



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 820 401  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORGGATA BAD INVEST AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 5  
0160 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Newsec Property Asset Management AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 17.03.2026





## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2025               | 2024             |
|---|------|--------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                    |                  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                    |                  |
| Annen driftskostnad                           | 1    | 431 601            | 3 320            |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>431 601</b>     | <b>3 320</b>     |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-431 601</b>    | <b>-3 320</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                    |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      | 2    | 19 699 954         | 604 797          |
| Annen renteinntekt                            | 2    | 1 528 816          |                  |
| Annen finansinntekt                           |      | 13                 | 38               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>21 228 783</b>  | <b>604 835</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 2    | 2 711 736          | 437 740          |
| Annen rentekostnad                            | 2    | 26 051 815         | 744 799          |
| Annen finanskostnad                           | 2    | 3 109 829          | 20 054           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>31 873 380</b>  | <b>1 202 593</b> |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-10 644 597</b> | <b>-597 758</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>             |      | <b>-11 076 198</b> | <b>-601 078</b>  |
| Skattekostnad på resultat                     | 3    | -394 944           |                  |
| <b>Årsresultat</b>                            | 4    | <b>-10 681 254</b> | <b>-601 078</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-10 681 254</b> | <b>-601 078</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-10 681 254</b> | <b>-601 078</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                    |                  |
| Udekket tap                                   | 4    | -10 681 254        | -601 078         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-10 681 254</b> | <b>-601 078</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2025               | 2024               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 3    |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    | 5    | 289 187 719        | 283 328 703        |
| Lån til foretak i samme konsern                | 2    | 311 047 445        | 309 347 491        |
| Andre langsiktige fordringer                   | 6    | 1 177 927          | 1 775 067          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>601 413 092</b> | <b>594 451 262</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>601 413 092</b> | <b>594 451 262</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Konsernfordringer                              | 2, 2 | 1 795 198          |                    |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>1 795 198</b>   |                    |
| <b>Investeringer</b>                           |      |                    |                    |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern    | 5    |                    |                    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 120 453            | 5 871 066          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>120 453</b>     | <b>5 871 066</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>1 915 651</b>   | <b>5 871 066</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>603 328 743</b> | <b>600 322 328</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2025</b>        | <b>2024</b>        |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital                      | 4, 7        | 1 000 000          | 30 000             |
| Beholdning av egne aksjer         | 7           |                    |                    |
| Overkurs                          | 4           | 206 530 000        |                    |
| Annen innskutt egenkapital        | 4           | 1 400 254          |                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |             | <b>208 930 254</b> | <b>30 000</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |             |                    |                    |
| Annen egenkapital                 | 4           |                    |                    |
| Udekket tap                       | 4           | 11 305 262         | 624 008            |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>-11 305 262</b> | <b>-624 008</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 4           | <b>197 624 992</b> | <b>-594 008</b>    |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| Utsatt skatt                      | 3           |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 6           | 352 911 090        | 358 285 371        |
| Langsiktig konserngjeld           | 2           | 3 149 476          | 207 937 740        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 6           | 31 883 346         | 30 055 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>387 943 912</b> | <b>596 278 111</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>387 943 912</b> | <b>596 278 111</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |             | 39 750             |                    |
| Betalbar skatt                    | 3           |                    |                    |
| Kortsiktig konserngjeld           | 2           | 12 512 689         |                    |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 5 207 400          | 4 638 224          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>17 759 839</b>  | <b>4 638 224</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>405 703 751</b> | <b>600 916 335</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>603 328 743</b> | <b>600 322 328</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 333435

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 820 401  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORGGATA BAD INVEST AS  
Forretningsadresse: Fridtjof Nansens plass 5  
0160 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Newsec Property Asset Management AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.03.2026



Organisasjonsnr: 929 820 401  
TORGGATA BAD INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                           | <b>Note</b> | <b>2025</b>        | <b>2024</b>      |
|---|-------------|--------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |             |                    |                  |
| <b>Kostnader</b>                              |             |                    |                  |
| Annen driftskostnad                           | 1           | 431 601            | 3 320            |
| <b>Sum kostnader</b>                          |             | <b>431 601</b>     | <b>3 320</b>     |
| <b>Driftsresultat</b>                         |             | <b>-431 601</b>    | <b>-3 320</b>    |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |             |                    |                  |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      | 2           | 19 699 954         | 604 797          |
| Annen renteinntekt                            | 2           | 1 528 816          |                  |
| Annen finansinntekt                           |             | 13                 | 38               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |             | <b>21 228 783</b>  | <b>604 835</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 2           | 2 711 736          | 437 740          |
| Annen rentekostnad                            | 2           | 26 051 815         | 744 799          |
| Annen finanskostnad                           | 2           | 3 109 829          | 20 054           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |             | <b>31 873 380</b>  | <b>1 202 593</b> |
| <b>Netto finans</b>                           |             | <b>-10 644 597</b> | <b>-597 758</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>             |             | <b>-11 076 198</b> | <b>-601 078</b>  |
| Skattekostnad på resultat                     | 3           | -394 944           |                  |
| <b>Årsresultat</b>                            | <b>4</b>    | <b>-10 681 254</b> | <b>-601 078</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |             | <b>-10 681 254</b> | <b>-601 078</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                          |             | <b>-10 681 254</b> | <b>-601 078</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |             |                    |                  |
| Udekket tap                                   | 4           | -10 681 254        | -601 078         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |             | <b>-10 681 254</b> | <b>-601 078</b>  |



Organisasjonsnr: 929 820 401  
TORGGATA BAD INVEST AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 289 187 719 283 328 703

Lån til foretak i samme  
konsern 2 311 047 445 309 347 491

Andre langsiktige  
fordringer 6 1 177 927 1 775 067

**Sum finansielle  
anleggsmidler 601 413 092 594 451 262**

**Sum anleggsmidler 601 413 092 594 451 262**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Konsernfordringer 2, 2 1 795 198

**Sum fordringer 1 795 198**

##### Investeringer

Aksjer og andeler i  
foretak i samme konsern 5

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 120 453 5 871 066

**Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 120 453 5 871 066**

**Sum omløpsmidler 1 915 651 5 871 066**

**SUM EIENDELER 603 328 743 600 322 328**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 7 1 000 000 30 000

Beholdning av egne aksjer 7

Overkurs 4 206 530 000

Annen innskutt egenkapital 4 1 400 254

**Sum innskutt egenkapital 208 930 254 30 000**



|                                   |          |                    |                    |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |          |                    |                    |
| Annen egenkapital                 | 4        |                    |                    |
| Udekket tap                       | 4        | 11 305 262         | 624 008            |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |          | <b>-11 305 262</b> | <b>-624 008</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>4</b> | <b>197 624 992</b> | <b>-594 008</b>    |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |          |                    |                    |
| Utsatt skatt                      | 3        |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                    |                    |
| Gjeld til                         |          |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 6        | 352 911 090        | 358 285 371        |
| Langsiktig konserngjeld           | 2        | 3 149 476          | 207 937 740        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 6        | 31 883 346         | 30 055 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>387 943 912</b> | <b>596 278 111</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |          | <b>387 943 912</b> | <b>596 278 111</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |          | 39 750             |                    |
| Betalbar skatt                    | 3        |                    |                    |
| Kortsiktig konserngjeld           | 2        | 12 512 689         |                    |
| Annen kortsiktig gjeld            |          | 5 207 400          | 4 638 224          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <b>17 759 839</b>  | <b>4 638 224</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>405 703 751</b> | <b>600 916 335</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |          | <b>603 328 743</b> | <b>600 322 328</b> |



Organisasjonsnr: 929 820 401  
TORGGATA BAD INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Torggata Bad Invest AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torggata Bad Invest AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



**Shape the future  
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 06. mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: KG4FD-TW0KV-AB5WW-NHG1B-67FFU-5WMD3



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-06 12:04:31 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



DocuSign Envelope ID: 9D0EE495-3D84-40FB-840C-2508D6C59ED6

# Årsregnskap 2025 Torggata Bad Invest AS

Org.nr: 929 820 401

Årsregnskapet er utarbeidet av:

**newsec** 



DocuSign Envelope ID: 9D0EE495-3D84-40FB-840C-2508D6C59ED6

## Resultatregnskap Torggata Bad Invest AS

|   | Note     | 2025               | 2024            |
|---|----------|--------------------|-----------------|
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> |          |                    |                 |
| Annen driftskostnad                       | 1        | 431 601            | 3 320           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |          | <b>431 601</b>     | <b>3 320</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>                     |          | <b>-431 601</b>    | <b>-3 320</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |          |                    |                 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern  | 2        | 19 699 954         | 604 797         |
| Annen renteinntekt                        |          | 1 528 816          | 0               |
| Annen finansinntekt                       |          | 13                 | 38              |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  | 2        | 2 711 736          | 437 740         |
| Annen rentekostnad                        |          | 26 051 815         | 744 799         |
| Annen finanskostnad                       | 2        | 3 109 829          | 20 054          |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |          | <b>-10 644 597</b> | <b>-597 758</b> |
| Resultat før skattekostnad                |          | -11 076 198        | -601 078        |
| Skattekostnad på resultat                 | 3        | -394 944           | 0               |
| <b>Årsresultat</b>                        | <b>4</b> | <b>-10 681 254</b> | <b>-601 078</b> |
| <b>Overføringer</b>                       |          |                    |                 |
| Overført til udekket tap                  | 4        | 10 681 254         | 601 078         |
| <b>Sum overføringer</b>                   |          | <b>-10 681 254</b> | <b>-601 078</b> |



DocuSign Envelope ID: 9D0EE495-3D84-40FB-840C-2508D6C59ED6

### Balanse Torggata Bad Invest AS

| Eiendeler                            | Note | 2025               | 2024               |
|--------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |      |                    |                    |
| Investeringer i datterselskap        | 5    | 289 187 719        | 283 328 703        |
| Lån til foretak i samme konsern      | 2    | 311 047 445        | 309 347 491        |
| Andre langsiktige fordringer         | 6    | 1 177 927          | 1 775 067          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b>601 413 092</b> | <b>594 451 262</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>601 413 092</b> | <b>594 451 262</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                    |      |                    |                    |
| Konsernfordringer                    | 2    | 1 795 198          | 0                  |
| <b>Sum fordringer</b>                |      | <b>1 795 198</b>   | <b>0</b>           |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         |      | 120 453            | 5 871 066          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>1 915 651</b>   | <b>5 871 066</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |      | <b>603 328 743</b> | <b>600 322 328</b> |

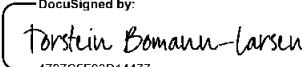


DocuSign Envelope ID: 9D0EE495-3D84-40FB-840C-2508D6C59ED6

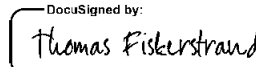
## Balanse Torggata Bad Invest AS

|                                   | Note | 2025               | 2024               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital og gjeld</b>       |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 4, 7 | 1 000 000          | 30 000             |
| Overkurs                          | 4    | 206 530 000        | 0                  |
| Annen innskutt egenkapital        | 4    | 1 400 254          | 0                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>208 930 254</b> | <b>30 000</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Udekket tap                       | 4    | -11 305 262        | -624 008           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-11 305 262</b> | <b>-624 008</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 4    | <b>197 624 992</b> | <b>-594 008</b>    |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 6    | 352 911 090        | 358 285 371        |
| Langsiktig konserngjeld           | 2    | 3 149 476          | 207 937 740        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 6    | 31 883 346         | 30 055 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>387 943 912</b> | <b>596 278 111</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |      | 39 750             | 0                  |
| Konserngjeld                      | 2    | 12 512 689         | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 5 207 400          | 4 638 224          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>17 759 839</b>  | <b>4 638 224</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>405 703 751</b> | <b>600 916 335</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |      | <b>603 328 743</b> | <b>600 322 328</b> |

Oslo, 03.03.2026  
Styret i Torggata Bad Invest AS

DocuSigned by:  
  
4727C5F63D14477  
Torstein Bomann-Larsen  
styreleder

DocuSigned by:  
  
557913073297409  
Morten Roland  
styremedlem

DocuSigned by:  
  
A3973C7A7339406  
Thomas Fiskerstrand  
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 9D0EE495-3D84-40FB-840C-2508D6C59ED6

## Noter til regnskapet 2025 Torggata Bad Invest AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet er datterselskap av Niam Holding VIII AS, som inngår i konsolideringen til Niam Nordic VIII AB, Box 7693, 103 95 Stockholm. Konsernregnskapet kan utleveres her.

### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Konsernmellomværende

Avsatt, ikke vedtatt konsernbidrag/ utbytte for inneværende år motregnes ikke før etter vedtakstidspunktet, og er derfor presentert på egen linje i balansen.

### Inntekter

Selskapets inntekter består av finansielle inntekter som renter og evt. avkastning i form av inntektsført utbytte/ konsernbidrag fra selskap i samme konsern .

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Investeringer

Selskapets investeringer er klassifisert som langsiktige og vurderes til anskaffelseskost. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Nedskrivningen skal reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap.



DocuSign Envelope ID: 9D0EE495-3D84-40FB-840C-2508D6C59ED6

## Noter til regnskapet 2025 Torggata Bad Invest AS

### Note 1 Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte, og har heller ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

|   | 2025               | 2024               |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Fordringer nærstående</b>                                |                    |                    |
| Langsiktig lån til foretak i samme konsern                  | 311 047 445        | 309 347 491        |
| Fordring konsernbidrag fra Niam VIII Holding AS             | 1 795 198          | 0                  |
| <b>Sum</b>  | <b>312 842 643</b> | <b>309 347 491</b> |
| <b>Gjeld nærstående</b>                                     |                    |                    |
| Lån fra foretak i samme konsern                             | 3 149 476          | 207 937 740        |
| Gjeld konsernbidrag   | 10 000 000         | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld konsern                              | 2 512 689          | 0                  |
| <b>Sum</b>  | <b>15 662 165</b>  | <b>207 937 740</b> |
| <b>Transaksjoner med nærstående</b>                         |                    |                    |
| Renteinntekter konsernselskap                               | 19 699 954         | 604 797            |
| Rentekostnader konsernselskap                               | 2 711 736          | 437 740            |
| Honorar for finansiell bistand (sikkerhetsstillelse datter) | 2 512 689          | 0                  |
| <b>Sum</b>  | <b>14 475 529</b>  | <b>167 057</b>     |



DocuSign Envelope ID: 9D0EE495-3D84-40FB-840C-2508D6C59ED6

## Noter til regnskapet 2025 Torggata Bad Invest AS

### Note 3 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                   |                   |
| Betalbar skatt                           | -394 944          | 0                 |
| Endring i utsatt skattefordel            | 0                 | 0                 |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>-394 944</b>   | <b>0</b>          |
| Skattepliktig inntekt:                   |                   |                   |
| Ordinært resultat før skatt              | -11 076 198       | -601 078          |
| Permanente forskjeller                   | 0                 | 0                 |
| Endring i midlertidige forskjeller       | 597 140           | -1 775 067        |
| Mottatt konsernbidrag                    | 1 795 198         | 0                 |
| Avskåret rentefradrag                    | 0                 | 594 102           |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-8 683 860</b> | <b>-1 782 043</b> |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

|   | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      | <b>Endring</b> |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Fordringer                                | 1 177 927        | 1 775 067        | 597 140        |
| <b>Sum</b>                                | <b>1 177 927</b> | <b>1 775 067</b> | <b>597 140</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd         | -10 465 903      | -1 782 043       | 8 683 860      |
| Avskåret rentefradrag                     | -594 102         | -594 102         | 0              |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 9 882 078        | 601 078          | -9 281 000     |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>       |

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

### Note 4 Egenkapital

|                       | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b>    | <b>Annen<br/>Innskutt<br/>egenkapital</b> | <b>Udekket tap</b> | <b>Sum<br/>egenkapital</b> |
|-----------------------|---------------------|--------------------|---|--------------------|----------------------------|
| Pr. 31.12.2024        | 30 000              | 0                  | 0   | -624 008           | -594 008                   |
| Årets resultat        |                     |                    |   | -10 681 254        | -10 681 254                |
| Kapitalforhøyelse     | 970 000             | 206 530 000        |   | 0                  | 207 500 000                |
| Konsernbidrag mottatt |                     |                    | 1 400 254                                 |                    | 1 400 254                  |
| <b>Pr 31.12.2025</b>  | <b>1 000 000</b>    | <b>206 530 000</b> | <b>1 400 254</b>                          | <b>-11 305 262</b> | <b>197 624 992</b>         |

Selskapet har i mars 2025 foretatt en kapitalforhøyelse ved konvertering av gjeld på kr 207 500 000.



DocuSign Envelope ID: 9D0EE495-3D84-40FB-840C-2508D6C59ED6

## Noter til regnskapet 2025 Torggata Bad Invest AS

### Note 5 Aksjer i datterselskap

| Selskapsnavn    | Eierandel  | Anskaffelses-<br>kost | EK i datter<br>per datter 2025<br>31.12.2025 | Årets resultat<br>per datter 2025 | Balanseført<br>verdi |
|-----------------|------------|-----------------------|--|-----------------------------------|----------------------|
| Torggata Bad AS | 100%       | 283 328 703           | 3 953 476                                    | -2 423 204                        | 289 187 719          |
| <b>Sum</b>      | <b>100</b> | <b>283 328 703</b>    | <b>3 953 476</b>                             | <b>-2 423 204</b>                 | <b>289 187 719</b>   |

### Note 6 Fordringer og gjeld

|   | 2025             | 2024             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>                     |                  |                  |
| Andre langsiktige fordringer (forskuddsbetalt etableringsgebyr lån) | 1 177 927        | 1 775 067        |
| <b>Sum</b>  | <b>1 177 927</b> | <b>1 775 067</b> |

### Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner            | 352 911 090        | 358 285 371        |
| Annen langsiktig gjeld (gjeld til selger) | 31 883 346         | 30 055 000         |
| <b>Sum</b>                                | <b>384 794 436</b> | <b>388 340 371</b> |
| Gjeld sikret ved pant                     | 352 911 090        | 358 285 371        |
| <b>Sum</b>                                | <b>352 911 090</b> | <b>358 285 371</b> |

Datterselskapets bygning og tomt er stilt som sikkerhet for lånet.

### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Torggata Bad Invest AS pr. 31.12 består av:

|                 | Antall   | Pålydende        | Bokført          |
|-----------------|----------|------------------|------------------|
| Ordinære aksjer | 1        | 1 000 000        | 1 000 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>1</b> | <b>1 000 000</b> | <b>1 000 000</b> |

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                      | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|----------------------|----------|-----------|-------------|
| Niam VIII Holding AS | 1        | 100,0     | 100,0       |

Det er i mars 2025 gjennomført en spleis på ordinære aksjer, hvor antall aksjer er redusert fra 30.000 til 1.  
Det er i tillegg gjennomførte en kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering, ref note 4.