

Niam VII Fejan AB  
Org nr 559199-1004

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Undertecknad styrelseledamot i Niam VII Fejan 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

2024070412782

**Niam VII Fejan AB**  
**Org nr 559199-1004**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ägs av Niam VII Fejan Holding AB (org.nr. 559199-0980) med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Fejan 2 i Stockholms kommun.

Bolagets verksamhet består av att bedriva fastighetsförvaltning av kommersiella fastigheter. Några anställda finns inte och inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fusion mellan Niam VII Fejan Holding 2 AB och Niam VII Fejan AB har genomförts under året.

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad riktning.

### Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med externa lån om 552,5 mkr, samt eget kapital om 404 mkr.

### Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplad till värdering av fastigheten. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet 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.

### Flerårsjämförelse

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	55 032	41 844		
Rörelseresultat	tkr	17 147	30 168		
Resultat efter finansiella poster	tkr	-22 328	2 267	-6 027	-952
Balansomslutning	tkr	971 425	675 086	493 299	3 358
Eget kapital	tkr	403 987	72 365	50	48

20240704:1278

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: (kronor)

Balanserade vinstmedel	365 936 884
Årets resultat	37 999 710
	<hr/>
kronor	<u>403 936 594</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Återbetalning av aktieägartillskott	14 000 000
Balanseras i ny räkning	387 936 594
	<hr/>
kronor	<u>401 936 594</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna återbetalningen av aktieägartillskott ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna återbetalningen av aktieägartillskott kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (Försiktighetsregeln).

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

2024070442785

<b>Resultaträkning (Tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	5, 6	55 032	41 781
Övriga rörelseintäkter		-	63
		<u>55 032</u>	<u>41 844</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-9 837	-7 966
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-28 048	-3 710
		<u>-37 885</u>	<u>-11 676</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>			
<b>Rörelseresultat</b>		17 147	30 168
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner	9	66 716	-27 752
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-39 573	-27 901
		<u>27 241</u>	<u>-55 653</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>			
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		44 388	-25 485
		<u>44 388</u>	<u>-25 485</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	11	-6 388	-4 053
		<u>38 000</u>	<u>-29 538</u>
<b>Årets resultat</b>			

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

<b>Balansräkning (Tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	12	925 909	662 624
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>925 909</u>	<u>662 624</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		109	108
Fordringar hos koncernföretag		38 963	-
Övriga kortfristiga fordringar		867	1 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 732	1 914
		<u>41 671</u>	<u>3 394</u>
<u>Kassa och bank</u>		3 845	9 068
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>45 516</u>	<u>12 462</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>971 425</u>	<u>675 086</u>

2024070442786

<b>Balansräkning (Tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		365 937	101 853
Årets resultat		38 000	-29 538
		<u>403 937</u>	<u>72 315</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>403 987</u>	<u>72 365</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	14	-	27 752
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	13 515	5 692
<b>Summa avsättningar</b>		<u>13 515</u>	<u>5 692</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	544 279	-
Skulder till koncernföretag		-	538 148
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>544 279</u>	<u>538 148</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		272	28 401
Aktuella skatteskulder		1 915	1 718
Övriga skulder		-	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 457	310
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>9 644</u>	<u>31 129</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>971 425</u>	<u>675 086</u>

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>1 643</b>	<b>-1 643</b>	<b>50</b>
Disposition enligt årsstämman		-1 643	1 643	-
Erhållet aktieägartillskott		101 853		101 853
Årets resultat 2022	—	—	<u>-29 538</u>	<u>-29 538</u>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>101 853</b>	<b>-29 538</b>	<b>72 365</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>101 853</b>	<b>-29 538</b>	<b>72 365</b>
Disposition enligt årsstämman		-29 538	29 538	-
Erhållet aktieägartillskott		212 029		212 029
Utdelning		-4 000		-4 000
Fusionsresultat		85 593		85 593
Årets resultat 2023	—	—	<u>38 000</u>	<u>38 000</u>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>365 937</b>	<b>38 000</b>	<b>403 987</b>

Aktiekapitalet var 2023-12-31, fördelat på 50 000 aktier, kvotvärde 1 kr.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår till 311 528 tkr, varav 309 883 tkr är villkorade.

2024070412789

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	17 147	30 169
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</b>		
Avskrivningar	28 048	3 710
Erhållen ränta	98	-
Resultat i infuserat bolag	9	-
Erlagd ränta	-55 183	-
Betald inkomstskatt	1 632	1 391
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital</b>	<b>-8 249</b>	<b>35 270</b>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-53 312	5 162
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	37 858	-269 847
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-23 703</b>	<b>-229 415</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-11 543	-194 183
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-11 543</b>	<b>-194 183</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållet aktieägartillskott	86 516	101 853
Förändring skulder till kreditinstitut	552 500	-222 000
Förändring skulder till koncernföretag	-595 443	538 148
Lämnad utdelning	-4 000	-
Likvida medel i infuserade bolag	41	-
Aktiverade finansieringskostnader	-9 591	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>30 023</b>	<b>418 001</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 223</b>	<b>-5 597</b>
Likvida medel vid årets början	9 068	14 665
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 845</b>	<b>9 068</b>

## Noter

### Not 1 Företagsinformation

Namn: Niam VII Fejan AB

Org nummer: 559199-1004

Bolagets säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Fejan 2, vilken är belägen i Stockholms kommun.

### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Niam VII Fejan Holding AB (org.nr. 559199-0980) med säte i Stockholm. Moderbolaget i den minsta koncernen som Niam VII Fejan AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Niam Nordic VII AB, (org. nr. 559396-7440) med säte i Stockholm.

### Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisning

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.

### 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.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalade 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 hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

## Lånekostnader

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

## 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.

*Avskrivningar beräknas enligt följande:*

	<i>Antal år:</i>
Förvaltningsfastigheter	50 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år
Hyresgästanpassningar	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 500 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>2023</u>	<u>2022</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	55 032	41 844
Summa	<u>55 032</u>	<u>41 844</u>

**Not 6 Operationella leasingavtal**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Företaget som hyresvärd per den 31 december är enligt följande:		
Mindre än 1 år	55 750	38 410
1-5 år	223 001	153 638
Mer än 5 år	487 660	374 386
	<u>766 411</u>	<u>566 434</u>

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

Mindre än 1 år	5 700	5 700
1-5 år	22 800	22 800
Mer än 5 år	22 800	28 500
	<u>51 300</u>	<u>57 000</u>

2024070442795

**Not 7      Direkta fastighetskostnader**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Drift	7 612	6 531
Fastighetsskatt	2 225	1 435
Summa	<u>9 837</u>	<u>7 966</u>

**Not 8      Ersättning till revisorerna**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Ernst &amp; Young AB</u>		
Revisionsuppdraget	-27	65
Skatterådgivning	18	18
Summa	<u>-9</u>	<u>83</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 Bokslutsdispositioner**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mottagna koncernbidrag	38 964	-
Förändring av överavskrivning	27 752	-27 752
Summa	<u>66 716</u>	<u>-27 752</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader, koncernföretag	13 513	27 901
Räntekostnader, övriga	24 460	-
Övriga finansiella kostnader	230	-
Avskrivning finansieringskostnader	1 370	-
Summa	<u>39 573</u>	<u>27 901</u>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skatt avseende övriga temporära skillnader	-7 823	-4 053
Korrigerings skatt från tidigare år	1 435	-
Skatt på årets resultat	<u>-6 388</u>	<u>-4 053</u>
Redovisat resultat före skatt	44 387	-25 485
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-9 144	5 250
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	2 932	-1 912
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-149	-3 552
Skatteeffekt temporär skillnad avskrivning	-1 653	-3 839
Skatteeffekt skattereduktion inventarier inköpta 2021	191	-
Effekt av korrigerings tidigare år	1 435	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<u>-6 388</u>	<u>-4 053</u>

Under året har ingen uppskjuten skatt redovisats i eget kapital.

	Uppskjuten skattefordran 31 dec 2022	Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2023	Uppskjuten skattefordran 31 dec 2021	Uppskjuten skatteskuld 31 dec 2022
<b>Övriga temporära skillnader</b>				
Aktiverade underskottsavdrag	0	0	0	0
Derivat	0	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	0	13 515	0	5 692
<b>Övriga temporära skillnader netto</b>	<b>0</b>	<b>13 515</b>	<b>0</b>	<b>5 692</b>

	31 dec 2023	31 dec 2022
<b>Redovisas enligt följande i balansräkningen</b>		
Uppskjutna skattefordringar	0	0
Uppskjutna skatteskulder	-13 515	-5 692
<b>Uppskjutna skatter netto</b>	<b>-13 515</b>	<b>-5 692</b>
<b>Avstämning av uppskjutna skatter</b>		
Ingående balans	-5 692	-1 639
Skattekostnad/intäkt redovisad i resultaträkningen	-7 823	-4 053
<b>Utgående balans</b>	<b>-13 515</b>	<b>-5 692</b>

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

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	666 334	-
Inköp	11 543	666 334
Anskaffningar genom fusion	280 742	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	958 619	666 334
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 710	-
Genom fusion	-952	-
Årets avskrivningar	-28 048	-3 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 710	-3 710
Utgående restvärde enligt plan	925 909	662 624

## Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten för Niam VII Fejan AB uppgår till 810 (960) mkr. Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värdehierarkin, vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbara indata.

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

Värderingsmetoden följer de internationellt vedertagna inom RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för de individuella värderingarna har s.k. kassaflödeskalkyler använts. I varje värdering har ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisade driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Detta genom en simulering av en försäljning som enstaka objekt. I kalkylerna nuvärdesberäknas bedömda framtida driftnetton och behov av investeringar. Till summan av dessa nuvärden adderas nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

### *Värderingsantaganden*

Värdetidpunkt	31 dec 2023
Inflationsantagande, %	2,0
Kalkylperiod, år	15
Direktavkastning, %	5,75
Kalkylränta, %	7,75

### *Hyresantagande*

Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra.

### *Drifts- och underhållskostnader*

Indivduellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingssintitutets erfarenhet av likartade objekt.

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	1 646	1 609
Upplupen intäkt	86	304
	<u>1 732</u>	<u>1 913</u>

**Not 14      Obeskattade reserver**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	<u>27 752</u>
Summa	<u>0</u>	<u>27 752</u>

2024070412799

**Not 15 Räntebärande lån**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	552 500	-
Skulder till koncernföretag	-	538 148
Finansieringskostnader*	-8 221	-
	<u>544 279</u>	<u>538 148</u>
Summa		

\*Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Niam VII Fejan AB finansieras delvis av externa lån. Räntekostnader som påförs kvartalsvis är en avtalad fast ränta. Bolaget har för sin externa upplåning för bolaget en ställd säkerhet uppgående till 552 500 tkr i form av pantbrev. De säkerheter som ställts för lånen är bolagets byggnader.

**Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:**

Senare än 5 år	-	<u>538 148</u>
----------------	---	----------------

**Lånekoventioner**

Det förekommer lånekoventioner gällande belåningsgrad (LTV) och Yield-on-debt ratio (YR).

**Not 16 Finansiell riskhantering**

Niam VII Fejan 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 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 december 2022</u>	<u>Låne- och Hyresfordringar</u>	<u>Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Hyresfordringar/kundfordringar	108	-	108
Övriga kortfristiga fordringar	3 286	-	3 286
Likvida medel	9 068	-	9 068
<b>Summa</b>	<b>12 462</b>	<b>0</b>	<b>12 462</b>

<u>31 december 2022</u>	<u>Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.</u>	<u>Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Upplåning	538 148	-	538 148
Leverantörsskulder och andra skulder	31 129	-	31 129
<b>Summa</b>	<b>569 277</b>	<b>0</b>	<b>569 277</b>

<u>31 december 2023</u>	<u>Låne- och Hyresfordringar</u>	<u>Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Hyresfordringar/kundfordringar	109	-	109
Övriga kortfristiga fordringar	41 563	-	41 563
Likvida medel	3 845	-	3 845
<b>Summa</b>	<b>45 517</b>	<b>0</b>	<b>45 517</b>

2024070412802

<u>31 december 2023</u>	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. <u>anskaffningsv.</u>	Skulder värderade till verkligt värde via Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Upplåning	552 500	-	552 500
Leverantörsskulder och andra skulder	9 645	-	9 645
<b>Summa</b>	<b>562 145</b>	<b>0</b>	<b>562 145</b>

**Ränterisk**

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

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

Niam VII Fejan AB finansieras av koncerninterna lån.

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

**De finansiella tillgångarnas kreditkvalitet**

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

**Likviditet och refinansieringsrisk**

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

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som Niam VII Fejan AB tillhörde under räkenskapsåret är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	7 290	-
Övriga poster	167	310
Summa	<u>7 457</u>	<u>310</u>

**Not 18 Transaktioner med närstående**

Under året har bolaget köpt tjänster från Newsec Property Asset Management Sweden AB för 729 tkr.

**Not 19 Ställda säkerheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar Fejan 2	<u>552 500</u>	-

Bolaget har inga eventalförpliktelser.


Niam VII Fejan AB  
559199-1004

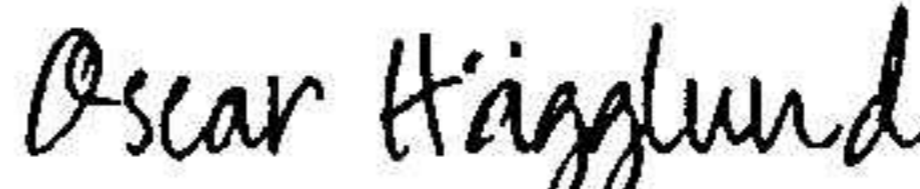
**Not 20      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

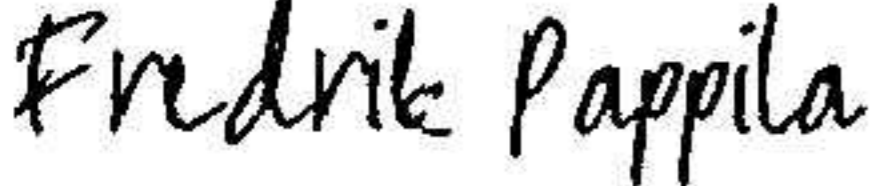
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

2024070412804

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

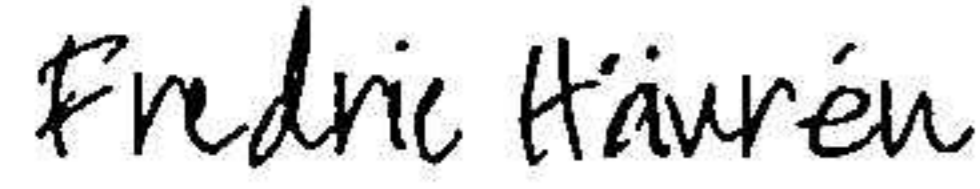
DocuSigned by:  
  
42E92A97BF4A45F...  
Erik Rydström  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
083B54C32FAE452...  
Oscar Hägglund  
Ledamot

DocuSigned by:  
  
0C6985D474CB490...  
Fredrik Pappila  
Ledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
  
A7F36D79583843D...  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024070142805

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Fejan AB, org.nr 559199-1004

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Fejan 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 Fejan ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

20240704-12806

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam VII Fejan 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Fejan 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Hävern*

A7E36D79588843D...  
Fredric Hävern

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: B3113BD1A5034701A22CB9E9AF92F512  
Subject: ÅR Fond VII Batch 1  
Source Envelope:  
Document Pages: 347 Signatures: 85  
Certificate Pages: 7 Initials: 0  
AutoNav: Enabled  
Envelopeld 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 Rydstrom  
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:  
  
0C6985D474CB490...

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:

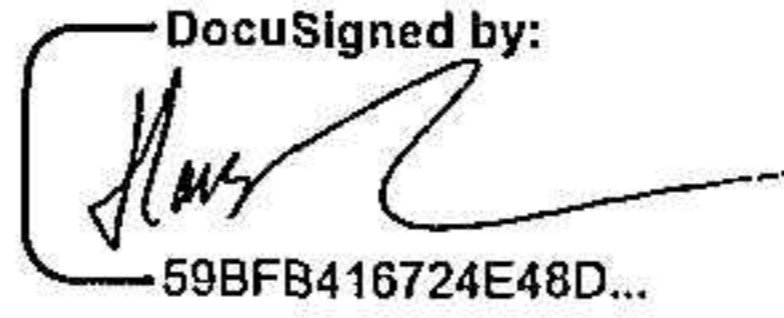
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 82e2ae7d-5a3d-5930-8c76-8e3ebbba7d82  
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)

DocuSigned by:  
  
59BF8416724E48D...

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

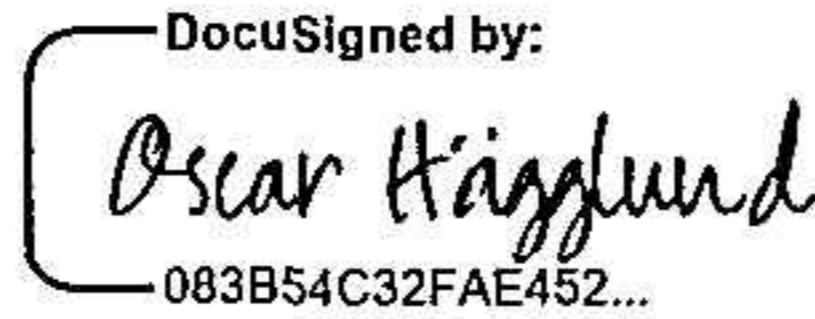
#### Identity Verification Details:

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)

DocuSigned by:  
  
083B54C32FAE452...

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)

DocuSigned by:  
  
A7F36D79583843D...

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**

## 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

2024070412809

**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**

20240701280

20240704231

## **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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.