

2023071703185

# Årsredovisning


NIAM Nordic VIII AB

Org. nr. 559342-2735

för räkenskapsåret 22 oktober 2021 - 31 december 2022

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncernen	4
Rapport över totalresultatet koncernen	4
Balansräkning koncernen	5
Förändring av eget kapital koncernen	6
Kassaflödesanalys koncernen	7
Resultaträkning moderbolaget	8
Rapport över totalresultatet moderbolaget	8
Balansräkning moderbolaget	9
Förändring av eget kapital moderbolaget	10
Kassaflödesanalys moderbolaget	11
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	12

Jag intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 2023-06-30. Tillika intygar jag att bolagsstämman beslutat disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

  
MATHIAS PEDERSEN

2023071703186

**Förvaltningsberättelse****Ägarförhållanden**

Niam Nordic VIII AB, org nr 559342-2735 med säte i Stockholm, ägs till 98,2% av Niam AB, org.nr. 556339-0789, med säte i Stockholm.

**Koncernen**

Moderföretagets, Niam Nordic VIII AB, innehav och direkta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedan tabell:

Företag	Organisationsnummer	Huvudsakliga aktiviteter	2022-12-31
Niam Nordic VIII AB	559342-2735	Koncernens moderföretag	Moderföretag
Niam VIII EUR Holding AB	559382-5952	Holdingbolag	100%
Niam VIII Service AB	559392-2312	Servicebolag	100%
Niam VIII SEK Holding AB	559384-0951	Holdingbolag	100%

**Allmänt om verksamheten**

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Norden genom dotterbolag samt att anskaffa och tillskjuta kapital till sina dotterbolag.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Niams uppfattning är att Rysslands invasion av Ukraina inte har någon direkt påverkan på den nordiska fastighetsmarknaden, inklusive innehav i Finland. Kriget i Ukraina, i kombination med den inbyggda inflexibiliteten i logistikkedjan, har dock en tydlig påverkan på inflationen. Både räntor och byggkostnader stiger och har orsakat en diskrepans mellan köparnas och säljarnas förväntningar, men denna förväntas gradvis minska under det kommande året. Hyresmarknaden fortsätter ligga kvar med hög efterfrågan, med oförändrade eller till och med ökade hyresnivåer, i de nordiska marknaderna.

Covid-19-pandemin har ej väsentligen påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret. En följd av pandemin är ett ökat distans- och hybridarbete inom vissa sektorer, vars potentiella påverkan på intäkter och tillgångsvärden bevakas kontinuerligt, men bedöms ej ha påverkat bolaget väsentligen före eller efter balansdagen.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

**Väsentliga händelser under året**

Bolaget registrerades 2021-10-22. Inga fastighetsförvärv har gjorts under året. Nyemission 2022-07-21 har ökat antal aktier med 100 st med kvotvärde 0.001 EUR/st.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Den 2 maj 2023 ingicks ett avtal om att bilda ett Joint Venture med fastighetsutvecklaren Milton Huse i Danmark, med målet att etablera ett ledande danskt fastighetsbolag som utvecklar, bygger och driver en portfölj av hyresfastigheter för bostadsändamål.

**Koncernens resultat och ställning**

Översikt, Teur	2021/2022
Hysesintäkter	-
Totalresultat	-20
Balansomslutning	3 328
Förvaltningsfastigheter	-

Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt rapport över förändring av eget kapital med tillhörande noter. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i Teur.

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig på bolagets indirekta ägande i fastighetsbolag. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är därför kopplade till dotterbolagen och är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Den mest väsentliga risken som påverkar bolaget är kopplade till värdering av fastigheter som ägs av bolagets indirekta ägda bolag. Makroekonomiska faktorer och andra marknadsfaktorer har en väsentlig påverkan på fastighetsvärdet och innebär en osäkerhet.

För finansiell riskhantering i övrigt hänvisas till not 10.

**Bolagsstyrningsrapport****Aktier och aktieägare****Ägarfördelning, 31 december 2022**

Aktieägare	Org nr	Antal aktier	Andel aktiekapital (%)
Niam AB	556339-0789	3 045 399	98,2%
Skruvtrallen I AB	559349-7190	45 400	1,5%
Skruvtrallen II AB	559329-7281	9 201	0,3%
<b>Totalt</b>		<b>3 100 000</b>	<b>100%</b>

Samtliga aktier är onoterade.

**Bolagsstämma**

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt genom att bland annat utse bolagets styrelse och revisorer samt fatta beslut om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelse, ledning och revisorer. Bolagsstämman fattar också i förekommande fall beslut om bolagsordningen, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. Vid den bolagsstämma som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut fattas också beslut om fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av resultatet samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter.

**Bolagsordningen**

Ändringar i bolagsordning sker enligt föreskrifter i Aktiebolagslagen. Styrelseledamöter väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

**Styrelsen**

Enligt bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst fem suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med gällande lagsättning, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltning och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har under året bestått av tre ordinarie ledamöter.

**Intern kontroll över finansiell rapportering**

Bolagets interna kontroll över finansiell rapportering ska vara utformad för att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitlighet i den finansiella rapporteringen och redovisningen i enlighet med tillämpliga lagar och förordningar, redovisningsstandarder.

Den interna kontrollen är organiserad utifrån bolagets specifika verksamhet och förhållanden. Både organisationen av den interna kontrollen och dess arbete ska löpande anpassas till förändringar och behov i bolagets verksamhet och omvärld.

Bolagets styrelse har inte funnit någon anledning till att inrätta en funktion för intern revision med hänsyn till bolagets omfattning.

**Kontrollmiljö**

Styrelsens arbetsordning avser att säkerställa att den interna kontrollmiljön inom bolaget fungerar väl och anses tillräcklig beaktat att bolagets och koncernens verksamhet är begränsad. Styrelsen erhåller även löpande finansiell information om koncernen genom likviditetsrapporter, utfall och prognoser.

**Riskhantering**

En kartläggning görs löpande av koncernens risker. Vid denna kartläggning identifieras ett antal resultaträknings- och balansräkningsposter där risken för fel i den finansiella rapporten är förhöjd. Resultatet av denna kartläggning har visat att koncernen bedöms vara exponerad för ett antal finansiella risker såsom finansieringsrisk, motpartrisk, likviditetsrisk samt ränterisk. Vidare har det i kartlägningsprocessen identifierats kritiska bedömningsposter som utgörs av uppskjuten skatt, värdering av fastighet. Kring dessa risker arbetar företaget kontinuerligt med att förstärka kontrollerna.

**Uppföljning**

Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls. Därtill görs uppföljning av revisorernas rapportering avseende granskningen av intern kontroll för finansiell rapportering. Detta arbete innebär att följa upp och stämma av vilka åtgärder som bolaget vidtar för att komma tillrätta med de eventuella förbättringsområden som rapporterats av revisorn.

**Förslag till disposition beträffande moderbolagets vinst eller förlust**

Till årsstämmans förfogande står följande ansamlade förlust

Balanserade vinstmedel	0
Årets förlust	-665
<b>Eur</b>	<b>-665</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att

I ny räkning överförs	-665
<b>Eur</b>	<b>-665</b>

**Rapport över totalresultat för koncernen**

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2021-10-22- 2022-12-31</i>
Övriga kostnader	2, 9	-3 298
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 298</b>
Finansiella intäkter	3, 9	3 278
<b>Finansnetto</b>		<b>3 278</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-20</b>
Skatt på årets resultat	4	-
<b>Periodens resultat</b>		<b>-20</b>

**Rapport över totalresultat för koncernen**

	<i>2021-10-22- 2022-12-31</i>
<b>Periodens resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>-20</b>
<b>Poster som kommer att omföras till periodens resultat</b>	
Omräkningsdifferens	0
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-20</b>
<b>Hänförligt till:</b>	
Moderbolagets andelsägare	-20
Innehav utan bestämmande inflytande	0
	<b>-20</b>

**Koncernens rapport över finansiell ställning**

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Finansiella tillgångar	6, 10	3 278
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 278</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Övriga fordringar	7	40
Kassa och bank	8	10
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>50</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 328</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital		3
Övrigt tillskjutet kapital		-
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		-20
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>-17</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		0
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-17</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		40
Övriga skulder		7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	3 298
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 345</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 345</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 328</b>

2023071703189

**Koncernens rapport över förändringar i eget kapital**

<i>Teur</i>	Aktiekapital	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Inbetalt aktiekapital vid nybildande	3	–	–	3
Nyemission	0	–	0	0
Omräkningsdifferens	–	–	0	0
Årets resultat	–	-20	0	-20
Eget kapital 2022-12-31	3	-20	0	-17

2023071703190

**Koncernens rapport över kassaflöde**

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat		-3 298
Betalda räntor		-
Erhållna räntor		-
Betald skatt		-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-3 298</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring kortfristiga fordringar		-40
Förändring kortfristiga skulder		3 345
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>		<b>7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bildande av aktiebolag		3
Nyemission		0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>10</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>
<b>Kursdifferens likvida medel</b>		<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8</b>	<b>10</b>

2023071703191

**Rapport över totalresultat för moderföretaget**

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2021-10-22- 2022-12-31</i>
Övriga kostnader	2	-3 279
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 279</b>
Finansiella intäkter	3	3 278
<b>Finansnetto</b>		<b>3 278</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1</b>
Skatt på årets resultat		-
<b>Årets resultat</b>		<b>-1</b>

**Rapport över totalresultat för moderföretaget**

Periodens resultat	-1
Övrigt totalresultat	-
<b>Totalt övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-1</b>

2023071703192

**Rapport över finansiell ställning för moderföretaget**

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Aktier och andelar i koncernföretag	5	10
Finansiella tillgångar	6	3 278
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 288</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kassa och bank	8	3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 291</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital 3 100 000 aktier, kvotvärde 0,001 EUR		3
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		-
Årets resultat		-1
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2</b>
<b>Skulder</b>		
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag		3
Övriga skulder		7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	3 279
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 289</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 289</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 291</b>

2023071703193

**Moderföretagets förändring i eget kapital**

<i>Teur</i>	Aktiekapital	Årets resultat	Summa Eget kapital
Inbetalt aktiekapital vid nybildande	3	-	3
Nyemission	0	-	0
Årets resultat		-1	-1
Eget kapital 2022-12-31	3	-1	2

2023071703194

**Moderbolagets rapport över kassaflöde**

<i>Tsek</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat		-3 279
Erhållen ränta		-
Erlagd ränta		-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-3 279</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar		-
Förändring av kortfristiga skulder		3 286
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>		<b>7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade aktieägartillskott		-7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalt aktiekapital vid nybildande av bolag		3
Nyemission		0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8</b>	<b>3</b>

2023071703195

## Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i Teur om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmän information

Syftet med bolagets verksamhet är att (i) förvärva, förvalta samt avyttra fastigheter i Norden och (ii) uppfylla ägarens avkastningskrav och (iii) aktivt bidra i verksamheten med ägandeskap, hyresfrågor, utveckling, finansiering och försäljning av fastighetsportföljerna.

Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade 31 december 2022 inkluderar moderbolaget Niam Nordic VIII AB och alla dess dotterbolag - tillsammans Koncernen.

#### Grunder för redovisningen

Räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncerner*. Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter, mark, byggnader och finansiella derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster. De finansiella rapporterna är redovisade i euro och alla värden är avrundade till närmaste tusental om inget annat anges.

#### Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

Koncernredovisningen har upprättats med utgångspunkt av anskaffningsvärde med undantag för förvaltningsfastigheter, mark och byggnader och derivatinstrument som tas upp till verkligt värde. De redovisningsprinciper som använts har tillämpats konsekvent på resultatet, andra vinster och förluster, tillgångar, skulder och kassaflöde inom de enheter som ingår i koncernredovisningen.

#### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller som förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller regleras mindre än tolv månader från balansdagen.

#### Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Ledningen känner inte till några väsentliga osäkerheter rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot koncernens fortlevnad. Redovisningsprinciperna har konsekvent använts i de bolag som ingår i koncernens finansiella rapporter.

Niams uppfattning är att Rysslands invasion av Ukraina inte har någon direkt påverkan på den nordiska fastighetsmarknaden, inklusive innehav i Finland. Kriget i Ukraina, i kombination med den inbyggda inflexibiliteten i logistikkedjan, har dock en tydlig påverkan på inflationen. Både räntor och byggkostnader stiger och har orsakat en diskrepans mellan köparnas och säljarnas förväntningar, men denna förväntas gradvis minska under det kommande året. Hyresmarknaden fortsätter ligga kvar med hög efterfrågan, med oförändrade eller till och med ökade hyresnivåer, i de nordiska marknaderna.

Covid-19-pandemin har ej väsentligen påverkat bolagets verksamhet, ställning och resultat under räkenskapsåret. En följd av pandemin är ett ökat distans- och hybridarbete inom vissa sektorer, vars potentiella påverkan på intäkter och tillgångsvärden bevakas kontinuerligt, men bedöms ej ha påverkat bolaget väsentligen före eller efter balansdagen.

#### Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det slutliga utfallet kan avvika från resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar.

#### Nya och ändrade redovisningsprinciper och tolkningar som har tillämpats från och med 2022

Förändringar i redovisningsprinciper och tolkningar som tillämpas från 2022 hade ingen väsentlig påverkan på fondens redovisning.

#### Övriga nya standarder, ändringar eller tolkningar

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

2023071703197

**Koncernredovisning**

Koncernredovisningen omfattar räkenskaper för moderbolaget och dess dotterbolag per den 31 december 2022. Kontroll uppnås när koncernen är exponerad för eller har rättigheter till rörlig avkastning ifrån investeringsobjektet och har förmågan att påverka avkastningen genom sitt inflytande.

**Dotterbolag**

Dotterbolag är de bolag som kontrolleras av moderbolaget. Kontroll föreligger när moderbolaget har direkt eller indirekt bestämmande inflytande, vilket innebär rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömning av huruvida kontroll föreligger medräknas potentiella röstberättigade aktier. Dotterbolagens finansiella rapporter upprättas avseende samma period som moderföretaget enligt konsekventa redovisningsprinciper och ingår i koncernens finansiella rapporter från och med när kontroll uppstår till och med när kontroll upphör.

**Transaktioner som elimineras vid konsolidering**

Koncerninterna mellanhavanden och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras vid upprättandet av koncernredovisningen.

**Klassificering av förvärv**

Koncernen förvärvar dotterföretag som äger fastigheter. I samband med förvärvet görs bedömning om förvärvet avser en rörelse. Ett rörelseförvärv föreligger när en verksamhet med personal i tillägg till fastigheten förvärvas. Bedömningen baseras på till vilken del väsentliga processer förvärvats och särskilt till förekomst av tillhörande tjänster (t ex underhåll, renhållning, säkerhet, redovisning etc.) inkluderande förekomsten av personal. Väsentligheten av dessa tillhörande tjänster bedöms utifrån klargöranden i IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Om förvärvet av dotterbolaget inte utgör ett rörelseförvärv sker konsolideringen som ett förvärv av en grupp tillgångar och skulder (förvärv av tillgångar). Förvärvskostnaderna vid förvärv av tillgångar fördelas på förvärvade tillgångar och skulder baserat på deras relativa marknadsvärde.

**Utländsk valuta****Transaktioner i utländsk valuta**

Den funktionella valutan är euro som även utgör presentationsvaluta.

Transaktioner i annan valuta omräknas till euro enligt dagskurs. Monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro omräknas till balansdagens kurs. Omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen. Icke-monetära tillgångar och skulder omräknas till historisk kurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro som redovisas till verkligt värde omräknas till kursen vid fastställandet av verkligt värde.

**Omräkning av utländska dotterbolag**

Tillgångar och skulder i utländska dotterföretag omräknas till balansdagskurs. Resultaträkningen från utländska verksamheter omräknas till årets genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser redovisas som en egen del i eget kapital och ingår i övrigt totalresultat.

**Närstående**

Närstående utgörs av alla dotterbolag i en koncern, inklusive dess ledningspersoner och deras närmaste familjer och varje part som har möjlighet att påverka, eller kan påverka bolaget och har äganderätten, kontrollen eller har gemensam kontroll över bolaget, eller någon part som har möjlighet att avsevärt påverka ledningen och/eller andra operativa strategier hos annan part i den mån detta kan resultera i att en marknadsmässig transaktion ej uppnås.

**Verkligt värde-värdering**

Verkligt värde är det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en "normal" transaktion mellan marknadsaktörer vid tillfället då värdering görs. Värdering till verkligt värde är baserat på antagandet att den marknad som avses är den primära marknad som tillgången eller skulden handlas på. Om en sådan marknad inte finns ska i stället den mest förmånliga marknaden användas.

En annan förutsättning är att verkligt värde är marknadsbaserat och inte företagsbaserat, det vill säga de antaganden som används vid värdering ska vara de antaganden marknadsaktörerna skulle göra och inte det enskilda företagets bedömning.

För exempelvis icke-finansiella tillgångar innebär detta att det enskilda företagets syfte med innehavet inte beaktas utan att det är de antaganden bland marknadsaktörer som maximerar högst värde för det tilltänkta användningsområdet (highest and best use) som ska användas.

Koncernen använder värderingstekniker som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna och där tillräckliga uppgifter finns tillgängliga för att mäta verkligt värde, maximera användningen av relevanta observerbara data och minimera användningen av icke observerbara indata.

**Nivå 1**

Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.

**Nivå 2**

Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

**Nivå 3**

Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

**Finansiella instrument****Kapitalandelslån**

Koncernens kapitalandelslån är lån till moderbolaget från fondens investerare. Kapitalandelslånet verkligt värde värderas och värdeförändringarna redovisas över resultaträkningen.

**Leverantörsskulder och övriga skulder**

Leverantörsskulder och övriga skulder redovisas till anskaffningskostnad. Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter och kortfristiga skulder redovisas på samma sätt som leverantörsskulder och övriga skulder.

**Förutbetalda intäkter**

Förutbetalda intäkter är intäkter som avser framtida perioder där betalning erhållits i förskott och där intäkten ännu ej uppfyller kriterierna för att redovisas som intäkt i resultaträkningen.

**Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut är kortfristiga investeringar med hög likviditet som är snabbt omsättningsbara till likvida medel och som är utsatta för en obetydlig risk för värdeförändring.

**Spärrade medel**

Likvida medel som är ej omedelbart tillgängliga tillgodohavanden.

**Nedskrivningstest icke finansiella tillgångar**

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns en indikation på att en tillgång behöver skrivas ned. Om någon sådan indikation finns, eller när årliga nedskrivningsprövningar för en tillgång krävs, gör koncernen en uppskattning av tillgångens återvinningsvärde. En tillgångs återvinningsvärde är det högre av en tillgångs eller kassagenererande enhets verkliga värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde och fastställs för en enskild tillgång, såvida tillgången inte genererar kassaflöden som i all väsentlighet är oberoende av andra tillgångar eller grupp av tillgångar. När det redovisade värdet på en tillgång överstiger återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till sitt återvinningsvärde. Vid bedömning av nyttjandevärde är uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till nuvärde med hjälp av en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av likvida medels värde över tid och de risker som är specifika för tillgången. Nedskrivningar av kvarvarande verksamheter redovisas i resultaträkningen.

En prövning sker vid varje rapporteringstillfälle om det finns indikationer på att tidigare genomförda nedskrivningar inte längre föreligger eller har minskat. Om indikationer på värdenedgång föreligger uppskattas återvinningsvärdet. En tidigare nedskrivning återförs endast om de grunder på vilken nedskrivningen tidigare gjordes, ej längre föreligger. Om så är fallet ökas det bokförda värdet på tillgången till dess återvinningsvärde. Det redovisade värdet efter ökningen kan dock inte överstiga det värde som skulle redovisats efter avskrivning om ingen nedskrivning skett. Återföring redovisas i resultaträkningen, utom om tillgången redovisas enligt omvärderingsmetoden då återföringen hanteras som en omvärderingsökning. Efter en sådan återföring justeras framtida avskrivningar så att det bokförda värdet med avdrag för restvärde systematiskt skrivs av över tillgångens återstående livslängd.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas om koncernen har en förpliktelse till följd av en tidigare affärshändelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av förpliktelsen kan göras.

Avsättningar görs utifrån den bästa uppskattning av de utgifter som krävs för att reglera förpliktelsen. Om materiellt redovisas avsättningen till diskonterat nuvärde av förväntade betalningar.

## Kostnader

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader avser ränta på lån och beräknas utifrån effektivräntemetod (med avdrag för kapitaliserad ränta), ränteintäkter, utdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser med beaktande av effektivräntan på tillgången.

## Skatter

### Aktuell skatt

Aktuella skattefordringar och skatteskulder för innevarande och tidigare perioder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras till skattemyndigheter. De skattesatser och skatteregler som använts vid beräkningarna utgörs av det som är beslutat på balansdagen.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsmetoden. Temporära skillnader beräknas baserat på tillgångars och skulders skattemässiga och bokförda värden på balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattemässig temporära skillnader, utom för:

- de fall där den uppskjutna skatteskulden uppstått i samband med goodwill eller om en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet.
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser och underskottsavdrag där det är sannolikt att en skattemässig framtida vinst är kvittningsbar mot det aktiverade underskottsavdraget, utom för:

- de fall där den uppskjutna skattefordran uppstått i samband med en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet; och
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjuten skattefordran prövas vid varje balansdag och justeras om det inte längre är sannolikt att framtida vinster kommer att redovisas som är tillräckliga för att utnyttja det aktiverade underskottsavdraget. Ej redovisad uppskjuten skattefordran omprövas vid varje balansdag och aktiveras om det är sannolikt att framtida skattemässiga vinster kommer att finnas för att nyttja det aktiverade underskottsavdraget.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas baserat på den per balansdagen beslutade framtida skattesats (eller där sannolikheten för beslut är hög) som förväntas gälla det år när tillgången avyttras eller skulden regleras.

Inkomstskatt tillhörande poster som redovisas direkt i eget kapital eller övrigt totalresultat redovisas i eget kapital eller övrigt totalresultat och ej i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas, förutsatt att en legal rätt föreligger att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder och uppskjutna skatter samt att de är relaterade till samma skattesubjekt och samma beskattningsland.

2023071703200

**Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter**

Företagsledningen har analyserat koncernens skatteposition och har kommit till slutsatsen att det inte behöver göras någon ytterligare avsättning för skatt för de beskattningsår som ännu kan bli föremål för taxeringsrevision. Koncernen är inte medveten om någon skatteexponering som kan förändra den redovisade skatten.

**Mervärdesskatt**

Intäkter, kostnader och tillgångar redovisas netto efter avdrag för mervärdesskatt, utom:

- då mervärdesskatten har uppkommit vid ett köp av varor eller tjänster som inte kan återvinnas från skattemyndigheten, varvid mervärdesskatt redovisas som en del av kostnaden för förvärvet av tillgången eller som en del av kostnadsposten som är tillämpligt; och
- fordringar och skulder som redovisas med beloppet av mervärdesskatt inkluderat.

Nettobeloppet av fordringar och skulder avseende mervärdesskatt ingår bland övriga kortfristiga fordringar eller övriga skulder i balansräkningen.

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från händelser som har ägt rum och när deras förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas.

**Kassaflöde**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflöde avseende investeringar i fastigheter och försäljning av fastigheter redovisas som investeringsverksamhet.

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

**Uppställningsform**

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Mot bakgrund av antagande om moderbolagets likvidation redovisas tillgångar och skulder som omsättningstillgångar respektive kortfristiga skulder. Redovisnings- och presentationsvaluta för moderbolaget är svenska kronor.

**Aktier i dotterbolag**

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I det fall bokfört värde överstiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen.

**Aktieägartillskott och koncernbidrag för juridiska personer**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

**Not 2 Övriga kostnader**

	2021-10-22-
<b>Koncernen, Teur</b>	<b>2022-12-31</b>
Revisions- och konsultkostnader	-26
Övriga kostnader	-3 272
	<u>-3 298</u>

<b>Moderbolaget, Teur</b>	<b>2022</b>
Revisions- och konsultkostnader	-7
Övriga kostnader	-3 272
	<u>-3 279</u>

**Not 3 Finansiella intäkter**

<b>Koncernen, Teur</b>	<b>2022</b>
Övriga finansiella intäkter	3 278
<b>Finansiella intäkter</b>	<u>3 278</u>

<b>Moderbolaget, Teur</b>	<b>2022</b>
Övriga finansiella intäkter	3 278
<b>Finansiella intäkter</b>	<u>3 278</u>

**Finansiella instrument****Kapitalandelslån**

Koncernens kapitalandelslån är lån till moderbolaget från fondens investerare. Kapitalandelslånet verkligt värde-värderas och värdeförändringarna redovisas över resultaträkningen.

**Not 4 Skatt**

<b>Koncernen, Teur</b>	<b>2022</b>
Aktuell skatt innevarande år	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-
<b>Totalt redovisad skatt i resultaträkningen</b>	<u>-</u>

<b>Avstämning av effektiv skatt</b>	<b>2022</b>
Resultat före skatt	<u>-20</u>
Skatt enligt gällande skattesats	20,6% 4
Ej värderade underskott	<u>-4</u>
<b>Totalt redovisad skatt i resultaträkningen</b>	<u>-</u>

<b>Moderbolaget, Teur</b>	<b>2022</b>
Aktuell skatt	-
<b>Totalt redovisad skatt i resultaträkningen</b>	<u>-</u>

**Not 10 Risk och exponering**

Koncernen är utsatt för finansiella och operativa risker. För att kontrollera och undvika dessa risker följs riktlinjerna i Niams finanspolicy och Niams riskhanteringspolicy. De huvudsakliga risker som identifieras av Niam beskrivs nedan.

*Valutaexponering*

Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. I enlighet med Niams policy sker säkring av nettotillgångar i investeringar i lokal valuta mot euron under tiden mellan ingått avtal och tillträde i förvärvs- och avyttringsprocesserna. DKK anses inte vara valutaexponerat mot euron, eftersom dessa valutor är bundna mot varandra i ett snävt intervall.

*Kredit och motpartsrisk*

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Koncernen handlar med etablerade kreditvärdiga parter och fordringar följs upp löpande, vilket resulterar i att koncernens exponering för osäkra fordringar inte är materiell.

*Likviditetsrisk*

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för koncernen 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.

*Operativ risk*

Operativa risker definieras som risken att fondförvaltaren (AIFM), Niam AB, förlorar nyckelpersoner samt alla risker i samband med fondförvaltarens verksamhet.

I Niam AB finns lämpliga system för att behålla medarbetare inom företaget. Ett ledningssystem (certifierat enligt ISO 9001:2008 och 14001:2004) är implementerat för att dokumentera affärsprocesser och för att bibehålla företagets kunskap och för att minska effekterna av personalavgångar. Risker relaterade till verksamheten granskas löpande och utvärderas minst årligen av ledningen. Riskerna minimeras proaktivt genom lämplig utbildning av personal kring relevanta interna processer och riskhantering samt genom tillämpning av KPI:er som redovisas för fondens förvaltningsansvarige samt Niam ABs ledningsgrupp och styrelse.

*Marknadsrisk*

Koncernen är verksam inom fastighetsmarknaden och därmed utsatt för dess branschspecifika risker. Avkastningen från fastigheter är i huvudsak beroende på intäkternas storlek och den värdeförändring som fastigheterna genererar tillsammans med de kostnader som uppstår. Om fastigheternas intäkter inte överstiger operationella kostnader och kapitalkostnader kan koncernens resultat påverkas negativt. Resultatet kan påverkas negativt av det allmänna ekonomiska klimatet, lokala villkor såsom överutbud av fastigheter eller en minskad efterfrågan på fastigheter i de marknader där koncernen är verksam, fastigheternas attraktivitet för hyresgäster, kvaliteten i förvaltningen, konkurrens från andra tillgängliga fastigheter och ökande rörelsekostnader (inklusive fastighetsskatt). I tillägg till detta kan fastigheternas lönsamhet påverkas negativt ifall ett större antal hyresgäster får betalningssvårigheter eller att fastigheterna inte kan hyras ut på fördelaktiga villkor. Vissa betydande kostnader förenade med varje investering i fastigheter (t ex kostnader för extern finansiering, fastighetsskatt och underhållskostnader) påverkas normalt sett inte när hyresintäkterna minskar. Fastighetsmarknadsrisken hanteras genom strategisk allokering av tillgångar och effektiv portfölj- och fastighetsförvaltning.

**Not 5 Aktier och andelar i koncernföretag**

<b>Moderbolaget, Teur</b>		2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		—
Nyanskaffningar		3
Årets aktieägartillskott		7
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>		<u>10</u>
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>		0
<i>Bokfört värde</i>		10

				2022-12-31
<i>Dotterbolag</i>	<i>Org. nr.</i>	<i>Säte</i>	<i>Andelar</i>	<i>Bokfört värde</i>
			<i>Antal</i>	<i>Andelar</i>
Niam VIII EUR Holding AB	559382-5952	Stockholm	1 000	100,0%
				<u>10</u>
				10

**Not 6 Fiansiella tillgångar**

<b>Koncernen, Teur</b>		2022-12-31
Kapitalandelslån		3 278
		<u>3 278</u>

<b>Moderbolaget, Teur</b>		2022-12-31
Kapitalandelslån		3 278
		<u>3 278</u>

**Finansiella instrument****Kapitalandelslån**

Koncernens kapitalandelslån är lån till moderbolaget från fondens investerare. Kapitalandelslånet verkligt värde-värderas och värdeförändringarna redovisas över resultaträkningen.

**Not 7 Övriga kortfristiga fordringar**

<b>Koncernen, Teur</b>		2022-12-31
Fordran Moderföretag, Niam AB		40
		<u>40</u>

**Not 8 Kassa och bank**

<b>Koncernen, Teur</b>		2022-12-31
Kassa och bank		10
		<u>10</u>

<b>Moderbolaget, Teur</b>		2022-12-31
Kassa och bank		3
		<u>3</u>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

<b>Koncernen, Teur</b>		2022-12-31
Revisions- och konsultkostnader		26
Övriga kostnader		3 272
		<u>3 298</u>

<b>Moderbolaget, Teur</b>		2022-12-31
Revisions- och konsultkostnader		7
Övriga kostnader		3 272
		<u>3 279</u>

2023071703204

**Not 11 Transaktioner med närstående**

Koncernens finansiella rapporter omfattar Niam Nordic VIII AB och dotterbolag enligt nedanstående tabell. Tabellen innehåller endast dotterbolag till Niam Nordic VIII AB och inte dotterdotterbolag.

Namn	Land	Ägarandel % 2022
Niam Nordic VIII AB	Sverige	
Niam VIII EUR Holding AB	Sverige	100,0

*Transaktioner med närstående*

Under 2021/2022 har koncernen köpt tjänster av Niam AB 3 227 Teur.

<b>Koncernen, Teur</b>	Niam AB	Övriga närstående
<i>Upplupna kostnader 31 december 2022</i>		–
Management fee under 2022	1 152	–
Kostnader under 2022	2 075	–
	<b>3 227</b>	

<b>Moderbolaget, Teur</b>	Niam AB	Övriga närstående
<i>Upplupna kostnader 31 december 2022</i>		–
Management fee under 2022	1 152	–
Kostnader under 2022	2 075	–
	<b>3 227</b>	

**Not 12 Ställda säkerheter**

<b>Koncernen, Teur</b>	2022-12-31
För egna skulder till kreditinstitut	Inga

**Not 13 Eventualförpliktelser****Koncernen**

Koncernen har inga eventualförpliktelser

**Moderbolaget**

Moderbolaget har inga eventualförpliktelser

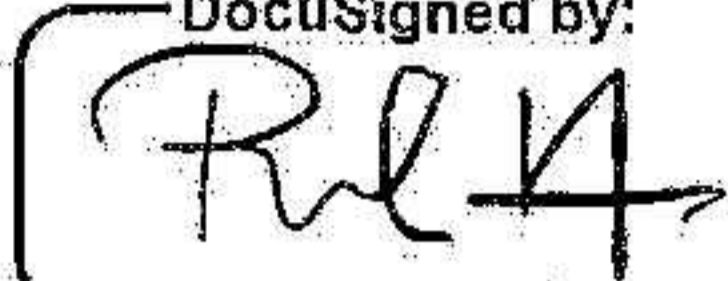
**Not 14 Händelser efter balansdagen**

Den 2 maj 2023 ingicks ett avtal om att bilda ett Joint Venture med fastighetsutvecklaren Milton Huse i Danmark, med målet att etablera ett ledande danskt fastighetsbolag som utvecklar, bygger och driver en portfölj av hyresfastigheter för bostadsändamål.

2023071703205

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift, Niam Nordic VIII AB

DocuSigned by:  
  
13FF2CA1C00D458...  
Henrik Gerdin  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
  
0C47C46C35D9429...  
Rikard Henriksson  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
416C72D482C949B...  
Mathias Pedersen  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
  
A7F36D79583843D...  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2023071703207

**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: 93279bcb-d3fe-5618-bfca-606e344bf95a  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/29/2023 2:57:00 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

Henrik Gerdin  
henrik.gerdin@niam.com  
Fund Manager  
Niam AB

DocuSigned by:  
*Henrik Gerdin*  
13FF2CA1C00D458

Sent: 6/29/2023 3:06:57 PM  
Viewed: 6/29/2023 3:31:40 PM  
Signed: 6/29/2023 3:31:57 PM

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 217.151.193.46  
Signed using mobile

**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: 213efadb-f9f0-5226-a818-a97a5fa56bfe  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/29/2023 3:31:26 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

Karina Bernsell  
karina.bernsell@niam.com  
Head of Fund Services  
Niam AB

DocuSigned by:  
*Karina Bernsell*  
833545D1202C43A

Sent: 6/29/2023 3:06:58 PM  
Viewed: 6/29/2023 3:10:25 PM  
Signed: 6/29/2023 3:12:29 PM

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

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

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 620c35f4-9717-54c2-a7f8-607537fab659  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/29/2023 3:10:12 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 11/1/2021 4:00:45 PM  
ID: 5b17a387-66f4-441b-97bb-8d16abda17b

Mathias Pedersen  
mathias.pedersen@niam.com  
CFO/COO  
Niam AB

DocuSigned by:  
*Mathias Pedersen*  
416C72D482C949B...

Sent: 6/29/2023 3:06:58 PM  
Viewed: 6/29/2023 3:11:44 PM  
Signed: 6/29/2023 3:11:58 PM

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 95.193.45.170  
Signed using mobile

**Authentication Details**

2023071703208

**Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

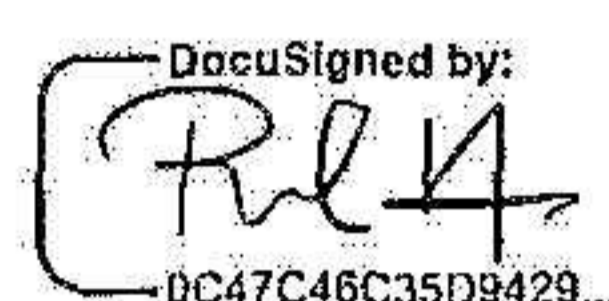
**Identity Verification Details:**

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: 70c74d7b-6aff-5138-9961-02cec6a81959  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/29/2023 3:11:31 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

Rikard Henriksson  
rikard.henriksson@niam.com  
Managing Partner  
Niam AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image  
Using IP Address: 83.185.84.165  
Signed using mobile

Sent: 6/29/2023 3:06:59 PM  
Viewed: 6/29/2023 3:27:16 PM  
Signed: 6/29/2023 3:27:35 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: 9a48221a-f411-5669-9bdd-100ca76acb28  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/29/2023 3:27:00 PM

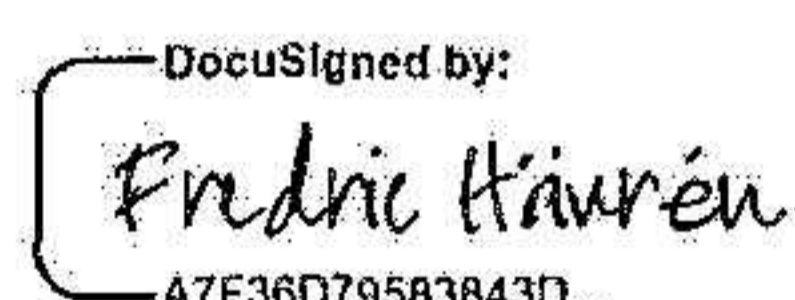
**Identity Verification Details:**

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: 9a48221a-f411-5669-9bdd-100ca76acb28  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/29/2023 3:28:15 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

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



Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 83.140.26.225

Sent: 6/29/2023 3:32:01 PM  
Viewed: 6/29/2023 3:40:30 PM  
Signed: 6/29/2023 3:40:51 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**

2023071703209

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

6/29/2023 2:02:38 PM

Certified Delivered

Security Checked

6/29/2023 3:40:30 PM

Signing Complete

Security Checked

6/29/2023 3:40:51 PM

Completed

Security Checked

6/29/2023 3:40:51 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**



Bulding a better  
working world

2023103012811

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Nordic VIII AB, org.nr 559342-2735

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Niam Nordic VIII AB för år 2021-10-22-2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför gransknings-

åtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam Nordic VIII AB för år 2021-10-21-2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 2023-06-29

Ernst & Young AB

Fredric Nävrén  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

