

Årsredovisning

Niam VIII Residentials Assets AB

Organisationsnummer: 559500-5652
Räkenskapsår: 2024-10-16 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Noter | 7 |

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

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

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

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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



Pernilla Nöjd
Styrelseledamot

2025-06-26

Niam VIII Residentials Assets AB
559500-5652

1 (9)

2025093001467

Årsredovisning

Niam VIII Residentials Assets AB

Organisationsnummer: 559500-5652
Räkenskapsår: 2024-10-16 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Noter | 7 |

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

Företagets säte: Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

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

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

Viktiga förändringar i verksamheten

Detta är bolagets första verksamhetsår. Under året har bolaget förvärvat dotterbolaget Niam VIII Barkarbystaden AB (org.nr 559488-8090).

Viktiga externa faktorer som påverkat företagens ställning och resultat

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

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

Bolaget ägs till 100% av Niam VIII Residential Lower Holding AB (org.nr 559491-7493), som i sin tur ägs till 100% av Niam VIII Stockholm Residential Holding AB (org.nr 559488-8066). Högsta koncernmoder i den svenska koncernen är Niam Nordic VIII AB (org.nr 559342-2735).

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

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

Flerårsöversikt

| | 2024-10-16 | -2024-12-31 |
|---|------------|-------------|
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | | -34 |
| Balansomslutning (tkr) | | 278 164 |
| Soliditet (%) | | 33,6 |

2025093001469

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | | | | |
| Inbetalt aktiekapital | 25 | | | 25 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 93 555 | | 93 555 |
| Årets resultat | | | -34 | -34 |
| Belopp vid årets utgång | 25 | 93 555 | -34 | 93 546 |

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 93 554 981 |
| Årets resultat | -33 875 |
| Summa | 93 521 106 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 93 521 106 |
| Summa | 93 521 106 |

2025093001470

Resultaträkning

| | Not | 2024-10-16 |
|--|------------|-------------------|
| | 1 | 2024-12-31 |
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i> | | |
| Nettoomsättning | | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 0 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | |
| Övriga externa kostnader | | -34 |
| Summa rörelsekostnader | | -34 |
| Rörelseresultat | | -34 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 | 857 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -857 |
| Summa resultat från finansiella poster | | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | -34 |
| Resultat före skatt | | -34 |
| Årets resultat | | -34 |

2025093001471

Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 |
|--|-----|----------------|
| TILLGÅNGAR | 1 | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Andelar i koncernföretag | 4 | 93 555 |
| Fordringar hos koncernföretag | 5 | 183 702 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 277 257 |
| Summa anläggningstillgångar | | 277 257 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Övriga fordringar | | 25 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 857 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 882 |
| <i>Kassa och bank</i> | | |
| Kassa och bank | | 25 |
| Summa kassa och bank | | 25 |
| Summa omsättningstillgångar | | 907 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 278 164 |

2025093001472

Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 |
|--|----------|----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Aktiekapital | | 25 |
| Summa bundet eget kapital | | 25 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | | 93 555 |
| Årets resultat | | -34 |
| Summa fritt eget kapital | | 93 521 |
| Summa eget kapital | | 93 546 |
| Långfristiga skulder | 6 | |
| Skulder till koncernföretag | | 183 702 |
| Summa långfristiga skulder | | 183 702 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till koncernföretag | | 49 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 867 |
| Summa kortfristiga skulder | | 916 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 278 164 |

2025093001473

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

Då bolaget är moderbolag i en mindre koncern upprättas ingen koncernredovisning, ÅRL 7 kap 3§. Bolaget är moderbolag till Niam VIII Barkarbystaden AB (org.nr 559488-8090).

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Eventuelltillgångar och eventalförpliktelser

Bolaget har inga eventalförpliktelser.

Not 2. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

| | 2024-10-16 | 2024-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter avseende koncernföretag | | 857 |
| Summa | | 857 |

Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024-10-16 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | | -857 |
| Summa | | -857 |

Niam VIII Residentials Assets AB
559500-5652

8 (9)

2025093001474

Not 4. Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|
| Inköp | 25 |
| Lämnade aktieägartillskott | 93 530 |
| Utgående anskaffningsvärden | 93 555 |
| Redovisat värde | 93 555 |

| Företagets namn | Org.nr. | Säte | Antal andelar | Eget kapital (tkr) | Årets resultat (tkr) | Kapitalandel (%) | Rösträttsandel (%) | Redovisat värde (tkr) |
|-----------------------------|-------------|-----------|---------------|--------------------|----------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Niam VIII Barkarbystaden AB | 559488-8090 | Stockholm | 25 000 | 95 272 | 1 717 | 100,0 | 100,0 | 93 555 |

Not 5. Fordringar hos koncernföretag

| | 2024-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|
| Tillkommande fordringar | 183 702 |
| Utgående anskaffningsvärden | 183 702 |
| Redovisat värde | 183 702 |

Not 6. Långfristiga skulder som förfaller till betalning

2024-12-31

Belopp som förfaller senare än fem år efter balansdagen
Skulder till koncernföretag

183 702

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2025-04-25

Henrik Gerdin
Styrelseordförande

Oscar Hägglund
Ledamot

Pernilla Nöjd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2025093001476

Certificate Of Completion

| | |
|---|-----------------------------|
| Envelope Id: FD8A6A71-B605-49EF-9CFD-74349876526F | Status: Completed |
| Subject: Complete with Docusign: Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Residentials Assets AB 559500-5652.... | |
| Source Envelope: | |
| Document Pages: 63 | Signatures: 16 |
| Certificate Pages: 6 | Initials: 0 |
| AutoNav: Enabled | Envelope Originator: |
| Envelopeld Stamping: Enabled | Pernilla Nöjd |
| Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna | Stureplan 3, Box 7693 |
| | Stockholm, Stockholm 103 95 |
| | • pernilla.nojd@niam.com |
| | IP Address: 10.111.40.7 |

Record Tracking

| | | |
|-----------------------|------------------------|--------------------|
| Status: Original | Holder: Pernilla Nöjd | Location: DocuSign |
| 4/28/2025 10:25:46 AM | pernilla.nojd@niam.com | |

Signer Events

| Signer Events | Signature | Timestamp |
|--|----------------------------------|-------------------------------|
| Elsa Henrysson | Completed | Sent: 4/28/2025 10:32:07 AM |
| Elsa.Henrysson@se.ey.com | | Viewed: 4/28/2025 10:40:02 AM |
| Security Level: Email, Account Authentication (None) | Using IP Address: 188.149.212.27 | Signed: 4/28/2025 12:48:20 PM |


Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 4/28/2025 10:40:02 AM
 ID: 77d7e01c-f26d-4687-bb53-1e874e8e564d

| | | |
|--|---|------------------------------|
| Henrik Gerdin |  | Sent: 4/28/2025 12:48:23 PM |
| henrik.gerdin@niam.com | | Resent: 4/28/2025 3:41:42 PM |
| Fund Manager | | Viewed: 4/28/2025 4:29:08 PM |
| Niam AB | | Signed: 4/28/2025 4:29:24 PM |
| Security Level: Email, Account Authentication (None) | Signature Adoption: Pre-selected Style | |
| | Using IP Address: 37.122.145.121 | |

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: e0bd3bd0-bfc6-5f10-adea-cf8087970e3b
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 4:28:51 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via Docusign

| | | |
|--|---|------------------------------|
| Oscar Hägglund |  | Sent: 4/28/2025 12:48:23 PM |
| oscar.hagglund@niam.com | | Viewed: 4/28/2025 2:59:11 PM |
| Security Level: Email, Account Authentication (None) | | Signed: 4/28/2025 2:59:28 PM |
| | Signature Adoption: Pre-selected Style | |
| | Using IP Address: 37.122.145.121 | |

Authentication Details

2025093001477

| 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: 7ddb2379-855e-5694-9021-0487e904545d
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 2:58:58 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:

 BCABD5728AF04A7...

Sent: 4/28/2025 12:48:24 PM
 Viewed: 4/28/2025 12:58:09 PM
 Signed: 4/28/2025 12:58:32 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 87.251.203.21

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: 838e819c-f107-5d3a-8257-956df07735d8
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 12:57:49 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 838e819c-f107-5d3a-8257-956df07735d8
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 3:03:54 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 838e819c-f107-5d3a-8257-956df07735d8
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 4:43:24 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:

 A7F36D79583843D...

Sent: 4/28/2025 4:29:28 PM
 Viewed: 4/28/2025 4:41:54 PM
 Signed: 4/28/2025 4:42:11 PM

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

Authentication Details

2025093001478

| 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: 5afa4c50-43e0-595d-9cbe-24c25a164861
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 4:41:38 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

| In Person Signer Events | Signature | Timestamp |
|-------------------------|-----------|-----------|
|-------------------------|-----------|-----------|

| Editor Delivery Events | Status | Timestamp |
|------------------------|--------|-----------|
|------------------------|--------|-----------|

| Agent Delivery Events | Status | Timestamp |
|-----------------------|--------|-----------|
|-----------------------|--------|-----------|

| Intermediary Delivery Events | Status | Timestamp |
|------------------------------|--------|-----------|
|------------------------------|--------|-----------|

| Certified Delivery Events | Status | Timestamp |
|---------------------------|--------|-----------|
|---------------------------|--------|-----------|

| Carbon Copy Events | Status | Timestamp |
|--------------------|--------|-----------|
|--------------------|--------|-----------|

| Witness Events | Signature | Timestamp |
|----------------|-----------|-----------|
|----------------|-----------|-----------|

| Notary Events | Signature | Timestamp |
|---------------|-----------|-----------|
|---------------|-----------|-----------|

| Envelope Summary Events | Status | Timestamps |
|-------------------------|--------|------------|
|-------------------------|--------|------------|

| | | |
|---------------------|------------------|-----------------------|
| Envelope Sent | Hashed/Encrypted | 4/28/2025 10:32:07 AM |
| Certified Delivered | Security Checked | 4/28/2025 4:41:54 PM |
| Signing Complete | Security Checked | 4/28/2025 4:42:11 PM |
| Completed | Security Checked | 4/28/2025 4:42:11 PM |

| Payment Events | Status | Timestamps |
|----------------|--------|------------|
|----------------|--------|------------|

| Electronic Record and Signature Disclosure |
|--|
|--|



Building a better
working world

2025093001482

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VIII Residentials Assets AB, org.nr 559500-5652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VIII Residentials Assets AB för 2024-10-16 - 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 Residentials Assets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VIII Residentials Assets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

2025093001483

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 Residentials Assets AB för år 2024-10-16 - 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 Residentials Assets 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 signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: MRBK1-P9J8M-ZA7HC-XP27-Q03XN-ZJ9XO

2025093001484

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

2025-04-28 14:43:11 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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: MRBKI-P9J8M-ZA7HC-XP27-Q03XN-ZJ9XO