

# Årsredovisning

## Niam VIII Palmbohult JV AB

Organisationsnummer: 559477-8119  
Räkenskapsår: 2024-03-27 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma *2025-06-12*

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Henrik Gerdin  
Styrelseledamot

*2025-06-26*

Niam VIII Palmbohult JV AB  
559477-8119

2025072305746

# Årsredovisning

## Niam VIII Palmbohult JV AB

Organisationsnummer: 559477-8119  
Räkenskapsår: 2024-03-27 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Stockholm

2025072305747

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### *Verksamhetens art och inriktning*

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

Bolaget har inget anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått. Ekonomisk förvaltning har handlagts av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

##### *Viktiga förändringar i verksamheten*

Detta är bolagets första verksamhetsår. Under året har bolaget förvärvat dotterbolaget Niam VIII Palmbohult Fastighet AB (org.nr 559361-1360).

##### *Viktiga externa faktorer som påverkat företags ställning och resultat*

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden.

##### *Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget*

Bolaget ägs till 98,76% av Niam VIII Palmbohult Holding AB (org.nr 559487-8729) och till 1,24% av Talaria Fastigheter Projekt 50 AB (org.nr 559471-4791). Niam VIII Palmbohult Holding AB ägs i sin tur till 100% av Niam VIII SWE Holding II AB (org.nr 559483-9655). Högsta koncernmoder i den svenska koncernen är Niam Nordic VIII AB (org.nr 559342-2735).

##### *Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser*

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.

### Flerårsöversikt

	2024-03-27	-2024-12-31
Resultat efter finansiella poster (tkr)		-63
Balansomslutning (tkr)		7 731
Soliditet (%)		90,6

2025072305748

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>				
Inbetalt aktiekapital	25			<b>25</b>
Erhållna aktieägartillskott		7 043		<b>7 043</b>
Årets resultat			-63	<b>-63</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>7 043</b>	<b>-63</b>	<b>7 005</b>

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	7 042 995
Årets resultat	-63 200
<b>Summa</b>	<b>6 979 795</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	6 979 795
<b>Summa</b>	<b>6 979 795</b>

2025072305749

**Resultaträkning**

	Not	2024-03-27
	1	2024-12-31
<i>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</i>		
Nettoomsättning		0
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader		-63
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-63</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-63</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-63</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-63</b>

2025072305750

**Balansräkning**

	Not	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1	
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	2	1 137
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 137</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 137</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag		6 570
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 570</b>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		24
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>24</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 594</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 731</b>

2025072305751

**Balansräkning**

	Not	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1	
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		25
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		7 043
Årets resultat		-63
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 980</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 005</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag		716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>726</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 731</b>

2025072305752

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

#### Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i

Då bolaget är moderbolag i en mindre koncern upprättas ingen koncernredovisning, ÅRL 7 kap 3§. Bolaget är moderbolag till Niam VIII Palmbohult Fastighet AB (org.nr 559361-1360).

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### Eventualtillgångar och eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

### Not 2. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31
Inköp	687
Lämnade aktieägartillskott	450
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 137</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 137</b>

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Eget kapital (tkr)	Årets resultat (tkr)	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
Niam VIII Palmbohult Fastighet AB	559361-1360	Stockholm	1 000	541	-106	100,0	100,0	1 137

Niam VIII Palombohult JV AB  
559477-8119

2025072305753

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

DocuSigned by:  
*Henrik Gerdin*  
HENRIK GERDIN  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
*Philip Matséus*  
PHILIP MATSEUS  
Ledamot

Signed by:  
*Lars Christoffer Östergren Böj*  
CHRISTOFFER BÖJ  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Ernst & Young Aktiebolag

DocuSigned by:  
*Fredric Hävern*  
FREDRIC HAVREN  
Auktoriserad revisor

2025072305754

### Certificate Of Completion

Envelope Id: 82CC1148-B0C6-4FDB-A1D9-B8B8FF0AFCB8

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf, Å...

Source Envelope:

Document Pages: 27

Signatures: 8

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Pernilla Nöjd

AutoNav: Enabled

Stureplan 3, Box 7693

EnvelopeId Stamping: Enabled

Stockholm, Stockholm 103 95

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

pernilla.nojd@niam.com

IP Address: 37.122.145.121

### Record Tracking

Status: Original

Holder: Pernilla Nöjd

Location: DocuSign

6/5/2025 11:07:25 AM

pernilla.nojd@niam.com

### 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 11:50:54 AM

Viewed: 6/5/2025 11:55:45 AM

Signed: 6/5/2025 1:12:48 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/5/2025 1:12:47 PM

ID: 55462c6d-0ff0-4f41-bdc1-2202c13f2766

Henrik Gerdin

henrik.gerdin@niam.com

Fund Manager

Niam AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

*Henrik Gerdin*  
13FF2CA1C00D458...

Sent: 6/5/2025 1:12:50 PM

Viewed: 6/5/2025 1:19:44 PM

Signed: 6/5/2025 1:20:10 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 37.122.145.121

### 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: af78573a-e80f-59f9-85d7-3f94f0e56177

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 6/5/2025 1:19:31 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Lars Christoffer Östergren Böj

christoffer.booj@nordstendevlopment.se

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:

*Lars Christoffer Östergren Böj*  
2F3FA190B6A74A6...

Sent: 6/5/2025 1:12:49 PM

Resent: 6/5/2025 2:34:39 PM

Viewed: 6/5/2025 2:37:18 PM

Signed: 6/5/2025 2:38:17 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 81.227.187.196

### Authentication Details

2025072305755

**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: a68d4d23-12e3-55ef-a3ed-63c47d77b789  
Country or Region of ID: SE  
Result: Failed - incorrect signer name  
Performed: 6/5/2025 2:22:08 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: f7787959-6bde-5e57-8865-7c72e9450316  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/5/2025 2:36:57 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 6/5/2025 2:37:18 PM  
ID: 63cdd897-c947-49e5-9275-8cd0b5a5af97

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

DocuSigned by:  
*Philip Matséus*  
7647149E3EA44A6...

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

Sent: 6/5/2025 1:12:50 PM  
Resent: 6/5/2025 4:33:43 PM  
Viewed: 6/5/2025 5:02:33 PM  
Signed: 6/5/2025 5:02:42 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: 27846f57-3be6-5d99-a1d4-af6b6b4a7b7b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/5/2025 5:02:18 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

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

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

DocuSigned by:  
*Fredric Hävrén*  
A7F36D79583843D...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 94.234.79.62

Sent: 6/5/2025 5:02:44 PM  
Viewed: 6/5/2025 5:42:58 PM  
Signed: 6/5/2025 5:43:11 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: fe430e17-c35c-5a4c-a97b-03036eebd91f  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/5/2025 5:42:34 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 3/16/2023 4:10:54 PM  
ID: f93a6fc4-2099-490c-b4b1-fe7b5277094e

2025072305756

<b>In Person Signer Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/5/2025 11:50:54 AM
Envelope Updated	Security Checked	6/5/2025 2:34:39 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/5/2025 5:42:58 PM
Signing Complete	Security Checked	6/5/2025 5:43:11 PM
Completed	Security Checked	6/5/2025 5:43:11 PM
<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>		

2025072305757

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

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

### **Getting paper copies**

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

### **Withdrawing your consent**

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

### **Consequences of changing your mind**

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

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

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

**How to contact Niam AB:**

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

To contact us by email send messages to: [madeleine.saverus.haggqvist@niam.com](mailto:madeleine.saverus.haggqvist@niam.com)

**To advise Niam AB of your new email address**

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

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

**To request paper copies from Niam AB**

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

**To withdraw your consent with Niam AB**

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

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

### **Required hardware and software**

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

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

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

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

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

**Subject**  
Complete with DocuSign: Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf, Å...

**Document**  
Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf, Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf

**Document Id**  
82cc1148-b0c6-4fdb-a1d9-b8b8ff0afcb8

**Recipients**  
Ardita Rroshi, Henrik Gerdin, Lars Christoffer Östergren Böj, Philip Matséus, Fredric Hävrén

**Date Sent**  
2025-06-05 | 11:50

**Date Created**  
2025-06-05 | 11:07

**Status Date**  
2025-06-05 | 17:43

**Location**  
Online

**Holder**  
Pernilla Nöjd

**Time Zone**

Time	User	Action	Activity	Status
2025-06-05   11:07	Pernilla Nöjd	Registered	The envelope was created by Pernilla Nöjd	Created
2025-06-05   11:50	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Ardita Rroshi [ardita.rroshi1@se.ey.com]	Sent
2025-06-05   11:51	Pernilla Nöjd	Archive Delivered	Pernilla Nöjd received a copy of the envelope archive	Sent
2025-06-05   11:55	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   11:55	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   12:52	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   12:52	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   12:53	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   12:53	Ardita Rroshi	Printable Copy Delivered	Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope	Sent
2025-06-05   13:12	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent

Language	IP	Source
Svenska	37.122.145.121	api
Svenska	37.122.145.121	api
English	192.103.123.9	web
English (us)	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
English (us)	188.149.40.101	web
English (us)	52.174.29.70	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web

2025072305761

Time	User	Action	Activity	Status
2025-06-05   13:12	Ardita Rroshi	Approved	Ardita Rroshi approved:Approve 969c9355-3ac3-4b58-a613-7594764cab22	Sent
2025-06-05   13:12	Ardita Rroshi	Signed	Ardita Rroshi signed the envelope	Sent
2025-06-05   13:12	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Christoffer Böj [christoffer.boj@nordstendevlopment.se]	Sent
2025-06-05   13:12	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Henrik Gerdin [henrik.gerdin@niam.com]	Sent
2025-06-05   13:12	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Philip Matséus [philip.matseus@niam.com]	Sent
2025-06-05   13:19	Henrik Gerdin	Opened	Henrik Gerdin opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   13:19	Henrik Gerdin	IDCheck Passed	Passed ID Check for Henrik Gerdin	Sent
2025-06-05   13:19	Henrik Gerdin	Viewed	Henrik Gerdin viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   13:20	Henrik Gerdin	Signed	Henrik Gerdin signed the envelope	Sent
2025-06-05   13:20	Henrik Gerdin	Opened	Henrik Gerdin opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent

2025072305762

Language	IP	Source
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
English (us)	37.122.145.121	web
English	10.112.81.73	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	48.209.223.92	web

2025072305763

Time	User	Action	Activity	Status
2025-06-05   14:21	Christoffer Böj	Opened	Christoffer Böj opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   14:21	Christoffer Böj	Opened	Christoffer Böj opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   14:22	Christoffer Böj	IDCheck Failed	Failed ID Check for Christoffer Böj	Sent
2025-06-05   14:33	Pernilla Nöjd	Correction Initiated	Pernilla Nöjd initiated correction	Correct
2025-06-05   14:34	Pernilla Nöjd	Corrected	Pernilla Nöjd changed the username Christoffer Böj to Lars Christoffer Östergren Böj	Sent
2025-06-05   14:34	Pernilla Nöjd	Correction Completed	Pernilla Nöjd completed correction	Sent
2025-06-05   14:34	Pernilla Nöjd	Resent	Pernilla Nöjd resent the envelope to Lars Christoffer Östergren Böj [christoffer.booj@nordstendevlopment.se]	Sent
2025-06-05   14:34	Pernilla Nöjd	Archive Delivered	Pernilla Nöjd received a copy of the envelope archive	Sent
2025-06-05   14:36	Lars Christoffer Östergren Böj	Opened	Lars Christoffer Östergren Böj opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   14:36	Lars Christoffer Östergren Böj	Opened	Lars Christoffer Östergren Böj opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent

202507205764

2025072305765

Language	IP	Source
Svenska	81.227.187.196	web
English (us)	135.225.152.64	web
English	10.112.81.9	api
Svenska	37.122.145.121	api
Svenska	37.122.145.121	api
Svenska	37.122.145.121	api
Svenska	37.122.145.121	web
English	192.103.123.7	web
Svenska	81.227.187.196	web
English (us)	135.225.152.64	web

Time	User	Action	Activity	Status
2025-06-05   14:36	Lars Christoffer Östergren Böj	IDCheck Passed	Passed ID Check for Lars Christoffer Östergren Böj	Sent
2025-06-05   14:37	Lars Christoffer Östergren Böj	Viewed	Lars Christoffer Östergren Böj viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   14:38	Lars Christoffer Östergren Böj	Signed	Lars Christoffer Östergren Böj signed the envelope	Sent
2025-06-05   16:33	Pernilla Nöjd	Resent	Pernilla Nöjd resent the envelope to Philip Matséus [philip.matseus@niam.com]	Sent
2025-06-05   17:01	Philip Matséus	Opened	Philip Matséus opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   17:02	Philip Matséus	IDCheck Passed	Passed ID Check for Philip Matséus	Sent
2025-06-05   17:02	Philip Matséus	Opened	Philip Matséus opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   17:02	Philip Matséus	Viewed	Philip Matséus viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   17:02	Philip Matséus	Signed	Philip Matséus signed the envelope	Sent
2025-06-05   17:02	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Fredric Hävrén [fredric.havren@se.ey.com]	Sent

2025072305766

Language	IP	Source
English	10.111.81.137	api
Sv	81.227.187.196	web
Sv	81.227.187.196	web
Svenska	37.122.145.121	web
Svenska	37.122.145.121	web
English	10.112.80.9	api
English (us)	48.209.223.43	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web

2025070305767

Time	User	Action	Activity	Status
2025-06-05   17:41	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   17:42	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Sent
2025-06-05   17:42	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Sent
2025-06-05   17:42	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Delivered
2025-06-05   17:43	Fredric Hävrén	Signed	Fredric Hävrén signed the envelope	Completed
2025-06-05   17:43	Pernilla Nöjd	Archive Delivered	Pernilla Nöjd received a copy of the envelope archive	Completed
2025-06-05   19:03	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Completed
2025-06-05   19:03	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Completed
2025-06-05   19:03	Ardita Rroshi	Printable Copy Delivered	Ardita Rroshi received a printable copy of the envelope	Completed
2025-06-05   19:03	Ardita Rroshi	Opened	Ardita Rroshi opened the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Completed

2025072305768

Language	IP	Source
English (us)	94.234.79.62	web
English (us)	72.145.93.148	web
English	10.111.81.73	api
En	94.234.79.62	web
En	94.234.79.62	web
English	192.103.123.71	web
English (us)	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
English (us)	48.209.223.64	web

2025072305760

Time	User	Action	Activity	Status
2025-06-05   19:03	Ardita Rroshi	Viewed	Ardita Rroshi viewed the envelope [documents:(Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult JV AB 559477-8119.pdf; Årsredovisning - Niam VIII Palmbohult Fastighet AB 2024 CB.pdf)]	Completed
2025-06-09   08:36	Pernilla Nöjd	Archive Delivered	Pernilla Nöjd received a copy of the envelope archive	Completed

2025072305770

Language	IP	Source
En-gb	48.209.223.64	web
Svenska	37.122.145.121	web

2025072305771



Building a better  
working world

2025072305772

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VIII Palmbohult JV AB, org.nr 559477-8119

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VIII Palmbohult JV AB för år 2024-03-27 –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 Palmbohult JV ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Palmbohult JV AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

2025072305773

## 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 Palmbohult JV AB för år 2024-03-27 – 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VIII Palmbohult JV AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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

# 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.

2025072305774

Penneo dokumentnyckel: Z4XR1-VXCK7-I5CV8-F7K2B-77HK5-522V0