

# Årsredovisning

## Niam VIII Norway Holding AB

Organisationsnummer: 559432-3999  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 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 Euro. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

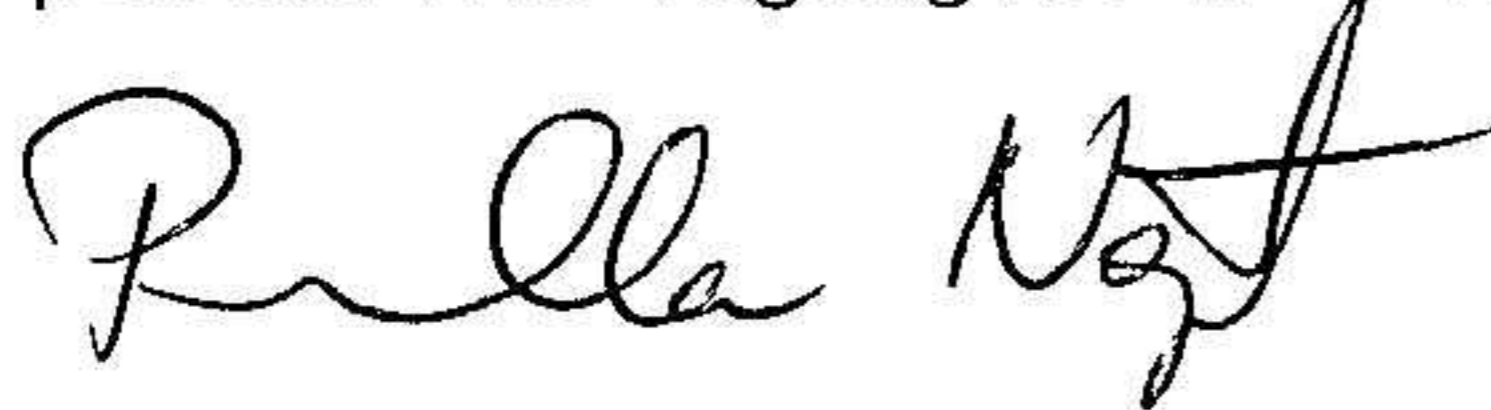
Företagets säte: Stockholm

### 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*

2025072306338

# Årsredovisning

## Niam VIII Norway Holding AB

Organisationsnummer: 559432-3999  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 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 Euro. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

2025072306339

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### *Verksamhetens art och inriktning*

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

Bolagets redovisningsvaluta är EUR.

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

##### *Viktiga förändringar i verksamheten*

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

##### *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 EUR Holding AB (org.nr 559382-5952), som i sin tur ägs till 100% av Niam Nordic VIII AB (org.nr 559342-2735) som är högsta koncernmoder den svenska koncernen.

##### *Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser*

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning. 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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-05-02 -2023-12-31
Resultat efter finansiella poster (KEUR)	-5	-6
Balansomslutning (KEUR)	73 023	19 989
Soliditet (%)	100,0	100,0

2025072306340

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>3</b>	<b>19 984</b>	<b>-6</b>	<b>19 981</b>
Inbetalt aktiekapital				0
Balanseras i ny räkning		-6	6	0
Erhållna aktieägartillskott		53 035		53 035
Årets resultat			-5	-5
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3</b>	<b>73 013</b>	<b>-5</b>	<b>73 011</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (EUR):

Balanserat resultat	73 012 683
Årets resultat	-4 625
<b>Summa</b>	<b>73 008 058</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (EUR):

Balanseras i ny räkning	73 008 058
<b>Summa</b>	<b>73 008 058</b>

2025072306341

**Resultaträkning**

	Not	2024-01-01	2023-05-02
	1	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-7	-6
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-7</b>	<b>-6</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7</b>	<b>-6</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2	0
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5</b>	<b>-6</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5</b>	<b>-6</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5</b>	<b>-6</b>

2025072306342

**Balansräkning**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	73 016	19 985
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 016</b>	<b>19 985</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>73 016</b>	<b>19 985</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	4
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>0</b>	<b>4</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7</b>	<b>4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 023</b>	<b>19 989</b>

2025072306343

**Balansräkning**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3	3
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		73 013	19 984
Årets resultat		-5	-6
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>73 008</b>	<b>19 978</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>73 011</b>	<b>19 981</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		12	8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12</b>	<b>8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 023</b>	<b>19 989</b>

2025072306344

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

#### *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 35. Niam VIII Norway Holding AB är moderbolag till Niam VIII Holding AS (reg.nr 931 600 192).

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### *Eventualtillgångar och eventualförpliktelser*

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

### Not 2. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

	2024-01-01	2023-05-02
	2024-12-31	2023-12-31
Kursdifferenser	2	0
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

Niam VIII Norway Holding AB  
559432-3999

8 (8)

2025072306345


**Not 3. Andelar i koncernföretag**

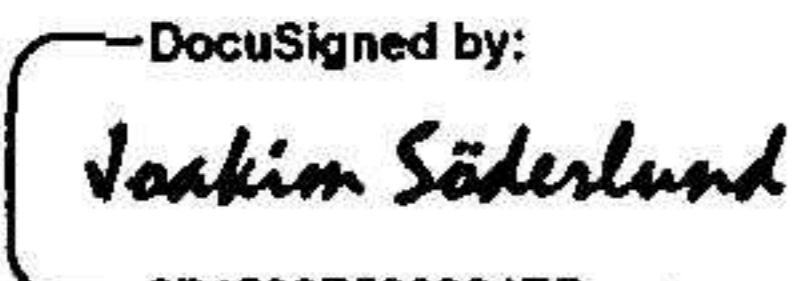
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 985	
Inköp	0	2
Lämnade aktieägartillskott	53 031	19 983
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>73 016</b>	<b>19 985</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>73 016</b>	<b>19 985</b>

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Eget kapital (KEUR)	Årets resultat (KEUR)	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (KEUR)
Niam VIII Holding AS	931600192	Oslo	1	74 291	-19	100,0	100,0	73 016

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

DocuSigned by:  
  
Karina Bernsell  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
  
Pernilla Nöjd  
Ledamot

DocuSigned by:  
  
Joakim Söderlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Ernst & Young Aktiebolag

DocuSigned by:  
  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

2025072306346

### Certificate Of Completion

Envelope Id: 37EC5897-F7B0-4807-8E7D-EF36EFA3AC9B  
Subject: Complete with Docusign: Fond VIII Batch 5  
Source Envelope:  
Document Pages: 207 Signatures: 78  
Certificate Pages: 8 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: 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:  
  
C0CEF073509E474...  
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:  
  
13FF2CA1C00D458...  
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

2025072306347

**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: d80a4ad4-ae5d-5d4a-89b8-6b128ec1da65  
Country or Region of ID: SE  
Result: Failed  
Performed: 6/5/2025 2:35:09 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: d80a4ad4-ae5d-5d4a-89b8-6b128ec1da65  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/5/2025 2:35:49 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

Joakim Söderlund  
joakim.soderlund@niam.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
*Joakim Söderlund*  
0B1566E538904EB...

Sent: 6/5/2025 2:07:02 PM  
Viewed: 6/5/2025 2:18:29 PM  
Signed: 6/5/2025 2:18:47 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 85.229.140.68

**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: 8c0cba65-c8d0-58e9-8385-ff7aa7474c6b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/5/2025 2:18:09 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

Johan Billing  
johan.billing@niam.com  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
*Johan Billing*  
D7E553E2E0364FF...

Sent: 6/5/2025 2:07:03 PM  
Viewed: 6/5/2025 2:44:02 PM  
Signed: 6/5/2025 2:46:31 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 83.185.88.104  
Signed using mobile

**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: 158eca45-44af-5ea5-b5cf-545f42ee9707  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/5/2025 2:43:25 PM

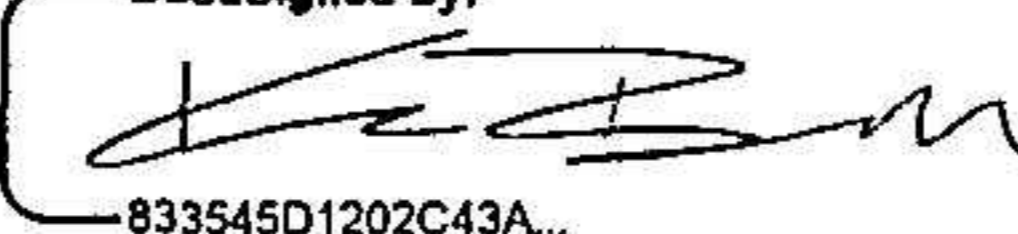
**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 7/7/2023 9:26:28 AM  
ID: b84d26a6-b8a9-4ca4-a97f-5c1a957f3854

2025072306348

**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

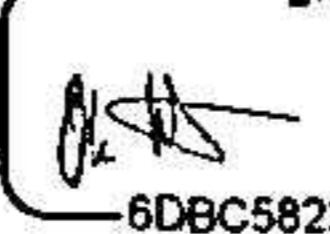
**Authentication Details**

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

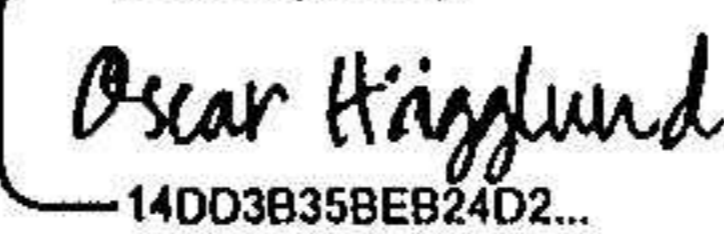
**Authentication Details**

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-b93f0adeeee10  
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:  
  
14DD3B35BE824D2...  
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

2025072306349

**Signer Events**

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

**Signature**

DocuSigned by:  
*Pernilla Nöjd*  
BCABD5728AF04A7...

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:  
*Philip Matséus*  
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:  
*Roger Nilsson*  
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**

2025072306350

**Signer Events**

**Signature**

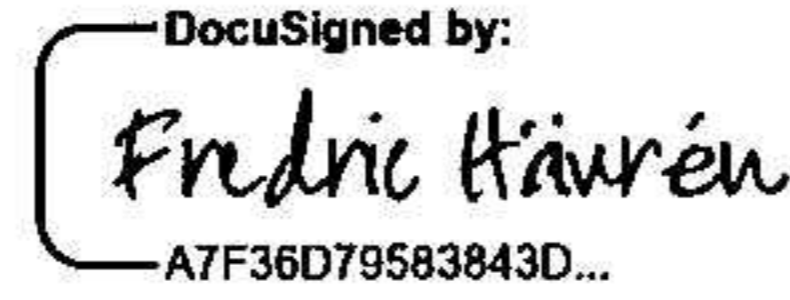
**Timestamp**

**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: c10dcafc-7ede-5e03-bcbf-f1250b1f50fa  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/5/2025 2:38:15 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

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



Sent: 6/5/2025 4:20:09 PM  
Viewed: 6/5/2025 5:44:08 PM  
Signed: 6/5/2025 5:44:49 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 94.234.79.62

**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	6/5/2025 1:14:53 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/5/2025 5:44:08 PM
Signing Complete	Security Checked	6/5/2025 5:44:49 PM
Completed	Security Checked	6/5/2025 5:44:49 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**

2025072306351

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Niam AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Niam AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [madeleine.saverus.haggqvist@niam.com](mailto:madeleine.saverus.haggqvist@niam.com)

**To advise Niam AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [madeleine.saverus.haggqvist@niam.com](mailto:madeleine.saverus.haggqvist@niam.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Niam AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [madeleine.saverus.haggqvist@niam.com](mailto:madeleine.saverus.haggqvist@niam.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Niam AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [madeleine.saverus.haggqvist@niam.com](mailto:madeleine.saverus.haggqvist@niam.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Niam AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Niam AB during the course of your relationship with Niam AB.

**Subject**  
Complete with DocuSign: Fond VIII Batch 5

**Document**  
Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Denmark Holding AB 559432-3981.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII EUR Holding AB 559382-5952.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Finland Holding AB 559439-6961.pdf, 273\_Niam VIII Logistik Borås AB\_ÅR 2024.pdf, 271\_Niam VIII Logistik Halmstad AB\_ÅR 2024.pdf, 287\_Niam VIII Logistik Ljungby\_ÅR 2024.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Norway Holding AB 559432-3999.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Palmbohult Holding AB 559487-8729.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Residential Lower Holding AB 559491-7493.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII SEK Holding AB 559384-0951.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Service AB 559392-2312.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Stockholm Smultronet AB 559204-5768.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Stockholm Residential Holding AB 559488-8066.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Stockholm Smultronet Holding AB 559454-4339.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII SWE Holding AB 559433-2917.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII SWE Holding II AB 559483-9655.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Sweden Logistik AB 559438-5436.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Sweden Logistik II AB 559424-6851.pdf, Årsredovisning 2024-12-31 Niam VIII Värtan AB 559433-2925.pdf

**Document Id**  
37ec5897-f7b0-4807-8e7d-ef36efa3ac9b

**Recipients**  
Ardita Rroshi, Alexandra Martinelle, Henrik Gerdin, Joakim Söderlund, Johan Billing, Karina Bernsell, Ola Kolmert, Oscar Hägglund, Pernilla Nöjd, Philip Matséus, Roger Nilsson, Fredric Hävrén

2025072306354

**Date Sent**  
2025-06-05 | 13:14

**Date Created**  
2025-06-05 | 11:51

**Status Date**  
2025-06-05 | 17:44

**Location**  
Online

**Holder**  
Pernilla Nöjd

**Time Zone**



Language	IP	Source
Svenska	37.122.145.121	api
Svenska	37.122.145.121	api
English	192.103.123.72	web
English (us)	188.149.40.101	web
English (us)	13.79.156.49	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
English (us)	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web

202507030636

Time	User	Action	Activity	Status
2025-06-05   14:06	Ardita Rroshi	Signed	Ardita Rroshi signed the envelope	Sent
2025-06-05   14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Alexandra Martinelle [alexandra.martinelle@niam.com]	Sent
2025-06-05   14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Henrik Gerdin [henrik.gerdin@niam.com]	Sent
2025-06-05   14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Joakim Söderlund [joakim.soderlund@niam.com]	Sent
2025-06-05   14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Johan Billing [johan.billing@niam.com]	Sent
2025-06-05   14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Karina Bernsell [karina.bernsell@niam.com]	Sent
2025-06-05   14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Ola Kolmert [ola.kolmert@niam.com]	Sent
2025-06-05   14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Oscar Hägglund [oscar.hagglund@niam.com]	Sent
2025-06-05   14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Pernilla Nöjd [pernilla.nojd@niam.com]	Sent
2025-06-05   14:07	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Philip Matséus [philip.matseus@niam.com]	Sent

2025072306357





Language	IP	Source
En-gb	188.149.40.101	web
Svenska	37.122.145.121	web
English (us)	37.122.145.121	web
English	10.112.81.9	api
English (us)	37.122.145.121	web
English	10.111.81.137	api
English	10.111.81.9	api
English (us)	72.145.83.96	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web

2025072306360



Language	IP	Source
English (us)	72.145.76.34	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	85.229.140.68	web
English (us)	72.145.76.10	web
English	10.111.81.73	api
En	85.229.140.68	web
En	85.229.140.68	web

7075072306362



Language	IP	Source
English (us)	37.122.145.121	web
English (us)	72.145.152.7	web
English (us)	37.122.145.121	web
English (us)	13.74.239.151	web
English	10.111.80.137	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	104.28.31.63	web
English (us)	104.28.31.64	web
English	10.112.81.9	api

70750730664



Language	IP	Source
English (us)	37.122.145.121	web
English	10.111.81.73	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
Svenska	83.252.70.161	web
English (us)	72.145.76.1	web
English (us)	72.145.76.10	web
English	10.112.81.73	api
En	83.252.70.161	web
Svenska	83.185.88.104	web

7025072306366



Language	IP	Source
En	83.252.70.161	web
English	10.111.81.73	api
Sv	83.185.88.104	web
Sv	83.185.88.104	web
English (uk)	37.122.145.121	web
English	10.111.81.137	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	72.145.76.10	web
Svenska	37.122.145.121	web

2025072306368



Language	IP	Source
English (us)	48.209.223.79	web
English	10.111.81.9	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
Svenska	37.122.145.121	web
English (us)	72.145.144.237	web
English	10.112.81.9	api
En	37.122.145.121	web
English (us)	94.234.79.62	web

2025072306370



Language	IP	Source
En	94.234.79.62	web
En	94.234.79.62	web
English	192.103.123.7	web
English (us)	188.149.40.101	web
En-gb	188.149.40.101	web
English (us)	72.145.144.246	web
En-gb	72.145.144.246	web
En-gb	188.149.40.101	web
Svenska	37.122.145.121	web

7025072306372



Building a better  
working world

2025072306373

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam VIII Norway Holding AB, org.nr 559432-3999

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam VIII Norway Holding 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 Norway Holding 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 Norway Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Penneo dokumentnyckel: GJLFS-4003T-RUHDC-MMP9K-1TRZH-4H51X



Building a better  
working world

## 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 Norway Holding 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 Norway Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 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

2025072306374

Penneo dokumentnyckel: GJLFS-4003T-RUHDC-MMP9K-1RZH-4HSTX

# PENNEO

Signatureerna 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.

2025072306375

Penneo dokumentnyckel: GJLFS-4003T-RUHDC-MMP9K-1TRZH-4H51X