

# Årsredovisning

## Niam VIII EUR Holding AB

Organisationsnummer: 559382-5952  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-05.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

### Elektroniskt underskriven av

Madeleine Petersson  
Styrelseledamot  
2024-06-24

## 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.

Bolagets redovisningsvaluta är EUR.

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

##### *Viktiga förändringar i verksamheten*

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning. Under 2023 har bolaget förvärvat dotterbolagen Niam VIII Denmark Holding AB (559432-3981), Niam VIII Norway Holding AB (559432-3999) och Niam VIII Finland Holding AB (559439-6961 och Niam VIII SWE Holding AB (559433-2917). Andelarna i Niam VIII SEK Holding AB (559384-0951) har avyttrats.

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

Bolaget har inte påverkats nämnvärt av stundande krig, energikris eller osäkerheten på räntemarknaden. Hyresmarknaden fortsätter ligga kvar med hög efterfrågan, med oförändrade eller till och med ökade hyresnivåer, i de nordiska marknaderna.

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

Bolaget ägs till 100 % av Niam Nordic VIII AB, org nr 559342-2735.

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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.

### Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-05-25 -2022-12-31
Resultat efter finansiella poster (KEUR)	-14	-7
Balansomslutning (KEUR)	69 926	27
Soliditet (%)	99,6	11,1

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>-7</b>	<b>3</b>
Balanseras i ny räkning		-7	7	0
Erhållna aktieägartillskott		69 626		69 626
Årets resultat			-14	-14
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3</b>	<b>69 626</b>	<b>-14</b>	<b>69 615</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (EUR):

Balanserat resultat	69 625 966
Årets resultat	-13 967
<b>Summa</b>	<b>69 611 999</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (EUR):

Balanseras i ny räkning	69 611 999
<b>Summa</b>	<b>69 611 999</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-05-25
	1	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-15	-7
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15</b>	<b>-7</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-15</b>	<b>-7</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-14</b>	<b>-7</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-14</b>	<b>-7</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-14</b>	<b>-7</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	69 899	17
Andra långfristiga fordringar	5	5	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 904</b>	<b>17</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 904</b>	<b>17</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		18	7
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18</b>	<b>7</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4	3
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4</b>	<b>3</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22</b>	<b>10</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 926</b>	<b>27</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3	3
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		69 626	7
Årets resultat		-14	-7
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>69 612</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 615</b>	<b>3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		291	17
Övriga skulder		20	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>311</b>	<b>24</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 926</b>	<b>27</b>

## Noter

### **Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *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§. F ro m 2022-05-25 ägs bolaget av Niam Nordic VIII AB (559342-2735) Från 2022 är Niam VIII EUR Holding AB moderbolag till Niam VIII Service AB (559392-2312) och från 2023 moderbolag till Niam VIII Denmark Holding AB (559432-3981), Niam VIII Norway Holding AB (559432-3999) och Niam VIII Finland Holding AB (559439-6961) och Niam VIII SWE Holding AB (559433-2917).

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### *Eventuelltillgångar och eventualförpliktelser*

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 2. Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17	
Inköp	8	5
Lämnade aktieägartillskott	69 882	12
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>69 907</b>	<b>17</b>
Försäljningar	-8	0
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>69 899</b>	<b>17</b>

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Eget kapital (KEUR)	Årets resultat (KEUR)	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (KEUR)
Niam VIII Service AB	559392-2312	Stockholm	25 000	3	-258	100,0	100,0	267
Niam VIII SWE Holding AB	559433-2917	Stockholm	25 000	9 257	-5	100,0	100,0	9 001
Niam VIII Norway Holding AB	559432-3999	Stockholm	3 000	19 980	-6	100,0	100,0	19 987
Niam VIII Denmark Holding AB	559432-3981	Stockholm	3 000	40 639	-2	100,0	100,0	40 641
Niam VIII Finland Holding AB	559439-6961	Stockholm	3 000	3	0	100,0	100,0	3

Stockholm

*Karina Bernsell*  
Karina Bernsell  
Styrelseordförande  
2024-06-05

*Madeleine Petersson*  
Madeleine Petersson  
Ledamot  
2024-06-05

*Joakim Söderlund*  
Joakim Söderlund  
Ledamot  
2024-06-05

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-05.

Ernst & Young Aktieföretag

*Fredric Hävrén*  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024061722664

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VIII EUR Holding AB, org.nr 559382-5952

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VIII EUR Holding AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam VIII EUR Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 EUR Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## 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 EUR Holding AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VIII EUR Holding 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 5 juni 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*[Signature]*