

ÅRSREDOVISNING

2024-07-30 - 2024-12-31

för

Niam VIII Hövändaren AB

559491-7469

Arsredovisningen omfattar:

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

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

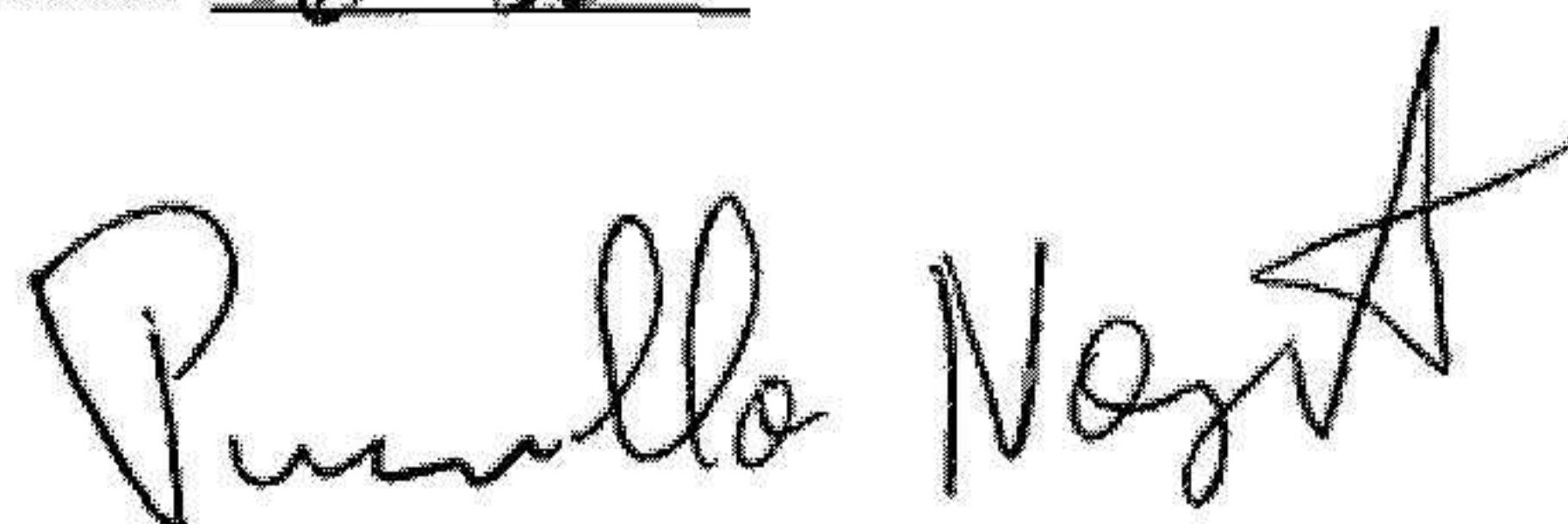
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Niam VIII Hövändaren AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning faststälts på årsstämma den 2025- 06-12 -

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025- 06-30

Pernilla Nöjd



2025093001688

ÅRSREDOVISNING

2024-07-30 - 2024-12-31

för

Niam VIII Hövändaren AB

559491-7469

Årsredovisningen omfattar:

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

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

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

Niam VIII Hövändaren AB
559491-7469

2 (17)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Niam VIII Hövändaren AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-30 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheten Hövändaren 1 i Norrköpings kommun. Fastigheten är fullt uthyrd till en hyresgäst som har tecknat ett långsiktigt hyresavtal

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VIII Säterivägen Logistik BidCo AB, org.nr. 559491-7501, med säte i Stockholm.

Företagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvades i slutet av året av Niam VIII Säterivägen Logistik BidCo AB, org.nr. 559491-7501. En ansökan är inskickad om nedströmsfusion mellan moderbolaget och bolaget.

Detta är bolagets första räkenskapsår.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024
Hysesintäkter	3 127
Resultat efter finansiella poster	2 696
Balansomslutning	15 800
Soliditet (%)	16,90

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om bolagets fortlevnad, då inga väsentliga osäkerheter anses föreligga rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot detta.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

Niam VIII Hövändaren AB
559491-7469

3 (17)

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel	500 000
Årets resultat	<u>2 145 240</u>
	<u>2 645 240</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

I ny räkning överföres	<u>2 645 240</u>
	<u>2 645 240</u>

2025093001690

Niam VIII Hövändaren AB
559491-7469

4 (17)

RESULTATRÄKNING		2024-07-30
Belopp i tkr	Not	2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m		
Hysesintäkter	4	<u>3 127</u>
		3 127
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader	5	-103
Övriga externa kostnader		-137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-117</u>
		-356
Rörelseresultat		2 771
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-75</u>
		-75
Resultat efter finansiella poster		2 696
Resultat före skatt		2 696
Skatt på årets resultat	8,9	-551
Årets resultat		<u>2 145</u>

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

2025093001691

Niam VIII Hövändaren AB
559491-7469

5 (17)

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31
Belopp i tkr		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	10	11 446
Inventarier, verktyg och installationer	11	3 226
Summa materiella anläggningstillgångar		14 672
Summa anläggningstillgångar		14 672
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar		31
Skattefordringar		279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	637
		947
Kassa och bank		
Kassa och bank		182
		182
Summa omsättningstillgångar		1 128
SUMMA TILLGÅNGAR		15 800

2025093001692

Niam VIII Hövändaren AB
559491-7469

6 (17)

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31
Belopp i tkr		
<u>Eget kapital och skulder</u>		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25
		<u>25</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		500
Årets resultat		2 145
		<u>2 645</u>
Summa eget kapital		2 670
Långfristiga skulder		
	13	
Uppskjuten skatteskuld		551
Övriga skulder till kreditinstitut		10 581
Skulder till koncernföretag		625
Summa långfristiga skulder		<u>11 758</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		1 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	21
Summa kortfristiga skulder		<u>1 372</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 800

2025093001693

Niam VIII Hövåndaren AB
559491-7469

7 (17)

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	-	-	-	-
Inbetalt aktiekapital	25			
Erhållet aktieägartillskott		500		500
Årets resultat			2 145	2 145
Utgående eget kapital 2024-12-31	25	500	2 145	2 645

2025093001694

Niam VIII Hövändaren AB
559491-7469

8 (17)

	2024-07-30-
	2024-12-31
KASSAFLÖDESANALYS	
Belopp i tkr	
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	2 771
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>	
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	117
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar	2 888
Erlagd ränta	-75
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 813
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital	
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-926
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	1 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 260
Investeringsverksamheten	
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-14 788
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 788
Finansieringsverksamheten	
	15
Inbetalning aktiekapital	25
Aktieägartillskott	500
Nya lån	11 206
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 731
Årets kassaflöde	203
Likvida medel vid årets början	-
Likvida medel vid årets slut	182

2025093001695

Niam VIII Hövändaren AB
559491-7469

9 (17)

NOTER

Not 1 Allmän information

Niam VIII Hövändaren AB, org.nr. 559491-7469 har säte i Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Intäkter

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

Skatter

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

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Materiella anläggningarstillgångar

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

2025093001696

Niam VIII Hövåndaren AB
559491-7469

10 (17)

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
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nedskrivningar

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

Kundfordringar

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

Fordringar

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

Eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Balanserat resultat

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

Obeskattade reserver

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

Andra finansiella skulder

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

2025093001697

Niam VIII Hövändaren AB
559491-7469

11 (17)

2025093001698

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 realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

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

Niam VIII Hövändaren AB
559491-7469

12 (17)

2025093001699

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
Avtalade hyresintäkter inom ett år	23 168
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	92 672
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	99 751
Summa	215 592

Not 5 Fastighetskostnader

	2024-12-31
Drift- och underhållskostnader	-50
Fastighetsskatt	-52
Summa	-103

Not 6 Av- och nedskrivningar

	2024-12-31
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-26
Avskrivningar inventarier	-90
Summa	-117

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-56
Räntekostnader, banker	-19
Summa	-75

Not 8 Skatt på årets resultat

	2024-12-31
Aktuell skatt	
- skatt på årets resultat	
Uppskjuten skatt	-
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-551
Summa	-551

Not 9 Avstämning av effektiv skatt

	2024	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		2 696
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-555
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter		-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter och ej bokförda kostnader		-
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	0,00%	
Ej värderad underskott		4
Skatt hänförlig till tidigare år		-
Redovisad effektiv skatt	20,60%	-551

Niam VIII Hövändaren AB
559491-7469

13 (17)

2025093001700

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-
Aktiveringar	11 473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 473
Ingående avskrivningar enligt plan	-
Årets avskrivningar enligt plan	27
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	27
Utgående redovisat värde	11 446

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 380 000 tkr. 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.

Not 11 Inventarier

	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-
Aktiveringar	3 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 316
Ingående avskrivningar enligt plan	-
Årets avskrivningar enligt plan	-90
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90
Utgående redovisat värde	3 226

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	140
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	4
Övriga poster	493
Summa	637

Niam VIII Hövändaren AB
559491-7469

14 (17)

Not 13 Långfristiga skulder

	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld	551
Skulder till koncernföretag	625
Skulder till kreditinstitut	10 581
Summa	11 758

Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Förfallotider för långfristiga lån: 2024-12-31

Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	10 581
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	625
Summa	11 206

Lånekovenanter

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

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31
Upplupen ränta, bank	-19
Upplupen ränta, koncern	-2
Summa	-21

Not 15 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Långfristiga lån	2024-12-31
Ingående redovisat värde	0
<i>Förändringar hänförliga till kassaflödespåverkande poster:</i>	
Nya lån	11 206
Summa kassaflödespåverkade poster	11 206
Utgående redovisat värde långfristiga lån	11 206

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>	
Fastighetsinteckning	225 000
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	225 000
Summa ställda säkerheter	225 000

2025093001701

Niam VIII Hövändaren AB
559491-7469

15 (17)

Not 17 Finansiella instrument

Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Amblin AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument.

Företagets främsta finansiella skulder förutom lån utgörs av räntederivat. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta finansiella riskerna som företaget är utsatt för är refinansieringsrisk och ränterisk.

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

2024-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Övriga kortfristiga fordringar	10	-	10	10
Likvida medel	182	-	182	182
Summa	192	0	192	192

2024-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder:				
Skulder till kreditinstitut	10 614	-	10 614	10 614
Skulder till koncernföretag	625	-	625	625
Leverantörsskulder	1 351	-	1 351	1 351
Summa	12 590	0	12 590	12 590

Ränterisk

Bolaget finansieras av ett externt lån samt eget kapital. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långgivarens 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 bolaget tillhör är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

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

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

2025093001702

Niam VIII Hövändaren AB
559491-7469

16 (17)

Redovisat värde per 2024-12-31	Förväntat kassaflöde					
Finansiella skulder	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	
Räntebärande skulder	11 206	2 676	2 676	2 676	2 586	-
Summa	11 206	2 676	2 676	2 676	2 586	0

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

Not 18 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 1 076 tkr av inköpen och 0 kr av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad förlust	500 000
årets vinst	2 145 240
	<u>2 645 240</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	2 645 240
	<u>2 645 240</u>

2025093001703

Niam VIII Hövändaren AB
559491-7469

17 (17)

Not 21 Koncernförhållanden

Bolaget är, efter genomförd nedströmsfusion den 21 mars 2025 ett helägt dotterbolag till Niam VIII Sweden Logistik II AB, org.nr. 559424-6581, med säte i Stockholm.
Bolaget ingår i en koncern som upprättar koncernårsredovisning, Niam Nordic VIII AB, org.nr. 559342-2735.

Arsredovisningens innehåll blev klart den 21 maj 2025.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
Henrik Gerdin
13FF2CA1C00D458...
Henrik Gerdin
Ordförande

DocuSigned by:
Alexandra Martinelle
C0CEED73509E174...
Alexandra Lucie M Martinelle

DocuSigned by:
Pernilla Nöjd
BCABD5726AF04A7...
Pernilla Karin Nöjd

DocuSigned by:
Philip Matséus
284714DE3E444A8...
Philip Matséus

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Fredrik Hårén
FREDRIK HARÉN
Auktoriserad revisor

2025101003428

2025093001705

Certificate Of Completion

Envelope Id: 37E5B5BF-08DB-4614-84BD-469E8390DB8D
 Subject: Complete with Docusign: Niam VIII Hövändaren AB_ÄR 2024.pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 17 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: 90.129.211.212

Record Tracking

Status: Original
 5/22/2025 9:03:40 AM
 Holder: Pernilla Nöjd
 pernilla.nojd@niam.com
 Location: DocuSign

Signer Events

Elsa Henrysson
 Elsa.Henrysson@se.ey.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed
 Using IP Address: 151.177.4.55

Timestamp

Sent: 5/22/2025 9:10:00 AM
 Viewed: 5/22/2025 9:40:29 AM
 Signed: 5/22/2025 9:42:38 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/22/2025 9:40:29 AM
 ID: 67b53f44-e51c-4d69-b9b5-f7343fadfa6

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

DocuSigned by:

 COCEF073509E474...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 5/22/2025 9:42:40 AM
 Viewed: 5/22/2025 11:05:51 AM
 Signed: 5/22/2025 11:06:04 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: 02e72a37-fcb1-5969-92a0-3f3b2256bf7f
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 5/22/2025 11:05:39 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:

 13FF2CA1C00D458...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 5/22/2025 9:42:41 AM
 Viewed: 5/22/2025 9:45:26 AM
 Signed: 5/22/2025 9:45:36 AM

Authentication Details

2025093001706

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: 665e24f5-4332-545d-b514-6066f87c22a7
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/22/2025 9:45:01 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)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 90.129.211.212

Sent: 5/22/2025 9:42:41 AM
Viewed: 5/22/2025 9:44:16 AM
Signed: 5/22/2025 9:44:42 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: d130aa1b-0a1f-590a-bbc9-d89d2e498a12
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/22/2025 9:44:01 AM

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: d130aa1b-0a1f-590a-bbc9-d89d2e498a12
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/22/2025 2:24:53 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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



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

Sent: 5/22/2025 9:42:42 AM
Viewed: 5/22/2025 9:50:29 AM
Signed: 5/22/2025 9:50:53 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: 8501feba-b360-589f-9964-1fbd1508b7a0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/22/2025 9:50:14 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

2025093001707

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:
Fredric Hävrén
A7F38D79583843D...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 213.115.65.128

Timestamp

Sent: 5/22/2025 11:06:06 AM
Viewed: 5/22/2025 1:58:14 PM
Signed: 5/22/2025 1:58:23 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 659824bb-e972-5f46-ab4e-16fdd9a9fb6b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/22/2025 1:57:59 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

Event	Status	Timestamp
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/22/2025 9:10:00 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/22/2025 1:58:14 PM
Signing Complete	Security Checked	5/22/2025 1:58:23 PM
Completed	Security Checked	5/22/2025 1:58:23 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VIII Hövändaren AB, org.nr 559491-7469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VIII Hövändaren AB för år 2024-07-30 - 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 Hövändaren 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 Hövändaren 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.



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 Hövåndaren AB för år 2024-07-30 - 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 VIII Hövåndaren 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 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 revisionsred 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 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 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

2025093001723

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

2025-05-22 12:52:40 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.

Penneo dokumentnyckel: 7GT9R-YR62H-2BGKS-I3XVL-R2A85-AIOEA