

Årsredovisning för  
**Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB**  
559114-8506

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-18
Underskrifter	19

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-15. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2024-06-12



Erik Rydström

Årsredovisning för  
**Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB**  
559114-8506

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-18
Underskrifter	19

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB, 559114-8506, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VII Gallerian 9:an AB, org nr 559409-3337. Niam VII Gallerian 9:an AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Niam VII Stationsfastigheter AB, org nr 559301-6917. Båda bolagen har säte i Stockholm.

Niam VII Stationsfastigheter AB, ingår i en koncern där Niam Nordic VII AB, org nr 559396-7440, upprättar koncernredovisning.

Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB äger och förvaltar fastigheten Norr 21:5.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget förvärvats från ESCF II Sweden Holding AB, samt fusionerats med Niam VII Bidco Gallerian 9:an AB, org nr 559409-3345.

I övrigt har bolaget under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

### Finansiering

Finansieringen sker genom intern- och externbelåning.

### Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investering på befintlig fastighet och uppgår till 16 968 tkr (805 tkr).

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 19.

### Förväntad framtida utveckling

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

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i Tkr 2019-12-31
Nettoomsättning	65 931	105 610	81 488	71 981	70 998
Resultat efter finansiella poster	41	-80 259	-37 910	-48 367	-23 647
Balansomslutning	550 250	713 840	728 174	766 235	796 490
Soliditet %	44,8	6,6	7,9	8	8,6

**Nyckeltalsdefinitioner****Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatter.

**Soliditet**

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 246 374 087, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	247 145 575
Årets resultat	-771 488
	<u>246 374 087</u>
Balanseras i ny räkning	246 374 087
<b>Summa</b>	<b><u>246 374 087</u></b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	4	65 931 044	105 610 164
		<u>65 931 044</u>	<u>105 610 164</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-26 483 715	-70 762 744
Administrationskostnader	5	-8 022 098	-6 192 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10,11	-13 745 483	-34 693 151
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-	-55 824 846
<b>Rörelseresultat</b>		<u>17 679 748</u>	<u>-61 862 577</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 812 991	1 153 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-19 452 080	-19 549 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>40 659</u>	<u>-80 258 577</u>
Bokslutsdispositioner	8	-	20 817 805
<b>Resultat före skatt</b>		<u>40 659</u>	<u>-59 440 772</u>
Skatt på årets resultat	9	-812 147	-815 226
<b>Årets resultat</b>		<u>-771 488</u>	<u>-60 255 998</u>

2024070427317

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	501 835 288	505 438 746
Byggnads- o markinventarier	11	1 690 118	2 207 854
Pågående arbeten			
avseende materiella anläggningstillgångar	12	14 237 975	4 853 397
		<u>517 763 381</u>	<u>512 499 997</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran		-	10 669 946
		-	<u>10 669 946</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>517 763 381</u>	<u>523 169 943</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	13	976 536	61 189
Fordringar hos koncernföretag		-	150 528 701
Aktuell skattefordran		241 281	729 526
Övriga fordringar		1 804 783	1 020 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 586 916	4 993 889
		<u>7 609 516</u>	<u>157 333 439</u>
<b>Kassa och bank</b>		24 876 640	33 336 798
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>32 486 156</u>	<u>190 670 237</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>550 249 537</u>	<u>713 840 180</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	15	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		247 145 575	107 435 288
Årets resultat		-771 488	-60 255 998
		<u>246 374 087</u>	<u>47 179 290</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>246 424 087</u>	<u>47 229 290</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	280 192 165	-
Depositioner		1 142 423	1 142 423
		<u>281 334 588</u>	<u>1 142 423</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 000 000	377 717 500
Leverantörsskulder		3 306 616	1 051 172
Skulder till koncernföretag		685 986	261 975 248
Övriga kortfristiga skulder		35 604	2 172 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	15 462 656	22 551 821
		<u>22 490 862</u>	<u>665 468 467</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>550 249 537</u>	<u>713 840 180</u>

**Rapport över förändring i eget kapital**

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>61 108 000</b>	<b>-3 673 000</b>	<b>57 485 000</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-3 673 000	3 673 000	
Årets resultat			-60 255 998	-60 255 998
Aktieägartillskott		50 000 288		50 000 288
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>107 435 288</b>	<b>-60 255 998</b>	<b>47 229 290</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>107 435 288</b>	<b>-60 255 998</b>	<b>47 229 290</b>
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman:		-60 255 998	60 255 998	
Årets resultat			-771 488	-771 488
Fusionsresultat		199 966 285		199 966 285
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>247 145 575</b>	<b>-771 488</b>	<b>246 424 087</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		17 679 748	-61 862 577
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-323 910	4 246 791
Avskrivningar och nedskrivningar		13 745 483	90 517 997
Erlagd ränta		-19 452 080	-16 350 685
Erhållen ränta		1 812 991	1 153 000
Betald skatt		8	-729 526
		<u>13 462 240</u>	<u>16 975 000</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>13 462 240</b>	<b>16 975 000</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av hyres- o kundfordringar		-915 347	1 825 011
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		150 151 025	-114 906
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		2 255 444	932 907
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-61 920 674	813 679
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>103 032 688</b>	<b>20 431 691</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-16 967 510	-805 460
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-16 967 510</b>	<b>-805 460</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/Minskning övriga kortfristiga finansiella skulder		-	-4 782 000
Upptagna lån		299 908 434	-
Amortering av skuld		-394 433 769	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-94 525 335</b>	<b>-4 782 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 460 157</b>	<b>14 844 231</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>33 336 797</b>	<b>18 492 567</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>24 876 640</b>	<b>33 336 798</b>

2024070427321

## Noter

### Not 1 Grunder för upprättandet 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 RFR 2 - Redovisning för juridiska personer.

Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga år i de finansiella rapporterna om inget annat anges.

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

Ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas och endast väsentlig information om redovisningsprinciper presenteras.

### Nya och ändrade standarder och tolkningar samt ändringar i RFR 2 2023

De nya ändrade IFRS standarder som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2023 har inte medfört någon väsentlig skillnad för bolaget jämfört med nuvarande redovisningsprinciper.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

#### Hyresintäkter

Företagets hyresintäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Dessa intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

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

#### Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

#### Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal. Det har ej heller några leasingavtal där företaget utgör leasetagare.

#### IFRS 16 Leasingavtal

Bolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

#### Inkomstskatter

**Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB**

559114-8506

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

**Aktuell skatt**

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.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

**Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars 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 och skulder**

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. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

**Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång och övriga kostnader periodiseras över lånets löptid.

**Förvaltningsfastigheter**

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara 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 uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter	50 år
Hyresgästpassningar	Kontraktperioden

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när de avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst

eller förlust redovisas i resultaträkningen i den redovisningsperiod då tillgången avyttras, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Byggnads- och markinventarier

5 till 30år

### **Nedskrivningar**

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.

### **Finansiella instrument - redovisning och värdering**

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella tillgångar till anskaffningsvärde. Efter första redovisningstillfället värderas finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets principen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Bedömning görs vid varje balansdag om det finns någon indikation på att de finansiella anläggningstillgångarna har minskat i värde. Bedömningar sker individuellt för varje finansiellt instrument.

#### *Värdering av finansiella skulder*

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till anskaffningsvärde. Andra låneutgifter än ränta redovisas som en korrigerande av lånets anskaffningsvärde och periodiseras som en del i lånets räntekostnader enligt effektivräntemetoden. Efter första redovisningstillfället värderas kortfristiga skulder till anskaffningsvärdet och långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas i finansnetto.

Negativ marknadsvärde och ränteswap skuldförs som övrig långfristig skuld.

### **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.

### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen tillsammans med tillhörande skatteeffekt.

**Not 3 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

**Not 4 Operationella leasingåtaganden**

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens värde på årsbasis i Tkr.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	58 451	58 943
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	141 671	96 307
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	50 393	46 073
<b>Framtida leasingutgifter</b>	<b>250 515</b>	<b>201 323</b>

**Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionsuppdrag, Ernst & Young	-176 069	-155 250
Övriga tjänster, Ernst & Young	-30 000	-25 000
<b>Summa</b>	<b>-206 069</b>	<b>-180 250</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	327 500	9 375
Övriga finansiella intäkter	1 485 491	1 143 625
<b>Summa</b>	<b>1 812 991</b>	<b>1 153 000</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, bank	-14 696 454	-996 785
Finansieringskostnader, avskrivningar	-3 577 848	-361 642
Räntekostnader koncernföretag	-1 159 240	-7 835 606
Övriga räntekostnader	-18 538	-10 354 967
<b>Summa</b>	<b>-19 452 080</b>	<b>-19 549 000</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncernbidrag	-	-20 817 805
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-20 817 805</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets skattekostnad	-488 237	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-323 910	-579 639
Förändring av uppskjuten skatt på ränteswap	-	-235 587
	<b>-812 147</b>	<b>-815 226</b>

**Avstämning årets skattekostnad**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Redovisat resultat före skatt	40 659	-59 440 772
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	-8 376	12 244 799
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-240 947	-11 607 000
Ej skattepliktiga intäkter	4 775	235 842
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-1 737 175	-
Skatteeffekt avseende koncernkvittning räntenetton	-	-1 628 359
Skatteeffekt generell ränteavdragsbegränsning	-	175 079
Övrigt	-	-235 587
Skatteeffekt förändring uppskjuten skatteskuld	-323 910	-
Skatt på ej avdragsgilla räntekostnader	1 493 486	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-812 147</b>	<b>-815 226</b>

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	633 327 663	632 439 171
-Investeringar	3 288 517	-
-Omklassificering från pågående projekt	4 111 315	888 492
-Fusion övervärde	2 041 357	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>642 768 852</b>	<b>633 327 663</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-72 064 072	-61 837 941
-Årets avskrivning	-13 044 647	-10 226 131
<b>Vid årets slut</b>	<b>-85 108 719</b>	<b>-72 064 072</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>		
-Vid årets början	-55 824 845	-
-Årets nedskrivning	-	-55 824 845
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>501 835 288</b>	<b>505 438 746</b>

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 550 Mkr (512,5 Mkr). Värdering utförs årligen av externa oberoende värderingsföretag per balansdagen. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Fastigheten besiktigas minst vart tredje år av extern part.

För att fastställa värdet har både kassaflödesmetoden och ortsprismetoden använts. Metoderna har använts för samtliga fastighetskategorier och fastigheternas värde har fastställts genom individuell värdering av respektive fastighet. Faktiska transaktioner på marknaden har beaktats vid samtliga värderingar.

I kassaflödesmetoden har bedömda betalningsströmmar under en fem- eller tioårsperiod redovisats. Restvärdet är beräknat utifrån det bedömda driftnettot år sex eller år elva, dividerat med marknadens direktavkastningskrav och diskonterat till nuvärde.

Vid användandet av ortsprismetoden har två delmetoder använts, dels normering av värdet för jämförbara fastigheter till värde i kronor per kvadratmeter uthyrbar yta (areametoden), dels normering till driftnettot (nettokapitaliseringsmetoden).

Av de indata som används vid fastighetsvärderingen utgör direktavkastningskrav, kalkylränta och vakansgrad de mest känsliga antagandena för värdering.

Följande värderingsantaganden har använts, direktavkastningskrav 8,15%, kalkylränta 10,32% och vakansgrad 19,21%.

Värdering har skett enligt nivå 3, IFRS 13.

### Not 11 Byggnads- och markinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	189 175 460	187 199 138
-Omklassificering från pågående projekt	183 100	1 976 322
	<u>189 358 560</u>	<u>189 175 460</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-186 967 606	-162 500 586
-Årets avskrivning	-700 836	-24 467 020
	<u>-187 668 442</u>	<u>-186 967 606</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 690 118</b>	<b>2 207 854</b>

### Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	4 853 397	6 913 211
-Omklassificering	-4 294 415	-2 864 814
-Investeringar	13 678 993	805 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 237 975</b>	<b>4 853 397</b>

### Not 13 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	4 035 410	2 369 211
Årets reserv för osäkra fordringar	-3 058 874	-2 308 022
<b>Summa</b>	<b>976 536</b>	<b>61 189</b>

2024070427328

<i>Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i>	<i>Förfallna fordringar</i>	<i>Förfallna avsättningar gjorda</i>	<i>Förfallna fordringar- Inga avsättningar gjorda</i>
<b>2023-12-31</b>			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	43 933	-	43 933
Förfallna sedan 31 - 60 dagar	79 588	-	79 588
Förfallna sedan 61 - 90 dagar	91 052	-37 120	53 932
Förfallna sedan 91-180 dagar	210 756	-94 373	116 383
Förfallna sedan mer än 181 dagar	3 610 081	-2 927 381	682 700
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>4 035 410</b>	<b>-3 058 874</b>	<b>976 536</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade hyresrabatter	3 800 406	4 261 394
Upplupna intäkter	3 800	148 324
Övriga förutbetalda kostnader	782 710	584 171
<b>Summa</b>	<b>4 586 916</b>	<b>4 993 889</b>

### Not 15 Aktiekapital

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	50 000 st	50 000 st
<b>Emitterade och betalda:</b>		
Vid årets början (kvotvärde 1 SEK)	50 000	50 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

### Not 16 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån. Skulden löper tills vidare och förfaller på anfordran.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	3 000 000	377 717 500
Skulder till koncernföretag	-	261 975 248
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen		
Banklån (rörlig ränta)	280 192 165	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>283 192 165</b>	<b>639 692 748</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 973 297	10 460 623
Upplupna driftskostnader	4 925 748	-
Övriga upplupna kostnader	1 773 798	8 793 839
Upplupna räntekostnader	2 789 813	3 297 359
<b>Summa</b>	<b>15 462 656</b>	<b>22 551 821</b>

**Not 18 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. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

**Värdering av förvaltningsfastigheter**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

**Uppskjutna skattefordringar**

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent (20,6%). Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i betydligt lägre skatt.

**Hantering av osäkra fordringar**

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under omsättning.

**Bedömning vid tillämpning av redovisningsprinciper**

När företagsledningen tillämpar bolagets redovisningsprinciper görs olika bedömningar förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge betydande inverkan på det belopp som bolaget redovisar i de finansiella rapporterna.

**Not 19 Finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyres- o kundfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

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

	Bokfört värde	Verkligt värde
<b>2023-12-31</b>		
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyses- och kundfordringar	976 536	976 536
Övriga kortfristiga fordringar	1 804 783	1 804 783
Kassa och bank	24 876 640	24 876 640
<b>Summa</b>	<b>27 657 959</b>	<b>27 657 959</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	-297 750 000	-297 750 000
Skulder till koncernföretag	-685 986	-685 986
Leverantörsskulder	-3 306 616	-3 306 616
<b>Summa</b>	<b>-301 742 602</b>	<b>-301 742 602</b>
<b>2022-12-31</b>		
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyses- och kundfordringar	61 189	61 189
Övriga kortfristiga fordringar	918 134	918 134
Skattefordringar	729 526	729 526
Kassa och bank	33 336 799	33 336 799
<b>Summa</b>	<b>35 045 648</b>	<b>35 045 648</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Upplåning	-377 717 500	-377 717 500
Övriga kortfristiga skulder	-3 315 149	-3 315 149
Skulder till koncernföretag	-261 975 248	-261 975 248
Leverantörsskulder	-1 051 172	-1 051 172
<b>Summa</b>	<b>-644 059 069</b>	<b>-644 059 069</b>

Värdering till verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, så som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

Skulder till kreditinstitut

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Räntebärande skulder återfinns i nivå 3 i värderinghierarkin.

Derivatinstrument

Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på observerbara avkastningskurvor.

**Ränterisk**

Fluktuationer i marknadsräntorna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Företaget använder ränteswappar i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att kunna påverka låneportföljens bindningstid.

**Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB**

559114-8506

17(19)

Den räntebärande nettoskuldpositionen som löper med rörlig ränta, inbegriper kassa och banktillgodohavanden uppgick till 272 873 360 kr (344 380 702 kr).

**Kundkreditrisk**

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk kan hanteras med förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB. Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not 13.

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an ABs finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker.

Tabellen nedan visar avtalade återstående kontraktensliga löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna. Skulderna inkluderas i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

2023-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2-5	Efter år 5
<b>Finansiella skulder</b>				
Räntebärande skulder	297 750 000	3 000 000	12 000 000	282 750 000
Leverantörsskulder	3 306 616	3 306 616		

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

**Riskhantering av eget kapital**

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen som aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier och sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Summa eget kapital	246 424 087	47 229 290

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	539 918 214	539 918 214
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>539 918 214</b>	<b>539 918 214</b>

**Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB**  
559114-8506

18(19)

**Not 21 Transaktioner med närstående**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Inköp	2 721 609	1 616 963

Inköp från koncernföretag avser managementkostnader fakturerade av moderbolaget.

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

2024070427332


**Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB**  
559114-8506

19(19)

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:  
  
42E92A97BF4A45F...  
Erik Rydström  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
59BF8416724E48D  
Hans Lisserkers  
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

2024070427333

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB, org.nr 559114-8506

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an 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 Stationsfastigheter Gallerian 9:an ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



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 Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Stationsfastigheter Gallerian 9:an AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
*Fredric Hävrén*  
A7F36D79583843D ..  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: B3113BD1A5034701A22CB9E9AF92F512

Subject: ÅR Fond VII Batch 1

Source Envelope:

Document Pages: 347

Certificate Pages: 7

AutoNav: Enabled

Enveloped Stamping: Enabled

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

Status: Completed

Envelope Originator:

Pernilla Nöjd

Stureplan 3, Box 7693

Stockholm, Stockholm 103 95

pernilla.nojd@niam.com

IP Address: 217.151.193.46

**Record Tracking**

Status: Original

4/29/2024 8:39:17 AM

Holder: Pernilla Nöjd

pernilla.nojd@niam.com

Location: DocuSign

**Signer Events**

Elsa Henrysson

Elsa.Henrysson@se.ey.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

**Completed**

Using IP Address: 147.161.188.111

**Timestamp**

Sent: 4/29/2024 9:21:28 AM

Viewed: 4/29/2024 11:21:04 AM

Signed: 4/29/2024 11:55:42 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 4/29/2024 11:55:41 AM

ID: 1fcffd74-1209-41de-9bee-a3cf80fc75a6

Erik Rydström

erik.rydstrom@niam.com

Fund Manager

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:



42E92A97BF4A45F...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 217.151.193.46

Sent: 4/29/2024 11:55:49 AM

Viewed: 4/29/2024 11:58:16 AM

Signed: 4/29/2024 11:58:51 AM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 62911390-829c-5cfc-91c6-e3795981da6a

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 4/29/2024 11:58:00 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

Fredrik Pappila

fredrik.pappila@niam.com

Business Controller

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:



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:  
  
59BFB416724E48D...

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

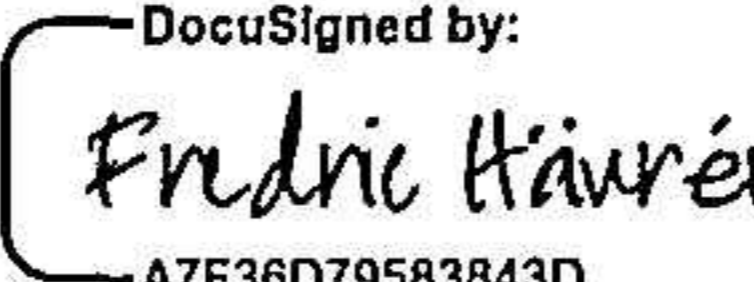
#### Identity Verification Details:

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

202407042737

**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

202407042738

**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

202407042139

## **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.