

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Niam VIII Logistik Ljungby AB

556708-8892

Arsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	20

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)


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

Undertecknad styrelseledamot i Niam VIII Logistik Ljungby AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2025-06-12

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2025-06-22


Pernilla Noyd

2025072302152

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Niam VIII Logistik Ljungby AB

556708-8892

Arsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	20

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

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

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

2 (19)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Niam VIII Logistik Ljungby avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheten Slipstegen i Ljungby kommun. Fastigheten är fullt uthyrd till DHL koncernen som har tecknat ett långsiktigt hyresavtal.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VIII Sweden Logistik AB, org.nr. 559438-5436, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	14 486	14 679	12 971	12 602
Resultat efter finansiella poster	-9 440	4 644	4 632	4 607
Balansomslutning	254 275	138 060	146 732	137 200
Soliditet (%)	4,51	16,15	22,27	18,82

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

3 (19)

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel	18 875 711
Årets resultat	<u>-7 788 222</u>
	<u>11 087 489</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

I ny räkning överföres	<u>11 087 489</u>
	<u>11 087 489</u>

2025072302154

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

4 (19)

RESULTATRÄKNING		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Hysesintäkter	4	14 486	14 679
		<u>14 486</u>	<u>14 679</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-1 100	-2 353
Övriga externa kostnader		-534	-613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-5 523	-1 818
		<u>-7 157</u>	<u>-4 783</u>
Rörelseresultat		7 329	9 896
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	90	99
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-16 859	-5 351
		<u>-16 769</u>	<u>-5 252</u>
Resultat efter finansiella poster		-9 440	4 644
Bokslutsdispositioner	9		
Förändring av periodiseringsfonder		2 420	-
Lämnade koncernbidrag		-8 250	-
Erhållna koncernbidrag		8 250	-
		<u>2 420</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		-7 020	4 644
Skatt på årets resultat	10,11	-769	-1 490
Årets resultat		<u>-7 788</u>	<u>3 154</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2025072302155

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

5 (19)

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	245 732	131 211
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 660	1 682
Pågående nyanläggningar	14	-	236
Summa materiella anläggningstillgångar		247 392	133 129
Summa anläggningstillgångar		247 392	133 129
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 440	550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 328	111
		3 768	661
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 115	4 270
		3 115	4 270
Summa omsättningstillgångar		6 883	4 931
SUMMA TILLGÅNGAR		254 275	138 060

2025072302156

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

6 (19)

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 876	10 429
Årets resultat		-7 788	3 154
		11 087	13 583
Summa eget kapital		11 187	13 683
Obeskattade reserver			
	16		
Periodiseringsfonder		-	2 420
Akkumulerade överavskrivningar		350	350
Summa obeskattade reserver		350	2 770
Långfristiga skulder			
	17		
Uppskjuten skatteskuld		7 156	6 417
Övriga skulder till kreditinstitut		151 780	111 152
Skulder till koncernföretag		75 000	-
Summa långfristiga skulder		233 936	117 568
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		305	1 141
Skatteskulder		-	155
Övriga skulder		240	146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	8 256	2 598
Summa kortfristiga skulder		8 801	4 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 275	138 060

2025072302157

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

7 (19)

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	9 753	15 214	24 967
Erhållet aktieägartillskott		3 614		3 614
Utdelning till aktieägare		-18 152		-18 152
Årets resultat			3 154	3 154
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	-4 785	18 367	13 583
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	-4 785	18 367	13 583
Erhållet aktieägartillskott		2 000		2 000
Fusionsdifferens		3 293		3 293
Årets resultat			-7 788	-7 788
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	508	10 579	11 087

2025072302158

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

8 (19)

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
KASSAFLÖDESANALYS		
Belopp i tkr		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 329	9 896
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	6 089	1 818
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar	13 418	11 714
Erhållen ränta	90	99
Erlagd ränta	-16 659	-5 351
Betald inkomstskatt	-30	-493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 181	5 969
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-2 888	9 433
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	2 959	1 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71	10 496
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 212	-2 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 212	-2 625
Finansieringsverksamheten		
	19	
Aktieägartillskott	2 000	-
Nya lån	-	652
Utdelningar/tillskott	-	-14 538
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 000	-13 886
	-2 322	-46
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	4 270	4 316
Övertagen kassa i samband med fusion	1 167	-
Likvida medel vid årets slut	3 115	4 270

2025072302159

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

9 (19)

NOTER

Not 1 Allmän information

Niam VIII Logistik Ljungby AB, org.nr. 556708-8892 har säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Niam VIII Logistik Ljungby AB har under året ändrat sina redovisningsprinciper från K2 till RFR2. Anledningen är att nå en enhetlig princip som tillämpas inom koncernen. Detta innebär främst att upplysningskraven har ökat och att bolaget måste redovisa uppskjuten skatt (förbjudet enligt K2). Övergången till RFR2 beskrivs mer i detalj i not 23 Övergång till RFR2.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget.

Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämna hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

2025072302160

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

10 (19)

2025072302161

Materiella anläggningarstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	25 - 50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga fordringar redovisas som omsättningstillgångar.

Eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 100 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och usppkjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

Andra finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel lån och leverantörsskulder, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

11 (19)

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna likvida medel samt kundfordringar och bland skulderna leverantörsskulder samt övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Övriga poster som påverkas av uppskattningar och bedömningar är uppskjuten skatt och kundfordringar.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileaseavgifter som hänförs till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	15 402	13 847
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	61 607	55 389
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	30 803	41 542
Summa	107 811	110 778

Not 5 Fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Drift- och underhållskostnader	-651	-754
Fastighetsskatt	-449	-449
Administrationskostnader	-	-1 150
Summa	-1 100	-2 353

2025072302162

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

12 (19)

2025072302163

Not 6 Av- och nedskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-5 264	-1 582
Avskrivningar inventarier	-259	-236
Summa	-5 523	-1 818

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter, banker	82	90
Ränteintäkter, övriga	8	8
Summa	90	98

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-6 000	-2 597
Räntekostnader, banker	-10 644	-1 643
Räntekostnader, övriga	-215	-1 112
Summa	- 16 859 -	5 351

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024-12-31	2023-12-31
Förändring periodiseringsfonder	2 420	-
Lämnade koncernbidrag	- 8 250	-
Erhållna koncernbidrag	8 250	-
Summa	2 420	-

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	-493
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-769	-997
Summa	-769	-1 490

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-7 020		4 644
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	1 446	20,60%	-957
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-24,22%	1 700	-0,38%	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter och ej bokförda kostnader	0,23%	-16	-0,38%	-18
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	9,51%	-668	-3,50%	-162
Återläggning räntekostnader	42,95%	-3 015	-7,61%	-353
Ej värderat underskott	2,66%	-187		-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,42%	-29		-
Redovisad effektiv skatt	52,16%	-769	8,74%	-1 490

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

13 (19)

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	148 072	145 684
Aktiveringar	950	2 388
Övertagande anskaffningsvärden vid fusion	119 024	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 046	148 072
Ingående avskrivningar enligt plan	- 16 861	- 15 280
Övertagande ackumulerade avskrivningar vid fusion	- 755	-
Årets avskrivningar enligt plan	- 4 697	- 1 582
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 22 314	- 16 861
Utgående redovisat värde	245 732	131 211

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 247 000 tkr (322 000 tkr).

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

Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden (DCF). Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om förmåner och skulder i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av avyttringstillfälle eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av diskonterade kassaflöden appliceras en marknadshärledd diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och specifik tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renovering. Lämplig duration drivs typiskt sett av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För fastigheter såsom investeringsobjekt är periodiserade kassaflöden typiskt sett estimerade utifrån bruttointäkt minus vakans, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det estimerade slutvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras sedan.

Not 13 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 358	2 358
Aktiveringar	236	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 595	2 358
Ingående avskrivningar enligt plan	-676	-441
Årets avskrivningar enligt plan	-259	-236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-936	-676
Utgående redovisat värde	1 659	1 682

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	236	-
Aktiveringar	-236	-
Investeringar	-	236
Utgående redovisat värde	-	236

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	-	95
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	17	16
Periodiserad hyresrabatt	2 310	-
Summa	2 328	111

2025072302164

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

14 (19)

Not 16 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder	-	2 420
Avskrivningar utöver plan avseende byggnadsinventarier/ inventarier	350	350
Summa	350	2 770

Not 17 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld	7 156	6 417
Skulder till kreditinstitut	151 780	111 152
Skulder till koncernföretag	75 000	-
Summa	233 936	117 568

Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Förfallotider för långfristiga räntebärande lån:

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	152 500	111 152
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	75 000	-
Summa	227 500	111 152

Lånekoventioner

Bolagets låneavtal innehåller krav på att vissa finansiella nyckeltal ska uppnås.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	869	1 658
Upplupna räntor, banker	2 239	678
Upplupna räntor, koncernföretag	5 050	-
Övriga poster	98	261
Summa	8 256	2 598

Not 19 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Långfristiga lån	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	111 152	110 500
<i>Förändringar hänförliga till kassaflödespåverkade poster:</i>		
Amorteringar	-	-110 500
Nya lån	-	111 152
Summa kassaflödespåverkade poster	111 152	652
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkade poster:</i>		
Omklassificeringar till kortfristig skuld	-	-
Övertagna lån i samband med fusion	116 348	-
Summa ej kassaflödespåverkade poster	116 348	-
Utgående redovisat värde långfristiga lån	227 500	111 152

2025072302165

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

15 (19)

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	152 500	152 500
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	152 500	152 500
Summa ställda säkerheter	152 500	152 500

Not 21 Finansiella instrument

Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Amblin AB. 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 lån utgörs av räntederivat. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta finansiella riskerna som företaget är utsatt för är refinansieringsrisk och ränterisk.

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

2024-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar	1 439	-	1 439	1 439
Likvida medel	3 115	-	3 115	3 115
Summa	4 554	0	4 554	4 554

2024-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder:				
Skulder till kreditinstitut	152 500	-	152 500	152 500
Skulder till koncernföretag	75 000	-	75 000	75 000
Leverantörsskulder	305	-	305	305
Övriga kortfristiga skulder	240	-	240	240
Summa	228 045	0	228 045	228 045

2023-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar	550	-	550	550
Likvida medel	4 270	-	4 270	4 270
Summa	4 820	0	4 820	4 820

2025072302166

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

16 (19)

2025072302167

2023-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder:				
Skulder till kreditinstitut	111 152	-	111 152	111 152
Leverantörsskulder	1 141	-	1 141	1 141
Övriga kortfristiga skulder	146	-	146	146
Summa	112 439	0	112 439	112 439

Ränterisk

Bolaget finansieras av ett externt lån samt eget kapital. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långivarens vid varje tidpunkt genomsnittliga upplåningskostnad.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernmoderbolaget Niam Nordic VIII AB.

Likviditets- och refinansieringsrisk

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

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

Tabellerna nedan visar avtalade återstående elöptider (odiskonterande värden) på de finansiella skulderna.

Redovisat värde per 2024-12-31	Förväntat kassaflöde				
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	227 500	38 445	38 445	38 445	37 165
Summa	227 500	38 445	38 445	38 445	37 165
Redovisat värde per 2023-12-31					
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	111 152	22 305	22 305	22 305	21 932
Summa	111 152	22 305	22 305	22 305	21 932

Räntan uppgår vid varje tillfälle till av långivarens angivna villkor, baserat på långivarens finansieringskostnad.

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

17 (19)

Not 22 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 1 066 tkr av inköpen och 0 kr av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 23 Övergång till RFR2

Balansräkning per 2023-01-01

Belopp i tkr	Enligt tidigare princip K2	RFR2 justeringar	Enligt RFR2
Eget kapital och skulder			
<u>Eget kapital</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	100	-	100
	100		100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	30 386	- 5 420	24 967
	30 386	- 5 420	24 967
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	-	5 420	5 420
	-	5 420	5 420

Balansräkning per 31 december 2023

Belopp i tkr	Enligt tidigare princip K2	RFR2 justeringar	Enligt RFR2
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	100	-	100
	100		100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	15 848	- 5 420	10 429
Årets resultat	4 151	- 997	3 154
	19 999	- 6 417	13 583
Summa eget kapital			
	20 099	- 6 417	13 683
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	-	6 417	6 417
	-	6 417	6 417

2025072302168

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

18 (19)

Resultaträkning 2023-01-01 - 2023-12-31

Belopp i tkr	Enligt tidigare princip K2	RFR2 justeringar	Enligt RFR2
Rörelsens intäkter m.m			
Hysesintäkter	14 679	-	14 679
	<u>14 679</u>		<u>14 679</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	- 2 353	-	- 2 353
Övriga externa kostnader	- 613	-	- 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	- 1 818	-	- 1 818
	<u>- 4 783</u>		<u>- 4 783</u>
Rörelseresultat	9 896		9 896
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	99	-	99
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 5 351	-	- 5 351
	<u>- 5 252</u>		<u>- 5 252</u>
Resultat efter finansiella poster	4 644		4 644
Resultat före skatt	4 644		4 644
Skatt på årets resultat	- 493	- 997	- 1 490
Årets resultat	<u><u>4 151</u></u>	<u><u>- 997</u></u>	<u><u>3 154</u></u>

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad förlust	18 875 711
årets vinst	-7 788 222
	<u><u>11 087 489</u></u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	11 087 489
	<u><u>11 087 489</u></u>

2025072302169

Niam VIII Logistik Ljungby AB
556708-8892

19 (19)

Not 26 Koncerförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VIII Sweden Logistik AB, org.nr. 559438-5436, med säte i Stockholm.
Bolaget ingår i en koncern som upprättar koncernårsredovisning, Niam Nordic VIII AB, org.nr. 559342-2735.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
Pernilla Nöjd
BCABD5728AF04A7...
Pernilla Karin Nöjd
Ordförande

DocuSigned by:
Alexandra Martinelle
C0CEF073509E474...
Alexandra Lucie M Martinelle

DocuSigned by:
Philip Matséus
7647149E3EA44A6...
Lars Phillip Andréas Matséus

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Fredrik Hävrén
A7F36D79583843D...
Fredrik Hävrén
Auktoriserad revisor

2025072302170

2025072302171

Certificate Of Completion

Envelope Id: 37EC5897-F7B0-4807-8E7D-EF36EFA3AC9B
 Subject: Complete with Docusign: Fond VIII Batch 5
 Source Envelope:
 Document Pages: 207 Signatures: 78
 Certificate Pages: 8 Initials: 0
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
 Pernilla Nöjd
 Stureplan 3, Box 7693
 Stockholm, Stockholm 103 95
 pernilla.nojd@niam.com
 IP Address: 37.122.145.121

Record Tracking

Status: Original
 6/5/2025 11:51:15 AM
 Holder: Pernilla Nöjd
 pernilla.nojd@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

Ardita Rroshi
 ardita.rroshi1@se.ey.com
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

Signature

Completed

Using IP Address: 188.149.40.101

Timestamp

Sent: 6/5/2025 1:14:53 PM
 Viewed: 6/5/2025 1:18:30 PM
 Signed: 6/5/2025 2:06:51 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 6/5/2025 1:18:30 PM
 ID: 43ccf321-9c3c-4f6e-8975-6c01b033ac60

Alexandra Martinelle
 alexandra.martinelle@niam.com
 Treasury Controller
 Niam AB
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 COCEF073509E474...

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 6/5/2025 2:07:01 PM
 Viewed: 6/5/2025 4:00:04 PM
 Signed: 6/5/2025 4:00:22 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: 7ecbf89b-a508-52ef-a95d-d9f861b03d9b
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/5/2025 3:59:34 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via Docusign

Henrik Gerdin
 henrik.gerdin@niam.com
 Fund Manager
 Niam AB
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 13FF2CA1C00D458...

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 6/5/2025 2:07:02 PM
 Viewed: 6/5/2025 2:36:08 PM
 Signed: 6/5/2025 2:36:29 PM

Authentication Details

2025072302172

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: d80a4ad4-ae5d-5d4a-89b8-6b128ec1da65
Country or Region of ID: SE
Result: Failed
Performed: 6/5/2025 2:35:09 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: d80a4ad4-ae5d-5d4a-89b8-6b128ec1da65
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 2:35:49 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Joakim Söderlund
joakim.soderlund@niam.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Joakim Söderlund
0B1566E538904EB...

Sent: 6/5/2025 2:07:02 PM
Viewed: 6/5/2025 2:18:29 PM
Signed: 6/5/2025 2:18:47 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.229.140.68

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: 8c0cba65-c8d0-58e9-8385-ff7aa7474c6b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 2:18:09 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Johan Billing
johan.billing@niam.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Johan Billing
D7E53E2E0364FF...

Sent: 6/5/2025 2:07:03 PM
Viewed: 6/5/2025 2:44:02 PM
Signed: 6/5/2025 2:46:31 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.185.88.104
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: 158eca45-44af-5ea5-b5cf-545f42ee9707
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 2:43:25 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

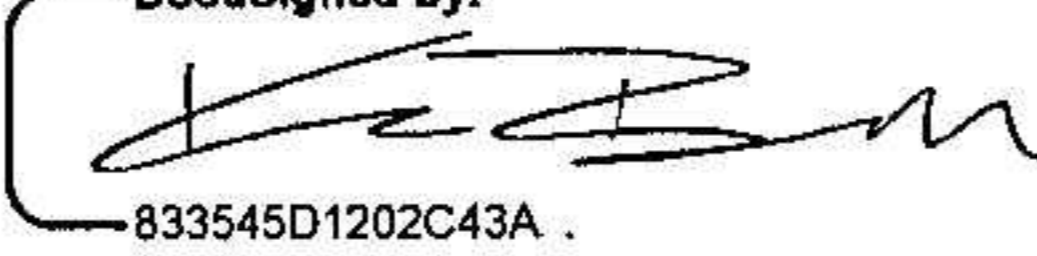
Accepted: 7/7/2023 9:26:28 AM
ID: b84d26a6-b8a9-4ca4-a97f-5c1a957f3854

2025072302173

Signer Events

Karina Bernsell
karina.bernsell@niam.com
Head of Fund Services
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

833545D1202C43A
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 37.122.145.121

Timestamp

Sent: 6/5/2025 2:07:03 PM
Viewed: 6/5/2025 2:24:11 PM
Signed: 6/5/2025 2:24:35 PM

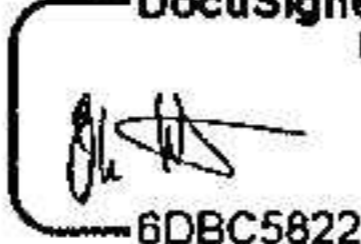
Authentication Details

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: b5102a9b-b43e-50b2-946b-141689cf8df5
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 2:23:45 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 11/1/2021 4:00:45 PM
ID: 5b17a387-66f4-441b-97bb-8d16abdda17b

Ola Kolmert
ola.kolmert@niam.com
Project Developer
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

6DBC5822D0524BE...
Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 6/5/2025 2:07:04 PM
Viewed: 6/5/2025 2:08:27 PM
Signed: 6/5/2025 2:08:49 PM

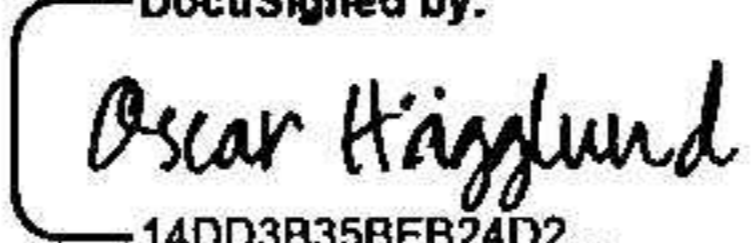
Authentication Details

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: 994a1882-73c8-5192-b4ad-b93f0adeee10
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 2:08:01 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:

14DD3B35BEB24D2...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 6/5/2025 2:07:04 PM
Viewed: 6/5/2025 2:08:48 PM
Signed: 6/5/2025 2:08:57 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: eac51c41-0adc-5341-b647-b6d931053996
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 2:08:21 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:


Not Offered via DocuSign

2025072302174

Signer Events

Pernilla Nöjd
pernilla.nojd@niam.com
Group Financial Controller
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

BCABD5728AF04A7...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 37.122.145.121

Timestamp

Sent: 6/5/2025 2:07:05 PM
Viewed: 6/5/2025 2:08:25 PM
Signed: 6/5/2025 2:09:01 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: 9aa8d22c-bab0-5a0c-a8f9-42327fbd3956
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 2:08:03 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Philip Matséus
philip.matseus@niam.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

7647149E3EA44A6...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 6/5/2025 2:07:05 PM
Viewed: 6/5/2025 4:19:19 PM
Signed: 6/5/2025 4:19:55 PM

Authentication Details

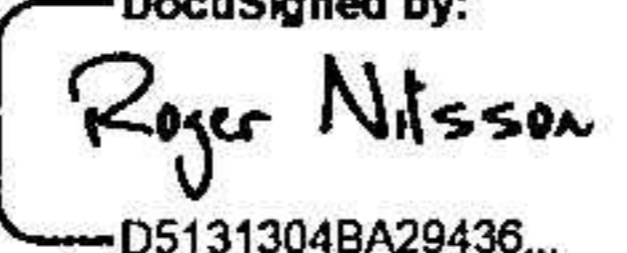
Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ee7a6ac2-df35-551a-8b44-92f0e0ffacd1
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 4:19:00 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: ee7a6ac2-df35-551a-8b44-92f0e0ffacd1
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 5:01:14 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 8/8/2024 2:17:57 PM
ID: 6123e586-567e-4575-9f6c-9b250652db57

Roger Nilsson
roger.nilsson@niam.com
Project Manager
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

D5131304BA29436...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.252.70.161

Sent: 6/5/2025 2:07:05 PM
Viewed: 6/5/2025 2:39:02 PM
Signed: 6/5/2025 2:42:51 PM

Authentication Details

2025072302176

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Niam AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Niam AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: madeleine.saverus.haggqvist@niam.com

To advise Niam AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Niam AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Niam AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Niam AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Niam AB during the course of your relationship with Niam AB.

2025072302179

Subject
Complete with Docusign: Fond VIII Batch 5

Document
Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Denmark Holding AB 559432-3981.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII EUR Holding AB 559382-5952.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Finland Holding AB 559439-6961.pdf, 273_Niam VIII Logistik Borås AB_ÅR 2024.pdf, 271_Niam VIII Logistik Halmstad AB_ÅR 2024.pdf, 287_Niam VIII Logistik Ljungby_ÅR 2024.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Norway Holding AB 559432-3999.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult Holding AB 559487-8729.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Residential Lower Holding AB 559491-7493.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII SEK Holding AB 559384-0951.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Service AB 559392-2312.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Stockholm Smultronet AB 559204-5768.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Stockholm Residential Holding AB 559488-8066.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Stockholm Smultronet Holding AB 559454-4339.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII SWE Holding AB 559433-2917.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII SWE Holding II AB 559483-9655.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Sweden Logistik AB 559438-5436.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Sweden Logistik II AB 559424-6851.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Värtan AB 559433-2925.pdf

Document Id
37ec5897-f7b0-4807-8e7d-ef36efa3ac9b

Recipients
Ardita Rroshi, Alexandra Martinelle, Henrik Gerdin, Joakim Söderlund, Johan Billing, Karina Bernsell, Ola Kolmert, Oscar Hägglund, Pernilla Nöjd, Philip Matséus, Roger Nilsson, Fredric Hävrén

Date Sent
2025-06-05 | 13:14

Date Created
2025-06-05 | 11:51

Status Date
2025-06-05 | 17:44

Location
Online

Holder
Pernilla Nöjd

Time Zone

Language	IP	Source
Svenska	37.122.145.121	api
Svenska	37.122.145.121	api
English	192.103.123.72	web
English (us)	188.149.40.101	web
English (us)	13.79.156.49	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
English (us)	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web

2025072302181

Time	User	Action	Activity	Status
2025-06-05 14:06	Ardita Rroshi	Signed	Ardita Rroshi signed the envelope	Sent
2025-06-05 14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Alexandra Martinelle [alexandra.martinelle@niam.com]	Sent
2025-06-05 14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Henrik Gerdin [henrik.gerdin@niam.com]	Sent
2025-06-05 14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Joakim Söderlund [joakim.soderlund@niam.com]	Sent
2025-06-05 14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Johan Billing [johan.billing@niam.com]	Sent
2025-06-05 14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Karina Bernsell [karina.bernsell@niam.com]	Sent
2025-06-05 14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Ola Kolmert [ola.kolmert@niam.com]	Sent
2025-06-05 14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Oscar Hägglund [oscar.hagglund@niam.com]	Sent
2025-06-05 14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Pernilla Nöjd [pernilla.nojd@niam.com]	Sent
2025-06-05 14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Philip Matséus [philip.matseus@niam.com]	Sent

2025072302182

Language	IP	Source
En-gb	188.149.40.101	web
Svenska	37.122.145.121	web
English (us)	37.122.145.121	web
English	10.112.81.9	api
English (us)	37.122.145.121	web
English	10.111.81.137	api
English	10.111.81.9	api
English (us)	72.145.83.96	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web

2025072302185

Language	IP	Source
English (us)	72.145.76.34	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	85.229.140.68	web
English (us)	72.145.76.10	web
English	10.111.81.73	api
En	85.229.140.68	web
En	85.229.140.68	web

2025072302187

2025072302189

Language	IP	Source
English (us)	37.122.145.121	web
English (us)	72.145.152.7	web
English (us)	37.122.145.121	web
English (us)	13.74.239.151	web
English	10.111.80.137	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	104.28.31.63	web
English (us)	104.28.31.64	web
English	10.112.81.9	api

Language	IP	Source
English (us)	37.122.145.121	web
English	10.111.81.73	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
Svenska	83.252.70.161	web
English (us)	72.145.76.1	web
English (us)	72.145.76.10	web
English	10.112.81.73	api
En	83.252.70.161	web
Svenska	83.185.88.104	web

2025072302191

Language	IP	Source
En	83.252.70.161	web
English	10.111.81.73	api
Sv	83.185.88.104	web
Sv	83.185.88.104	web
English (uk)	37.122.145.121	web
English	10.111.81.137	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	72.145.76.10	web
Svenska	37.122.145.121	web

2025072302193

Language	IP	Source
English (us)	48.209.223.79	web
English	10.111.81.9	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
Svenska	37.122.145.121	web
English (us)	72.145.144.237	web
English	10.112.81.9	api
En	37.122.145.121	web
English (us)	94.234.79.62	web

2025072302195

Language	IP	Source
En	94.234.79.62	web
En	94.234.79.62	web
English	192.103.123.7	web
English (us)	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
English (us)	72.145.144.246	web
En-gb	72.145.144.246	web
En-gb	188.149.40.101	web
Svenska	37.122.145.121	web

2025072302197



Building a better
working world

2025072302198

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VIII Logistik Ljungby AB, org.nr 556708-8892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VIII Logistik Ljungby AB för år 2024-01-01 –2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam VIII Logistik Ljungby ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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.

Penneo dokumentnyckel: YY7AQ-TU8MS-55IW0-UURD0-PAOQI-FEMH0



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 VIII Logistik Ljungby AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2025072302199

Penneo dokumentnyckel: YY7AQ-TU8MS-55IW0-JURD0-PAOQI-FEMHO

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-05 13:18:18 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

2025072302200

Penneo dokumentnyckel: YY7AQ-TU8MS-55IW0-UURD0-PAOQI-FEMH0