

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
Org nr 559069-1837

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (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 2023-04-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 23-06-27


Erik Rydström

2023062951597

Niam VII Kruthuset Fastighet AB
Org nr 559069-1837

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget ägs av Niam VII Kruthuset AB (org.nr. 559388-7135) som i sin tur 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 bytt ägare per den 30 september 2022. Tidigare ägare var Terminal RE Office Holdeo AB, org.nr. 559124-0105, med säte i Stockholm. I samband med ägarbytet har bolaget bytt firma från Terminal RE Gullbergsvass AB till Niam VII Kruthuset Fastighet AB.

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

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med lån till kreditinstitut om 422 mkr samt eget kapital om 63 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.

Niams uppfattning är att Rysslands invasion av Ukraina inte har någon direkt påverkan på den nordiska fastighetsmarknaden. Kriget i Ukraina, i kombination med den inbyggda inflexibiliteten i logistikkedjan, har dock en tydlig påverkan på inflationen. Både räntor och byggkostnader stiger och har orsakat en diskrepans mellan köparnas och säljarnas förväntningar, men denna förväntas gradvis minska under det kommande året. Hyresmarknaden fortsätter ligga kvar med hög efterfrågan, med oförändrade eller till och med ökade hyresnivåer, i de nordiska marknaderna. En följd av pandemin är ett ökat distans- och hybridarbete inom vissa sektorer, vars potentiella påverkan på intäkter och tillgångsvärden bevakas kontinuerligt, men bedöms ej ha påverkat bolaget väsentligen före eller efter balansdagen.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	95 603	90 394	73 309	72 005
Driftnetto	tkr	49 670	46 629	15 039	17 460
Resultat efter finansiella poster	tkr	9 522	-15 024	-26 341	-17 909
Balansomslutning	tkr	530 931	932 535	812 566	745 814
Eget kapital	tkr	63 238	-49 524	-34 818	-8 686

Förslag till behandling av förlust

Fritt eget kapital enligt balansräkningen:

Balanserade vinstmedel		57 055 057
Årets resultat		6 132 757
		<hr/>
	kronor	<u>63 187 814</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras

Balanseras i ny räkning		63 187 814
		<hr/>
		<u>63 187 814</u>

2023062951600

Resultaträkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	5	95 603	90 393
Övriga rörelseintäkter	5	8	36
		<u>95 611</u>	<u>90 429</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-39 285	-43 801
Administrationskostnader		-6 662	-12 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 738	-24 570
		<u>-58 685</u>	<u>-80 448</u>
Summa rörelsens kostnader			
		36 926	9 981
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	14 793	9 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-42 197	-34 583
		<u>-27 404</u>	<u>-25 005</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		9 522	-15 024
Skatt på årets resultat	11	-3 389	318
		<u>6 133</u>	<u>-14 706</u>
Årets resultat			

2023062951601

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	434 651	379 697
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	2 852	33 783
		<u>437 503</u>	<u>413 480</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	20	0	460 177
Uppskjutna skattefordringar	11	1 854	1 767
		<u>439 357</u>	<u>875 424</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	15	2 232	22 895
Fordringar hos koncernföretag	20	5 066	12 897
Övriga kortfristiga fordringar		1 190	178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	35 054	17 229
		<u>43 542</u>	<u>53 199</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>48 032</u>	<u>17 912</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>91 574</u>	<u>71 111</u>
Summa tillgångar		<u>530 931</u>	<u>946 535</u>

2023062951602

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		57 055	-34 868
Årets resultat		6 133	-14 706
		<u>63 188</u>	<u>-49 574</u>
Summa eget kapital		<u>63 238</u>	<u>-49 524</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	11	7 035	3 826
Summa avsättningar		<u>7 035</u>	<u>3 826</u>
Långfristiga skulder	18		
Skulder till kreditinstitut		406 143	947 548
Övriga skulder		7 870	7 870
Summa långfristiga skulder		<u>414 013</u>	<u>955 418</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 386	0
Leverantörsskulder		2 135	3 718
Skulder till koncernföretag	20	111	0
Övriga kortfristiga skulder		6 519	2 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	29 494	30 448
Summa kortfristiga skulder		<u>46 645</u>	<u>36 815</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>530 931</u>	<u>946 535</u>

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående Eget kapital				
2021-01-01	50	-8 735	-26 133	-34 818
Överfört i ny räkning	-	-26 133	26 133	-
Årets resultat	-	-	-14 706	-14 706
Eget Kapital 2021-12-31	50	-34 868	-14 706	-49 524
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

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 50 000 aktier, kvotvärde 1 kr.

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår till 106 629 tkr, varav 26 630 tkr är villkorade.

2023062951604

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	36 926	9 980
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
-Avskrivningar	12 738	24 570
Erhållen ränta	14 793	9 578
Erlagd ränta	-28 350	-26 278
Betald inkomstskatt	-268	0
	<u>35 839</u>	<u>17 850</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	46 312	-6 388
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	336	-21 223
	<u>46 648</u>	<u>-27 611</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 487	-9 761
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	-36 761	7 025
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag	423 527	-164 215
	<u>386 766</u>	<u>-157 190</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	386 766	-157 190
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	106 630	0
Förändring skulder till kreditinstitut	-540 700	181 040
Finansieringskostnader i samband med lån	-5 063	-19 131
	<u>-439 133</u>	<u>161 909</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-439 133	161 909
Årets kassaflöde	30 120	-5 042
Likvida medel vid årets början	17 912	22 954
	<u>48 032</u>	<u>17 912</u>
Likvida medel vid årets slut	48 032	17 912

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 är dotterföretag till Niam VII Kruthuset AB (org.nr. 559388-7135, säte Stockholm) som 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 KB (org.nr 989786-6037, säte Stockholm).

Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisningen

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

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är dotterföretag till Niam VII Kruthuset AB (org.nr. 559388-7135, säte Stockholm) 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.

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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter 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 realiserar 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 hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldongen genom nettobetalningar.

Lånekostnader

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

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 hänförbara

2023062951607

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.

Avskrivningar beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter
Byggnadsinventarier
Hyresgästpassningar

Antal år:

100 år
20 år
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.

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.

Not 5 Intäkternas fördelning

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyresintäkter	100 482	94 837
Periodisering av hyresrabatter mm.	-4 879	-4 444
Summa	<u>95 603</u>	<u>90 393</u>

Not 6 Operationella leasingavtal

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Företaget som hyresvärd per den 31 december är enligt följande:		
Mindre än 1 år	99 124	86 300
1- 5 år	260 262	232 874
Mer än 5 år	138 876	9 908
Summa	<u>498 262</u>	<u>329 082</u>

Minsta framtida tomtätsavgifter 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	138 001	143 113
Summa	<u>163 561</u>	<u>168 673</u>

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Drift	23 343	19 409
Underhåll	15 942	24 392
Summa	<u>39 285</u>	<u>43 801</u>

Not 8 Ersättning till revisorerna

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	73	165
Skatterådgivning	18	0
Övriga tjänster	73	81
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>164</u>	<u>246</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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Koncernintern ränta	9 618	9 578
Övriga räntintäkter	0	0
Realisationsresultat vid försäljning räntecap	5 175	0
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>14 793</u>	<u>9 578</u>

Not 10 Räntekostnader

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Räntekostnader övriga	29 692	27 162
Avskrivning finansieringskostnader	12 505	7 421
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>42 197</u>	<u>34 583</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	-3 208	318
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	87	0
Korrigerings skatt från tidigare år	-268	0
Skatt på årets resultat	<u>-3 389</u>	<u>318</u>
Redovisat resultat före skatt	9 522	-15 024
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-1 962	3 095
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6	-2
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-2 753	-2 687
Skatteeffekt temporär skillnad avskrivning	-1	710
Effekt av korrigerings tidigare år	-268	0
Effekt av värdering underskottsavdrag	1 601	-798
Redovisad skattekostnad	<u>-3 389</u>	<u>318</u>

Under året har ingen uppskjuten skatt redovisats i eget kapital.

	<u>Uppskjuten skattefordran 31 dec 2022</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2022</u>	<u>Uppskjuten skattefordran 31 dec 2021</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2021</u>
Övriga temporära skillnader				
Aktiverade underskottsavdrag	1 854	0	1 765	0
Derivat	0	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	0	7 035	0	3 826
Övriga temporära skillnader netto	1 854	7 035	1 765	3 826

	<u>31 dec 2022</u>	<u>31 dec 2021</u>
Redovisas enligt följande i balansräkningen		
Uppskjutna skattefordringar	1 854	1 767
Uppskjutna skatteskulder	-7 035	-3 826
Uppskjutna skatter netto	-5 181	-2 059
Avstämning av uppskjutna skatter		
Ingående balans	-2 059	-2 377
Skattekostnad/intäkt redovisad i resultaträkningen	-3 121	318
Utgående balans	-5 181	-2 059

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

2023062951612

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	431 185	450 406
Investering i ny-, till- och ombyggnad	67 693	18 044
Omklassificeringar	0	-37 265
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	498 878	431 185
Ingående avskrivningar	-51 489	-26 919
Årets avskrivningar	-12 738	-31 094
Omklassificeringar	0	6 524
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 227	-51 489
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>434 651</u>	<u>379 696</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	434 651	379 696
Bokfört värde mark i Sverige	0	0

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten som ägs av Niam VII Kruthuset Fastighet AB uppgår till 1 750 mkr (1 740 mkr). Värdet baserat på överenskommet fastighetsvärde vid köpet av fastigheten genom köpet av andelarna som skedde 2022-09-30.

Not 13 Ändrad redovisningsprincip

Bolaget har sedan köpet av Gullbergsvass 703:57 redovisat en stämpelskatt om 45 135 tkr. Under 2021 har Bolaget fått en nedsättning av stämpelskatten beviljad och den uppgår numera till 7 870 tkr. Därmed har stämpelskatten minskat med 37 265 tkr vilket anges som omklassificering under Not 12 för 2021. Denna minskning ger en effekt på Bolagets avskrivningar från anskaffningen vilket skedde under slutet av 2017.

2023062951613

	<u>2020-12-31</u>	<u>2020-01-01</u>
Effekt på eget kapital (ökning/minskning av eget kapital)		
Förvaltningsfastigheter	745	-35 706
Totala tillgångar	745	-35 706
Övriga långfristiga skulder		37 265
Aktuell skatteskuld	-159	-1 171
Totala skulder	-159	36 094
Nettoeffekt på eget kapital	586	388
Effekt på årets resultat		
	<u>2 020</u>	
Avskrivningar	745	
Skatt på årets resultat	-159	-
Nettoeffekt på föregående års resultat	586	-

Effekten på föregående års resultat överensstämmer med effekten av föregående års totalresultat för bolaget

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	33 784	21 587
Under året nedlagda kostnader	36 761	31 137
Under året aktiverade kostnader	-67 693	-18 940
Utgående nedlagda kostnader	<u>2 852</u>	<u>33 784</u>

Not 15 Kortfristiga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Hysesfordringar	2 232	22 895
Övriga	1 190	178
Summa	<u>3 422</u>	<u>23 073</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	2 747	2 258
Upplupen intäkt	32	142
Periodiserade hyresrabatter	26 123	9 804
Periodiserad uthyrningsprovision	6 152	5 025
Summa	<u>35 054</u>	<u>17 229</u>

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.

<u>31 dec 2021</u>	<u>Låne- och Hyresfordringar</u>	<u>Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Tillgångar i balansräkningen			
Hyresfordringar/kundfordringar	22 895	-	22 895
Övriga kortfristiga fordringar	30 304	-	30 304
Likvida medel	17 912	-	17 912
Summa	71 111	0	71 111
	<u>Övr. finansiella skulder värderade till verkligt värde uppl. anskaffningsv.</u>	<u>Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<u>31 dec 2021</u>			
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	947 548	-	947 548
Leverantörsskulder och andra skulder	48 511	-	48 511
Summa	996 059	0	996 059

2023062951615

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

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

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 Kommanditbolag.

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.

Not 18 Räntebärande lån

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder till kreditinstitut	419 299	0
Finansieringskostnader*	-4 770	-12 212
Övriga skulder	7 870	7 870
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>422 399</u>	<u>-4 342</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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Senare än 5 år	<u>377 369</u>	=

Lånekoventer

Det förekommer lånekoventer gällande belåningsgrad (LTV), ränteteckningsgrad (ICR) och soliditet.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	4 711	3 609
Förutbetalda hyresintäkter	18 094	15 168
Övriga poster	6 689	11 671
Summa	<u>29 494</u>	<u>30 448</u>

Not 20 Transaktioner med närstående och koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</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	<u>80 000</u>	-
Summa	<u>106 630</u>	<u>0</u>

Lån till närstående

Lån till Terminal RE Holdco AB:		
Ingående balans	-	286 538
Lämnade lån	-	59 215
Amortering	-	-
Balanserad ränta	-	<u>8 298</u>
<u>Utgående balans</u>	-	<u>354 051</u>
Lån till Terminal RE Tomtebodan AB:		
Ingående balans	-	-
Lämnade lån	-	105 000
Amortering	-	-
Balanserad ränta	-	<u>1 126</u>
<u>Utgående balans</u>	-	<u>106 126</u>
Summa lån till närstående	-	460 177

2023062951618

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Lån till närstående		
Lån till Terminal RE Tomtebodda AB:		
Ingående balans	-	35 015
Lämnade lån	-	21 000
Amortering	-	-43 271
Balanserad ränta	-	<u>153</u>
<u>Utgående balans</u>	-	<u>12 897</u>
Summa lån till närstående	-	12 897

Övriga skulder och fordringar till koncernföretagKortfristiga fordringar koncernföretag

Niam VII Kruthuset AB	5 066	-
-----------------------	-------	---

Kortfristiga skulder koncernföretag

Niam VII Service AB	111	-
---------------------	-----	---

Under 2022 har bolaget köpt tjänster från Newsec Property Asset Management Sweden AB för 4 894 tkr.

Not 21 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar Gullbergsvass 703:57	1 072 000	1 072 000
Interna fordringar hos koncernföretag	5 066	460 177
Banktillgodohavanden	47 994	<u>17 900</u>
Summa ställda säkerheter och eventualförpliktelser	<u>1 125 060</u>	<u>1 550 077</u>

2023062951619

Not 22 Eventualförpliktelser

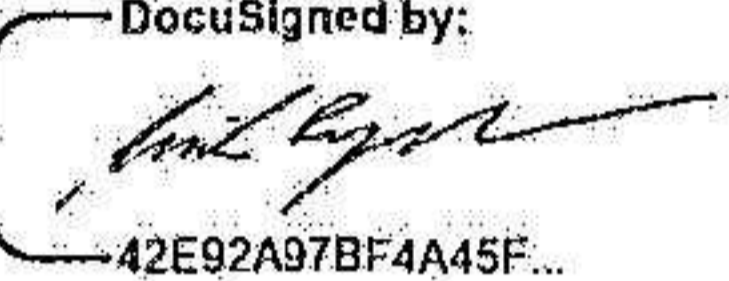
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Garanti/borgen*	0	1 240 000
Summa ansvarsförbindelser	0	1 240 000

*Samtliga bolag inom koncernen som ingått garantiåtagandet har solidariskt ansvar för hela skulden.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Under 2023 ska en fusion ske genom att moderbolaget Niam VII Kruthuset AB via en nedströms fusion ska absorberas in i bolaget.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

 42E92A97BF4A45F...
 Erik Rydström
 Styrelseordförande

DocuSigned by:

 9CD2E5CAD2BA4A3...
 Pernilla Haag Arvidsson
 Styrelseledamot

DocuSigned by:

 0C6985D474CB490...
 Fredrik Pappila
 Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

 A7F36D79583843D...
 Fredric Hävrén
 Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023062951620

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam VII Kruthuset Fastighet AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

Fredric Hävrén
A7F36D79583843D...

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2023062951621

2023062951622

Certificate Of Completion

Envelope Id: 7E81F2B8432642C2A00252CB134A8465

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf, 22 RB Niam VII...

Source Envelope:

Document Pages: 43

Signatures: 10

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Kerstin Widell

AutoNav: Enabled

Stureplan 3, Box 7693

Envelopeld Stamping: Enabled

Stockholm, Stockholm 103 95

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

kerstin.widell@niam.com

IP Address: 217.151.193.46

Record Tracking

Status: Original

Holder: Kerstin Widell

Location: DocuSign

4/27/2023 1:20:00 PM

kerstin.widell@niam.com

Signer Events

Elsa Henrysson

Signature

Timestamp

Elsa.Henrysson@se.ey.com

Completed

Sent: 4/27/2023 1:53:05 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Using IP Address: 83.140.26.192

Viewed: 4/27/2023 4:24:35 PM

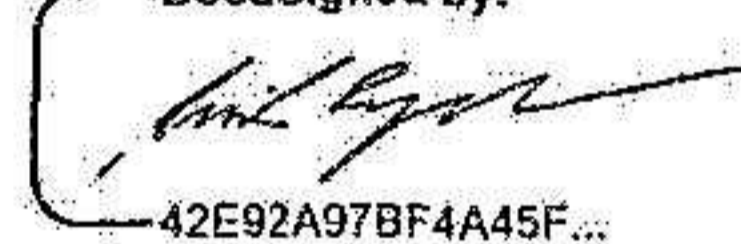
Signed: 4/27/2023 4:36:48 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/27/2023 4:24:35 PM

ID: eb45e53d-bed6-40d5-b224-6b266fadee57

Erik Rydström

DocuSigned by:

42E92A97BF4A45F...

Sent: 4/27/2023 4:36:50 PM

erik.rydstrom@niam.com

Viewed: 4/27/2023 5:41:56 PM

Fund Manager

Signed: 4/27/2023 5:42:09 PM

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 95.202.189.0

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: 27c52ce3-74e3-5a10-98fb-4cf6af2f8436

Country or Region of ID: SE

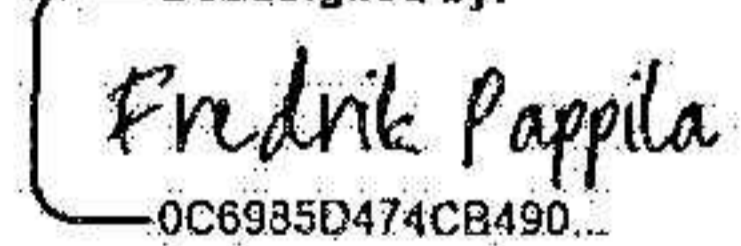
Result: Passed

Performed: 4/27/2023 5:41:42 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Fredrik Pappila

DocuSigned by:

0C6935D474CB490...

Sent: 4/27/2023 4:36:52 PM

fredrik.pappila@niam.com

Viewed: 4/27/2023 8:30:15 PM

Business Controller

Signed: 4/27/2023 8:30:33 PM

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 90.227.142.29

Authentication Details

2023062951623

Signer Events

Signature

Timestamp

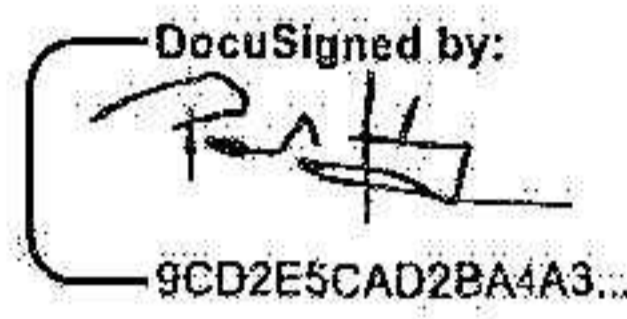
Identity Verification Details:

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: a8941a5c-7ed2-52ff-8728-b4ef4cc8af23
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 8:29:54 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

Pernilla Haag Arvidsson
pernilla.haag@niam.com
Senior Controller
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 4/27/2023 4:36:51 PM
Viewed: 4/27/2023 4:41:51 PM
Signed: 4/27/2023 4:42:15 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 217.151.193.46

Authentication Details

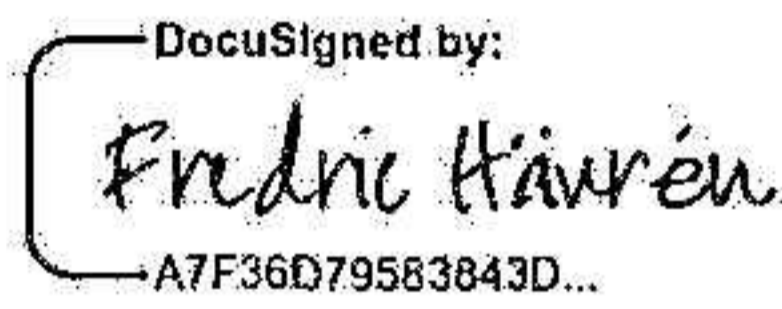
Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 962e028c-e621-55f1-8cec-b3986c82c674
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 4:41:35 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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



Sent: 4/27/2023 8:30:36 PM
Viewed: 4/27/2023 9:41:59 PM
Signed: 4/27/2023 9:42:11 PM

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

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3bd01d5c-69a1-5237-8974-f63753c475da
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2023 9:41:43 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

2025062951624

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

4/27/2023 1:53:05 PM

Certified Delivered

Security Checked

4/27/2023 9:41:59 PM

Signing Complete

Security Checked

4/27/2023 9:42:11 PM

Completed

Security Checked

4/27/2023 9:42:11 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2023062951625

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.

Subject
Complete with DocuSign:
Årsredovisning - Niam VII Kruthuset
Holding AB 2022.pdf, 22 RB Niam
VII...

Document
Årsredovisning - Niam VII Kruthuset
Holding AB 2022.pdf, 22 RB Niam VII
Kruthuset Holding AB (2023-04-
27).pdf, Årsredovisning - Niam VII
Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf, 22
RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB
(2023-04-27).pdf

Document Id
7e81f2b8-4326-42c2-a002-
52cb134a8465

Recipients
Elsa Henrysson, Erik Rydström,
Pernilla Haag Arvidsson, Fredrik
Pappila, Fredric Hävrén

Date Sent
4/27/2023 | 01:53:05 pm

Date Created

Status Date
4/27/2023 | 09:42:11 pm

Location

Holder

Time Zone

2023062951628

Time	User	Action	Activity	Status
4/27/2023 01:20:00 pm	Kerstin Widell	Registered	The envelope was created by Kerstin Widell	Created
4/27/2023 01:53:05 pm	Kerstin Widell	Sent Invitations	Kerstin Widell sent an invitation to Elsa Henrysson [Elsa.Henrysson@se.ey.com]	Sent
4/27/2023 04:24:16 pm	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Holding AB (2023-04-27).pdf; Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB (2023-04-27).pdf)]	Sent
4/27/2023 04:24:35 pm	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Holding AB (2023-04-27).pdf; Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB (2023-04-27).pdf)]	Sent
4/27/2023 04:36:48 pm	Elsa Henrysson	Approved	Elsa Henrysson approved:Approve 8baab0e6-b9cf-43ac-92f1-beda03de5fef	Sent
4/27/2023 04:36:48 pm	Elsa Henrysson	Signed	Elsa Henrysson signed the envelope	Sent
4/27/2023 04:36:52 pm	Kerstin Widell	Sent Invitations	Kerstin Widell sent an invitation to Erik Rydström [erik.rydstrom@niam.com]	Sent
4/27/2023 04:36:52 pm	Kerstin Widell	Sent Invitations	Kerstin Widell sent an invitation to Pernilla Haag Arvidsson [pernilla.haag@niam.com]	Sent
4/27/2023 04:36:52 pm	Kerstin Widell	Sent Invitations	Kerstin Widell sent an invitation to Fredrik Pappila [fredrik.pappila@niam.com]	Sent
4/27/2023 04:37:38 pm	Elsa Henrysson	Printable Copy Delivered	Elsa Henrysson received a printable copy of the envelope	Sent

Language	IP	Source
English (us)	217.151.193.46	api
English (us)	217.151.193.46	api
English (us)	83.140.26.192	web
En	83.140.26.192	web
En	83.140.26.192	web
En	83.140.26.192	web
En	83.140.26.192	web
En	83.140.26.192	web
En	83.140.26.192	web
En	83.140.26.192	web
En	83.140.26.192	web

2023062951629

Time	User	Action	Activity	Status
4/27/2023 04:40:56 pm	Pernilla Haag Arvidsson	Opened	Pernilla Haag Arvidsson opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Holding AB (2023-04-27).pdf; Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB (2023-04-27).pdf)]	Sent
4/27/2023 04:41:35 pm	Pernilla Haag Arvidsson	IDCheck Passed	Passed ID Check for Pernilla Haag Arvidsson	Sent
4/27/2023 04:41:52 pm	Pernilla Haag Arvidsson	Viewed	Pernilla Haag Arvidsson viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Holding AB (2023-04-27).pdf; Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB (2023-04-27).pdf)]	Sent
4/27/2023 04:42:15 pm	Pernilla Haag Arvidsson	Signed	Pernilla Haag Arvidsson signed the envelope	Sent
4/27/2023 05:41:13 pm	Erik Rydström	Opened	Erik Rydström opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Holding AB (2023-04-27).pdf; Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB (2023-04-27).pdf)]	Sent
4/27/2023 05:41:42 pm	Erik Rydström	IDCheck Passed	Passed ID Check for Erik Rydström	Sent
4/27/2023 05:41:56 pm	Erik Rydström	Viewed	Erik Rydström viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Holding AB (2023-04-27).pdf; Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB (2023-04-27).pdf)]	Sent
4/27/2023 05:42:09 pm	Erik Rydström	Signed	Erik Rydström signed the envelope	Sent
4/27/2023 08:29:11 pm	Fredrik Pappila	Opened	Fredrik Pappila opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Holding AB (2023-04-27).pdf; Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB (2023-04-27).pdf)]	Sent
4/27/2023 08:29:54 pm	Fredrik Pappila	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredrik Pappila	Sent

2023062951630

Language	IP	Source
Svenska	217.151.193.46	web
English	10.112.40.7	api
En	217.151.193.46	web
En	217.151.193.46	web
English (us)	95.202.189.0	web
English	10.112.48.7	api
En	95.202.189.0	web
En	95.202.189.0	web
English (us)	90.227.142.29	web
English	10.112.48.7	api

2023062951631

Time	User	Action	Activity	Status
4/27/2023 08:30:15 pm	Fredrik Pappila	Viewed	Fredrik Pappila viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Holding AB (2023-04-27).pdf; Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB (2023-04-27).pdf)]	Sent
4/27/2023 08:30:33 pm	Fredrik Pappila	Signed	Fredrik Pappila signed the envelope	Sent
4/27/2023 08:30:36 pm	Kerstin Widell	Sent Invitations	Kerstin Widell sent an invitation to Fredric Hävrén [fredric.havren@se.ey.com]	Sent
4/27/2023 09:36:54 pm	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Holding AB (2023-04-27).pdf; Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB (2023-04-27).pdf)]	Sent
4/27/2023 09:36:56 pm	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Holding AB (2023-04-27).pdf; Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB (2023-04-27).pdf)]	Sent
4/27/2023 09:40:57 pm	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Holding AB (2023-04-27).pdf; Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB (2023-04-27).pdf)]	Sent
4/27/2023 09:41:43 pm	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Sent
4/27/2023 09:41:59 pm	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Holding AB (2023-04-27).pdf; Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB (2023-04-27).pdf)]	Delivered
4/27/2023 09:42:11 pm	Fredric Hävrén	Signed	Fredric Hävrén signed the envelope	Completed
4/27/2023 09:43:26 pm	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Holding AB (2023-04-27).pdf; Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB (2023-04-27).pdf)]	Completed

2023062951632

2023062951633

Language	IP	Source
En	90.227.142.29	web
En	90.227.142.29	web
En	90.227.142.29	web
English (us)	188.149.219.14	web
En	188.149.219.14	web
English (us)	94.255.240.75	web
English	10.112.40.7	api
En	94.255.240.75	web
En	94.255.240.75	web
English (us)	188.149.219.14	web

Time	User	Action	Activity	Status
4/27/2023 09:43:29 pm	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Holding AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Holding AB (2023-04-27).pdf; Årsredovisning - Niam VII Kruthuset Fastighet AB 2022.pdf; 22 RB Niam VII Kruthuset Fastighets AB (2023-04-27).pdf)]	Completed
4/27/2023 09:43:34 pm	Elsa Henrysson	Archive Delivered	Elsa Henrysson received a copy of the envelope archive	Completed
4/27/2023 09:49:25 pm	Kerstin Widell	Archive Delivered	Kerstin Widell received a copy of the envelope archive	Completed
4/28/2023 03:31:39 pm	Kerstin Widell	Archive Delivered	Kerstin Widell received a copy of the envelope archive	Completed
5/23/2023 01:50:35 pm	Kerstin Widell	Archive Delivered	Kerstin Widell received a copy of the envelope archive	Completed
6/19/2023 11:29:54 am	Kerstin Widell	Archive Delivered	Kerstin Widell received a copy of the envelope archive	Completed

2023062951634

2023062951635

Language	IP	Source
En	188.149.219.14	web
En	188.149.219.14	web
English (us)	217.151.193.46	web
English (us)	79.136.11.174	web
English (us)	217.151.193.46	web
English (us)	217.151.193.46	web