49 100
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	11	6 558	7 035
Summa avsättningar		6 558	7 035
Långfristiga skulder	18		
Skulder till kreditinstitut		912 449	406 143
Övriga skulder		7 870	7 870
Summa långfristiga skulder		920 319	414 013
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 600	8 386
Leverantörsskulder		2 943	2 135
Skulder till koncernföretag	20	40 014	111
Aktuella skatteskulder		121	0
Övriga kortfristiga skulder		3 431	6 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	44 647	29 494
Summa kortfristiga skulder		109 756	46 645
Summa eget kapital och skulder		1 764 949	516 793

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

7(23)

2024070142728

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående Eget kapital				
2022-01-01	50	-34 868	-14 706	-49 524
Överfört i ny räkning	-	-14 706	14 706	-
Erhållet aktieägartillskott	-	106 629	-	106 629
Årets resultat	-	-	6 133	6 133
Eget Kapital 2022-12-31	50	57 055	6 133	63 238
 Ingående Eget kapital				
2023-01-01	50	-57 055	6 133	63 238
Överfört i ny räkning	-	6 133	-6 133	-
Erhållet aktieägartillskott	-	312 000	-	312 000
Utdelning	-	-30 000	-	-30 000
Fusionsresultat	-	425 129	-	425 129
Årets resultat	-	-	-42 050	-42 050
Eget Kapital 2023-12-31	50	656 207	-42 050	728 317

Aktiekapitalet var 2023-12-31 fördelat på 50 000 aktier, kvotvärde 1 kr.
Ackumulerade aktieägartillskott uppgår till 388 630 tkr, varav 308 630 tkr är villkorade.

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

8(23)

2024070412729

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	71 324	36 926
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
-Avskrivningar	26 412	12 738
Erhållen ränta	51	14 793
Erlagd ränta	-40 784	-28 350
Resultat i infusionerade bolag	234	0
Betald inkomstskatt	0	-268
	57 237	35 839
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-71 885	46 312
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	45 371	336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 723	82 487
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	-62 332	-36 761
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag	0	423 527
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 332	386 766
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	26 721	106 630
Amortering	-30 000	-540 700
Finansieringskostnader i samband med lån	5 774	-5 063
Likvida medel i infusionerade bolag	5 801	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 296	-439 133
Årets kassaflöde	-23 313	30 120
Likvida medel vid årets början	48 032	17 912
Likvida medel vid årets slut	24 719	48 032

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

9(23)

2024070412730

Noter

Not 1 Företagsinformation

Namn: Niam VII Kruthuset Fastighet AB
Org nummer: 559069-1837
Bolagets säte: Stockholm
Huvudsaklig verksamhet:
Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gullbergsvass 703:57 som är belägen i Göteborg.

Koncernförhållanden

Bolaget ägs av Niam VII Kruthuset Holding AB (org. nr. 559388-7127, säte Stockholm). Moderbolag i den minsta koncernen som Niam VII Kruthuset Fastighet AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Niam Nordic VII AB (org.nr 559396-7440, 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 då bolaget som ägs av Niam VII Kruthuset Holding AB (org. nr. 559388-7127, säte Stockholm).

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.

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

10(23)

2024070412731

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

Uppskjutna skattefordringar

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

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

20240704142732

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

<i>Avskrivningar beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år:</i>
Förvaltningsfastigheter	100 år
Byggnadsinventarier	20 år
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktstidens längd

Nedskrivning

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

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

Leasing

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

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

12(23)

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 generats i bolaget med tillägg för avsättningar till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Kassaflödesanalys

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

2024-07-01 12:27:33

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

13(23)

2024070442734

Not 5 Intäkternas fördelning

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyresintäkter	115 304	100 482
Periodisering av hyresrabatter mm.	0	-4 879
Övriga rörelseintäkter	12 252	0
Summa	<u>127 556</u>	<u>95 603</u>

Not 6 Operationella leasingavtal

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Företaget som hyresvärd per den 31 december är enligt följande:		
Mindre än 1 år	101 819	99 124
1- 5 år	277 905	260 262
Mer än 5 år	118 209	138 876
Summa	<u>497 933</u>	<u>498 262</u>

Minsta framtida tomtättsavgifter avseende icke uppsägningsbara avtal per den 31 december är enligt följande:

Mindre än ett år	5 112	5 112
1-5 år	20 448	20 448
Mer än 5 år	132 889	138 001
Summa	<u>158 449</u>	<u>163 561</u>

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

14(23)

2024070412735

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Drift	24 212	23 343
Underhåll	3 418	15 942
Summa	<u>27 630</u>	<u>39 285</u>

Not 8 Ersättning till revisorerna

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<u>Ernst & Young AB</u>		
Revisionsuppdraget	91	73
Skatterådgivning	5	18
Övriga tjänster	75	73
Summa	<u>171</u>	<u>164</u>

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Koncernintern ränta	0	9 618
Övriga räntintäkter	51	0
Realisationsresultat vid försäljning räntecap	0	5 175
Summa	<u>51</u>	<u>14 793</u>

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

15(23)

2024070442736

Not 10 Räntekostnader

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Räntekostnader övriga	54 569	29 692
Avskrivning finansieringskostnader	2 150	12 505
Värdet förändring derivat	22 082	0
Summa	<u>78 801</u>	<u>42 197</u>

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

16(23)

2024070442757

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	3 618	-3 208
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	87
Korrigerings skatt från tidigare år	0	-268
Aktuell skatt	-121	0
	<u>3 497</u>	<u>-3 389</u>
Skatt på årets resultat		
Redovisat resultat före skatt	-45 547	9 522
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	9 383	-1 962
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1 310	-6
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-7 724	-2 753
Skatteeffekt temporär skillnad avskrivning	2 206	-1
Skatteeffekt skattereduktion inventarier inköpta 2021	219	0
Effekt av korrigerings tidigare år	0	-268
Effekt av värdering underskottsavdrag	-1 897	1 601
Redovisad skattekostnad	<u>3 497</u>	<u>-3 389</u>

Under året har ingen uppskjuten skatt redovisats i eget kapital.

	<u>Uppskjuten skattefordran 31 dec 2023</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2023</u>	<u>Uppskjuten skattefordran 31 dec 2022</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2022</u>
Övriga temporära skillnader				
Aktiverade underskottsavdrag	0	0	1 854	0
Derivat	1 214	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	0	6 558	0	7 035
Övriga temporära skillnader netto	1 214	6 558	1 854	7 035

	<u>31 dec 2023</u>	<u>31 dec 2022</u>
Redovisas enligt följande i balansräkningen		
Uppskjutna skattefordringar	1 214	1 854
	0	0
Uppskjutna skatteskulder	-6 558	-7 035
Uppskjutna skatter netto	-5 344	-5 181

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

17(23)

2024070442738

	<u>31 dec 2023</u>	<u>31 dec 2022</u>
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	-5 181	-2 059
Genom fusion	-3 780	0
Skattekostnad/intäkt redovisad i resultaträkningen	3 618	-3 121
Utgående balans	-5 344	-5 181

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	498 878	431 185
Inköp	4 955	0
Investering i ny-, till- och ombyggnad	0	67 693
Fusionsöverbärde	1 254 312	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 758 145	498 878
Ingående avskrivningar	-64 227	-51 489
Genom fusion	-5 578	0
Årets avskrivningar	-24 050	-12 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 855	-64 227
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 664 290</u>	<u>434 651</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	1 664 290	434 651
Bokfört värde mark i Sverige	0	0

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten som ägs av Niam VII Kruthuset Fastighet AB uppgår till 1 800 mkr (1 750 mkr). Värdet baserat på överenskommet fastighetsvärde vid köpet av fastigheten genom köpet av andelarna som skedde 2022-09-30. Fastigheterna har värderats av en oberoende ackrediterad värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska läge.

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

18(23)

2024070442739

Not 13 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lämnade koncernbidrag	-38 120	0
	<u>-38 120</u>	<u>0</u>

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	2 852	33 784
Under året nedlagda kostnader	62 195	36 761
Under året aktiverade kostnader	0	-67 693
	<u>65 047</u>	<u>2 852</u>
Utgående nedlagda kostnader		

Not 15 Kortfristiga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Hysesfordringar	426	2 232
Övriga	11	1 190
	<u>437</u>	<u>3 422</u>
Summa		

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	4 377	2 747
Upplupen intäkt	0	32
Periodiserade hyresrabatter	0	26 123
Periodiserad uthyrningsprovision	4 867	6 152
	<u>9 244</u>	<u>35 054</u>
Summa		

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

19(23)

20240704-0740

Not 17 Finansiell riskhantering

Niam VII Kruthuset Fastighet 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. Företagets finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

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

	Låne- och Hyresfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
31 dec 2022			
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	2 232	-	2 232
Övriga kortfristiga fordringar	41 310	-	41 310
Likvida medel	48 032	-	48 032
Summa	91 574	0	91 574

	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
31 dec 2022			
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	414 529	-	414 529
Leverantörsskulder och andra skulder	46 129	-	46 129
Summa	460 658	0	460 658

	Låne- och hyresfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
31 dec 2023			
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	426	-	426
Övriga fordringar	9 254	-	9 254
Likvida medel	24 718	-	24 718
Summa	34 398	0	34 398

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

20(23)

2024070412744

31 dec 2023	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	933 220	22 082	955 302
Leverantörsskulder och andra skulder	91 035	-	91 035
Summa	1 024 255	22 082	1 046 337

Ränterisk

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

Bolaget är indirekt via koncernföretag utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk, risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- 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 Aktiebolag.

De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet

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

Likviditetsrisk

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

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

21(23)

20240704:2742

Not 18 Räntebärande lån

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder till kreditinstitut	933 220	419 299
Finansieringskostnader*	-8 064	-4 770
Övriga skulder	7 870	7 870
Summa	<u>933 026</u>	<u>422 399</u>

*Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Niam VII Kruthuset Fastighet AB finansieras delvis av externa lån. Räntekostnaden som påförs kvartalsvis baseras på stibor, ränteswap och marginal. Bolaget har för sin externa upplåning för bolaget ställt säkerhet uppgående till 1 072 000 tkr i form av pantbrev. De säkerheter som ställts för lånen är bolagets byggnad.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Senare än 5 år	<u>840 220</u>	<u>377 369</u>

Lånekoventanter

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

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

22(23)

20240704:2743

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	12 529	4 711
Förutbetalda hyresintäkter	21 949	18 094
Övriga poster	10 170	6 689
Summa	<u>44 648</u>	<u>29 494</u>

Not 20 Transaktioner med närstående och koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppgifter om moderföretaget		
De transaktioner med närstående som förekommit är främst finansiella tjänster i form av aktieägarlån, tillskott och koncernbidrag samt räntor som förmedlats från närstående till bolaget.		
Under året erhållna aktieägartillskott		
Niam VII Kruthuset AB	-	26 630
Terminal RE Office Holdco AB	-	80 000
Övertagna aktieägartillskott genom fusion	312 000	-
Summa	<u>312 000</u>	<u>106 630</u>

Övriga skulder och fordringar till koncernföretag

Kortfristiga fordringar koncernföretag

Niam VII Kruthuset AB	-	5 066
Niam VII Fejan AB	38 120	-

Kortfristiga skulder koncernföretag

Niam VII Service AB	1 894	111
---------------------	-------	-----

Under 2023 har bolaget köpt tjänster från Newsec Property Asset Management Sweden AB för 2 324 tkr.

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
559069-1837

23(23)

20240704:2744

Not 21 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar Gullbergsvass 703:57	1 072 000	1 072 000
Interna fordringar hos koncernföretag	0	5 066
Banktillgodohavanden	24 718	47 994
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	<u>1 096 718</u>	<u>1 125 060</u>

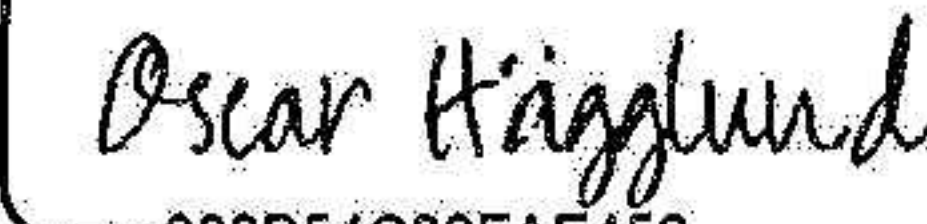
Not 22 Händelser efter balansdagen

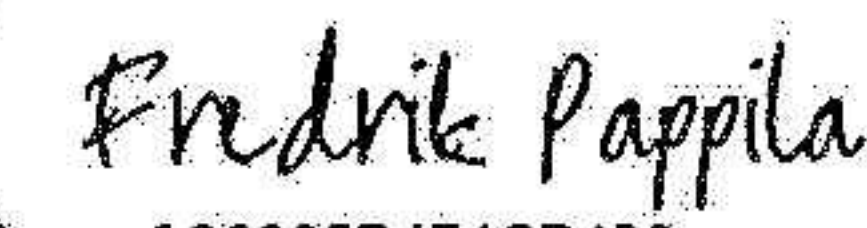
Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

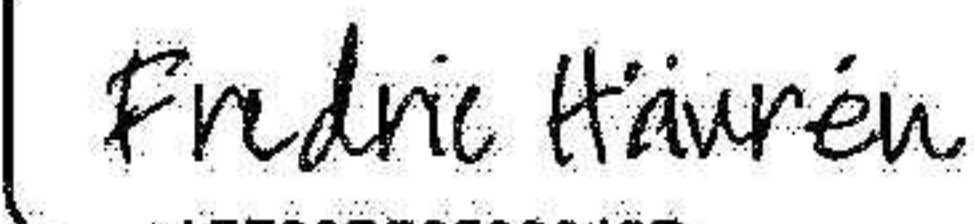
42E92A97BF4A45E...
Erik Rydström
Styrelseordförande

DocuSigned by:

083B54C32FAE452...
Oscar Hägglund
Styrelseledamot

DocuSigned by:

0C6985D474CB490...
Fredrik Pappila
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



2024070412745

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Kruthuset Fastighet AB, org.nr 559069-1837

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Kruthuset Fastighet AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Kruthuset Fastighet 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.



2024070412156

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 Kruthuset Fastighet AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Kruthuset Fastighet AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Fredric Hävrén
A7F36DZ9583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: B3113BD1A5034701A22CB9E9AF92F512
Subject: AR Fond VII Batch 1
Source Envelope:
Document Pages: 347
Certificate Pages: 7
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

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

Record Tracking

Status: Original
4/29/2024 8:39:17 AM
Holder: Pernilla Nöjd
pernilla.nojd@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature
Completed

Using IP Address: 147.161.188.111

Timestamp
Sent: 4/29/2024 9:21:28 AM
Viewed: 4/29/2024 11:21:04 AM
Signed: 4/29/2024 11:55:42 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/29/2024 11:55:41 AM
ID: 1fcffd74-1209-41de-9bee-a3cf80fc75a6

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

DocuSigned by:

42E92A97BF4A45F

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.151.193.46

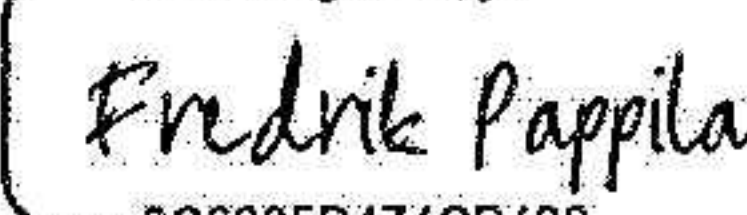
Sent: 4/29/2024 11:55:49 AM
Viewed: 4/29/2024 11:58:16 AM
Signed: 4/29/2024 11:58:51 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 62911390-829c-5cfc-91c6-e3795981da6a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 11:58:00 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:

0CB985D474CB490

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

Sent: 4/29/2024 11:55:50 AM
Viewed: 4/29/2024 12:34:41 PM
Signed: 4/29/2024 12:35:10 PM

Authentication Details

Signer Events

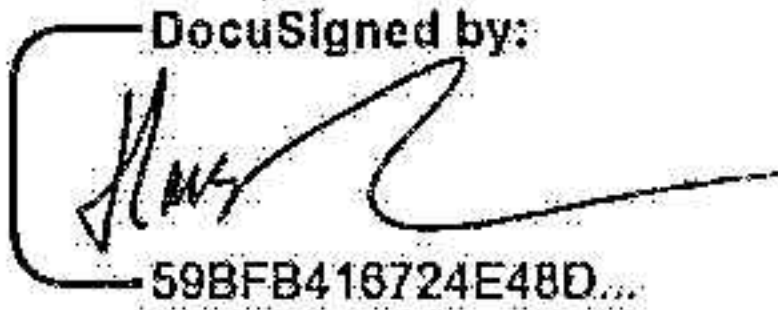
Signature

Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 82e2ae7d-5a3d-5930-8c76-8e3ebbbba7d82
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 12:34:28 PM

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

Hans Lisserkers
hans.lisserkers@niam.com
Head of Project Development
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/29/2024 11:55:50 AM
Viewed: 4/29/2024 12:45:15 PM
Signed: 4/29/2024 12:45:54 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: 9d5b31ee-cf51-5fe7-90ab-b4059bea3e7b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 12:44:57 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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



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

Sent: 4/29/2024 11:55:51 AM
Viewed: 4/29/2024 12:22:12 PM
Signed: 4/29/2024 12:22:54 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: c8919402-97c0-57f4-8d97-9c168f1ce4db
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 12:21:51 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/29/2024 12:22:12 PM
ID: 6b77edbc-9dbc-450f-b410-7fa109a2c598

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



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 147.161.188.96

Sent: 4/29/2024 12:46:03 PM
Viewed: 4/29/2024 2:31:58 PM
Signed: 4/29/2024 2:33:12 PM

Authentication Details

Signer Events	Signature	Timestamp
0207012279 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: 9fa36996-6495-5fab-9c3d-46b0416e5b01 Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 4/29/2024 2:28:23 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: 9fa36996-6495-5fab-9c3d-46b0416e5b01 Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 4/29/2024 2:29:12 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: 9fa36996-6495-5fab-9c3d-46b0416e5b01 Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 4/29/2024 2:30:28 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: 9fa36996-6495-5fab-9c3d-46b0416e5b01 Country or Region of ID: SE Result: Passed Performed: 4/29/2024 2:31:41 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	4/29/2024 9:21:28 AM

Envelope Summary Events

Certified Delivered
Signing Complete
Completed

Status

Security Checked
Security Checked
Security Checked

Timestamps

4/29/2024 2:31:58 PM
4/29/2024 2:33:12 PM
4/29/2024 2:33:12 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

20240701-17

2024070412751

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.