

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-05-14. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2025-06-05


Erik Rydström

2025061830227

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

ÅRSREDOVISNING FÖR NIAM VII TANNEFORS INDUSTRIAL AB

Styrelsen för Niam VII Tannefors Industrial AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Tannefors 1:114 i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 24 625 tkr.

Bolaget har under året amorterat av sitt tidigare banklån och löst det genom att ta upp ett nytt koncerninternt lån. Det koncerninterna lånet har sedan amorerats av när bolaget tagit upp ett nytt banklån.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	14 742	12 903	11 503	8 111
Driftnetto	3 277	12 463	10 667	6 599
Resultat efter finansiella poster	-11 286	-1 073	-5 280	-2 353
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	74 603	65 112	102	1 601
Balansomslutning	235 206	246 344	207 244	174 558

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Niam Nordic VII AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	89 687 397
årets förlust	-15 134 695
	<hr/>
	74 552 702
	<hr/> <hr/>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

74 552 702
<hr/>
74 552 702
<hr/> <hr/>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

2025061850229

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i tkr			
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4	14 742	12 903
Fastighetskostnader	5	-11 465	-440
Driftnetto		3 277	12 463
Avskrivningar	6	-4 402	-1 900
Rörelseresultat		-1 125	10 563
Resultat från finansiella poster			
Värdeförändring derivat	18	-582	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	116	138
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-9 695	-11 774
Summa finansiella poster		-10 161	-11 636
Resultat efter finansiella poster		-11 286	-1 073
Bokslutsdispositioner	9	-	17 413
Resultat före skatt		-11 286	16 340
Skatt på årets resultat	10, 11	-3 848	75
ÅRETS RESULTAT		-15 134	16 415

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		-15 134	16 415
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-15 134	16 415

2025061830230

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	12	180 675	109 722
Pågående nyanläggningar	13	-	86 441

Summa materiella anläggningstillgångar **180 675** **196 163**

Summa anläggningstillgångar**180 675** **196 163****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag		44 441	41 348
Aktuella skattefordringar		3 488	1 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81	76

Summa kortfristiga fordringar **48 010** **43 075**

Kassa och bank

6 521 7 106

Summa omsättningstillgångar**54 531** **50 181****SUMMA TILLGÅNGAR****235 206** **246 344**

2025061830231

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		89 687	48 647
Årets resultat		-15 134	16 415
Summa fritt eget kapital		74 553	65 062
Summa eget kapital		74 603	65 112
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	15, 16	3 848	-
Summa avsättningar		3 848	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		106 718	-
Skulder till koncernföretag	17	20 000	9 000
Derivat	18	582	-
Summa långfristiga skulder		127 300	9 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	2 200	99 875
Skulder till koncernföretag		21 349	64 732
Övriga skulder		811	1 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	5 095	5 862
Summa kortfristiga skulder		29 455	172 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 206	246 344

2025061830232

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	52	102
Erhållet aktieägartillskott		48 595	48 595
Årets resultat		16 415	16 415
Övrigt totalresultat		-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	65 062	65 112
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	65 062	65 112
Erhållet aktieägartillskott		24 625	24 625
Årets resultat		-15 134	-15 134
Övrigt totalresultat		-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	74 553	74 603

2025061830253

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

Not

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 125	10 563
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	4 402	1 900
Kostnadsförda projekt	11 048	-
Övriga poster	-	329

Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar

14 325 **12 792**

Erhållen ränta	116	138
Erlagd ränta	-10 241	-12 371
Betald inkomstskatt	-1 837	-2 692

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 363 **-2 133**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 098	3 918
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-9 636	2 144

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-10 371 **3 929**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	38	-12 054
--	----	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

38 **-12 054**

Finansieringsverksamheten

20

Erhållna aktieägartillskott	-	14 500
Upptagna skulder hos kreditinstitut	109 298	-
Amortering av skulder hos kreditinstitut	-100 550	-
Upptagna skulder hos koncernföretag	100 000	-
Amortering av skulder hos koncernföretag	-99 000	-

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

9 748 **14 500**

Årets kassaflöde

-585 **6 375**

Likvida medel vid årets början

7 106 **731**

Likvida medel vid årets slut

6 521 **7 106**

2025061830234

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

NOTER

Not 1 Allmän information

Niam VII Tannefors Industrial AB, org nr 559043-3206, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Niam VII Sweden Industrial AB, org nr 559147-1585, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den minsta koncernen som Niam VII Tannefors Industrial AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Niam Nordic VII AB, org nr 559396-7440, med säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

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

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Skatter

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

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

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	10 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Nedskrivningar

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

Fordringar

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

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Andra finansiella skulder

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

Niam VII Tannefors Industrial AB

559043-3206

Finansiella instrument

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

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

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	14 707	13 807
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	58 826	55 227
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	88 239	96 647
Summa	161 772	165 681

Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-124	-95
Kostnadsförda projekt	-11 048	-
Fastighetsskatt	-75	-75
Administrationskostnader	-218	-270
Summa	-11 465	-440

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-4 402	-1 900
Summa	-4 402	-1 900

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	116	138
Summa	116	138

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-2 951	-1 837
Räntekostnader, övriga	-6 449	-9 608
Avskrivningar aktiverade lånekostnader	-295	-329
Summa	-9 695	-11 774

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	5 463	25 292
Lämnade koncernbidrag	-5 463	-7 879
Summa	0	17 413

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	75
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-3 968	-
- avseende derivat	120	-
Summa	-3 848	75

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-11 286		16 340
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	2 325	20,6%	-3 366
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-23,5%	-2 649	2,8%	-456
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	10,0%	1 132	-5,2%	852
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-41,3%	-4 656	13,7%	-2 240
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	-32,3%	5 285
Redovisad effektiv skatt	-34,1%	-3 848	-0,5%	75

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	115 607	115 607
Nyanskaffningar	200	-
Aktiveringar	75 155	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 962	115 607
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 885	-3 985
Årets avskrivningar enligt plan	-4 402	-1 900
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 287	-5 885
Utgående redovisat värde	180 675	109 722

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 218 925 tkr (213 713). Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbar indata.

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

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

Värderingsantaganden

Inflationsantagande (%)	2,0
Kalkylperiod, år	11
Direktavkastning (%)	6,5
Kalkylränta cash flow (%)	8,4
Kalkylränta residual value (%)	8,4
Långsiktig vakans (%)	4,97
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutets uppskattad marknadshyra och uthyrningstakt.
Drift- och underhållskostnader	Anpassat utifrån utfall för fastigheten och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	86 441	74 387
Aktiveringar	-75 155	-
Investeringar	-238	12 054
Kostnadsförda projekt	-11 048	-
Utgående redovisat värde	0	86 441

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	64	63
Upplupna ränteintäkter	17	-
Övriga poster	-	13
Summa	81	76

Not 15 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	3 968	3 968
Derivat	-120	-	-120
Netto uppskjuten skatteskuld	-120	3 968	3 848
2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	-	-
Derivat	-	-	-
Netto uppskjuten skatteskuld	0	0	0

Not 16 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2024	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-	-3 968	-3 968
Derivat	-	120	120
Summa	0	-3 848	-3 848
2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-	-	-
Derivat	-	-	-
Summa	0	0	0

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 17 Långfristiga skulder

Räntebärande lån	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	107 300	-
Skulder till koncernföretag (fast ränta)	20 000	9 000
Summa	127 300	9 000

Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

I de räntebärande lånen ingår banklån mot säkerhet uppgående till 110 000 tkr (100 000). De säkerheter som bolaget ställt är pantbrev i bolagets fastighetsinnehav.

Förfallotider för långfristiga lån:	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	107 300	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	20 000	9 000
Summa	127 300	9 000

Lånekoventioner

Det förekommer lånekoventioner gällande belåningsgrad (LTV) och räntetäckningsgrad (ICR). Per årsskiftet uppfyllde bolaget alla lånekoventioner.

Not 18 Derivat

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	-	-
Värdet förändring	582	-
Utgående redovisat värde	582	0

Bolaget använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning då risken finns att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 743	3 686
Upplupna räntekostnader	1 311	2 152
Övriga poster	41	24
Summa	5 095	5 862

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Långfristiga lån	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	-	99 546
Kassaflödespåverkande förändringar	109 298	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Förändringar i verkligt värde	582	-
Avskrivningar av aktiverade lånekostnader	170	329
Omklassificering till kortfristig skuld	-2 750	-99 875
Utgående redovisat värde långfristiga lån	107 300	0
Kortfristiga lån		
Ingående redovisat värde	99 875	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-99 550	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering till/från finansiell skuld	-1 000	-
Avskrivningar av aktiverade lånekostnader	125	-
Omklassificering från långfristig skuld	2 750	99 875
Utgående redovisat värde kortfristiga lån	2 200	99 875
Utgående redovisat värde	109 500	99 875

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	110 000	100 000
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	110 000	100 000
Summa ställda säkerheter	110 000	100 000

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 22 Finansiella instrument

Niam VII Tannefors Industrial AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Amblin AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom lån utgörs av räntederivat. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta finansiella riskerna som företaget är utsatt för är refinansieringsrisk och ränterisk.

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

2024-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	44 441	-	44 441	44 441
Likvida medel	6 521	-	6 521	6 521
Summa	50 962	0	50 962	50 962

2024-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	108 918	-	108 918	108 918
Skulder till koncernföretag	41 349	-	41 349	41 349
Derivat	582	-	582	582
Övriga kortfristiga skulder	811	-	811	811
Summa	151 660	0	151 660	151 660

Forts. Not 22 Finansiella instrument

2023-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	41 348	-	41 348	41 348
Kundfordringar	-	-	-	-
Likvida medel	7 106	-	7 106	7 106
Summa	48 454	0	48 454	48 454

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

2025061830246

2023-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	99 875	-	99 875	99 875
Skulder till koncernföretag	73 732	-	73 732	73 732
Summa	175 370	0	175 370	175 370

Ränterisk

Niam VII Tannefors Industrial AB finansieras av ett externt lån samt eget kapital. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långivarens vid varje tidpunkt genomsnittliga upplåningskostnad.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

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

Likviditets och refinansieringsrisk

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

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

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Forts. Not 22 Finansiella instrument

Tabellerna nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Redovisat värde 2024-12-31	Förväntat kassaflöde					
	Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Räntebärande skulder	128 918	0	108 918	0	-	-
Övriga långfristiga skulder	582	0	582	0	0	0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	21 349	21 349	0	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	811	811	-	-	-	-
Summa	151 660	22 160	109 500	0	0	0

Redovisat värde 2023-12-31	Förväntat kassaflöde					
	Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Räntebärande skulder	109 000	100 000	0	0	0	0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	64 732	64 732	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	1 763	1 763	-	-	-	-
Summa	175 495	166 495	0	0	0	0

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

Bolaget har finansiella skulder om 20 000 tkr (fg år 9 000) som förväntas förfalla 2034.

Not 23 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning föreligger inga transaktioner med andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Niam VII Tannefors Industrial AB
559043-3206

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	89 687 397
årets förlust	-15 134 695
	74 552 702

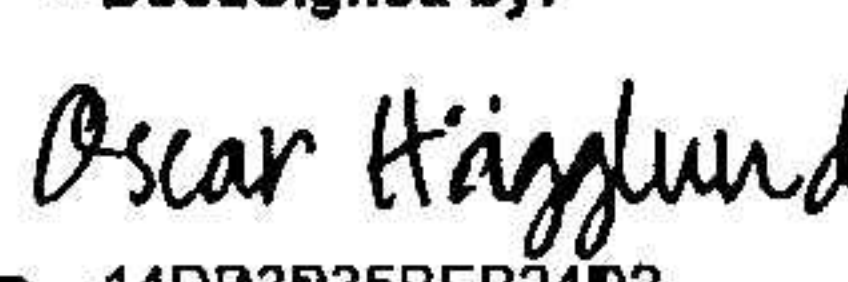
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

74 552 702
74 552 702

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

42E92A07BE4A45F...
ERIK RYDSTRÖM
Ordförande

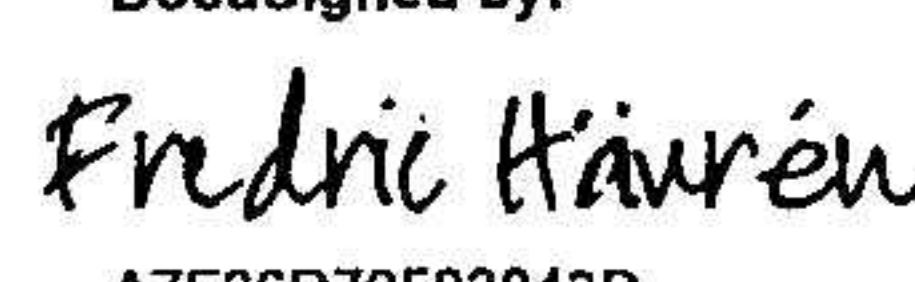
DocuSigned by:

14DD3B358FB24D2...
OSCAR HÄGGLUND

DocuSigned by:

8CF985D47A9E490...
FREDRIK PAPPILA

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D70583843D...
FREDRIC HÄVRÉN
Auktoriserad revisor

2025061830248



Building a better
working world

2025061830249

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VII Tannefors Industrial AB, org.nr 559043-3206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VII Tannefors Industrial 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 VII Tannefors Industrial ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Tannefors Industrial AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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

2025061830250

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 VII Tannefors Industrial 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VII Tannefors Industrial AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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

2025-05-15 14:24:04 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025061830251

Penneo dokumentnyckel: G3UEB-3DMMT-1PMWF-LWCCB-AF055-TZUKP

Summery från docusign finns i årsredovisningen för 559228-8236

2025061830252