

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Niam VIII Logistik Borås AB

556964-5244

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	20

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

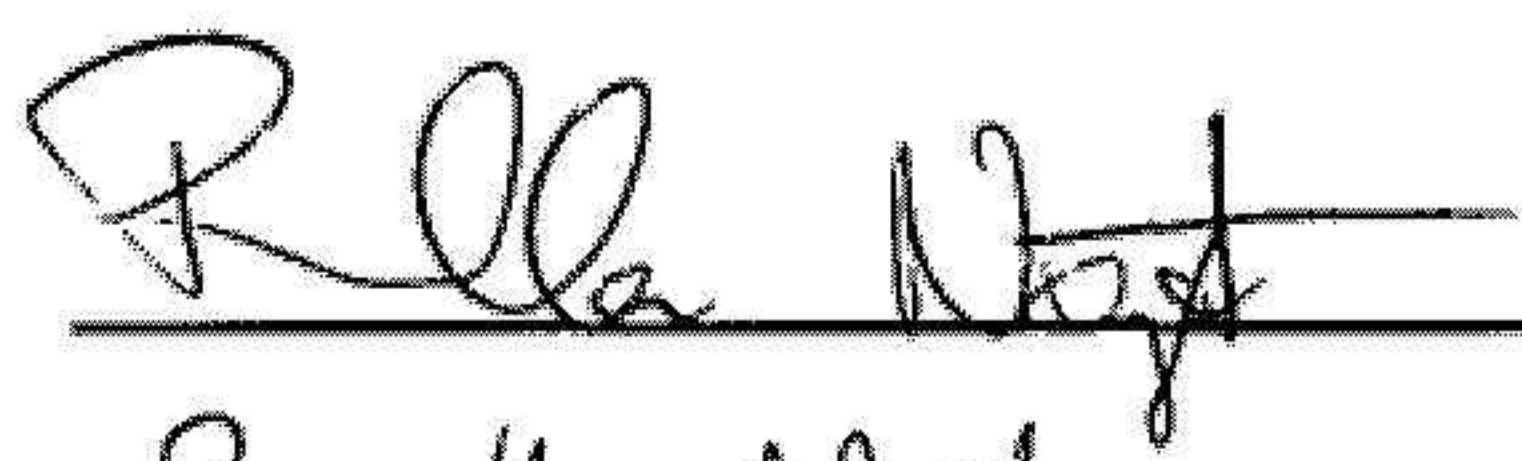
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Niam VIII Logistik Borås AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2025-06-12

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2025-06-26


Pernilla Nord

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

2 (19)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Niam VIII Logistik Borås AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheten Vindrosen 8 i Borås kommun. Fastigheten är fullt uthyrd till DHL koncernen som har tecknat ett långsiktigt hyresavtal. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VIII Sweden Logistik AB, org.nr. 559438-5436, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	31 364	29 518	27 739	27 113
Resultat efter finansiella poster	-14 336	32 838	29 026	17 092
Balansomslutning	495 514	98 946	109 290	102 328
Soliditet (%)	6,22	39,10	45,98	42,54

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.

2025072302204

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

3 (19)

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel	35 501 344
Årets resultat	<u>-7 512 662</u>
	<u>27 988 682</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

I ny räkning överföres	<u>27 988 682</u>
	<u>27 988 682</u>

2025072302205

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

4 (19)

RESULTATRÄKNING		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Hysesintäkter	4	<u>31 364</u>	<u>29 518</u>
		31 364	29 518
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-2 328	-4 540
Övriga externa kostnader		-702	-1 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-10 636</u>	<u>-4 244</u>
		-13 666	-9 841
Rörelseresultat		17 698	19 677
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	282	22 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-32 316</u>	<u>-9 063</u>
		-32 034	13 161
Resultat efter finansiella poster		-14 336	32 838
Bokslutsdispositioner			
	9		
Förändring av periodiseringsfonder		7 900	2 800
Förändring av överavskrivningar		-	-3 500
Lämnade koncernbidrag		-29 500	-
Erhållna koncernbidrag		<u>29 500</u>	<u>-</u>
		7 900	-700
Resultat före skatt		-6 436	32 138
Skatt på årets resultat	10,11	-1 076	-7 383
Årets resultat		<u>-7 513</u>	<u>24 755</u>

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

2025072302206

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

5 (19)

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	474 849	327 804
Inventarier, verktyg och installationer	13	10 806	9 901
Pågående nyanläggningar	14	136	1 529
Summa materiella anläggningstillgångar		485 791	339 235
Summa anläggningstillgångar		485 791	339 235
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	6
Övriga fordringar		-	1 514
Fordringar koncernföretag		3 901	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32	351
		3 993	1 871
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 730	3 904
		5 730	3 904
Summa omsättningstillgångar		9 723	5 775
SUMMA TILLGÅNGAR		495 514	345 010

2025072302207

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

6 (19)

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		35 501	88 664
Årets resultat		-7 513	24 755
		<u>27 989</u>	<u>113 419</u>
Summa eget kapital		28 039	113 469
Obeskattade reserver			
	15		
Periodiseringsfonder		-	7 900
Ackumulerade överavskrivningar		3 500	3 500
Summa obeskattade reserver		<u>3 500</u>	<u>11 400</u>
Långfristiga skulder			
	16		
Uppskjuten skatteskuld		13 488	12 412
Övriga skulder till kreditinstitut		338 398	200 365
Skulder till koncernföretag		100 000	-
Summa långfristiga skulder		<u>451 886</u>	<u>212 778</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		267	2 095
Skatteskulder		2 873	3 538
Övriga skulder		1 819	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 130	1 713
Summa kortfristiga skulder		<u>12 089</u>	<u>7 363</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		495 514	345 010

2025072302208

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

7 (19)

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	120 582	33 228	153 810
Erhållet aktieägartillskott		9 194		9 194
Utdelning till aktieägare		-74 340		-74 340
Årets resultat			24 755	24 755
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	55 436	57 983	113 419
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	55 436	57 983	113 419
Erhållet aktieägartillskott		0		0
Fusionsdifferens		-77 917		-77 917
Årets resultat			-7 513	-7 513
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	-22 481	50 470	27 989

2025072302209

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

8 (19)

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
KASSAFLÖDESANALYS		
Belopp i tkr		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	17 698	19 677
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	11 333	4 244
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar	29 031	23 921
Erhållen ränta	282	22 224
Erlagd ränta	-31 762	-9 063
Betald inkomstskatt	0	-6 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 449	31 039
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-1 800	-659
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	1 348	4 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-452	4 060
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 679	-5 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 679	-5 223
Finansieringsverksamheten	18	
Nyemission/tillskott/utdelning	0	-74 340
Aktieägartillskott	0	9 194
Förändringar lån	-653	1 527
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-653	-63 619
Årets kassaflöde	-5 233	-33 743
Likvida medel vid årets början	3 904	37 646
Övertagen kassa i samband med fusion	7 059	0
Likvida medel vid årets slut	5 730	3 904

2025072502210

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

9 (19)

NOTER

Not 1 Allmän information

Niam VIII Logistik Borås AB, org.nr. 556964-5244 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.

Niam VIII Logistik Borås AB har under året ändrat sina redovisningsprinciper från K2 till RFR2. Anledningen är att nå en enhetlig princip som tillämpas inom koncernen. Detta innebär främst att upplysningskraven har ökat och att bolaget måste redovisa uppskjuten skatt (förbjudet enligt K2). Övergången till RFR2 beskrivs mer i detalj i not 23 Övergång till RFR2.

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.

Infäkter

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.

2025072302211

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

10 (19)

2025072302212

Materiella anläggningarillgångar

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
Inventarier, verktyg och installationer	5 -20 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.

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 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.

Finansiella instrument

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

11 (19)

2025072302213

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 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.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	29 897	28 169
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	89 691	112 677
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	-	-
Summa	119 588	140 846

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

12 (19)

Not 5 Fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Drift- och underhållskostnader	-997	-3 209
Fastighetsskatt	-1 331	-1 331
Summa	-2 328	-4 540

Not 6 Av- och nedskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	-10 011	-3 696
Avskrivningar inventarier	-625	-549
Summa	-10 636	-4 244

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter, banker	277	225
Ränteintäkter, övriga	5	4
Valutakursvinst	-	1 252
Realiserad FXSWAP	-	20 743
Summa	282	22 224

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-8 000	-1 308
Räntekostnader, banker	-24 316	-7 754
Summa	- 32 316	- 9 063

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024-12-31	2023-12-31
Förändring periodiseringsfonder	7 900	2 800
Förändring av överavskrivningar	-	-3 500
Erhållna koncernbidrag	29 500	-
Lämnade koncernbidrag	- 29 500	-
Summa	7 900	-700

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat		-6 043
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-1076	-1340
Summa	-1 076	-7 383

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-6 436		32 138
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	1 326	20,60%	-6 620
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-94,44%	6 078	0,01%	2
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter och ej bokförda kostnader	0,68%	-44	-0,26%	-85
återläggning räntekostnader	95,87%	-6 170		
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	26,58%	-1 711	10,27%	-680
Ej värderat underskott	8,62%	-555		
Skatt hänförlig till tidigare år				
Redovisad effektiv skatt	57,92%	-1 076	30,61%	-7 383

2025072302214

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

13 (19)

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	377 164	372 705
Aktiveringar	1 938	4 459
Övertagande anskaffningsvärde vid fusion	155 350	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	534 452	377 164
Ingående avskrivningar enligt plan	- 49 360 -	45 664
Övertagande ackumulerade avskrivningar vid fusion	- 929	-
Årets avskrivningar enligt plan	- 9 315 -	3 696
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 59 603 -	49 360
Utgående redovisat värde	474 849	327 804

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 574 000 tkr (533 000 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 13 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 782	32 782
Aktiveringar	1 529	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 312	32 782
Ingående avskrivningar enligt plan	-22 881	-22 333
Årets avskrivningar enligt plan	-625	-549
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 506	-22 881
Utgående redovisat värde	10 806	9 901

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 529	765
Aktiveringar	-1 393	-
Investeringar	-	764
Utgående redovisat värde	136	1 529

2025072302215

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

14 (19)

2025072302216

Not 15 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder	-	7 900
Avskrivningar utöver plan avseende byggnadsinventarier/ inventarier	3 500	3 500
Summa	3 500	11 400

Not 16 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	338 398	200 365
Skulder till koncernföretag	100 000	-
Uppskjuten skatteskuld	13 488	12 413
Summa	451 886	212 778

Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Förfallotider för långfristiga lån:

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	338 398	200 365
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	100 000	-
Summa	438 398	200 365

Lånekonventioner

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader, banker	-4 998	-1 223
Upplupna räntekostnader koncernföretag	-2 000	-
Övriga poster	-132	-490
Summa	-7 130	-1 713

Not 18 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Långfristiga lån	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	200 365	198 838
<i>Förändringar hänförliga till kassaflödespåverkande poster:</i>		
Amorteringar	0	-198 838
Nya lån	0	200 365
Summa kassaflödespåverkade poster	200 365	1 527
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkade poster:</i>		
Omklassificeringar till kortfristig skuld	0	0
Övertagna lån i samband med fusion	240 035	-
Summa ej kassaflödespåverkade poster	240 035	0
Utgående redovisat värde långfristiga lån	440 400	200 365

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

15 (19)

2025072302217

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	340 400	340 400
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	340 400	340 400
Summa ställda säkerheter	340 400	340 400

Not 20 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				
Kundfordringar	60	-	60	60
Övriga kortfristiga fordringar	3 933	-	3 933	3 933
Likvida medel	5 730	-	5 730	5 730
Summa	9 723	0	9 723	9 723

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	340 400	-	340 400	340 400
Skulder till koncernföretag	100 000	-	100 000	100 000
Leverantörsskulder	267	-	267	267
Övriga kortfristiga skulder	11 822	-	11 822	11 822
Summa	452 489	0	452 489	452 489

2023-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Kundfordringar	6	-	6	6
Övriga kortfristiga fordringar	1 865	-	1 865	1 865
Likvida medel	3 904	-	3 904	3 904
Summa	5 775	0	5 775	5 775

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

16 (19)

2025072302218

2023-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder:				
Skulder till kreditinstitut	200 365	-	200 365	200 365
Leverantörsskulder	2 095	-	2 095	2 095
Övriga kortfristiga skulder	5 268	-	5 268	5 268
Summa	207 728	0	207 728	207 728

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 löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Redovisat värde per 2024-12-31	Finansiella skulder	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Räntebärande skulder	451 886	85 815	85 815	85 815	82 955	-
Leverantörsskulder	267	267	-	-	-	-
Summa	452 153	86 082	85 815	85 815	82 955	0

Redovisat värde per 2023-12-31	Finansiella skulder	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Räntebärande skulder	200 365	40 207	40 207	40 207	40 207	39 537
Summa	200 365	40 207	40 207	40 207	40 207	39 537

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

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

17 (19)

Not 21 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 1 643 765 kr av inköpen och 0 kr av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 23 Övergång till RFR2

Belopp i tkr	Enligt tidigare princip K2	RFR2 justeringar	Enligt RFR2
<u>Eget kapital och skulder</u>			
<u>Eget kapital</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	50	-	50
	<u>50</u>		<u>50</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	164 883	- 11 072	153 810
	<u>164 883</u>	<u>- 11 072</u>	<u>153 810</u>
Summa eget kapital	164 933	- 11 072	153 860
<u>Långfristiga skulder</u>			
Uppskjuten skatteskuld	-	11 702	11 702
	<u>-</u>	<u>11 702</u>	<u>11 702</u>

Balansräkning per 31 december 2023

Belopp i tkr	Enligt tidigare princip K2	RFR2 justeringar	Enligt RFR2
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	50	-	50
	<u>50</u>		<u>50</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	99 737	- 11 072	88 665
Årets resultat	26 095	- 1 340	24 755
	<u>125 831</u>	<u>- 12 412</u>	<u>113 419</u>
Summa eget kapital	125 881	- 12 412	113 469
<u>Långfristiga skulder</u>			
Uppskjuten skatteskuld	-	12 412	12 412
	<u>-</u>	<u>12 412</u>	<u>12 412</u>

2025072302219

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

18 (19)

Resultaträkning 2023-01-01 - 2023-12-31

Belopp i tkr	Enligt tidigare princip K2	RFR2 justeringar	Enligt RFR2
Rörelsens intäkter m.m			
Hysesintäkter	29 518		29 518
	<u>29 518</u>		<u>29 518</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	- 4 540		- 4 540
Övriga externa kostnader	- 1 057		- 1 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	- 4 244		- 4 244
	<u>- 9 841</u>		<u>- 9 841</u>
Rörelseresultat	19 677		19 677
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 224		22 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 9 063		- 9 063
	<u>13 161</u>		<u>13 161</u>
Resultat efter finansiella poster	32 838		32 838
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder	2 800		2 800
Förändring av överavskrivningar	- 3 500		- 3 500
	- 700		- 700
Resultat före skatt	32 138		32 138
Skatt på årets resultat	- 6 043	- 1 340	- 7 383
Årets resultat	<u>32 138</u>	<u>- 1 340</u>	<u>24 755</u>

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Till bolagsstämans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad förlust	35 501 344
årets vinst	-7 512 662
	<u>27 988 682</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	27 988 682
	<u>27 988 682</u>

2025072302220

Niam VIII Logistik Borås AB
556964-5244

19 (19)

Not 24 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Niam VIII Sweden Logistik AB, org.nr. 559438-5436, med säte i Stockholm.
Bolaget ingår i en koncern som upprättar koncernårsredovisning, Niam Nordic VIII AB, org.nr. 559342-2735.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
Pernilla Nöjd
BCABD5728AF04A7...
Pernilla Karin Nöjd
Ordförande

DocuSigned by:
Alexandra Martinelle
C9C6F072509E471...
Alexandra Lucie M Martinelle

DocuSigned by:
Philip Matséus
76A7149E3EA44A6...
Lars Phillip Andreas Matséus

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

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Fredrik Havren
A7F36D79583843D...
Fredrik Havren
Auktoriserad revisor

2025072302221

2025072302222



Certificate Of Completion

Envelope Id: 37EC5897-F7B0-4807-8E7D-EF36EFA3AC9B
Subject: Complete with Docusign: Fond VIII Batch 5
Source Envelope:
Document Pages: 207
Certificate Pages: 8
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed
Envelope Originator:
Pernilla Nöjd
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
pernilla.nojd@niam.com
IP Address: 37.122.145.121

Record Tracking

Status: Original
6/5/2025 11:51:15 AM
Holder: Pernilla Nöjd
pernilla.nojd@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

Ardita Rroshi
ardita.rroshi1@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed
Using IP Address: 188.149.40.101

Timestamp

Sent: 6/5/2025 1:14:53 PM
Viewed: 6/5/2025 1:18:30 PM
Signed: 6/5/2025 2:06:51 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/5/2025 1:18:30 PM
ID: 43ccf321-9c3c-4f6e-8975-6c01b033ac60

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

DocuSigned by:
Alexandra Martinelle
COCEF073509E474...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 6/5/2025 2:07:01 PM
Viewed: 6/5/2025 4:00:04 PM
Signed: 6/5/2025 4:00:22 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: 7ecbf89b-a508-52ef-a95d-d9f861b03d9b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 3:59:34 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Henrik Gerdin
henrik.gerdin@niam.com
Fund Manager
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Henrik Gerdin
13FF2CA1C09D458...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 6/5/2025 2:07:02 PM
Viewed: 6/5/2025 2:36:08 PM
Signed: 6/5/2025 2:36:29 PM

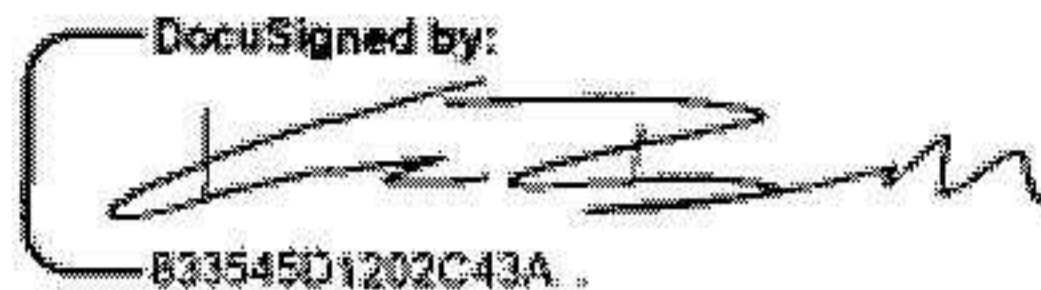
Authentication Details

2025072302224

Signer Events

Karina Bernsell
karina.bernsell@niam.com
Head of Fund Services
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

833545D1202C43A...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 37.122.145.121

Timestamp

Sent: 6/5/2025 2:07:03 PM
Viewed: 6/5/2025 2:24:11 PM
Signed: 6/5/2025 2:24:35 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: b5102a9b-b43e-50b2-946b-141689cf8df5
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 2:23:45 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 11/1/2021 4:00:45 PM
ID: 5b17a387-66f4-441b-97bb-8d16abdda17b

Ola Kolmert
ola.kolmert@niam.com
Project Developer
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

6DBC5822D0524BE...
Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 6/5/2025 2:07:04 PM
Viewed: 6/5/2025 2:08:27 PM
Signed: 6/5/2025 2:08:49 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: 994a1882-73c8-5192-b4ad-b93f0adeee10
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 2:08:01 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Oscar Hägglund
oscar.hagglund@niam.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

14DD3B35BEB24D2...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 6/5/2025 2:07:04 PM
Viewed: 6/5/2025 2:08:48 PM
Signed: 6/5/2025 2:08:57 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: eac51c41-0adc-5341-b647-b6d931053996
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 2:08:21 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:


Not Offered via DocuSign

2025072302225

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:

BCABD572BAF04A7...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 37.122.145.121

Timestamp

Sent: 6/5/2025 2:07:05 PM
Viewed: 6/5/2025 2:08:25 PM
Signed: 6/5/2025 2:09:01 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: 9aa8d22c-bab0-5a0c-a8f9-42327fbd3956
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 2:08:03 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:

7647149E3EA44A6...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 6/5/2025 2:07:05 PM
Viewed: 6/5/2025 4:19:19 PM
Signed: 6/5/2025 4:19:55 PM

Authentication Details

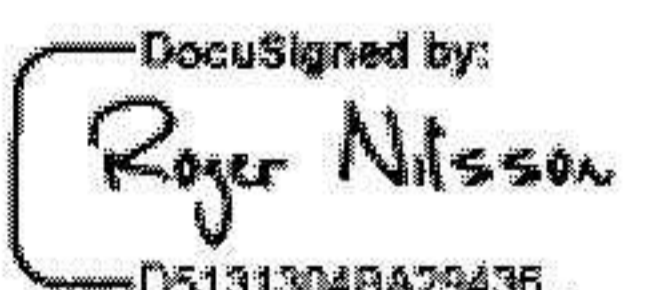
Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ee7a6ac2-df35-551a-8b44-92f0e0ffacd1
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 4:19:00 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: ee7a6ac2-df35-551a-8b44-92f0e0ffacd1
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/5/2025 5:01:14 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

Roger Nilsson
roger.nilsson@niam.com
Project Manager
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

D5131304BA29436...
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.252.70.161

Sent: 6/5/2025 2:07:05 PM
Viewed: 6/5/2025 2:39:02 PM
Signed: 6/5/2025 2:42:51 PM

Authentication Details



Building a better
working world

2025072302249

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VIII Logistik Borås AB, org.nr 556964-5244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VIII Logistik Borås AB för år 2024-01-01 –2024-12-31.

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

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

Penneo dokumentnyckel: AO2VT-Q9V5X-C65VC-1GP00-8U08P-K1LXT



Building a better
working world

2025072302250

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 Logistik Borås AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam VIII Logistik Borås AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: A02VT-Q9V5X-C6SVC-1GP00-8U08P-K1LXT

2025072302251

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

2025-06-05 13:18:18 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.