

**Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB**  
**Org nr 556964-5335**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.


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

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

Undertecknad styrelseledamot/VD i Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-06-12.

Arsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-06-19

  
 Namnförtydligande:

Pernilla Nöjd

ank=20250623;2025062415977

**Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB**  
**Org nr 556964-5335**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2024**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

2(27)

ank=20250623;2025062415978

## **Förvaltningsberättelse**

### **Allmänt om verksamheten**

Bolaget ägs av Niam VIII Sweden Logistik II AB (org. nr 559424-6851) som under året bytt namn från Niam Logistik JV AB. Bolaget äger och förvaltar logistikfastigheten Barnarps-Kråkebo 1:49 i Jönköping kommun. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter. Några anställda finns inte och inga löner eller andra ersättningar har utbetalats. Bolaget administreras av Niam AB och Newsec Property Asset Management Sweden AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolaget bytte ägare den 12 juni 2024. Tidigare ägare var DWS Grundbesitz GmbH (Reg. nr HRB 25668) med säte i Frankfurt am Main. I samband med ägarbytet bytte bolaget namn ifrån Stellar Logistics AB, den 26 juni 2024.

Den 20 november 2024 ägde en fusion rum där moderbolaget Niam VIII Barnarps AB (Org. nr 559476-6577) genom en nedströms fusion absorberades in i bolaget.

Bolaget tillämnar från och med 2024 RFR2 vilket innebär att en uppskjuten skatteskuld om ca. 11,8 mkr redovisas i balansräkningen. Föregående års resultat justeras på grund av övergången till RFR2 med ca 10 mkr i beräknad uppskjuten skatt. Några andra stora förändringar av övergången till RFR2 föreligger inte.

### **Finansiering och likviditet**

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 383 mkr, lån till kreditinstitut om 586 mkr samt eget kapital om 27 mkr.

### **Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer**

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

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

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

3(27)

### Flerårsjämförelse

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	84 137	79 126	71 599	69 709	69 845
Rörelseresultat	tkr	45 730	46 006	35 611	45 791	41 895
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 397	35 762	25 296	36 718	-31 001
Balansomslutning	tkr	1 079 448	991 519	956 075	943 378	895 624
Eget kapital	tkr	27 105	199 386	212 349	214 477	231 948

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel: (kronor)

Balanserade vinstmedel		36 560 351
Årets resultat		-9 504 979
	kronor	<u>27 055 372</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning		<u>27 055 372</u>
	kronor	<u>27 055 372</u>

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

4(27)

ank=20250623;2025062415980

<b>Resultaträkning (Tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Hysesintäkter	5, 6	84 137	79 126
Övriga rörelseintäkter		6	-
		<u>84 143</u>	<u>79 126</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	7	-10 649	-4 867
Övriga externa kostnader	8	-1 593	-14 294
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 171	-13 959
		<u>-38 413</u>	<u>-33 120</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>			
<b>Rörelseresultat</b>		45 730	46 006
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 968	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-46 301	-10 295
		<u>-44 333</u>	<u>-10 244</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>			
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 397	35 762
Bokslutsdispositioner	11	-5 088	2 996
		<u>-3 691</u>	<u>38 758</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat	12	-5 814	-6 389
		<u>-9 505</u>	<u>32 369</u>
<b>Årets resultat</b>			

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

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

5(27)

ank=20250623;2025062415981

<b>Balansräkning (Tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	13	1 026 717	803 180
Inventarier, verktyg och installationer	14	34 776	37 519
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	386	500
		<u>1 061 879</u>	<u>841 199</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	12	836	-
		<u>836</u>	<u>0</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 062 715</u>	<u>841 199</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		6	-
Aktuella skattefordringar		352	-
Övriga kortfristiga fordringar		90	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 317	7 039
		<u>6 765</u>	<u>7 039</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>9 968</u>	<u>143 281</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>16 733</u>	<u>150 320</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>1 079 448</u>	<u>991 519</u>

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

6(27)

ank=20250623;2025062415982

<b>Balansräkning (Tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		36 560	166 967
Årets resultat		-9 505	32 369
		—	—
		27 055	199 336
		—	—
<b>Summa eget kapital</b>		<u>27 105</u>	<u>199 386</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	19	41 923	36 835
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	11 792	10 244
		—	—
<b>Summa avsättningar</b>		<u>11 792</u>	<u>10 244</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21, 22	586 354	-
Skulder till koncernföretag	20	382 811	-
		—	—
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>969 165</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21	12 000	630 700
Leverantörsskulder		15	295
Skulder till koncernföretag	24	7 785	-
Aktuella skatteskulder		-	148
Övriga skulder		1 682	102 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	7 981	11 172
		—	—
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>29 463</u>	<u>745 054</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>1 079 448</u>	<u>991 519</u>

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

7(27)

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>179 366</b>	<b>23 400</b>	<b>202 816</b>
Disposition enligt årsstämman				
-Utdelning		-35 800	-	-35 800
-Balanseras i ny räkning		23 400	-23 400	-
Årets resultat 2023 enligt fastställd resultaträkning	-	-	<u>32 369</u>	<u>32 369</u>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>166 967</b>	<b>32 369</b>	<b>199 386</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>166 967</b>	<b>32 369</b>	<b>199 386</b>
Disposition enligt årsstämman				
-Utdelning		-54 000	-	-54 000
-Balanseras i ny räkning		32 369	-32 369	-
Fusionsresultat		-108 775	-	-108 775
Årets resultat 2024	-	-	<u>-9 505</u>	<u>-9 505</u>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>36 560</b>	<b>-9 505</b>	<b>27 105</b>

Aktiekapitalet var 2024-12-31, fördelat på 50 000 aktier, kvotvärde 1 kr.  
Ackumulerade aktieägartillskott uppgår till 0 tkr.

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

8(27)

amk=20250623;2025062415984

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	45 730	46 006
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</b>		
Avskrivningar	26 170	13 959
Erhållen ränta	1 968	51
Erlagd ränta	-49 326	-967
Betald inkomstskatt	-5 251	-5 530
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital</b>	<b>19 291</b>	<b>53 519</b>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	274	2 258
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-93 718	31 683
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-74 153</b>	<b>87 460</b>
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 932	-1 220
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 932</b>	<b>-1 220</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring skulder från kreditinstitut	-29 639	-
Förändring av skulder till koncern- och intresseföretag	32 467	-
Kassa övertagen genom fusion	1 651	-
Aktiverade finansieringskostnader	-2 707	-
Lämnad utdelning	-54 000	-35 799
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-52 228</b>	<b>-35 799</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-133 313</b>	<b>50 441</b>
Likvida medel vid årets början	143 281	92 840
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 968</b>	<b>143 281</b>

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

9(27)

## Noter

### Not 1 Företagsinformation

Namn: Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB

Org nummer: 556964-5335

Bolagets säte: Stockholm

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Barnarps-Kråkebo 1:49, vilken är belägen i Jönköping kommun.

### Koncernförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Niam VIII Sweden Logistik II AB (org.nr 559424-6851), som i sin tur ägs till 100% av Niam VIII SWE Holding AB (org.nr 559433-2917). Högsta koncernmoder i den svenska koncernen är Niam Nordic VIII AB (org.nr 559342-2735).

### Not 2 Grunder för upprättande av årsredovisning

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB har under året bytt till att redovisa enligt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR2 - Rådet för juridiska personer. Övergången har medfört en retroaktiv omräkning av de poster i de finansiella rapporterna. Omräkningen är hänförlig till uppskjuten skatt. Vidare finns det klassificerings- och rubriceringsskillnader vilka har anpassats för jämförelseåret för att få bättre jämförbarhet. Övergången innebär även att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat. Bolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterbolag till Niam VIII Sweden Logistik II AB (org. nr 559424-6851), som i sin tur ägs av Niam VIII SWE Holding AB (org.nr 559433-2917) Högsta koncernmoder i den svenska koncernen är Niam Nordic VIII AB (org.nr 559342-2735) som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

### Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkningen om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter samt gränsdragning mellan investeringar och underhåll.

**Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper****Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs till största delen av hyresintäkter.

*Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperiodens när de uppgår till materiella belopp även om betalning inte sker på samma sätt.

**Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

*Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

*Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångar och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserats eller regleras.

**Uppskjutna skattefordringar**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

11(27)

### Lånekostnader

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

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

*Avskrivningar beräknas enligt följande:*

	<i>Antal år:</i>
Förvaltningsfastigheter	50 år
Markanläggningar	5 år
Byggnadsinventarie	20 år
Markinventarie	20 år
Hyresgästpassningar	Kontraktstidens längd

### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller oftare om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot extern värdering av fastighetens marknadsvärde.

### Leasing

Bolaget utgör leasegivare för hyresavtal avseende av bolaget ägd fastighet. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Bolaget innehar inga leasingavtal där bolaget utgör leasetagare.

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

12(27)

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

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

### **Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

### **Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Redovisat koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### **Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet.

### **Balanserat resultat**

Balanserat resultat är ackumulerade vinster och förluster som generats i bolaget med tillägg för avsättningar till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

13(27)

**Not 5 Intäkternas fördelning**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	84 137	79 126
Summa	<u>84 137</u>	<u>79 126</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Övriga rörelseintäkter	6	-
Summa	<u>6</u>	<u>0</u>

**Not 6 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Förfaller till betalning inom ett år	83 613	79 128
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	334 451	316 512
Förfaller till betalning senare än fem år	274 993	339 275
	<u>693 057</u>	<u>734 915</u>

**Not 7 Direkta fastighetskostnader**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Drift	-2 906	-2 537
Underhåll	-5 500	-87
Fastighetsskatt	-2 243	-2 243
Summa	<u>-10 649</u>	<u>-4 867</u>

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

14(27)

**Not 8 Ersättning till revisorerna**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Ernst &amp; Young AB</u>		
Revisionsuppdraget	-111	-140
Skatterådgivning	-24	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
Summa	<u>-135</u>	<u>-140</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter hänförliga till derivatinstrument	1 948	-
Ränteintäkter, övriga	20	51
	<u>          </u>	<u>          </u>
Summa	<u>1 968</u>	<u>51</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-17 911	-
Räntekostnader, övriga	-23 721	-10 295
Övriga finansiella kostnader	-4 061	-
Avskrivning finansieringskostnader	-608	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
Summa	<u>-46 301</u>	<u>-10 295</u>

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

15(27)

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	2 735	2 996
Avsättning periodiseringsfond	-7 823	-
<b>Summa</b>	<u>-5 088</u>	<u>2 996</u>

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
Aktuell skatt	-5 103	-5 678
Förändring uppskjuten skatt, temporära skillnader	-1 547	-711
Förändring uppskjuten skatt, derivat	836	-
<b>Skatt på årets resultat</b>	<u>-5 814</u>	<u>-6 389</u>
Redovisat resultat före skatt	-3 691	38 758
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 %	760	-7 984
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-168	10
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-3 875	1 585
Skatteeffekt av omvärdering temporära skillnader	-2 531	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<u>-5 814</u>	<u>-6 389</u>

**Väsentliga temporära skillnader**

<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Derivat	836	-
<b>Summa</b>	<u>836</u>	<u>-</u>
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Materiella anläggningstillgångar	-11 792	-10 244
<b>Summa</b>	<u>-11 792</u>	<u>-10 244</u>

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

16(27)

**Not 13 Byggnader och mark**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 048 343	1 048 343
Inköp	271	-
Genom förvärv	6 470	-
Anskaffningar genom fusion	239 918	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 295 002	1 048 343
	<hr/>	<hr/>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-245 163	-234 237
Genom fusion	-13 487	-
Årets avskrivningar	-9 635	-10 926
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-268 285	-245 163
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	1 026 717	803 180
	<hr/>	<hr/>
Bokfört värde byggnader i Sverige	938 453	765 299
Bokfört värde mark i Sverige	88 264	37 881

ank=20250623;2025062415992

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

17(27)

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 650	59 930
-Inköp	304	720
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 954	60 650
	<hr/>	<hr/>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 131	-20 098
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-3 047	-3 033
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 178	-23 131
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>34 776</u>	<u>37 519</u>

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående nedlagda kostnader	500	500
Under året nedlagda kostnader	157	-
Under året genomförda omfördelningar	-271	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>386</u>	<u>500</u>

**Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten för Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB uppgår till 1 290 000 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 följer de internationellt vedertagna inom RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Värderingen har utförts genom analys fastighetens status, hyres- och marknadssituation. Till huvudmetod för värderingen har s.k. kassaflödeskalkyl använts. Ett kalkylmässigt framtida driftnetto har beräknats. Vid denna beräkning tas hänsyn till uppvisade driftdata och värderarens uppfattning om framtida utveckling. Detta genom en simulering av en försäljning.

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

18(27)

*Värderingsantaganden*

Värdetidpunkt	31 dec 2024
Inflationsantagande 2025, %	1,0
Inflationsantagande 2026-2035, %	2,0
Kalkylperiod, år	10
Direktavkastning, %	6,0
Kalkylränta, kassaflöde, %	8,0
Kalkylränta, restvärde, %	8,0

*Hysesantagande*

Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra motsvarar 83 613 tkr.

*Drifts- och underhållskostnader*

Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade objekt motsvarar 2 408 tkr.

Värdering för år 2023 saknas då den tidigare tillämpade redovisningsprincipen var K2, vilket inte kräver värdering av fastigheter.

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	6 317	7 039
	<u>6 317</u>	<u>7 039</u>

**Not 17 Finansiell riskhantering**

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Newsec Property Asset Management AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets finansiella skulder utgörs av lån. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

19(27)

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

	Låne- och Hyresfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
<u>31 december 2023</u>			
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Övriga fordringar	7 039	-	7 039
Likvida medel	143 281	-	143 281
<b>Summa</b>	<b>150 320</b>	<b>0</b>	<b>150 320</b>

	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. anskaffningsv.	Skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
<u>31 december 2023</u>			
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Upplåning	630 700	-	630 700
Leverantörsskulder och andra skulder	114 354	-	114 354
<b>Summa</b>	<b>745 054</b>	<b>0</b>	<b>745 054</b>

	Låne- och Hyresfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via Årets resultat	Summa
<u>31 december 2024</u>			
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
Kundfordringar	6	-	6
Övriga fordringar	6 759	-	6 759
Likvida medel	9 968	-	9 968
<b>Summa</b>	<b>16 733</b>	<b>0</b>	<b>16 733</b>

ank=20250623;2025062415995

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

20(27)

<u>31 december 2024</u>	Övr. finansiella skulder värderade till uppl. <u>anskaffningsv.</u>	Skulder värderade till verkligt värde via Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
Upplåning	985 226	-4 061	981 165
Leverantörsskulder och andra skulder	17 463	-	17 463
<b>Summa</b>	<b>1 002 689</b>	<b>-4 061</b>	<b>998 628</b>

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB finansieras av koncerninterna lån, externa lån samt eget kapital. Det externa lånet löper med rörlig ränta.

### Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB tillhörde under senare halvan av räkenskapsåret är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

### Not 18 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 50 000 st aktier med kvotvärde 1 kr.

### Not 19 Obeskattade reserver

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	34 100	36 835

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

21(27)

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Periodiseringsfond, avsatt räkenskapsår 2024	7 823	-
Summa	<u>41 923</u>	<u>36 835</u>

**Not 20 Räntebärande lån**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till koncernföretag	382 811	-
Summa	<u>382 811</u>	<u>0</u>

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

30 juni 2034	<u>382 811</u>	<u>0</u>
--------------	----------------	----------

**Not 21 Skulder som redovisas i flera poster**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	585 000	-
Finansieringskostnader	-2 707	-

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

22(27)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 000	630 700
Summa skulder till kreditinstitut	<u>594 293</u>	<u>630 700</u>

*\*Finansieringskostnader periodiseras över kreditens löptid.*

**Förfallotider för långfristiga skulder är följande:**

Senare än 5 år	<u>594 293</u>	<u>630 700</u>
----------------	----------------	----------------

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB finansieras delvis av externa lån och aktieägarlån. Räntekostnader som påförs kvartalsvis baseras på stibor, ränteswap och marginal. Bolaget har för sin externa upplåning för bolaget en ställd säkerhet uppgående till 600 tkr i form av pantbrev. De säkerheter som ställs för lånen är byggnader och mark.

**Lånekoventer**

Det förekommer lånekoventer gällande belåningsgrad (LTV) och räntetäckningsgrad (ICR).

**Not 22 Derivat**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Vid årets början	-	-
Värdeförändring	-4 061	-
Summa	<u>-4 061</u>	<u>0</u>

	Nominellt <u>belopp</u>	Redovisat <u>belopp</u>	<u>Förfallodag</u>
Ränteswap	480 000	-4 061	2028-06-10

Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under finansiella intäkter och kostnader.

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

23(27)

## Not 23 Effekter av övergång till RFR2

Detta är den första årsredovisning för Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB som upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR2 - Redovisning för juridiska personer. De redovisningsprinciper som återfinns i not 4 har använts för årsbokslutet 2024-12-31.

	Utgående balans 2023 enligt tidigare principer	2024-01-01 Justering RFR2	Ingående balans 2024 enligt RFR2
Bolagets ingångsbalansräkningar per 2023-12-31 har upprättats enligt följande:			
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	841 199	-	841 199
	<u>841 199</u>	<u>0</u>	<u>841 199</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>841 199</b>	<b>0</b>	<b>841 199</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	7 039	-	7 039
Bank	143 281	-	143 281
	<u>150 320</u>	<u>0</u>	<u>150 320</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>150 320</b>	<b>0</b>	<b>150 320</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>991 519</b>	<b>0</b>	<b>991 519</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	50	-	50
Balanserat resultat	176 500	-9 533	166 967
Årets resultat	33 080	-711	32 369
	<u>209 630</u>	<u>-10 244</u>	<u>199 386</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>209 630</b>	<b>-10 244</b>	<b>199 386</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar	36 835	-	36 835
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	-	10 244	10 244
	<u>36 835</u>	<u>10 244</u>	<u>47 079</u>
<b>Summa avsättningar</b>	<b>36 835</b>	<b>10 244</b>	<b>47 079</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	-	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>745 054</b>	<b>-</b>	<b>745 054</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>991 519</b>	<b>-</b>	<b>991 519</b>

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

24(27)

Belopp i tkr	Utgående balans 2022 enligt tidigare principer	2022-12-31 justering RFR2	Utgående balans 2022 enligt RFR2
Bolagets balansräkningar 2023-01-01			
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	853 938	-	853 938
	<b>853 938</b>	<b>0</b>	<b>853 938</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	9 297	-	9 297
Bank	92 840	-	92 840
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>102 137</b>	<b>0</b>	<b>102 137</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>956 075</b>	<b>0</b>	<b>956 075</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	50	-	50
Balanserat resultat	187 427	-8 061	179 366
Årets resultat	24 872	-1 472	23 400
<b>Summa eget kapital</b>	<b>212 349</b>	<b>-9 533</b>	<b>202 816</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Övriga avsättningar	39 831	-	39 831
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	-	9 533	9 533
<b>Summa avsättningar</b>	<b>39 831</b>	<b>9 533</b>	<b>49 364</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	630 700	-	630 700
	<b>630 700</b>	<b>0</b>	<b>630 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	<b>73 195</b>	<b>-</b>	<b>73 195</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>956 075</b>	<b>0</b>	<b>956 075</b>

Bolagets eget kapital har påverkats på följande sätt av övergången till RFR2:

<b>Eget kapital 2023-12-31 enligt tidigare tillämpade principer</b>	<b>209 630</b>
Justeringar i ingångsbalansräkningen:	
Uppbokning uppskjuten skatteskuld	-10 244
<b>Eget kapital 2023-12-31 enligt RFR2</b>	<b>199 386</b>
Justeringar under 2024:	
Utdelning	-54 000
Fusionsresultat	-108 775
Årets resultat	-9 505
<b>Eget kapital 2024-12-31 enligt RFR2</b>	<b>27 105</b>

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

25(27)

ank=20250623;2025062416001

<u>Belopp i tkr</u>	Resultatposter 2023 enligt tidigare principer	Effekter av RFR2 2023	Resultatposter 2023 enligt RFR2
<u>Bolagets resultaträkning</u> 2023-01-01 - 2023-12-31			
<b>Rörelsens intäkter och kostnader</b>			
Hysesintäkter	79 126	-	79 126
Fastighets- och övriga externa kostnader	-19 161	-	-19 161
Avskrivningar	-13 959	-	-13 959
<b>Rörelseresultat</b>	<b>46 006</b>	<b>0</b>	<b>46 006</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	51	-	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10 295	-	-10 295
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>35 762</b>	<b>0</b>	<b>35 762</b>
Övriga bokslutsdispositioner	2 996	-	2 996
<b>Resultat före skatt</b>	<b>38 758</b>	<b>0</b>	<b>38 758</b>
Skatt på årets resultat	-5 678	-711	-6 389
<b>Årets resultat</b>	<b>33 080</b>	<b>-711</b>	<b>32 369</b>

## Not 24 Transaktioner med närstående

20242023

De transaktioner med närstående och koncernbolag som förekommit är främst finansiella tjänster i form av aktieägarlån och räntor som förmedlats från närstående till bolaget.

### Transaktioner med närstående

Under 2024 har bolaget köpt tjänster från Newsec Property Asset Management AB för 311 (0) tkr.

### Övriga skulder och fordringar koncernföretag

#### Långfristiga skulder till koncernföretag

Ingående balans	-	-
Niam VIII Sweden Logistik II AB	382 811	-
Utgående balans	382 811	0

Under året har Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB bytt ägare. I samband med detta har ett koncernlån upptagits om 382 811 tkr. Det nya lånet löper med marknadsmässiga villkor tom 30 juni 2034 och är utställt av Niam VIII Sweden Logistik II AB.

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335

26(27)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Kortfristiga skulder koncernföretag</u>		
Ingående balans	-	-
Niam VIII Sweden Logistik II AB	<u>7 785</u>	<u>-</u>
Utgående balans	<u>7 785</u>	<u>0</u>

**Not 25      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	6 303	9 328
Övriga poster	<u>1 678</u>	<u>1 844</u>
Summa	<u>7 981</u>	<u>11 172</u>

**Not 26      Ställda säkerheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning Barnarps-Kråkebo 1:49	600 000	422 000
Andra ställda säkerheter	<u>-</u>	<u>6 196</u>
Summa ställda säkerheter	<u>600 000</u>	<u>428 196</u>

**Not 27      Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
556964-5335


27(27)


**Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**


Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:  
  
13FF2CA1C00D458...  
Henrik Gerdin  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
  
BCABD5728AF04A7...  
Pernilla Nojd  
Ledamot

DocuSigned by:  
  
7647149E3EA44A6...  
Philip Matseus  
Ledamot

DocuSigned by:  
  
C0CEF073509E474...  
Alexandra Martinelle  
Ledamot

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:  
  
A7F36D79583843D...  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

ank=20250623;2025062416003



ank=20250623;2025062416004

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB, org.nr 556964-5335

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VIII Barnarps-Kråkebo 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 Barnarps-Kråkebo AB 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 Barnarps-Kråkebo 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.

Penneo dokumentnyckel: F1RP3-1J102-K3ADC-G4DQR-4E4D3-P9ZFE



## 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 Barnarps-Kråkebo 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

2025-05-27 13:52:41 UTC



amk=20250623;2025062416006

Penneo dokumentnyckel: F1RP3-1J102-K3ADC-G4DQR-4E4D3-P9ZFE

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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### 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.

ank=20250623;2025062416007

### Certificate Of Completion

Envelope Id: D67C5903-3471-4AF5-ACA6-25D558C49471  
Subject: Complete with Docusign: Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB  
Source Envelope:  
Document Pages: 27 Signatures: 5  
Certificate Pages: 6 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  
5/27/2025 10:00:07 AM  
Holder: Pernilla Nöjd  
pernilla.nojd@niam.com

Location: DocuSign

### Signer Events

Jinah Patricia Padilla  
Jinah.Patricia.Padilla@se.ey.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

### Signature

Completed

Using IP Address: 213.115.65.131

### Timestamp

Sent: 5/27/2025 10:08:48 AM  
Viewed: 5/27/2025 10:09:25 AM  
Signed: 5/27/2025 10:13:47 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/27/2025 10:09:25 AM  
ID: 710a3f9b-5c99-4939-8735-a866f215256e

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

DocuSigned by:  
*Alexandra Martinelle*  
C0CEF073509E474...

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

Sent: 5/27/2025 10:13:49 AM  
Viewed: 5/27/2025 10:15:00 AM  
Signed: 5/27/2025 10:15:09 AM

### Authentication Details

Identity Verification Details:  
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: e0c4c41e-bb7e-5cc0-a19a-1778d69b5bf2  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/27/2025 10:14:47 AM

### 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:  
*Henrik Gerdin*  
13FF2CA1C00D458...

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

Sent: 5/27/2025 10:13:50 AM  
Viewed: 5/27/2025 11:34:25 AM  
Signed: 5/27/2025 11:34:44 AM

### Authentication Details

aak=20250623;2025062416008

## 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: 454df409-edff-53a1-949f-c40c9a6de428  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/27/2025 11:34:08 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:  
*Pernilla Nöjd*  
BCABD5728AF04A7...

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

Sent: 5/27/2025 10:13:50 AM  
Viewed: 5/27/2025 10:29:31 AM  
Signed: 5/27/2025 10:29:41 AM

### Authentication Details

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 600656b6-afa0-50e1-b8b5-81c7d32cdeab  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/27/2025 10:29:18 AM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:  
*Philip Matséus*  
7647149E3EA44A8...

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

Sent: 5/27/2025 10:13:51 AM  
Viewed: 5/27/2025 10:46:06 AM  
Signed: 5/27/2025 10:48:33 AM

### Authentication Details

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 950afd6a-79af-5f86-8140-a2fdfd180c58  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/27/2025 10:45:51 AM

### 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: 213.115.65.111

Sent: 5/27/2025 11:34:46 AM  
Viewed: 5/27/2025 3:44:40 PM  
Signed: 5/27/2025 3:45:17 PM

### Authentication Details

auk=20250623;2025062416009

**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: e8243189-4d0c-5bc3-ac49-ad4aff25a8e9  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/27/2025 3:44:26 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

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

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Agent Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Certified Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/27/2025 10:08:48 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/27/2025 3:44:40 PM
Signing Complete	Security Checked	5/27/2025 3:45:17 PM
Completed	Security Checked	5/27/2025 3:45:17 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**

ank=20250623;2025062416010

## **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.